

Beeldkwaliteitsplan Hoolstraat – Papendijk, Nuland

Definitief 6 mei 2014

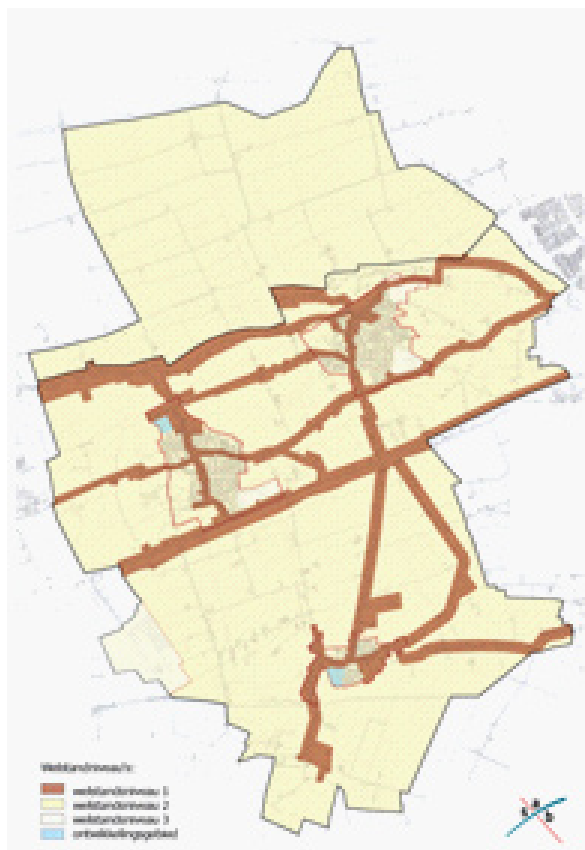


Inhoud

blz. 2	Inhoudsopgave
blz. 3	Bouwinitiatief
blz. 3	Toetsingscriteria <u>Welstandnota:</u> <u>Structuurvisie buitengebied Maasdonk:</u> <u>Structuurvisie Groene schil Nuland:</u>
blz. 5	Plangebied
blz. 6	Analyse landschappelijke context
blz. 7	Specifiek locatie-gebonden beeldkwaliteitseisen. <u>Kenmerken bestaand in het gebied voorkomende bebouwing.</u> <u>Regels voor de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing.</u>
blz. 9	Referentiebeelden

Bouwininitiatief

Initiatiefnemers zijn voornemens om op het kavel op de hoek Hoolstraat – Papendijk alle bestaande bebouwing, funderingen en verhardingen te slopen en te verwijderen. Om vervolgens een nieuwbouwplan te realiseren bestaand uit een woning, een bijgebouw met garage en een dierenverblijf. Tevens zal a-typische beplanting worden verwijderd om plaats te maken voor in het landschap passende beplanting.



kaart Welstandsniveau's
gemeente Maasdonk

Toetsingskaders

Welstandnota:

In 2004 is door het College van B&W de Welstandsnota gemeente Maasdonk vastgesteld. Sindsdien geldt dit document als toetsingskader voor alle vergunningplichtige op te richten bouwwerken in de gemeente. In deze welstandsnota worden verschillende welstandsniveaus gehanteerd. Bijlage bij de welstandsnota is de welstandsniveaukaart. Op deze kaart wordt zichtbaar dat het bebouwingslint Papendijk in welstandsniveau 1 valt. Middels een raadsbesluit van 31 januari 2012 is voor de welstandsniveaus 2 en 3 het welstandsadvies afgeschaft. Niveau 1 is daarvan uitgezonderd, zodat in dit geval een welstandstoets plaats zal moeten vinden.

Structuurvisie buitengebied Maasdonk:

In december 2009 is de Structuurvisie buitengebied Maasdonk, behorende bij het vigerende bestemmingsplan: Buitengebied Maasdonk 2012 vastgesteld op 29-01-2013. Deze structuurvisie geeft ontwerprichtlijnen binnen alle landschappelijke zoneringen welke voorkomen in het buitengebied van Maasdonk.

