

BEELDKWALITEITSPLAN HOOLSTRAAT ong. te NULAND

GEMEENTE MAASDONK

Datum: 04 november 2011 - versie 01



Colofon

Initiatiefnemer:

Fam. van Nuland
Papendijk 7
5391 KL NULAND

Kantoor Princen

Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding
Scheisestraat 10b
5374 CP SCHAIJK
0486-412829
info@kantoorprincen.nl





Figuur 2: Luchtfoto met globale ligging van het plangebied

1. Inleiding

De betekenis van het Beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en zal, als aanvulling, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur). Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbare gebied zal plaatsvinden. Voor de welstandsc commissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

In het beeldkwaliteitplan wordt het gewenste ruimtelijke streefbeeld weergegeven. Het doel is om door middel van het geven van duidelijke richtlijnen, sferen en beelden zoveel mogelijk samenhang in de gebouwde omgeving te krijgen en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt de ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen. Voor de gegevens over de toegestane maatvoering en andere bepalingen wordt verwezen naar het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Het kader van dit beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan geldt voor het gebied dat wordt omsloten door de percelen 913 & 1119, tegenover de bestaande woningen (11, 13 en 15) aan de Hoolstraat.



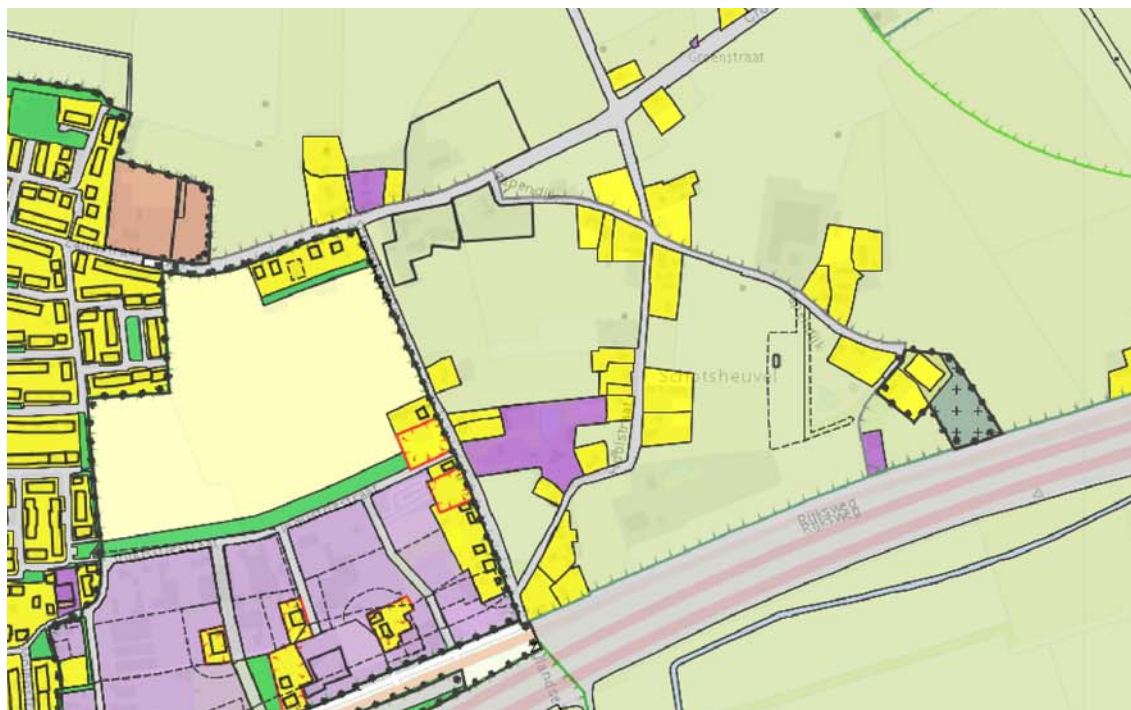
Foto's huidige situatie en omgeving.



