

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF PESANTHOF WESTMAAS

Inleiding

In het dorp Westmaas in de gemeente Hoeksche Waard zal het perceel van de Munnikenweg 8 en de Roolaan 2, gelegen nabij de dorpskern, een nieuwe bestemming krijgen.

Het plan omvat een invulling met 21 nieuwbouwwoningen.

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de karakteristieke uitstraling van de Munnikenweg in Westmaas.

Het woningbouwplan biedt drie woningtypes:

1. Een viertal woningen zal als vrijstaand type worden gerealiseerd op vier “vrije” kavels waar kopers zelf hun huis kunnen ontwerpen en bouwen
2. Acht twee onder één kappers
3. Vier hoek- en vijf rijwoningen.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Munnikenweg, van oorsprong een oude dijk met lintbebouwing.

Aan de westzijde grenst het perceel aan een plein met de Nederlands Hervormde Kerk.

Ten zuiden en oosten grenst het perceel aan de achtertuinen van nieuwbouwwijken uit de tweede helft van de vorige eeuw.

In de huidige situatie heeft het terrein een agrarische- en bedrijfsbestemming.

Op het huidige perceel staan twee woonhuizen (bedrijfswoningen) en enkele loodsen.

Deze zijn gebouwd in de jaren 60 en hebben de stijlkenmerken van die periode.

Een deel van de kavel wordt als paarden- en schapenwei, een autobedrijf en als botenstalling gebruikt.

Met de realisatie van het nieuwbouwplan zullen de bedrijfsloodsen en overige opstallen op de locatie worden gesloopt.

De omgeving

- De planlocatie grenst aan de historische kern van Westmaas.
- De dorpskern van Westmaas is gelegen rondom de Nederlands Hervormde Kerk.
- De historische bebouwing rondom de kerk is veelal traditioneel.
- De bouwhoogte achterzijde, zuid/oost, is voor het merendeel twee lagen met kap.

Naast de kerk is molen Windlust een beeldbepalend bouwwerk in Westmaas.

De afstand tot de molen en daarmee de molenbiotoop is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de hoogte van de nieuw te bouwen woningen.

Ten zuiden van de kerk beginnen de naoorlogse uitbreidingsbuurten, die de sfeer aan die zijde van het kerkplein bepalen. Direct naast de kerk is een woningbouwproject in twee lagen met kap gerealiseerd dat door de herhaling binnen het blok en toepassing van de galerijontsuinting een grotere schaal uitstraalt dan de overige bebouwing rond de kerk.

Verder zuidwaarts gaat de De Roolaan een woonbuurtje in waar ééngezinswoningen uit de jaren 70/80 en seniorenwoningen van één laag met kap het beeld bepalen.

De Munnikenweg kenmerkt zich door een diversiteit aan, veelal vrijstaande, woonhuizen en op beperkte schaal nog enkele bedrijven.

Binnen deze diversiteit aan bebouwing kunnen genoemd worden het traditionele boerderijtype, zoals in de Hoeksche Waard alom nog aanwezig, de statige Pastorie van Mastland (rijksmonument), enkele villa's uit de jaren 60 en moderne recente invullingen.

Het profiel van de Munnikenweg wordt steeds ruimer en breder naarmate de afstand tot de dorpskern groter wordt.

Buiten de bebouwde kom zet de Munnikenweg zich door als open polderdijk.

Hierdoor is het karakteristieke landschap van de Hoeksche Waard met de ruime vergezichten en de fraaie dijken met aan weerszijden de bomenrijen heel dichtbij.

Het plan

De aanwezige bebouwing, de beide vrijstaande woningen en loodsen zullen worden gesloopt. Dit geeft ruimte voor een planontwikkeling die 21 woningen omvat.

Aan de randen van het terrein kunnen op vier 'vrije' kavels vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

De kopers van deze kavels kunnen hier zelf hun huis ontwerpen en bouwen.

