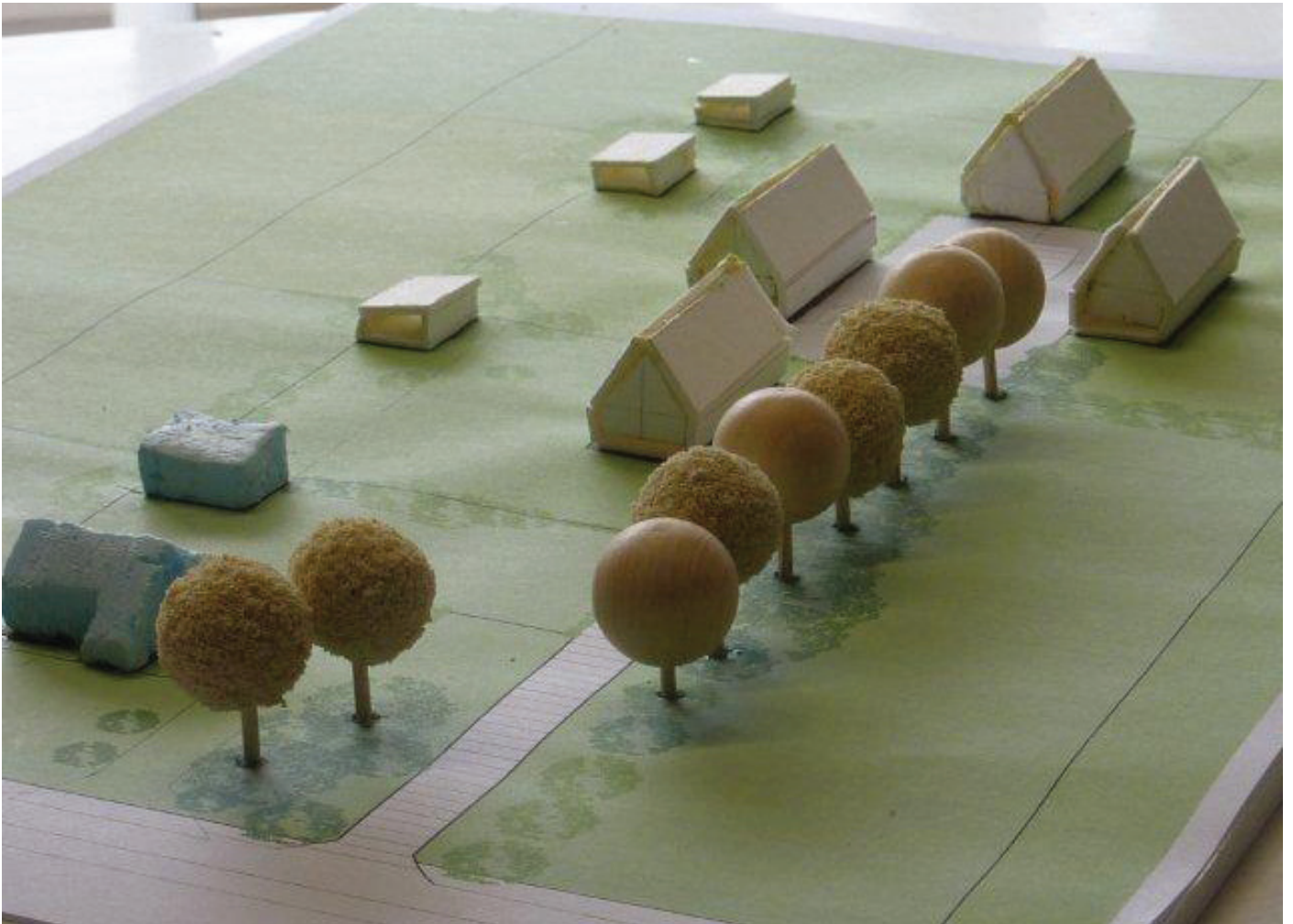


Beeldkwaliteitsplan 'De Herre Koul'



Inleiding



Het beeldkwaliteitplan voor een erfbebouwing genaamd: "De Herre Koul", heeft betrekking op de bebouwing, de erfafscheidingen en op de inrichting van de openbare ruimte van het nieuwe woongebied-je cq. woonerf

Op de plaats van de stallen van een agrarisch bedrijf en boerenerf "Bergmans", wordt een transformatie in gang gezet waarbij een nieuwe vorm van wonen en werken wordt gesitueerd.

Het terrein bevindt zich achter de bestaande boerderijwoning gelegen aan het Fischerpad, 6142 te Einighausen gemeente Sittard-Geleen.

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte is hier van toepassing en is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingsplan wijziging en de sloop van de storende en niet passende bestaande opstallen.