Structuurvisie Groene schil Nuland:

Deze structuurvisie geeft gedetailleerde richtlijnen voor de zuidzijde van de Papendijk. Ondanks dat formeel de richtlijnen in deze visie dus niet voor de specifieke locatie van kracht zijn, geven zij wel een heldere gewenste richting aan van de ontwikkeling in dit gebied.

De welstandsnota en de structuurvisie buitengebied Maasdonk vormen gezamenlijk het toetsingskader waarbinnen dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld. Dit BKP beoogt de initiatiefnemers een helder houvast te bieden bij de uitwerking van hun plannen en beoogt, na vaststelling door de gemeenteraad, de welstandscommissie een helder toetsingskader te verschaffen.



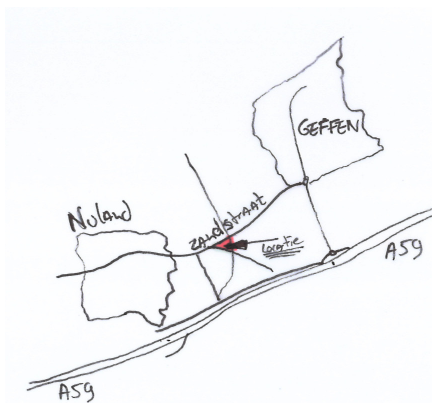
1



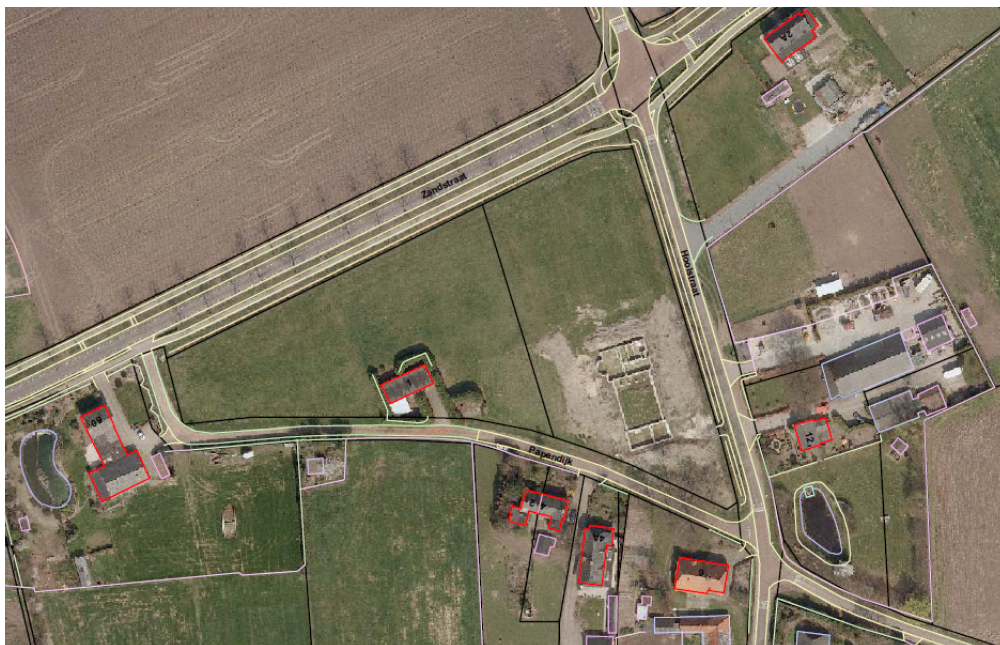
2



3



foto's van de planlocatie



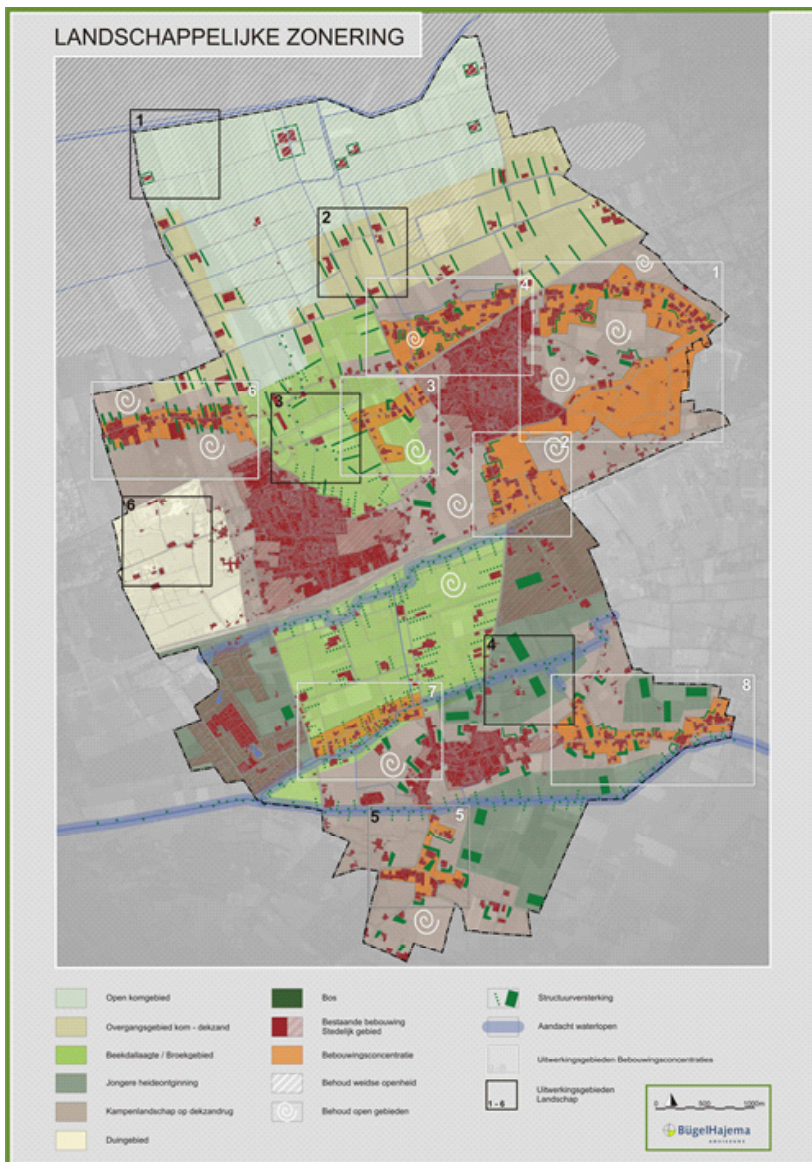
luchtfoto van de planlocatie, de bebouwing Papendijk 3 is inmiddels al geamoveerd. Momenteel is het hele plangebied op funderingsresten na leeg.

Plangebied.

De betreffende locatie is gelegen in de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen. Meer specifiek is de locatie gelegen aan de Nulandse Papendijk. Deze oude dijk is een belangrijk landschappelijk element en herkenbaar als oud lint met een bochtig verloop. Het wordt in de landschapsvisie Nuland-Geffen aangegrepen om versterking van verdichting binnendijs en openheid buitendijs te kunnen bevorderen, (zichtbaar maken van de cultuurhistorische waardes binnendijs en buitendijs) zodat de begrenzing van de landschapsecologische zone aan de kant van Nuland een duidelijke, harde begrenzing wordt. Aan de buitendijkse noordzijde van de Papendijk is om deze reden dan ook geen verdere verdichting gewenst. Anders dan de al vergunde ruimte voor ruimte woning op deze specifieke locatie.