In het middendeel van de locatie worden rijwoningen en twee-kappers gebouwd. Deze woningen, in totaal 17 stuks, worden projectmatig ontwikkeld.

Om deze woningen te ontsluiten wordt een nieuwe straat aangelegd die aan de noordzijde aantakt aan de Munnikenweg en aan de westzijde aan de Roolaan/het kerkplein.

Op deze wijze wordt de nieuwe verkaveling op een vanzelfsprekende wijze ingevoegd in de bestaande omgeving.

De vrije kavels maken de randen van het plangebied af in een verkavelingsvorm en schaal zoals die in de directe omgeving al aanwezig is aan de Munnikenweg en aan het plein rond de kerk.

De rijwoningen en twee-kappers passen qua woonprogramma en typologie goed bij de al aanwezige naoorlogse bebouwing aan de zuid- en oostzijde.

De achtertuinen van deze nieuwe woningen sluiten aan op de achterzijde van de aangrenzende bestaande woningen waardoor een logische verkaveling ontstaat.

Door te kiezen voor het twee-kappermodel wordt in het straatje de blokgrootte beperkt.

In het blokje rijwoningen dat op de kop staat van de nieuwe straat zal in de as van deze straat een verbijzondering worden meegenomen in de kapvorm.

De vrije kavel 20, die is gelegen op de hoek van de Munnikenweg en de De Roolaan neemt een bijzondere positie in. Deze kavel heeft 2 voorzijden en markeert het begin van de Munnikenweg.

Dit zal in de uitwerking van het ontwerp tot uiting komen.

De vrije kavels 1 en 2 behoren hiërarchisch gezien bij de bebouwing van de Munnikenweg en hebben daarom hun hoofdoorientatie op deze weg. Van een 2e orde is hun positie aan het begin van de woonstraat. Deze hoekpositie komt in het ontwerp tot uiting maar is ondergeschikt aan de positionering aan de Munnikenweg.

Op de plankaart zal voor alle vrije kavels de nokrichting van de hoofdkap worden aangegeven.

Kavelpaspoorten geven voor de vrije kavels de bandbreedte waarbinnen de toekomstige kopers hun woning kunnen ontwerpen. Het gaat dan niet alleen om de maximale maatvoering maar ook om oriëntatie van de voorgevel, positionering op de kavel en om stijlenmerken, kleur en materialisatie.

De architectuur, de detaillering en het materiaalgebruik van zowel de projectmatig te bouwen woningen als ook van de vrije kavels zullen familie van elkaar zijn.

De openbare ruimte

De woonstraat wordt ingericht als **woonerf**, met een uniforme bestrating waarin alleen de parkeervakken in contrasterende kleur zijn aangeduid en waarin met molsgoten een smalle rijloper wordt aangegeven met ter weerszijden een zone voor passeren van grotere voertuigen en voor voetgangers.

De bestrating zal in heiderode klinkers worden gemaakt, evenals de molsgoten waarin ook de straatkolken zijn opgenomen.

Bewust wordt gekozen voor een informele inrichting met trottoirs aan weerszijde van een rijstraat. Op deze wijze wordt het dorpse karakter van de directe omgeving doorgezet in het nieuwe buurtje.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen kavel.

Voor de rijwoningen zonder eigen parkeerplaats en voor bezoekers zijn in openbaar gebied ruimschoots parkeerplaatsen aanwezig.

Tussen de parkeervakken zal ruimte zijn voor bomen met een beperkte kroonafmeting.

In overleg met de toekomstige beheerder van de openbare ruimte (de gemeente) zal een passende invulling hiervoor gegeven worden. Inheemse soorten hebben de voorkeur.

Ook de verdere inrichting van de openbare ruimte, zoals straatverlichting, zal in overleg met de toekomstige beheerder verder worden uitgewerkt. Waarbij voorop staat dat het dorpse en kleinschalige karakter behouden blijft.

De overgang naar de privétuinen wordt gemarkeerd met een lage haag met instandhoudingsplicht voor de kopers.