Om de kosten van de sloop en sanering te dekken, mag de aanvrager als tegenprestatie nieuwe bouwka- vels realiseren.

Conform het gene wat is vastgelegd in het bijbeho- rende "Ruimtelijke Ontwikkelingsplan de "Herre Koul".

In het beeldkwaliteitsplan wordt een duidelijke keuze gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen.

Tevens is het een leidraad voor de welstandscommissie.

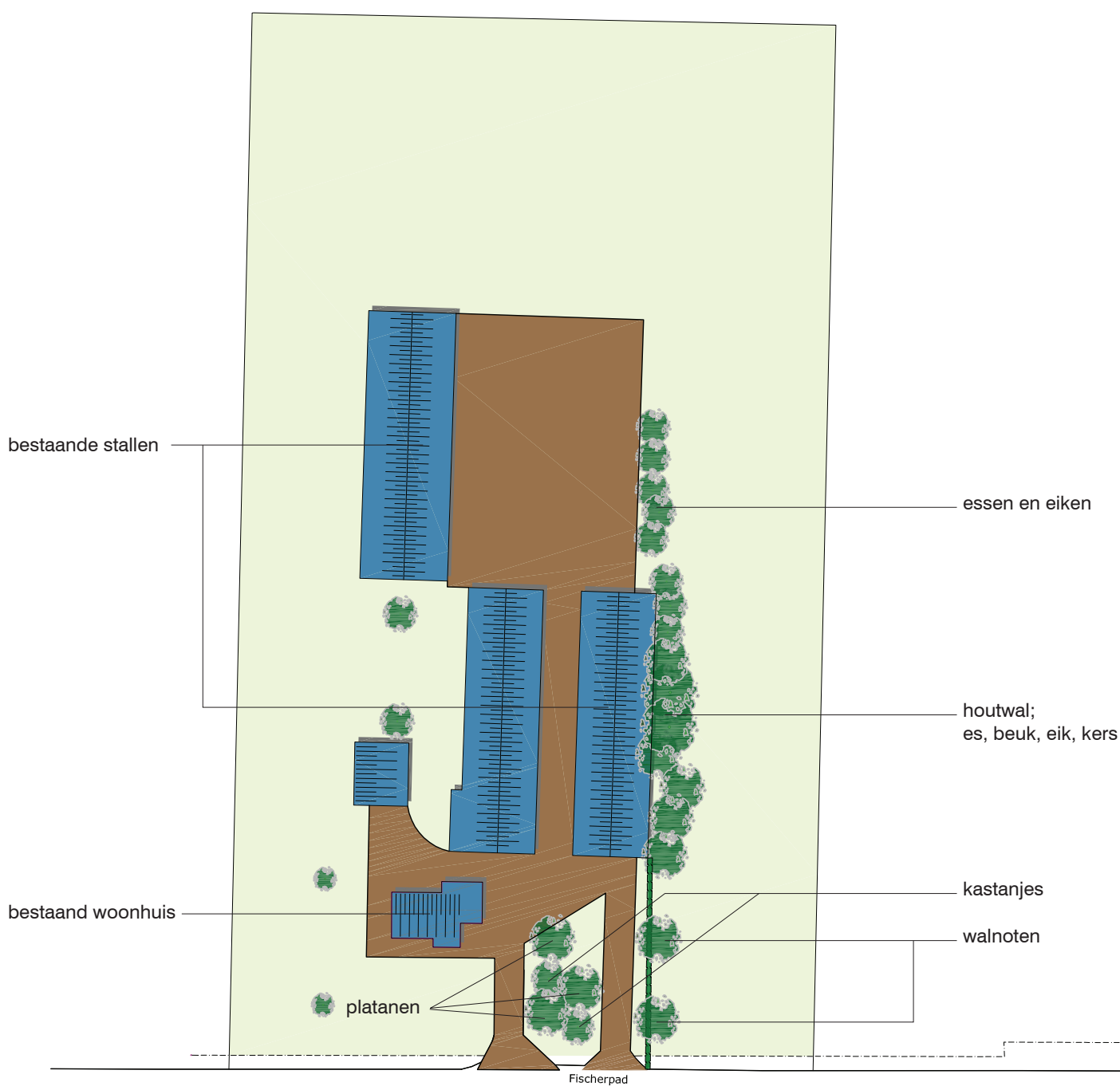
Het gebied kent een vrij groen en open karakter met een toegangsweg waaraan een verkaveling van vier vrijstaande woningen is gepland.

Per kavel is een bebouwingsvlak gedefinieerd waarin de woning gesitueerd **moet** worden.



vooraanzicht bestaand

Bestaande situatie



Hoofdopzet stedenbouwkundig plan

In de verkaveling is rekening gehouden met behoud van een open karakter.
Het is min of meer een "cluster" verkaveling gelegen aan een nieuw "erf".

