



NOTITIE BEELDKWALITEIT

Notitie beeldkwaliteit

Bosserhofsveld

beeldkwaliteit voor het woningbouwproject Bosserhofsveld
in het zuiden van Maasbracht in de gemeente Maasgouw

WONINGBOUWPROJECT BOSSERHOFSVELD

GEMEENTE MAASGOUW

© 2013, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



NOTITIE BEELDKWALITEIT

Opdrachtgever: gemeente Maasgouw
Projectnummer: 171
Projectcode: maasg-EXE.RO [BKP BOSSERHOFSVELD]
Projectmanager: ing. M.A. van Driel
Versie: concept (v.6)
Datum: 16 juni 2014

WONINGBOUWPROJECT BOSSERHOFSVELD
GEMEENTE MAASGOUW



NOTITIE BEELDKWALITEIT

INHOUD

Notitie beeldkwaliteit		1
HOOFDSTUK I	Inleiding	1
1.1	Inleiding en doel	1
HOOFDSTUK II	Stedenbouwkundig plan	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Hoofdstructuur	5
HOOFDSTUK III	Bebouwing	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Dorpsrand	6
3.3	Buiten	7
3.4	Bastions	8
HOOFDSTUK IV	Openbare ruimte	9
4.1	Algemeen beeld openbare ruimte	9



HOOFDSTUK I

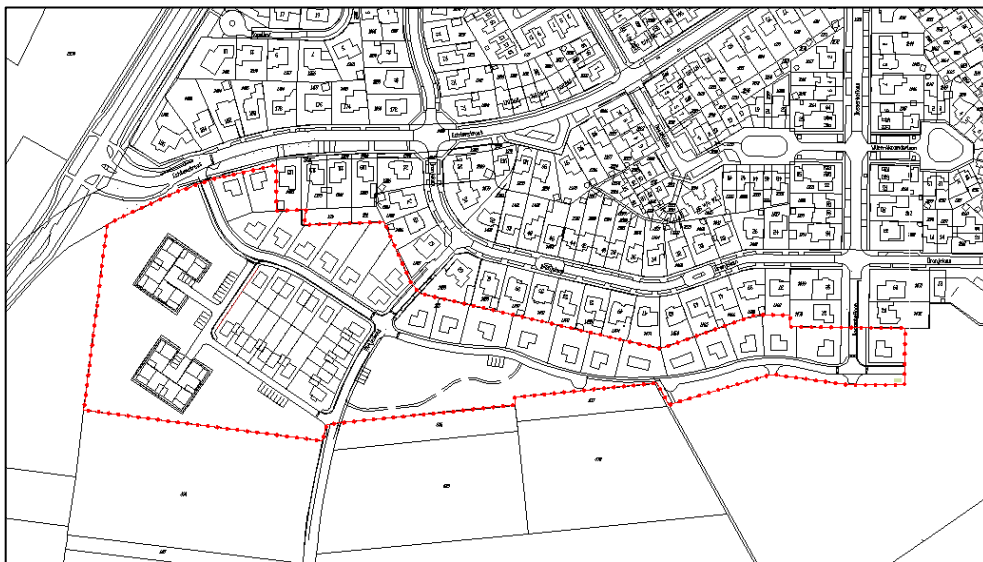
Inleiding

1.1 Inleiding en doel

Voor u ligt de notitie beeldkwaliteit voor het woningbouwproject Bosserhofsvelt dat gerealiseerd zal worden aan de zuidrand van Maasbracht. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de definitieve afronding van de kern.

Het plangebied van het woningbouwproject Bosserhofsvelt wordt begrenst door:

- a. in het noorden: de bestaande woningen aan de Oranjelaan;
- b. in het oosten: het verlengde van de Bosserhoflaan;
- c. in het zuiden: de gemeentegrens met de gemeente Echt-Susteren;
- d. in het westen: de Echterstraat.