Vanwege het groene karakter van de omgeving worden de erfafscheidingen uitgevoerd als groenblijvende en/of bladbehoudende hagen. Dit kan zijn: liguster, acer campestre, taxus, beukenhaag (fagus sylvatica) etc.

Erfafscheidingen voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.

Erfafscheidingen achter de voorgevel zijn maximaal 2 meter hoog.

Waar achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen is alleen een groene afscheiding in de vorm van een haag of rasterwerk met groenblijvende begroeiing tot 2 meter hoogte toegestaan.

De rijwoningen krijgen aan achterzijde een brandgang waarmee de achtertuinen bereikbaar worden gemaakt.

Stijlkenmerken en materialisatie:

Bij de uitwerking van de plannen zal rekening gehouden moeten worden met de schaal en het karakter van de Munnikenweg en de dorpskern rondom de kerk.

De architectuur past binnen de dorpse sfeer van Westmaas en heeft verwantschap met de in de omgeving aanwezige oorspronkelijke traditionele bebouwing.

Er wordt aansluiting gezocht met gebiedseigen kenmerken zoals bijvoorbeeld raamvormen, kapdetailleringen, metselverbanden, kleur en materiaalgebruik. Grote contrasten met de bestaande bebouwing worden vermeden.

De woningen worden uitgevoerd in metselwerk in gedekte kleuren (rood, oranje-rood, bruinrood).

Incidenteel zijn in lichte kleur gestucte gevels of geveldelen mogelijk mits terughoudend toegepast en passend in de stedenbouwkundige context.

Op beperkte schaal kunnen geveldelen ook met een lichtgekleurde houten beschieting worden uitgevoerd.

De woningen worden met een schuine kap uitgevoerd als schildkap of als zadeldak.

Voor de vrije kavels is de richting van de hoofdkap op de plankaart aangegeven.

De schuine kappen hebben royale overstekken en zijn gedekt met dakpannen. Kozijnen zijn in hout of kunststof met 'houtlook' detaillering.

Ook zijn stalen kozijnen of aluminium kozijnen in 'staallook' detaillering mogelijk.

Gestucte of gekeimde gevels behoren tot de mogelijkheid. Immers ook in de omliggende omgeving komt deze gevelafwerking voor.

Bij toepassing van PV-panelen en/of zonnecollectoren is de kleur van de pannen donkergrijs. Op deze wijze wordt bereikt dat de panelen zo onopvallend mogelijk worden geïntegreerd in het dakvlak.

De panelen worden 'in-dak' gelegd, dit betekent tussen, niet over de pannen.