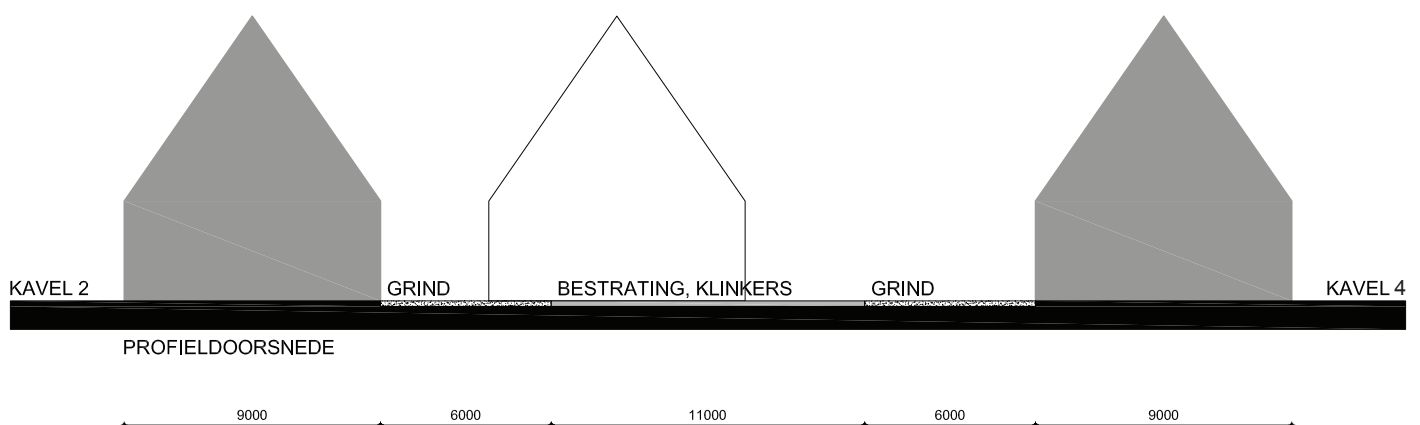
De woningen worden ontsloten vanuit het Fischerpad , gesitueerd langs de bestaande houtwal. Deze ontsluiting vormt een laan naar het nieuwe erf.
Aan deze laan kan onder de bestaande houtwal en nieuwe bomen geparkeerd worden voor de bezoekers.

Aan de ene zijde wordt de laan dus door de bestaande houtwal begeleidt terwijl aan de andere zijde van de laan een lage beuken haag als afscheiding van de woonpercelen dient.

De haag wordt onderbroken voor toegang naar de woningen.

Het einde van de doodlopende laan wordt gemarkeerd door 3 woningen, welke door hun ligging een binnenplein creëren, zijnde het nieuwe erf .
Een verbreding van de toegangslaan waar de erfwo-
ningen ontsloten worden met opritten en waar ge-
keerd kan worden.

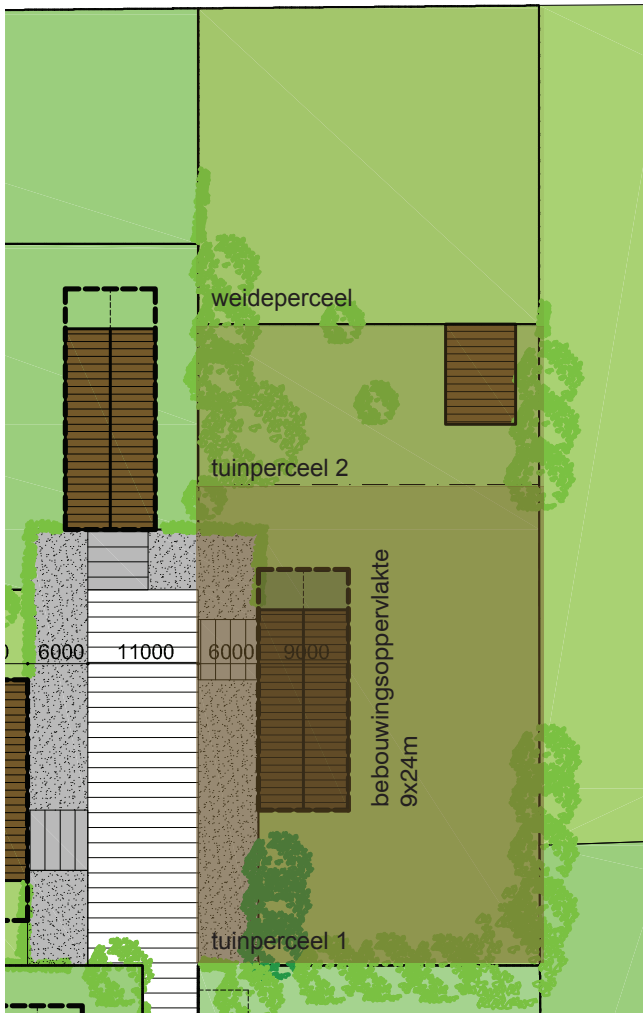
Buiten de eerder genoemde opritten zorgt een grindstrook voor de verbinding van woning en het beklinkeerde erf.