Ook wordt in de Landschapsvisie voorgesteld, de Nulandse Papendijk onderdeel te laten zijn van een Groene Route langs de randen van het open landschap tussen Nuland en Geffen.

Het perceel kent een woonbestemming, echter bij het gebruik hiervan dient om bovenstaande redenen een zorgvuldige inpassing plaats te vinden. Er zal zorgvuldig moeten worden gekeken naar erf en omliggend landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel en dienen daarom passend op elkaar te worden ontworpen. Hiertoe is het zaak allereerst een analyse te maken van het landschap, de cultuurhistorie, natuur en voorkomende architectuur, om daaruit regels op te kunnen stellen, hoe een nieuw ontwerp op de landschappelijke context kan reageren. Hierbij streeft de gemeente ernaar dat waardevolle kenmerken behouden blijven, maar dat er ook ruimte ontstaat voor nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten.



kaart landschappelijke zonering

Analyse landschappelijke context

Volgens de kaart landschappelijke zonering (bijlage structuurvisie buitengebied) bevindt de locatie zich in: kampenlandschap op dekzandrug. Kenmerkend in deze landschapstypologie is de kleinschaligheid en de onregelmatige blokverkaveling en kampen.

Zoals in de vorige paragraaf al geconstateerd ligt de essentie van de landschappelijke context in de locatie aan de Oude Papendijk. Meer specifiek aan de buitendijkse kant van de dijk, het gebied waarin juist landschappelijke openheid van belang is. Het kavel ligt op echter niet alleen aan de Papendijk, maar ook aan de Hoolstraat. Deze straat doorsnijdt het buitendijkse landschap, en ontsloten vanaf deze straat komt erfbebouwing voor. Terwijl de bebouwing aan de binnendijkse kant voornamelijk bestaat uit Brabantse langgevelboerderijtjes met hier en daar een bijgebouw, vinden we aan de buitendijkse kant voornamelijk, wat grotere boeren erven. Een passende bebouwingsstructuur op deze plek zal dan ook uitgaan van een erfstructuur.

Bomenrijen en/of hagen zijn structurerende groenelementen welke de randen van het erf omzomen. Vanaf een (orthogonaal) bedrijfsmatig gestructureerd erf, zijn diverse uitzichten naar het open landschap mogelijk. Bebouwing en erf-groen gezamenlijk zorgen voor een beslotenheid, welke de openheid van het omliggende land versterkt.



luchtfoto van het plangebied en erfbebouwing in de directe omgeving

Specifiek locatie-gebonden beeldkwaliteitseisen.

Om architectuur in de context te kunnen verankeren, moet deze een relatie aangaan met de kenmerken van in het gebied voorkomende bebouwing. (bewust, geargumenteed afwijken of van een hedendaagse draai voorzien is ook het aangaan van een relatie.)

Kenmerken bestaand in het gebied voorkomende bebouwing.

De architectuur van de bestaande bebouwing in de directe omgeving kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit: eenvoudig, stoer en robuust, zowel in vorm als detaillering. De hoofdvorm van de meeste bebouwing is langgerekt met zadeldak en nok in de langsrichting, de goot bevindt zich vaak op 2 á 3 meter. In het beeld zijn de dakvlakken bepalend aanwezig. Aan- en bijgebouwen zijn meestal een onderdeel van het hoofdvolume (middels kniklijnen in het dakvlak) en komen alleen aan de achterzijde voor (maximaal 2/3 van de gebouwlengte).

Binnendijs zijn langgevelboerderijen de oorspronkelijke types bebouwing. Buitendijs zijn de latere erven met vrijstaande woongebouwen en schuren prominent. De vrijstaande woongebouwen hebben over het algemeen een hogere gootlijn dan de schuren, maar komen meestal ook niet boven de 5 meter uit. Dakhellingen van schuren zijn meestal veel flauwer dan van woonbebouwing.

Erf bebouwing vindt geclusterd plaats. Deze clustering is geheel functioneel en praktisch. Het vrijstaande woonhuis bevindt zich aan de straatzijde, waarlangs je het erf betreedt.