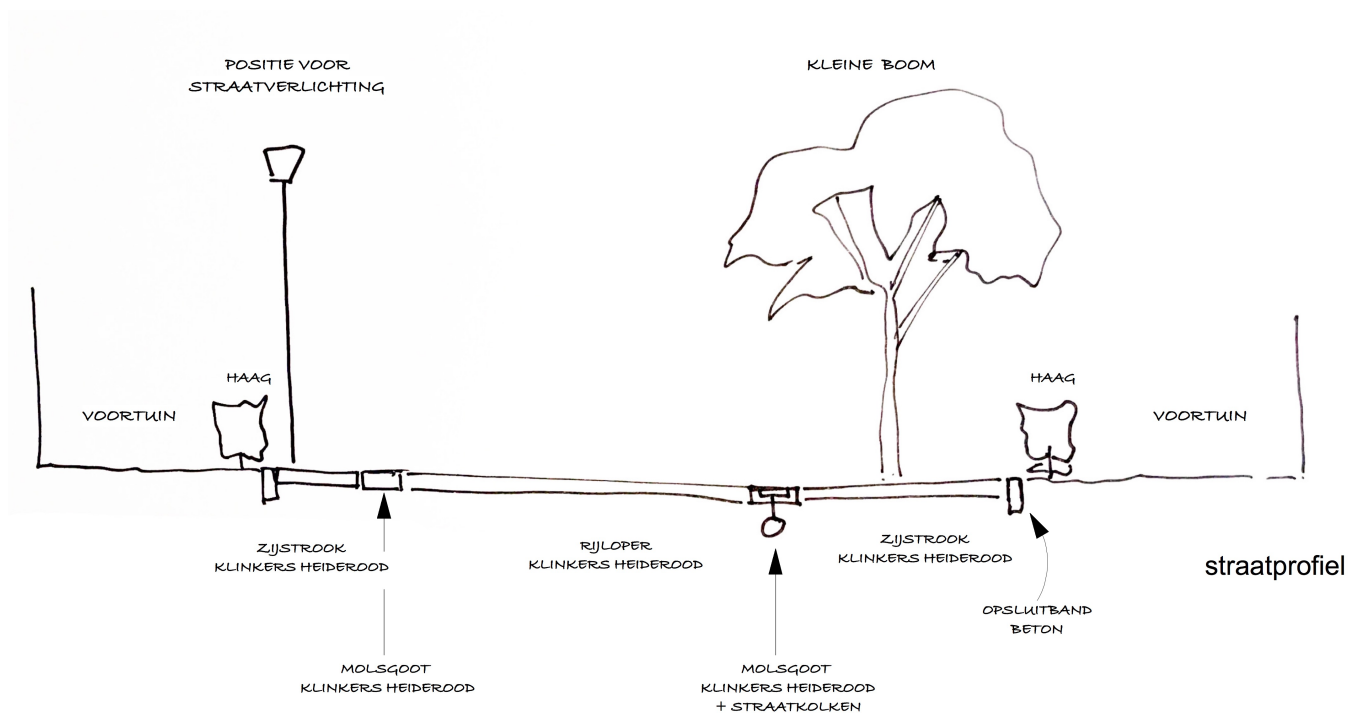
Vrije kavels

- Voor de 4 vrije kavels zijn zg. kavelpaspoorten opgesteld die een kader vormen waarbinnen de nieuw te bouwen woningen ontwikkeld mogen worden.
- Referentiebeelden in de kavelpaspoorten geven de bandbreedte voor de toe te passen architectuur.
- De kavels worden bebouwd met per kavel steeds 1 vrijstaande woning waarbij aan- en bijgebouwen al dan niet vergunningsvrij mogelijk zijn. Er is ruimte voor het toepassen van erkers.
- De woning hebben maximaal 2 bouwlagen met een schuine kap (schildkap of zadeldak).
- Er worden geen platte daken toegestaan, dan alleen op ondergeschikte bouwdelen en bijgebouwen. De belangrijkste nokrichting is vastgelegd in de verbeelding bij het bestemmingsplan.
- De maximale goot- en nokhoogte worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
- De meest voorname gevel van de woningen is steeds georiënteerd op de Munnikenweg, resp. de Roolaan. De woning op de hoek van beide straten heeft een tweezijdige oriëntatie. Dit kan in de architectuur tot uiting komen.
- De overige randvoorwaarden voor de vrije kavels zijn opgenomen in de kavelpaspoorten.

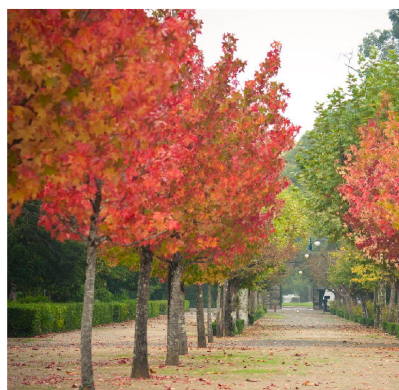


**Referentiebeelden voor
de 2-kappers en rijwoningen**





voorbeeld openbare verlichting



kleine bomen



rustig straatbeeld, dorps/woonerf, geen trottoir



bij voorkeur inheemse bomen



parkeerkoffers



bladbehoudende hagen tussen straat en voortuin



inrichting openbare ruimte