Hoofdopzet stedenbouwkundig plan



Bebouwing - vrijstaande woningen



Situering, oriëntatie en afstanden:

De percelen:

De percelen zijn ingedeeld in drie categorieën, te weten:

Tuinperceel 1 - Waarin gelegen het bouwperceel van de hoofd woning.

Tuinperceel 2 - waarin gelegen het vrijstaande bijgebouw (schuurelement)

Weideperceel - waarin geen bebouwing is toegestaan.

Tuinperceel 1:

Per perceel wordt één vrijstaande woning gebouwd.

De woningen worden parallel aan de laan en aan het "nieuwe erf" gesitueerd om zoveel mogelijk een eenheid in het ensemble te creëren.

De woning **moet** in het aangegeven bebouwingsoppervlak gebouwd worden van 9x20 meter, waar bij de kap deze 180m² in zijn geheel moet vullen. Onder deze kap mag het bebouwingsoppervlak naar wens ingevuld worden. De kaplengte mag met 4 meter verlengd worden tot 24 meter.

Het maximale bebouwingsoppervlak is dan ook 9x24 meter, zijnde 216m².

Tuinperceel 2:

Per perceel mag op de grens van tuinperceel en het weideperceel een vrijstaand bijgebouw (schuurelement) gebouwd worden van max. 70 m².

In het bebouwingsoppervlak als aangegeven in het stedenbouwkundig plan.

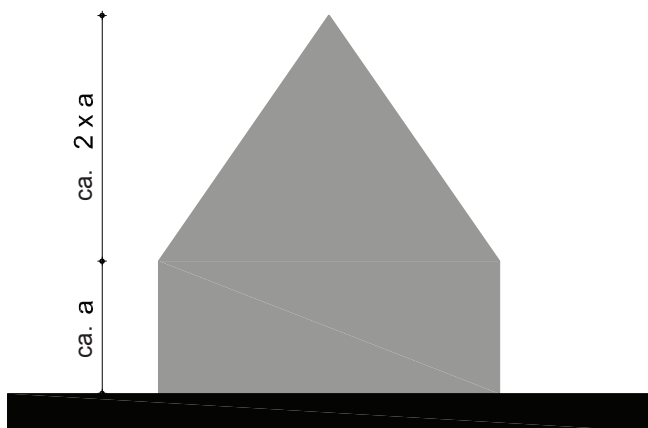
De functie van deze bijgebouwen zijn als aangegeven in het Ruimtelijk ontwikkelingsplan bestemd voor diverse doeleinden.

- Uitoefening van beroep aan huis. (atelier etc.)
- Stalling van privé voertuigen.
- Stallen van klein vee
- Stallen van max. 4 paarden

Weideperceel:

Onbebouwbaar perceel als weide in te richten en te gebruiken.

Woontypologie, beeld en materiaalgebruik



Bouwmassa:

Tuinperceel 1

De woningen en de noklijn aan de ontsluitingslaan worden parallel aan laan en erf gesitueerd. De hoofdmassa, gevelopbouw en schaal van de woningen harmoniëren in een gezamenlijk ensemble. Een ensemble van woningen met grote kappen. De hoofdkarakteristieken zijn de beeldbepalende dakvlakken met een gewenste dak-gevelverhouding van 2:1

Bouwstijl:

“Erfwoning”.

Hoofdkarakteristieken zijn:

- 1 Beeldbepalend dakvlak met een gewenste dak-gevelverhouding van 2:1.
- 2 Lage gevel aanzichten en hoge stijlde kap zonder wolfseinden.
- 3 Een dwingende maatvoering van de kap van 9*20 meter c.q. 9*24 meter.
- 4 Massa, vorm en volume van de erfwoning blijven traditioneel om de sfeer van de omgeving te respecteren terwijl de uitstraling van het nieuwe ontwerp een andere taal spreekt, die eigentijds en actueel is.
- 5 De erfwoningen “moeten zich onderscheiden van de bestaande woningen welke aan de rand van de bebouwde kom zijn gelegen.