Figuur 1: begrenzing van het plangebied

Het welstandsbeleid en daarbij behorende criteria dat voor deze locatie van toepassing is, is opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Maasgouw. Het plangebied is in deze welstandsnota aangewezen als welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling voor 'buitensporigheid in het uiterlijk van de bebouwing'. Voor deze excessen zijn regels opgenomen in de welstandsnota.



NOTITIE BEELDKWALITEIT

De bestaande bebouwing direct grenzend aan het plangebied is in de welstandsnota aangewezen als 'Decennium Woonbuurten'. Voor deze woonbuurten zijn welstandsbeoordelingscriteria opgenomen.



figuur 2: Kaart behorende bij welstandsnota gemeente Maasgouw

Voor de nieuwe te realiseren woningen in Bosserhofsveld worden de welstandscriteria zoals deze in de bestaande welstandsnota voor decennium buurten zijn opgenomen als uitgangspunt gebruikt.

Bestaande welstandscriteria voor decennium buurten

De bestaande bebouwing welke grenst aan het plangebied van de nieuw te realiseren woonwijk Bosserhofsveld is in de welstandsnota aangewezen als decennium buurten. Deze woonbuurten worden gekenmerkt door de decenniumuitbreidingen in aansluiting op de oudere kernzone. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat uit zones met één of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. Bebouwing uit de jaren 1950-1970 betreft merendeels strokenbouw veelal bestaande uit tweekappers. Latere invullingen hebben in de meeste gevallen meer variëteit in vorm en materiaal.

De decenniumwoonbuurten zijn in de welstandsnota minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de randen van de kernzone en door zichtlijnen vanuit het aangrenzende open landschap op grote delen van de kern.

Het bestaande beleid voor decenniumbuurten is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur.

Doel notitie beeldkwaliteit

Naast het bestemmingsplan Bosserhofsveld speelt de beeldkwaliteit een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient elk bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de omgevingscommissie de bouwplannen dient te toetsen.



NOTITIE BEELDKWALITEIT

Deze notitie beeldkwaliteit voorziet in dit welstandskader en vervangt, na vaststelling door de gemeenteraad, voor het plangebied van Bosserhofsveld de criteria zoals deze nu in de Welstandsnota van toepassing zijn voor dit gebied. Deze notitie wordt gekoppeld aan de Welstandsnota en vormt hiermee het toetsingskader voor het welstandsbeleid voor het nieuw te realiseren woongebied.



HOOFDSTUK II

Stedenbouwkundig plan

2.1 Algemeen

Uitgangspunt bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige structuur van Bosserhofsveld ter afronding van de zuidrand van de kern Maasbracht is het creëren van een gave dorpsrand middels een passend woningprogramma alsmede een kleinschalige toevoeging aan het bestaand dorps weefsel met een hoge ruimtelijk kwaliteit.

Als referentie voor genoemde uitbreiding is een typische Limburgse karakteristiek genomen, waarbij een dorpsrand met voorzieden wordt beëindigd en waarbij solitairen als vooruitgeschoven posten in de vorm van bastions in het groen de overgang naar het omringende landschap vormgeven.

Deze bastionachtige elementen zorgen voor een naadloze aansluiting tussen de bebouwde omgeving en de omzomende open gebieden. Kleinschaligheid van deze afronding kan worden gegeneerd door het “opknippen” van het plangebied in een aantal deelgebieden, ieder met een eigen sfeer. Dit specifieke karakter dient zijn weerslag te vinden in de vormgeving van de infrastructuur, bebouwing en inrichting van deze gebieden.



Ruimtelijke kwaliteit wordt voor een belangrijk deel verkregen door te voorkomen dat er achterkanten van erven naar het buitengebied zijn geprojecteerd.

Door schuttingen, erfafscheidingen en bijbouwsels worden dorpsranden vaak als “rafelig” en kwalitatief inferieur ervaren.



