

Beeldkwaliteitplan 'Mussenbergstraat'

Initiatief

Op de locatie was voorheen een loonwerkerbedrijf gelegen. Dit was een functie die een stevige invloed had op de omgeving. Door dit bedrijf uit te plaatsen naar elders, is ruimte ontstaan voor een nieuwe functie, die qua uitstraling wel past binnen dit karakteristieke gebied. Hierbij wordt gedacht aan 3 tot 4 woningen. Door de gemeente is een stedenbouwkundig plan bedacht, waarbij deze woningen geclusterd zijn in de vorm van een boerderijensemble.

Toetsing

Voor het gebied is een bestemmingsplan opgesteld, waarvan dit beeldkwaliteitplan deel uitmaakt.

In het bestemmingsplan heeft de stedenbouwkundig opzet een plek gekregen door o.a. de positie en maatvoering van bebouwing, oprit en erf vast te leggen.

Terwijl in het bestemmingsplan de kwantitatieve aspecten zijn beschreven, is dit beeldkwaliteitplan opgesteld voor de toetsing van de kwalitatieve aspecten. Wanneer de (toekomstig) eigenaars van de diverse percelen een bouwplan indienen voor hun perceel, zal dit getoetst worden door gemeente en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

Aangezien de samenhang tussen bebouwing en landschap essentieel is om te komen tot een goed inpasbaar plan, zal van de toekomstig eigenaars ook een inrichtingplan met beplantingsplan worden gevraagd dat door de gemeente (mede) aan de hand van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt getoetst. De landschappelijke inrichting, zoals te zien is op de tekeningen op de komende pagina's, kan daarbij dienen als inspiratie.

Beschrijving omgeving

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Mussenbergstraat in het fraaie buurtschap Lijnden. Het op een oeverwal gelegen gebied heeft van oudsher een halfopen structuur met een afwisseling van boomgaarden, weide en akkers zoals ook op onderstaande kaartbeelden te zien is

De omgeving kent nog altijd een landelijke uitstraling en wordt gekenmerkt door veel karakteristieke (en deels monumentale) boerderijen. Het is dan ook van belang dat het bouwplan goed aansluit bij zijn omgeving.



1900



1930



1975



1995

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een bebouwingsensemble dat geïnspireerd is op het oorspronkelijke agrarische erf.

Het bebouwingsensemble bestaat uit een hoofdgebouw ('de boerderijwoning') en een aantal bijgebouwen (woningen en bergingen). De boerderijwoning is duidelijk georiënteerd op de Mussenbergstraat, terwijl de diverse bijgebouwen zijn gericht op het gemeenschappelijk erf.

Van een afstand oogt dit - van de weg teruggelegen geheel - als een oorspronkelijk boerencomplex. Dichterbij mag duidelijk worden dat ook in twee van de gebouwen, die op de oorspronkelijke boerenschuren geïnspireerd zijn, gewoond wordt. Het meest oostelijke bijgebouw is geïnspireerd op de oorspronkelijke asymmetrische open schuur, die aan de erfzijde een hoge goot kent en aan de landschappelijke zijde een lage goot. De andere bijgebouwen kennen een zadeldak en lage goot.

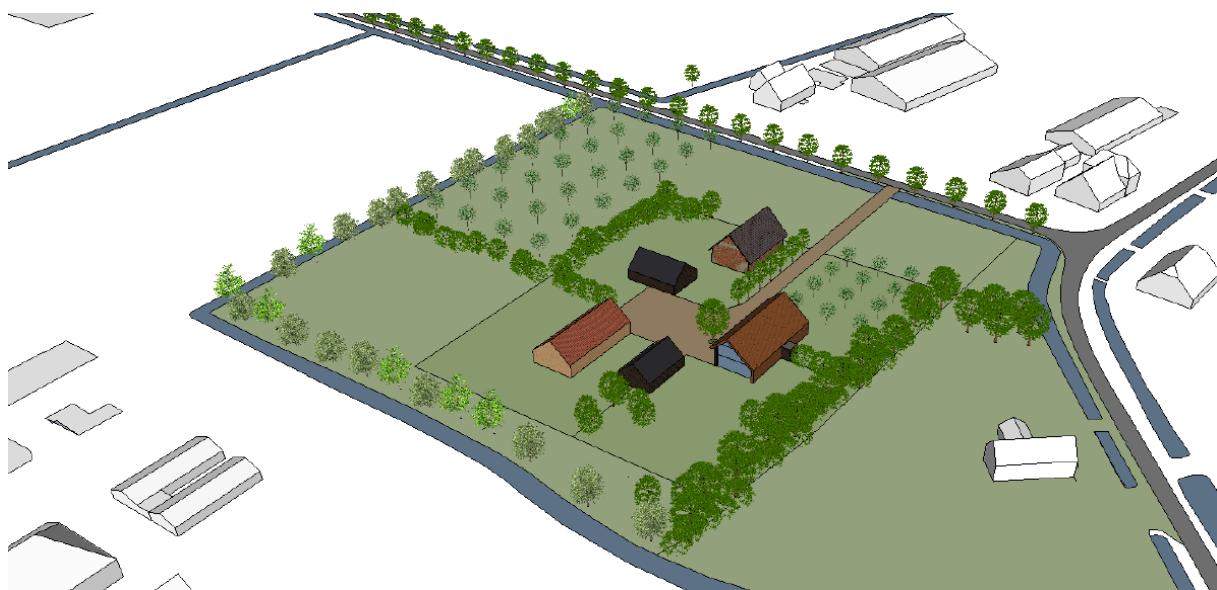
Net als vroeger vormen bebouwing, buitenruimte en landschap op deze plek een onlosmakelijk geheel. Het boerderijensemble dient daarom ook landschappelijk goed te worden ingepast in de omgeving.. Op de tekeningen op deze en komende pagina's is hiervan een voorbeelduitwerking gegeven. Deze dient als inspiratie voor de (toekomstig) eigenaars.