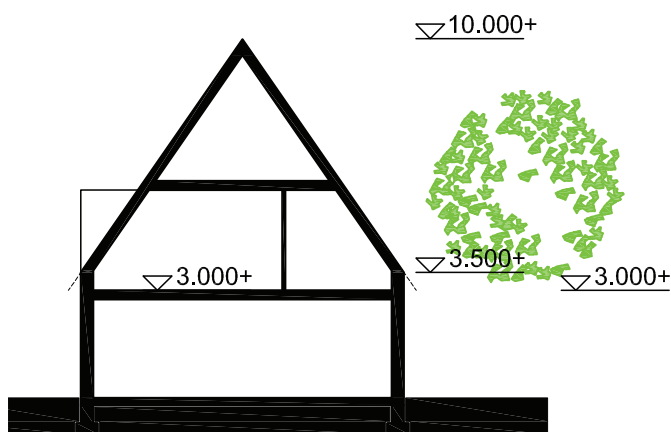
De typologie van een “erfwoning” geeft de mogelijkheid om heel specifiek te wonen binnen de contour van de kap.

De gevels aan de ontsluitingsweg mogen een gesloten karakter vormen, terwijl de gevels georiënteerd naar de privé-tuinen een zeer open karakter mogen worden met veel glas.

De daken vormen een dominant karakter van de architectuur. Door de ruime kap en de constructie ervan, ontstaat een flexibel en vrij indeelbaar oppervlak onder de kap.

Hierdoor zijn er talloze mogelijkheden om individuele woonwensen te realiseren in combinatie met werken aan huis.

Bebouwingsvoorschriften



DOORSNEDE WONING

Goothoogte:

3.00 m tot 3.50 meter

Nokhoogte:

10.00 meter

Zadeldak:

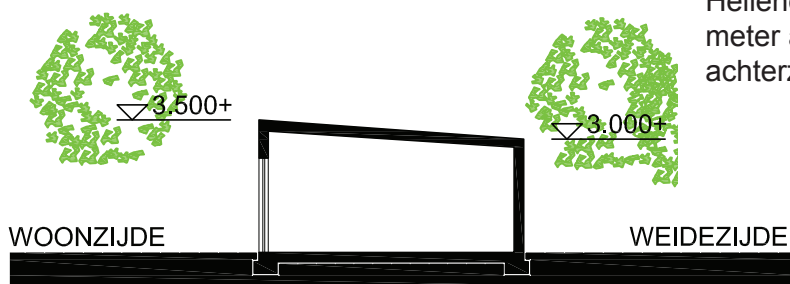
Verplicht , met symmetrische kap

Dakramen, dakopeningen en zonnepanelen:

Alleen in het beneden deel van het dakvlak.

Dakkapellen:

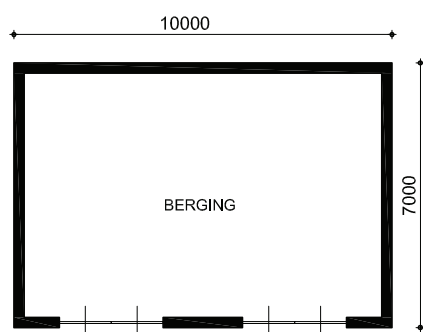
Maximaal twee stuks per geveldeel met een maximale breedtemaat van 1500mm. In een kap-lengte van 24 meter zijn drie dakkapellen toegestaan. (zie referentiebeeld.)



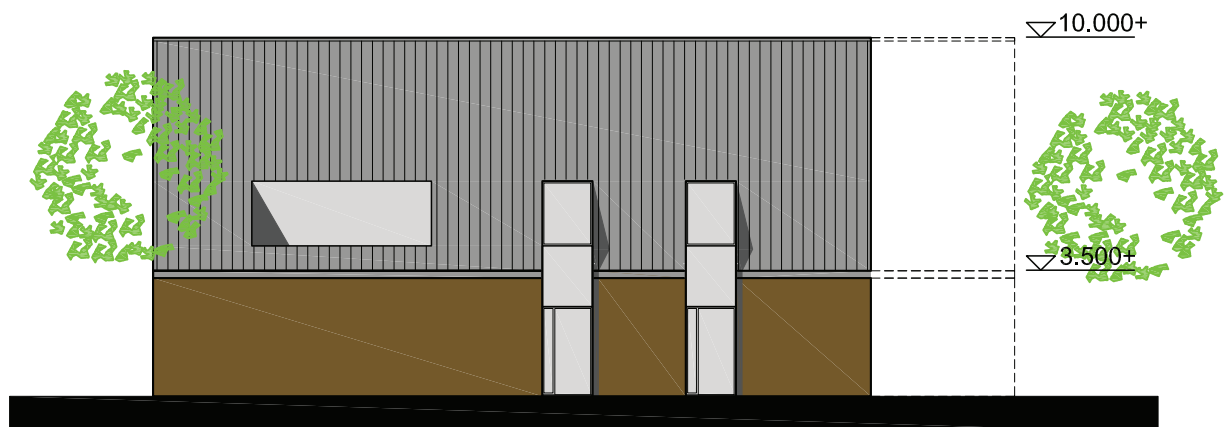
DOORSNEDE "SCHUUR"

