

BügelHajema

Plek voor ideeën

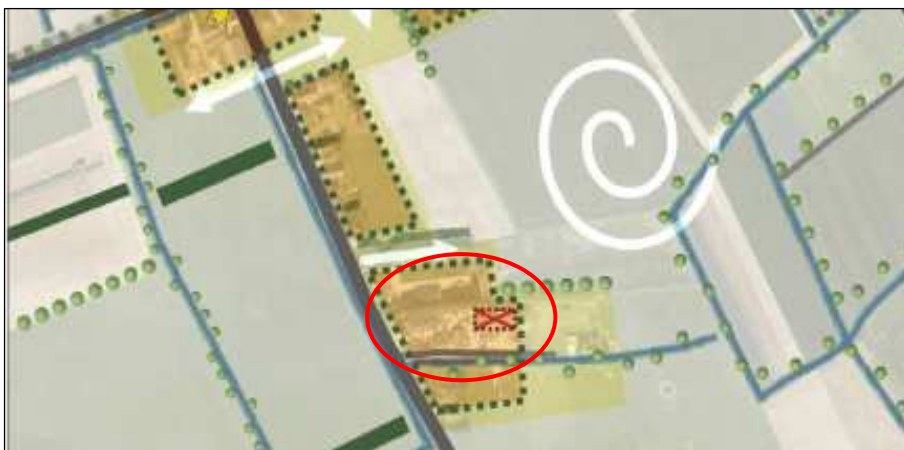
Beeldkwaliteit Loonsestraat 8

Opdrachtgever: Gemeente Maasdonk

projectnummer: 1430004220000

Van: Richard Huisman
Onderwerp: Beeldkwaliteit Loonsestraat 8
Datum: 24-05-2011

In de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is een streefbeeld neergelegd voor de verschillende deelgebieden. Voor de locatie Loonsestraat 8 te Nuland betreft dit deelgebied 3 'Bebouwingsconcentratie Lage Kant'.



Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, bebouwingsconcentratie 'Lage Kant'

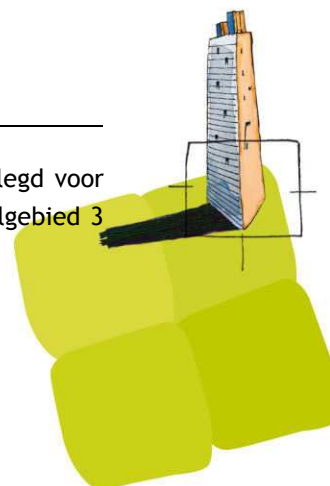
Van belang is de verschillende open gebieden en open tussengebieden te behouden. Onder meer door het aanzetten van erven met houtwallen en/ of bospercelen kunnen de verschillende doorzichten worden benadrukt.

Nieuwe opzet

In de nieuwe opzet is een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Doordat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe woning (met bijgebouw), neemt de totale bebouwde massa sterk af. Een deel van de vrijgekomen grond kan worden teruggegeven als agrarische grond, waardoor de gewaardeerde openheid van de omgeving wordt vergroot.

Landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige inpassing

Haaks op de Loonsestraat zijn waardevolle boomsingels gelegen die dienen als erfafscheiding. Deze boomsingels geven de bebouwing aan de Loonsestraat een robuuste achtergrond. Ondanks dat er sprake is van een aaneengesloten bebouwingslint heeft de Loonsestraat hierdoor een groen karakter. Dit groene karakter wordt op de westelijke erfscheiding van de nieuwe bebouwing versterkt.



Deze boomsingel op de westelijke kavelgrens zorgt voor een heldere scheiding tussen het nieuwe erf en het huidige erf en sluit aan op de lijn van de bestaande boomsingels. De realisatie van een fruitgaard versterkt het groene, van oorsprong kleinschalige, karakter van het gebied. Door de transparante opzet blijft het mogelijk om een doorkijk te hebben naar het open landschap. De overige erfscheidingen kunnen diffuus worden vormgegeven met bomengroepen, zodat het erf contact houdt met het open landschap (een dicht beplante erfscheiding zorgt voor een scheiding tussen het open landschap en de bouwkaavel). De Loonsestraat 6 is op dezelfde wijze landschappelijk ingepast.