Een gave afbouw, ook vanaf het buitengebied valt altijd te prefereren, zeker als het gaat om een toekomstige eindsituatie.

In het plan zijn slechts grondgebonden woningen opgenomen in diverse categorieën van starters tot vrij uit te geven vrije sectorkavels.

Het zogenaamde levensloopbestendig bouwen is een belangrijk planuitgangspunt geweest.

Er dient een hybride planconcept te worden ontworpen met voldoende flexibiliteit voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

2.2 Hoofdstructuur

De stedenbouwkundige structuur van Bosserhofsveld is onder te verdelen in twee karakteristieke gebieden, namelijk:

1. **Dorpsrand:** vrijstaande bebouwing direct grenzend aan de bestaande vrijstaande bebouwing aan de Oranjelaan. De Dorpsrand vormt de gave afronding van het dorp Maasbracht. De huidige rand van het dorp bestaat voornamelijk uit achterkantsituaties. Middels de bouw van nieuwe vrijstaande woningen direct grenzend aan de bestaande bebouwing, waarbij de voorzijde van de bebouwing gericht is op het buitengebied, krijgt de rand van het dorp een nieuwe en gave afronding omdat de bestaande achterkantsituaties van de woningen aan de Oranjelaan uit het zicht verdwijnen.
2. **Overloopgebied:** In dit gebied staat de overgang van het woongebied naar het open agrarische gebied centraal. Deze overgang wordt gecreëerd door bouwblokken welke ruim in het groen zijn gesitueerd. In het stedenbouwkundig plan wordt daarbij onderscheid gemaakt in een bouwblok, direct gelegen aan de dorpsrand waarin projectmatig woningen worden gerealiseerd in de vorm van twee-aan-een-geschakelde woningen, vrijstaande woningen en geschakelde woningbouw (**Buiten**). Vanuit dit bouwblok worden vervolgens in het overloopgebied woonblokken in de vorm van kleinschalige **bastions** het open agrarische gebied in geschoven. Deze bastions dienen eenzijdige oriëntatie naar buiten te hebben waarbij tevens een onderlinge samenhang tussen de te realiseren bastions dient te worden gecreëerd. Om de kleinschaligheid van deze bastions te waarborgen worden minimale onderlinge afstandsmaten en maximale oppervlakte maten voor de bastions opgenomen in het bestemmingsplan, zonder daarbij de onderlinge samenhang en openheid te verliezen.



Figuur 3: De karakteristieke gebieden in het stedenbouwkundig plan



HOOFDSTUK III

Bebouwing

3.1 Inleiding

Vanuit het stedenbouwkundig plan wordt binnen het plangebied onderscheid gemaakt in drie karakteristieke woongebieden welke elke hun eigen woningtypologieën en afzonderlijk bebouwingscriteria hebben. Deze woongebieden worden aangeduid als:

1. Dorpsrand: De bebouwing direct grenzend aan de bestaande dorpsrand (woningen aan de Oranjelaan)
2. Buiten: Bouwblok direct grenzend aan de dorpsrand welke zich in het overloopegebied van woongebied naar het agrarische gebied bevindt
3. Bastions: Kleinschalige bouwblokken in het overloopegebied welke vanuit het Buiten het agrarische gebied druppelsgewijs worden ingeschoven.

3.2 Dorpsrand

De bebouwing in het gebied dat is aangewezen als 'Dorpsrand' mag enkel bestaan uit vrijstaande grondgebonden woningen. Voor deze woningen geldt dat alle woningen een eigen individuele uitstraling en karakter mogen hebben. Het realiseren van woningen met kap en plat dak is hierbij toegestaan.