Vrijstaand bijgebouw (schuurelement):

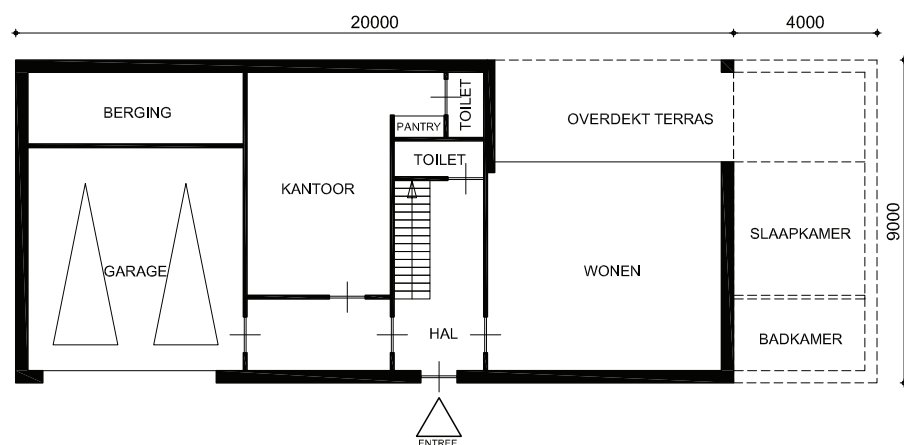
Hellend lessenaarsdak met een hoogte van 3,50 meter aan de voorzijde en 3,0 meter aan de achterzijde.



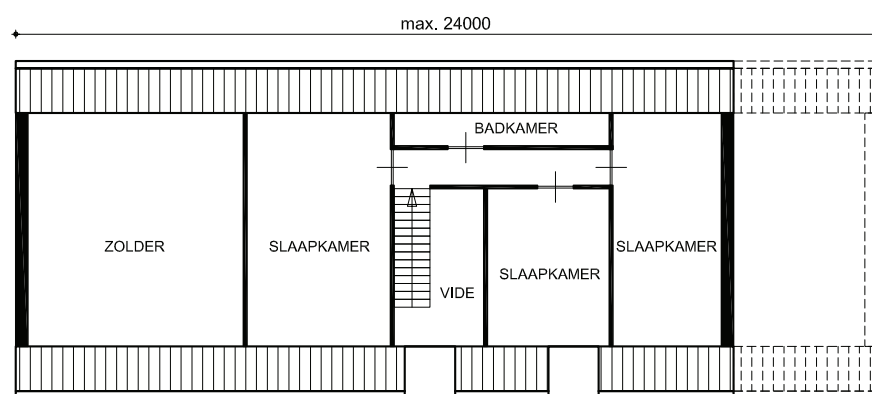
PLATTEGROND "SCHUUR"



FICTIEVE GEVELAANZICHT WONING



FICTIEVE LAY-OUT BEGANE GROND



FICTIEVE LAY-OUT VERDIEPING

Materialen / kleuren



Pannen:

Antracietkleur –niet glimmend.

Gevel:

Donkere gevelsteen en /of hout in grijs tint.

Kozijnen:

Hout, kunststof, aluminium in grijs tint.

Boeiboorden:

Multiplex geschilderd in grijs.

Dakgoten:

conform de boeiboorden

Kleur(en) algemeen:

Een palet in grijze tinten en niet glimmend zodanig dat deze tegen de achtergrond van de omgeving niet opvallen.



Referentiebeelden



voorbeeld dakkapellen



voorbeeld eigentijdse architectuur

Groen



uitzicht naar westzijde



boerderij aan overzijde



bomenrij aan oostzijde plangebied



bomen voortuin

Huidige situatie:

Het plangebied is momenteel gedeeltelijk bebouwd met stallen en een woning met berging op huisnummer 9 op kavelnummer 1325.

Vanuit het plangebied is er een weids zicht op het omliggende open landschap met aan de oostzijde achter een bomenrij het bedrijven terrein van Sittard aan de Hasseltsebaan N276.

Aan de westzijde vanuit de kern Einighausen is het Fischerpad de toegangsweg naar het plangebied. per auto tot aan het plangebied. Het Fischerpad gaat vervolgens over in een wandel/fietsverbinding en weg uitsluitend voor agrarisch gebruik. Tegenover het plangebied bevindt zich nog een boerderij die geheel in het groen is opgenomen.