2. Aanleiding

De gemeente Maasdonk heeft voor het gebied waar de Hoolstraat in is gelegen de Structuurvisie Groene Schil Nuland opgesteld. Binnen deze structuurvisie wordt gebiedsspecifiek ingezoomd op de westelijke, zuidelijke en oostelijke rand van Nuland, waarin het 'Nieuw Woonlandschap' wordt beschreven. Er wordt voorgesteld dat in de Hoolstraat richting het zuiden na de kruising van de Papendijk extra verdichting in beginsel mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan enkele nieuwe woningen in een groene setting. Waarbij rekening gehouden moet worden met het karakter van het gebied als buitengebied. Er moet een terloops landschap komen, waarbij woningen, houtwallen en open percelen elkaar afwisselen.

Het huidige gebruik van de gronden in het plangebied is momenteel agrarisch. De opdrachtgever is innemens om ter plaatse van het plangebied een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.



Figuur 3: Uitsnede ruimtelijke plannen.

3. Principes voor beeldkwaliteit

De locatie Hoolstraat met kavelnummer 378 is 'binnendijks' gelegen op de overgang van het kleinschalige nieuwe woonlandschap en het open landschap tussen Nuland en Geffen. Bij het inpassen van een nieuwe woning dient dan ook rekening gehouden te worden met het kleinschalige karakter van het woonlandschap (dekzandrug) en het zichtbaar houden van het open landschap (komgronden). De locatie kan een bijdrage leveren aan het versterken van het ruimtelijk contrast tussen deze twee verschillende landschappen.

Het nieuwe woonhuis heeft niet dezelfde oriëntatie als de huidige bebouwing aan de Hoolstraat. Vele woningen zijn met de met de kaprichting evenwijdig met de Hoolstraat. De nieuwe woning zal met de kopgevel worden gericht naar de Hoolstraat, daarbij zal de bebouwing ook dieper op het perceel worden geplaatst zodat het een onderschikt karakter heeft t.o.v. het straatbeeld, en om de openheid tussen de twee woningen te behouden. (zie figuur 4). Door de massa helder (noklijn) op te zetten en met geringe detaillering zoals dakkapellen - schoorstenen – uit te voeren zal het ensemble een eenheid vormen met de bebouwing (bijgebouwen) die achter de bestaande woningen zijn gelegen. Het beoogd eindbeeld zal ondergeschikt zijn en blijven zodat er een duidelijk sterk karakter overblijft.

Voor het deelgebied Schotsheuvel is in de Structuurvisie Groene Schil Nuland opgenomen dat ontwikkeling kan plaatsvinden in de vorm van een landelijk woonmilieu, met relatief grote, groen omzoomde kavels en lanen en wegen met gebiedseigen boombeplanting. Als de context van het van het plangebied in ogenschouw wordt genomen dan is een hoofdgebouw met een volume van 750 - 800 m³ passend in de omgeving. De aanwezige bestaande bebouwingen hebben al een aanzienlijk volume.

Architectuur:

De architectuur van de woning moet passen bij het dorp en omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/ eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