De voorgevels van de woningen mogen van elkaar verspringen en de hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 laag met een kap, 2 bouwlagen zonder kap of 2 bouwlagen met een kap. Een toevoeging van een derde bouwlaag in de vorm van een set-back is mogelijk. Het bouwen van een woning met 1 laag zonder kap is toegestaan mits een deel van de woning architectonisch wordt voorzien van een hoogte element, zoals het optrekken van een 'fake' gevel of het plaatsen van een lage kap. Uitgangspunt is hierbij dat de onderlinge samenhang tussen de aangrenzende hoofdbebouwing niet verloren gaat, dit ter beoordeling van de omgevingscommissie.

De afstand van de rooilijn tot de straat is zodanig bepaald dat er altijd ruimte is voor een personenauto.

De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen een (ruime) tuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren, waarbij een goede overgang komt te ontstaan van het bestaande woongebied naar het open agrarische gebied.



De vrijstaande woningen dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse erfgrans en 5 meter van de achtererfgrans als vrije, onbebouwde ruimte te respecteren. Deze afstandsmaten gelden niet voor bijgebouwen. Bijgebouwen dienen altijd achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden waarbij dezelfde afstandsmaat van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens geldt voor aangebouwde bijgebouwen. Vrijstaande bijgebouwen mogen wel tot op de erfgrans gerealiseerd worden mits deze achter de achtergevel van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Daarbij dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en het hoofdgebouw minimaal 3 meter te bedragen.

Doordat de bebouwing op de woonkavels ruim zijn opgezet, met voldoende onderlinge openheid, geeft dit de mogelijkheid om zonder beeldkwaliteitseisen de kavel in te vullen; op deze wijze wordt maximale vrijheid aan de toekomstige bewoners geboden. Aangezien er ook geen voorschriften inzake materialisatie of andere referenties worden bepaald kan men volledig inspelen op duurzaamheidsaspecten of andere toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen.

De architectuur van hoekwoningen vraagt bijzondere aandacht. De bedoeling is dat de hoekbebouwing een harmoniërend element vormt in beide straten. De zijgevel dient architectonisch dus op dezelfde wijze benaderd te worden als de voorgevel omdat de zijgevel net zoals de voorgevel in hoeksituaties onderdeel is van het straatbeeld.

3.3 Buiten

Er is zicht op het nabijgelegen agrarisch gebied en het groene overgangsgedebied. In dit groene referentiekader geldt als uitgangspunt voor het sfeerbeeld van de nieuwe bebouwing dat deze verbonden moet zijn met het landschap. De verbondenheid wordt versterkt doordat in de dorpsrand vrijstaande woningen met grotere tuinen worden gerealiseerd.

De bijzondere groenelementen in het buitengebied maken de overgang van bebouwing naar landschap geleidelijker. De bossages, de speellocatie en het park zijn toegankelijke groenelementen, waar bezoekers de overgang kunnen ervaren

De afstand van de rooilijn tot de straat is zodanig bepaald dat er altijd ruimte is voor een personenauto, met uitzondering van eventuele rijwoningen. Parkeren ten behoeve van de rijwoningen dient plaats te vinden in het openbaar gebied.

De hoofdmasa van de woningen bestaat uit 1 laag met een kap, 2 bouwlagen zonder kap of 2 bouwlagen met een kap. Een toevoeging van een derde bouwlaag in de vorm van een set-back is mogelijk. Het bouwen van een woning met 1 laag zonder kap is toegestaan mits een deel van de woning architectonisch wordt voorzien van een hoogte element, zoals het optrekken van een 'fake' gevel of het plaatsen van een lage kap. Uitgangspunt is hierbij dat de onderlinge samenhang tussen de aangrenzende hoofdbebouwing niet verloren gaat, dit ter beoordeling van de omgevingscommissie.

De woningen in het woonblok dienen te worden beschouwd als één compositie om onderlinge samenhang te creëren maar de hoofdgebouwen dienen geen kopie van elkaar te zijn. Door variatie toe te passen in materiaal gebruik, het aanbrengen van verticale gevelgeleiding (zoals staande openingen in de gevel) en het variëren met goothoogtes, ramen



en deuren kan de individualiteit per woning worden vergroot en hiermee toch een eigen karakter hebben.