In het plangebied aan de oostzijde ter afscherming van de huidige stallen is een houtwal aanwezig met diverse boomsoorten, es, eik, beuk en kers. Ten noordoosten hiervan zijn nog enkele essen en eiken echter van mindere kwaliteit.

Op het voorerf staan 3 fraaie platanen en 2 tamme kastanjes, die in de voortuin van de bestaande woning kunnen worden gehandhaafd.



beukenhaag op erfgras

Groen



referentiebeeld wadi



referentiebeeld beukenhaag

Geplande situatie:

Waterbeheer:

Het regenwater wordt zoveel mogelijk direct in de ondergrond geïnfiltreerd, het overtollige water en dat wat op het verhard oppervlak valt zal via het maaiveld en door middel van waterdoorlatende rioolbuizen naar de geplande infiltratiebuffer worden geleid. Ons voorstel is de buffer zo aan te leggen dat deze gedurende langere periodes waterhoudend is, zodat hier een grotere diversiteit aan flora en fauna kan ontstaan.

Groenstructuur:

De grote groenstrook waar de waterbuffer gepland is zal als extensief groen worden ingericht en dient op natuurlijke wijze te worden ingericht. Gedacht wordt hierbij aan weidemengsels met een maaibeheer van maximaal 1 maal per jaar. Met verspreid enkele boomgroepen, waarbij uitsluitend inheemse boomsoorten worden toegepast.

De bestaande houtwal langs de ontsluitingsweg zal worden behouden evenals de bomen die in de voortuin van de bestaande boerderij staan.

De bestaande beukenhaag zal naar de andere zijde van de weg worden verplant om zo de afscheiding van de bestaande voortuin met de weg te vormen.

Op de erfafscheiding tussen de kavels mag zoals op tekening aangegeven een beukenhaag met maximale hoogte van 2.00m worden geplant. Om de privacy van de woningen te waarborgen. Betonnen of houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Groen



referentiebeeld hekwerk

Het streven is om het tamelijk open karakter zoveel mogelijk te behouden.

De weidepercelen kunnen naar het landschap bijvoorbeeld voor het houden van dieren op een transparante wijze worden afgeschermd met houten hekwerk.

De weidepercelen die onmiddellijk aan het omliggende landschap grenzen worden door een losse boomstructuur in de omgeving ingepast.

Groepjes bomen eiken /essen vormen de overgang tussen landschap en de geplande bebouwing. De grenzen tussen tuinpercelen en weidepercelen zijn daardoor geen strakke lijnen maar natuurlijke overgangen.



referentiebeeld bestrating

Verkeersstructuur:

De 4 geplande woningen worden aan een nieuwe verkeersstructuur ontsloten.

De nieuwe verkeersstructuur wordt in z'n geheel uitgevoerd in gebakken klinkerbestrating .

De afwatering van de weg verloopt via een molgoot die in het midden van de rijstrook loopt.

Het plein waaraan 3 woningen ontsloten worden zal eveneens in dezelfde klinkerbestrating worden uitgevoerd.. De strook van 6 m. diepe voortuin wordt in grind uitgevoerd om zo het karakter van het plein te versterken.

De 2 voorziene parkeerplaatsen per woning in deze voortuinstrook

zullen in gebakken klinkers uitgevoerd worden. Het plein mag niet t.b.v. parkeren worden gebruikt.

De verkeersfunctie van deze weg is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en zal dan als 30 km. zone worden ingericht.



referentiebeeld verlichting

Straatverlichting:

Straatverlichting zal in overleg met de energieleverancier zodanig geplaatst moeten worden dat de veiligheid voldoende gegarandeerd is. Gestreefd wordt deze op de grens tussen kavel en weg te plaatsen waarbij uiteraard rekening gehouden dient te worden met de bestaande bomen.

Het type armatuur moet aansluiten op de landelijke omgeving en de stijl van de geplande woningen.