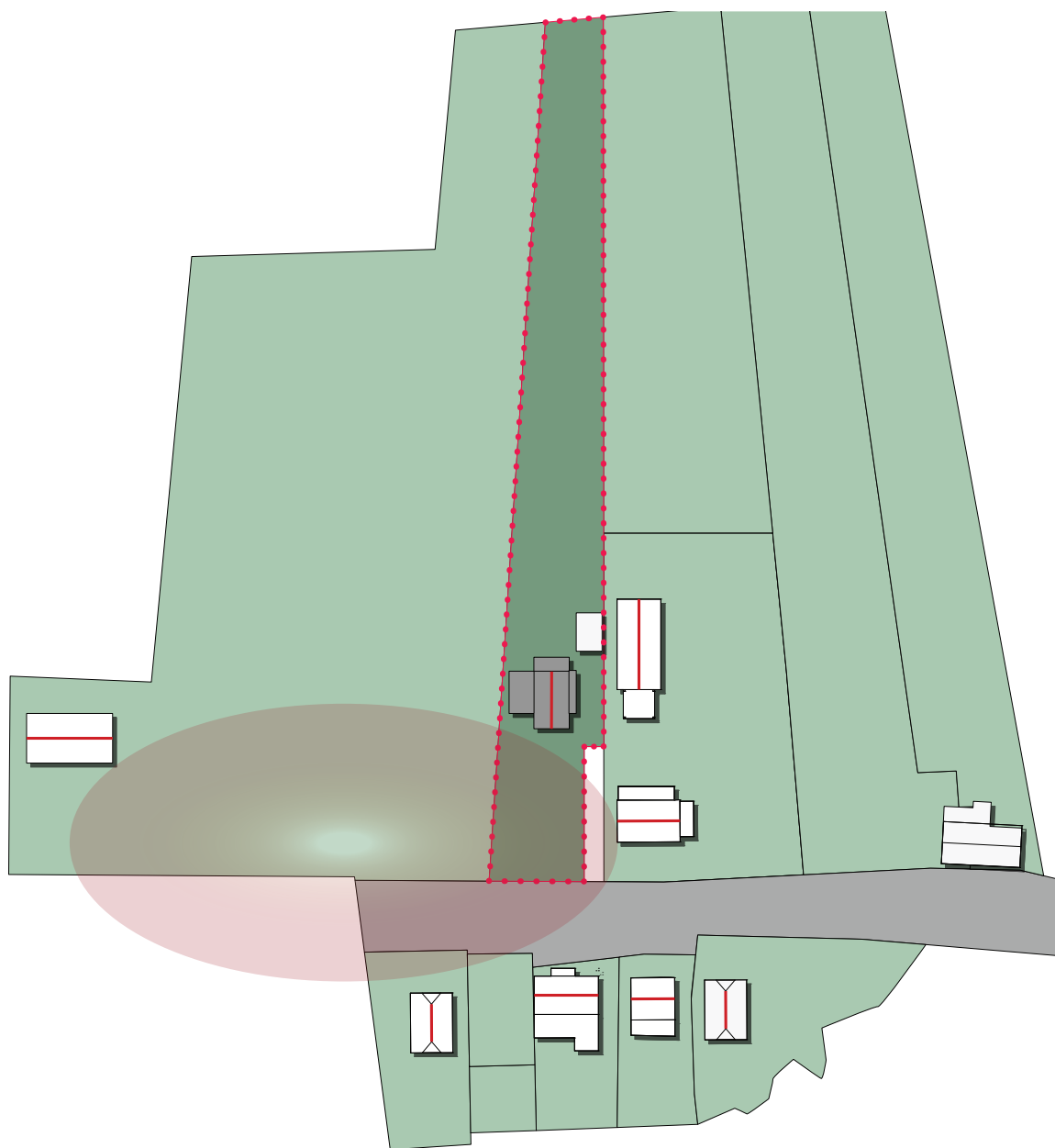
- Traditionele eigentijdse architectuur;

Bouwmassa:

De bouwmassa van de woning moet een eigentijdse uitstraling van een moderne woning hebben. De bebouwing heeft een overwegend sterk horizontaal karakter. De verhouding tussen dakvlak en gevel is daarbij van belang; sprake moet zijn van een relatief lage gootlijn en een flinke kap. Aan de buitengevels kan, geïntegreerd binnen het bouwvlak, ook een buitenruimte (bv. een veranda) worden opgenomen. . Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

Kappen:

De woningen moeten worden voorzien van een flinke kap, kloek van vormen met een lage gootlijn. Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan.



Figuur 4: Locatie woning met diversiteit kaprichtingen Hoolstraat.