In de voorbeelduitwerking krijgt het boerencomplex een stevige erfbeplanting. Zo is langs de erfgrans tussen dit nieuwe boeren erf en perceel Tobbenhofsestraat 3 is een struweelrand gedacht. Hetzelfde geldt voor de overgang tussen het perceel van de boerderijwoning en het aangrenzende agrarisch perceel. Zo wordt het nieuwe erf ingekaderd tussen opgaand groen.

Door een slimme plaatsing van de bijgebouwen en gebiedseigen erfbeplanting kan voldoende privacy worden gerealiseerd voor de diverse woningen.

Deels is de erfbeplanting doorgetrokken over de aanliggende weide, waardoor het plan zich nog verder ankert in de omgeving. Ook kan gedacht worden aan de realisatie van een hoogstamboomgaard direct ten westen van het 'boeren erf'. Hiermee wordt ook weer aansluiting gevonden bij de omgeving, waar van oudsher boomgaarden voorkomen.

Daarnaast is de watergang aan de west- en zuidzijde van het totale perceel beter zichtbaar gemaakt door het toevoegen van opgaande beplanting.



Vogelvluchtbeeld van het plan vanaf de zijde van de Valburgseweg



Overzichtstekening van de ruimtelijke opzet van het agrarisch ensemble



Vogelvluchtbeeld vanaf de zijde van de Mussenbergstraat



Vogelvluchtbeeld vanaf de westzijde. De twee woonbijgebouwen zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de boerderijwoning door o.a. positionering en uitstraling. De woonbijgebouwen zijn geïnspireerd op de boerenschuren, maar er is ruimte voor bijzondere ingrepen. Hierdoor kunnen bijzondere, eigentijdse woningen worden gerealiseerd.



Beeld vanaf de inrit, waarbij de boerderijwoning prominent in beeld is. Tussen deze woning en de inrit is een rij bomen gedacht. Verder naar achteren is te zien dat op het gemeenschappelijk erf ook een boom is gedacht.

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van de particuliere kavels in samenhang wordt ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van een boerenerf. Elke ontwerpingreep dient hier dus aan bij te dragen.

Criteria

Algemeen

- Het geheel van bebouwing, erf- en groeninrichting is geïnspireerd op de opzet en uitstraling van de oorspronkelijke boerderijen in de omgeving.

Erf

- Er is sprake van één ensemble van gebouwen georiënteerd op het gemeenschappelijk erf. De voorste woning is georiënteerd op de Mussenbergstraat;
- Het nieuwe boerenerf kent één toegangspad, aan de Mussenbergstraat;
- De beplanting op het terrein is gebiedseigen, zorgt voor structuur en eenheid en versterkt de gewenste sfeer van het boerenerf;
- De voorzijde van het erf heeft een meer formeel karakter wat overgaat naar een meer informeel karakter aan de achterzijde;
- De privacy van de percelen wordt zodanig geregeld dat de gezamenlijkheid/ eenheid van het erf niet wordt verstoord.
 - o niet: schuttingen; rasterwerk met hedra etc.
 - o wel: gebiedseigen beplanting, passend op de plek
- Er is een passende oplossing bedacht voor het parkeren;
- De inrichting en materialisatie van de buitenruimte is gebiedseigen en sluit aan op de omgeving.

Bebouwing

- De voorste woning is vormgegeven als de 'oorspronkelijke boerderij' en kent een rijke detaillering;
- De andere woningen refereren in architectuur naar de 'agrarische schuren', maar hoeft dit niet letterlijk te zijn. De hoofdvorm van de schuren is weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Deze bebouwing is meer sober van vormgeving.
- De twee bijgebouwen zijn het meest ondergeschikt qua uitstraling.
- De hoogwaardige architectuur van de diverse bebouwing is passend bij de positie in het geheel.
- Er is ruimte voor eigentijdse oplossingen, mits passend in het geheel.