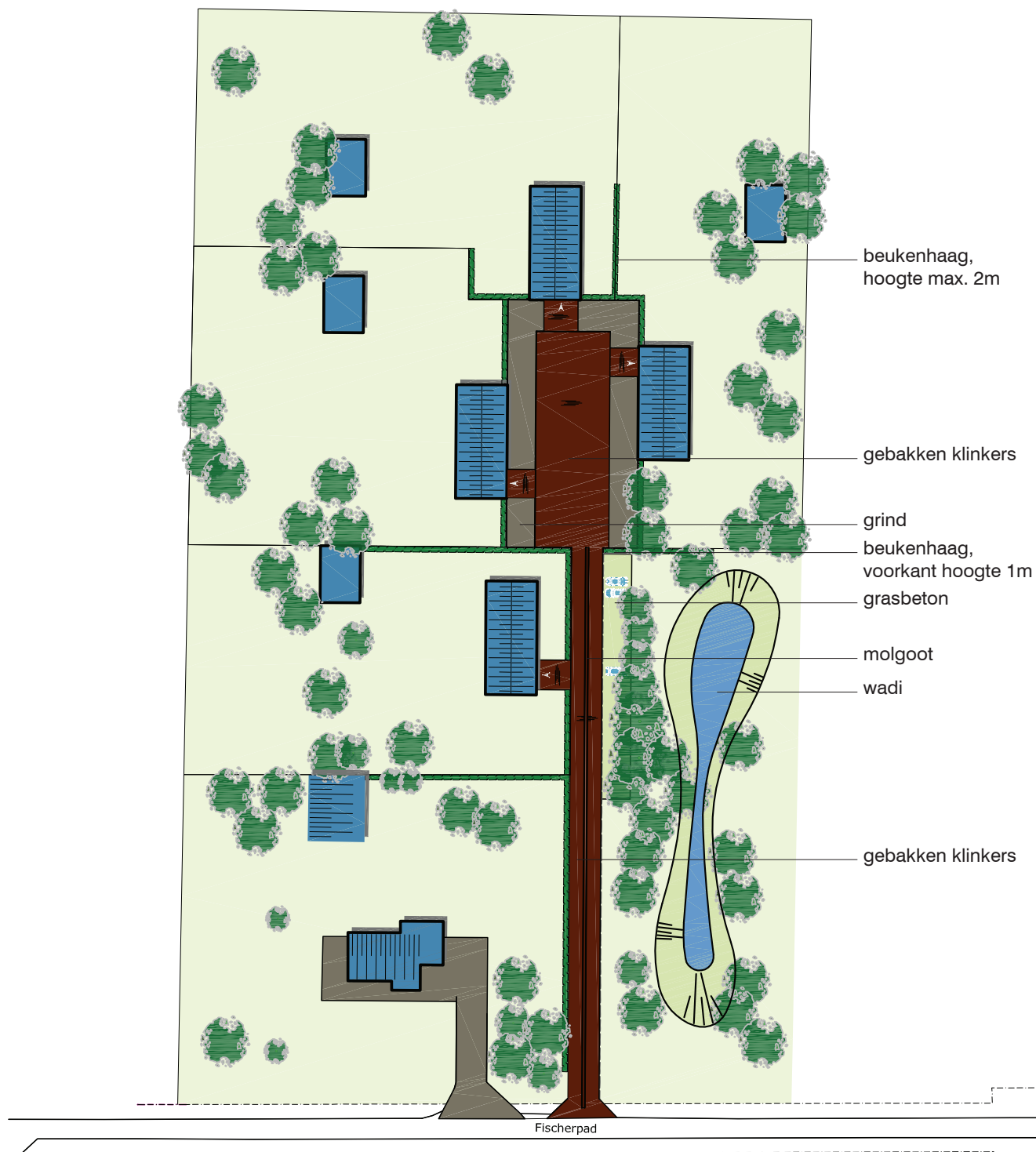


referentiebeeld parkeren

Parkeren:

De grote kavels geven de mogelijkheid grotendeels op eigen terrein te parkeren

Parkeren voor bezoekers zal onder de bestaande bomenrij aan de rechterzijde van de toegangsweg gerealiseerd worden. Om het natuurlijke karakter te behouden en de hoeveelheid verharding te beperken zal dit op grasbeton dienen te gebeuren.



Duurzaam bouwen vormt een belangrijk uitgangspunt bij het realiseren van de bebouwing. Enerzijds door bv. de materiaalkeuze van de bebouwing. Zo zal bijvoorbeeld alle toe te passen hout afkomstig zijn van duurzaam beheerde bossen. Daarnaast kunnen ook andere materialen toegepast worden volgens het Cradle-to-cradle principe, zodat kunststof cq. aluminium kozijnen toegestaan worden, mits deze materialen recyclebaar zijn.

- 1 Optimalisatie van de isolerende schil.
Dit vraagt aandacht voor de bouwkundige detaillering maar heeft geen invloed op de uitstraling van het ontwerp.
- 2 Warmtesystemen (warmte/koude-opslag, lage temperaturenverwarming): warmtepompen zijn zeer kansrijk voor deze erfwoningen. Het comfort neemt bovendien toe vanwege de koelmogelijkheden.
- 3 Vraaggestuurde ventilatie zodat geen onnodig warmteverlies ontstaat.
- 4 Denkbaar is het toepassen van zonneboilers en zonnepanelen. Deze dienen echter volgens de voorschriften geplaatst te worden zodat ze geen afbreuk doen aan de architectuur.
- 5 Overwogen dient te worden om een grijswatercircuit toe te passen. Gezien de grootte van de bouwvolumes kan dit een interessante optie zijn.