Regels voor de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing.

Kavel-ontsluiting:

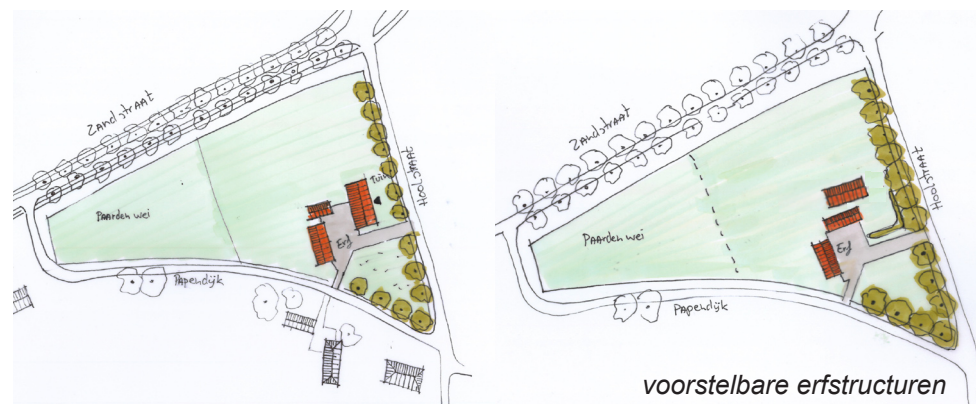
De erfbebouwing is georiënteerd op de Hoolstraat, hoofdontsluiting vindt op de Hoolstraat plaats. Een eventuele duidelijk secundaire ontsluiting op de Papendijk is voorstelbaar.

Kavelvorm:

Een onregelmatigheid in kavelvorm is wenselijk.

Erfstructuur:

Er is duidelijk één hoofdgebouw, georiënteerd op de Hoolstraat. Overige erf-bebouwing wordt in samenhang, met afwisseling in volumes ontworpen. Bijgebouwen staan achter de hoofdbebouwing. Bijgebouwen staan logisch geordend op onderling kleine afstanden van elkaar. Er is een duidelijk verschil tussen de voortuin aan de Hoolstraatzijde en erfbeplantingen aan de 'bedrijfszijdes' van het erf.



Vorm:

Eenvoudige heldere eenduidige hoofdvormen, met zadeldaken. (evt. wolfseinden mogelijk) voor zowel hoofd- als bijgebouwen.

Geen plat afgedekte bebouwing, uitgezonderd duidelijk ondergeschikte bouwdelen.

Het is voorstelbaar dat een nevenmassa geschakeld wordt aan de hoofdvorm, mits het tussenlid duidelijk ondergeschikt is, zowel qua hoogte, aanzichtslengte als vormgeving.



mogelijke dakvormen hoofdmassa

Bouwhoogtes:

Hoofdgebouw 1,5 laag met kap, waarbij aanzicht kap groter is dan aanzicht gevel.

Bijgebouwen 1 laag met kap, goothoogte maximaal 3m, aanzicht kap groter is dan aanzicht gevel.



$$\text{aanzicht dak} = a > \text{aanzicht gevel} = b$$

Kleur- en materiaalgebruik:

In landelijke bebouwing worden duurzame materialen toegepast. Deze materialen behouden hun schoonheid ook (mislukt goed gedetailleerd toegepast) na veroudering, soms wordt deze er zelfs door verhoogd. Onder eerlijke natuurlijke materialen met natuurlijke uitstraling en kleur verstaan we onder andere: baksteen, hout, zink, natuursteen etc.

Gevels: voorstelbaar in metselwerk of hout in donkere aardetinten (overwegend rood, bruin, paars, eventueel grijs tinten in een rustige niet te bonte kleurschakering), plaatmaterialen alleen bij ondergeschikte bouwdelen voorstelbaar. Wanneer wordt gekozen voor grijs tinten blijft het criterium dat er aansluiting bij de omgeving moet worden gezocht. Dit is voorstelbaar middels toepassing van bijvoorbeeld onbehandeld vergrijzend hout, gecementeerde plinten of geslept metselwerk, maar zal kritisch door welstand beoordeeld

moeten worden.