4. Materialisering

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw is rechthoekig, stoer en onderscheidt zich van het bijgebouw. Het onderscheid kan bestaan uit massa, nokhoogte, kapvorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, luiken, kleurstelling van gevel en kozijn en detaillering.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm, genuanceerd van kleur en met enige textuur. Gedacht kan worden aan handgevormde stenen met genuanceerde kleur en textuur en diverse verbanden.

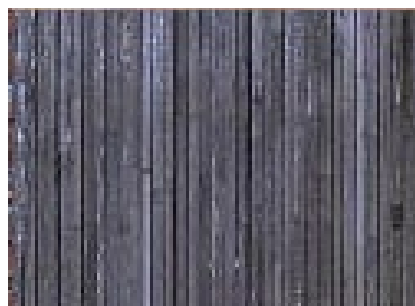
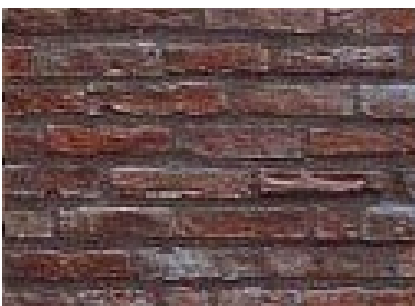
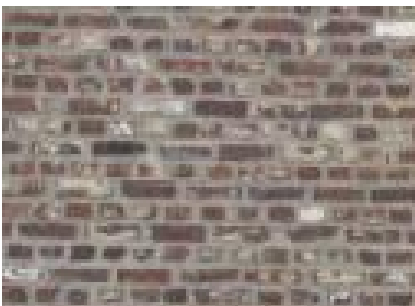
Hout of andere duurzame materialen behoren ook tot de mogelijkheden mits de materiaalkeuze overtuigend onderscheidend is afgestemd.

Andere moderne materialen zoals zink en aluminium worden niet bij voorbaat uitgesloten. Mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld, is toepassing ervan mogelijk. Ingetogen kleuren dienen te fungeren als basis.

Kleur accenten zijn mogelijk. Voor de daken wordt uitgegaan van dakpannen of riet. Een combinatie met andere (moderne) materialen (bv. Zink) is ook mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan het gewenste ingetogen beeld.

Bijgebouw

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, het volume is eenvoudig en helder. De bijgebouwen zijn qua materiaalgebruik, kleur en detaillering op het hoofdgebouw afgestemd.



4. Materialisering

Gevels:

- Gedekte tinten
- Donkere handvormsteen/ donkerbruine/grijs handvormsteen;
- Gevelplint/ trasraam tot +/- 400 mm + Peil is mogelijk;
- Zwart bruine hout delen (onderdelen);
- Accoya hout of plato-wood onbehandeld;
- Gevelaccenten door sprongen, sneden, afwijkende materialisering, maatvoeringen mogelijk.
- Horizontale of verticale raamgeleding;
- Zink (antrazink of andere gepatineerde zinksoorten) of Rheinzink (c2c zilver);

Daken:

- *Gedekte tinten*
- Natuurleien, riet, zink (gepatineerd) Rheinzink (c2c zilver);
- Dakaccent door sprongen, sneden, afwijkende materialisering, maatvoeringen mogelijk.
- Keramische pannen of leien.

Boeidelen:

- Accoya hout of plato-wood onbehandeld;
- Blank gelakt hout;

Goten:

- Verholten goten;
- Zink (gepatineerd)
- Koper;
- Geen goten;



Kozijnen:

- Hardhout (dan wel in aluminium of kunststof mits uiterlijk niet van hardhout te onderscheiden is). geschilderd, kleurstelling afgestemd op gevelaccent;
- Naturel look: Teak, mahonie, merbau of meranti blank gelakte kozijnen met mahoniebeits of Oregon Pine met lichte transparantie kleurbeits;
- Contrasterende houten deuren t.o.v. het kozijn, blank gelakt.
- Kozijnen achter het metselwerk of bekleding; Er wordt een duidelijke neggenmaat toegepast ofwel verdiept dan wel bijna gelijk aan de gevel.