De woningen aan de Loonsestraat zijn vrijwel op dezelfde rooilijn gelegen, zo'n 8 tot 10 meter vanaf de weg. Hierbij is er variatie in de oriëntatie van de bebouwing richting de weg. De woningen zijn zowel met de kopgevel als met de zijgevel op de weg georiënteerd. In de nieuwe opzet is er voor gekozen de bebouwing op een minimale afstand van 8 meter van de weg te situeren en hierbij de bebouwing (woning en bijgebouw) evenwijdig aan de perceelsrichting te plaatsen. Hierdoor draagt de oriëntatie van de bebouwing bij aan de leesbaarheid van het landschap.

Ontsluiting en parkeren

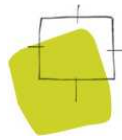
Het plangebied wordt via een onverharde zijweg ten zuiden van het plangebied ontsloten op de Loonsestraat. In onderhavig plan is sprake van nieuwbouw van een woning. De nieuwe woning is gelegen aan deze onverharde weg. Het perceel Loonsestraat 6 wordt ook via deze onverharde weg ontsloten. De toevoeging van een nieuwe woning heeft een verkeersaantrekkende werking van negen voertuigen per etmaal tot gevolg (bron: www.verkeersgeneratie.nl). Per saldo heeft een onderhavig plan een zeer beperkte invloed op het bestaande verkeersbeeld van de Loonsestraat. De gemeente Maasdonk hanteert in principe de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein aangelegd.

Vormgeving van de bebouwing

In de structuurvisie zijn enkele richtlijnen voor de bebouwing meegegeven. Belangrijk voor de uitstraling richting het landschap is het materiaal- en kleurgebruik. Hierbij dient men gebruik te maken van donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, is ook ruimte voor toekomstgerichte technologieën (zoals zonnepanelen).



Referentiebeelden bebouwing

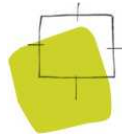


Ideeën voor een plek



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Onderstaande uitgangspunten zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied, de Structuurvisie met ontwerprichtlijnen en eisen volgens de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.



Uitgangspunten

Situering

- de woning heeft een oriëntatie evenwijdig aan de perceelsrichting;
- de woning is op een minimale afstand van 8 meter tot de ontsluitingsweg gelegen;
- woningen en bijgebouwen dicht bij elkaar plaatsen, zodat er sprake is van een compact bouwkevel.
- de nieuwe opzet versterkt het van oorsprong kleinschalige landschap met een smalle lang-gerekte verkaveling;
- de gewaardeerde openheid van het gebied wordt vergroot door een deel van het oorspronkelijke erf te bestemmen als agrarische grond;

Uitstraling erf

- de westzijde van het bouwkevel wordt aangezet met een boomsingel;
- de noord- en oostzijde krijgt een transparante beplanting, in de vorm van bomengroepjes;
- een fruitgaard versterkt het groene karakter aan de Loonsestraat en biedt doorzichten naar het achterliggende open gebied

Ontsluiting

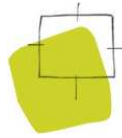
- de bouwkevel heeft één entree;
- het plangebied wordt via een onverharde zijweg ten zuiden van het plangebied ontsloten op de Loonsestraat.

Massa en vorm

- de nieuwbouw bestaat uit één woning met bijgebouw. De totale inhoud van de woning is maximaal 600 m³ met een bijgebouw van maximaal 100 m² (conform het geldend bestemmingsplan Buitengebied);
- de bouwkevel is maximaal 900 m² (breedte 25m, diepte 36m);
- De nieuwe woning bestaat uit 1 bouwlaag + kap;
- het woongebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm;
- het dakvlak van het woongebouw dient beeldbepalend te zijn;

Materiaalgebruik

- Samenhang in de bebouwing (woning en bijgebouw);
- Bij voorkeur bakstenen gevels;
- Beeldbepalend dakvlak in riet of (gesmoorde) dakpannen;
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 m uit de rand te liggen, zodat het dakvlak zichtbaar blijft.
- Een onverharde inrit, zodat water kan infiltreren in de bodem
- Erfverharding in een halfverharding uitvoeren.



Ideeën voor een plek

Kleurgebruik

- Samenhang in de bebouwing (woning en bijgebouw);
- Donkere aardetinten gevels (gedekte tinten, rood of bruin)
- Gedekte tinten voor daken (bruin, grijs);
- Mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).