Gevelopeningen zijn in lijn met de functie logisch ontworpen, er is een contrast tussen grote openingen en kleine. Kozijnen en puiken hebben een terughoudende kleur.

Daken: voorstelbaar in natuurlijke of gebakken keramische producten er kunnen geen geglazuurde pannen worden toegepast. Meest toegepast in de directe omgeving zijn keramische rode of antraciete pannen, maar natuurleien zijn ook voorstelbaar.

Op kappen van ondergeschikte bouwdelen (dakkapel, aan- of bijgebouw) is zink ook mogelijk mits zorgvuldige gekozen en terughoudend toegepast en gedetailleerd. Opzichtige glimmende metaaldaken zijn niet passend in de omgeving.

Openingen kunnen gemaakt worden door dakramen of dakkapellen, waarbij terughoudend met dakkapellen wordt omgegaan, deze niet meer dan 40% van de lengte van het dak beslaan. Dakkapellen in het voordakvlak zijn alleen voorstelbaar mits zeer zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd als integraal onderdeel van de woning (zie referenties pagina 11) Standaard prefab dakkapellen met brede (witte) boeiboorden worden als losse toevoegen gezien en zijn hier niet voorstelbaar. Alleen op het achterdakvlak is een vrijere toepassing van dakkapellen eventueel voorstelbaar mits zorgvuldig ontworpen (zie voorbeelden pagina 10)

Kozijnen in dakkapellen en wangen/kaders hebben een donkere kleur ofwel zijn in kleur van de dakbedekking.



passende kleurstellingen in rustige schakering metselwerk.

Referentiebeelden volgende pagina's:

Bij de referentiebeelden is omschreven om welke reden het referentiebeeld is toegevoegd. Aan niet benoemde onderdelen kunnen geen rechten worden ontleend.

Eenduidige hoofdvormen



Eenvoudige vorm, landelijke materialisering, georiënteerd op de straat duidelijke compositie met grote (deur)openingen en kleine (raam)openingen. Gepaste geslotenheid naar de straatzijde.



Van de straat afgekeerd eenduidige grote openingen mogelijk



passend materiaal gebruik, heldere gevelcompositie, goede massaopbouw



verbinding dakvlak met gevelvlak, heldere compositie, passend materiaalgebruik

Mogelijk geschakelde eenduidige massa's



nevenmassa geschakeld aan de hoofdvorm, met ondergeschikt tussenlid



eenduidige hoofd- en nevenmassa gekoppeld met ondergeschikt tussenlid



Eenvoudige heldere eenduidige bouwmassa's, met zadeldaken. Schakeling schuurachtige massa's is voorstelbaar, mits passend ingepast in een logische erfstructuur. Dakbedekking in zink wordt voor hoofdmassa als niet passend gezien.



samengestelde bouwmassa's zijn niet wenselijk, omdat hierdoor de typische heldere hoofdvormen niet meer herkenbaar zijn.

Heldere gevelcomposities, duidelijk keuzes grote en kleine openingen



Compositie helder keuzes in de gevelopbouw. Contrast gezocht in grote opening ter plaatse van de entree en duidelijk kleinere overige openingen. Oriëntatie op de straat.



passende materialisering en zichtbaarheid programma



heldere gevelcompositie, relatie gebouw met omgeving



passende materialisering en zichtbaarheid programma

Passende landelijke detailleringen



passende goot detaillering



foute-niet passende gootdetaillering



mogelijke ondergeschikte aanbouw aan de achterzijde. Voorstelbare moderne detaillering van dakkapellen in achterdakvlak.



passende detasilleringen dakkapel voorgevel, dakranden, en goot.