Garagedeur:

- Kanteldeur of draaideur;
- Garagedeur afstemmen op plek onbehandeld of blank gelakt.
- Garagedeur met echt hout bekleedt (geen immitatie-hout)

Zonnecollectoren:

- Materiaalgebruik: bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenmiste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft;



Figuur 5: Referentie 3d (eerste schets).

5. Afmetingen woningen en bijgebouwen

Uitgangspunten:

- De nieuwe woning bestaat uit één woning met bijgebouw
- De nieuwe woning heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en heeft een enkelvoudige hoofdvorm;
- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op de bouwkael. Dat moet blijken uit de plaatsing, vorming en de materialisering van de gebouwen;
- Het bijgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter;

Maatvoering woning.

Maximale inhoud: 750 - 800 m³

Maximale nokhoogte: 10 mtr.

Maximale goothoogte: 6 mtr.

Maatvoering bijgebouw.

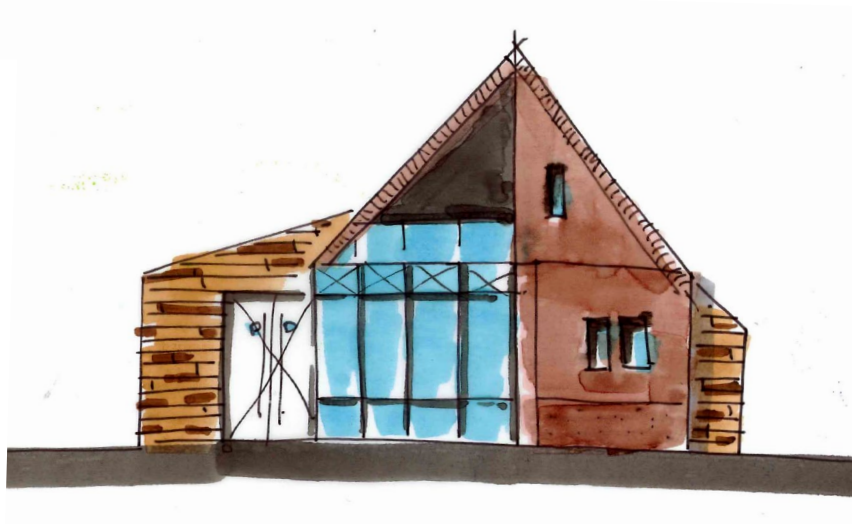
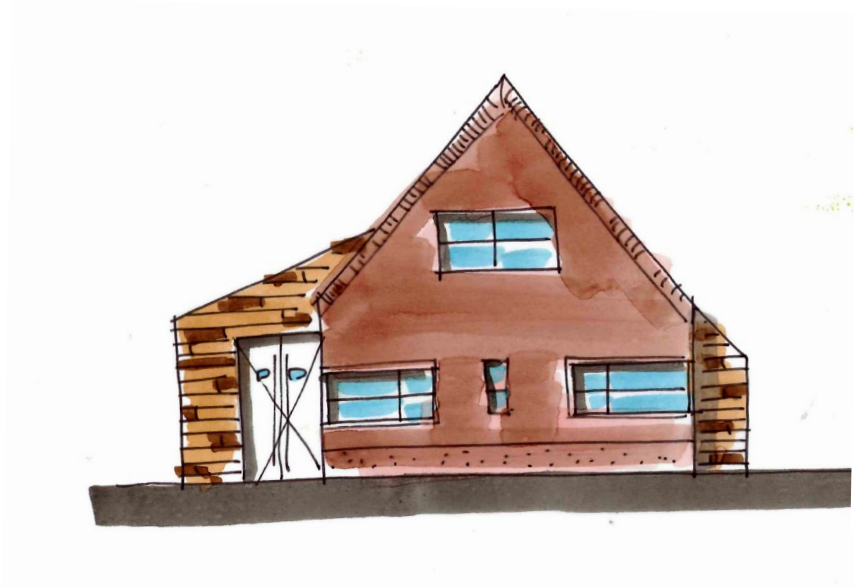
Maximale oppervlakte: 100 m²

Maximale nokhoogte: 6,5 mtr.

Maximale goothoogte: 4,0 mtr.



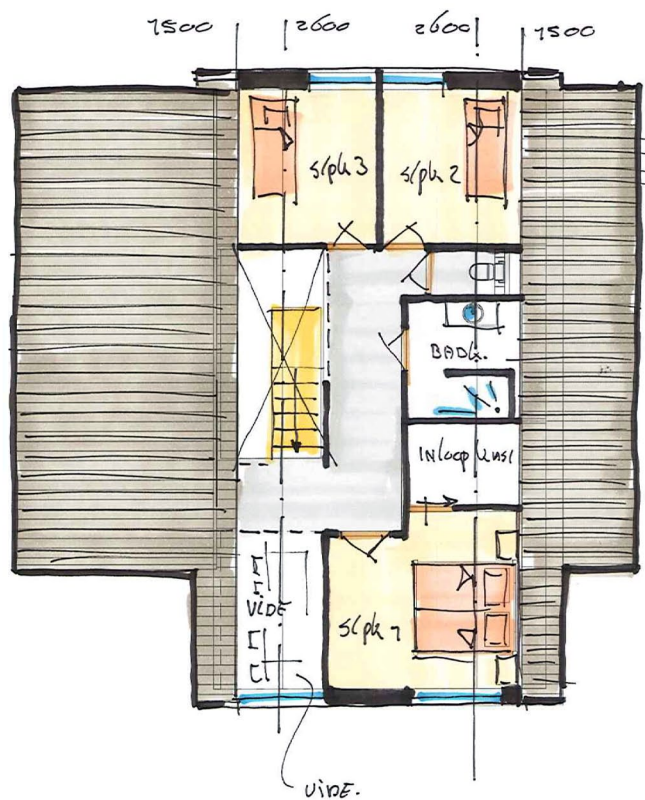
Figuur 6: Referentie 3D (eerste schets).



Figuur 7: Mogelijke gevels (Schetsen).



Figuur 8: Plattegrond begane grond (concept).



Figuur 9: Plattegrond verdieping (concept).



6. Duurzaamheid

Met betrekking tot de beeldkwaliteit en duurzaamheid geldt voor alle bebouwing het streven duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering. Soms wordt deze er zelfs door verhoogd. De materialen die gebruikt worden, hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur.

Te denken valt aan baksteen, hout, zink, natuursteen etcetera.

Dakoverstekken als zonwering in de zomer uitvoeren als terugliggende geveldelen in het hoofdvolume. Ook verticale of horizontale luiken behoren tot de mogelijkheden om zonnewarmte en afkoeling te reguleren.

7. Beeldkwaliteit buitenruimte

Voor vrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Deze kan (door vormgeving en materialisering) er zo uit zien als een (logisch) onderdeel van het erf en niet al te nadrukkelijk als een parkeerplaats.

8. Erfafscheiding

Alle erfafscheidingen zijn groen van karakter. De groene afscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimop. Hek hekwerk is bij de begroeide hekwerken niet meer zichtbaar. Het groene karakter van de erfscheiding is vanaf oplevering gewaarborgd. De hoogte van de groene erfscheiding is aan de landschapszijde onbepaald. De erfscheidingen tussen de woningen zijn tevens groen van karakter.

9. Hemelwaterafvoer

Al het regenwater dat valt binnen de ontwikkelingsvlek dient binnen de locatie te worden opgevangen en verwerkt. De randen in het plangebied zijn geschikt voor infiltratie. Binnen het plangebied is hier in voldoende mate ruimte voor aanwezig.