Ter plaatse van hoekwoningen geldt dat van beide gevels aan de straatzijde kwaliteit wordt verlangd om de hoekpositie waar te kunnen maken. Dit houdt onder andere in dat de zijgevel architectonisch op dezelfde wijze benaderd dient te worden als de voorgevel omdat de zijgevel net zoals de voorgevel in hoeksituaties onderdeel is van het straatbeeld.

Achter- en zijkantsituaties dienen bij voorkeur voorkomen te worden. Indien dit noodzakelijk is dient het ontwerp van de erfgrensbouw meegeenomen te worden in het ontwerp van de woning. Dit ter beoordeling van de omgevingscommissie.

3.4 Bastions

De bastions (welke kunnen bestaan uit aaneengeschakelde patio's) liggen in de centrale groenzone en vormen de laatste bebouwing tot aan het buitengebied. De bastions vormen de stedenbouwkundige afronding van de woningen in 'Buiten' en dienen alzijdig naar het omliggende groengebied en met voldoende openheid georiënteerd te zijn. De bastions worden gekenmerkt door een bijzondere samenhang in de gebouwencompositie.

In het plangebied is een verkavelingspatroon opgenomen dat naadloos aansluit aan de bestaande weefselstructuur. Vooruitgeschoven pionnen in de vorm van patio-eilanden met alzijdige voorkanten versterken de ruimtelijke kwaliteit van dit belangrijke plandeel.

De alzijdige oriëntatie onderscheidt de woningen in de bastions van de overige woningen in het plangebied. De bastions worden los van elkaar gesitueerd zonder daarbij de samenhang uit het oog te verliezen. De afstand tussen de verschillende bastions en de afstand tussen het 'Buiten' en de bastions mag dan ook niet te groot maar ook niet te klein zijn. Op deze manier ontstaan doorkijken. Het druppel-effect vormt een zachte overgang van de harde dorpsrand naar het landelijke buitengebied. Daarbij bestaat de voorkeur dat de voetprint van de verschillende bastions een beperkte oppervlakte hebben om het druppel-effect te versterken.

De hoofdmassa van de Bastions bestaat of uit 1 laag met een kap of 2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen zonder een kap. Bij de laatste variant is een toevoeging van een derde bouwlaag in de vorm van een set-back mogelijk. Het bouwen van een woning met 1 laag zonder kap is toegestaan mits een deel van de woning architectonisch wordt voorzien van een hoogte element, zoals het optrekken van een 'fake' gevel of het plaatsen van een lage kap. Uitgangspunt voor het bouwvolume van de bastions is dat deze qua maat en schaal der overgang vertegenwoordigen tussen het stedelijke en landelijke gebied. In hoogte dienen de bastions lager te zijn dan de stedelijke bebouwing van de woningen in plandeel 'Buiten'. De voorkeur gaat daarbij uit naar bebouwing in maximaal 2 lagen waarin alleen de eerste laag als een aaneengesloten bouwblok ontworpen dient te worden. Dit ter beoordeling van de omgevingscommissie.



HOOFDSTUK IV

Openbare ruimte

4.1 Algemeen beeld openbare ruimte

Bosserhofsveld wordt een wijk met een rustige verschijningsvorm van de openbare ruimte. Met echte straten met stoepen, met voldoende parkeerplaatsen en speelruimten en veel groen. De groenstructuur bestaat in hoofdzaak uit het versterken en uitbouwen van de bestaande landschappelijke elementen. Gezien de aard van het gebied, namelijk overgangsgebied- parkachtige omgeving, dient het materiaalgebruik passend te zijn in de omgeving.

Ter plaatse van de westelijke aansluiting is een belangrijk deel van het plangebied vrij gehouden van bebouwing en “stroomt” het landschap langs de patio-eilanden het plangebied in.

De overgang van openbaar gebied naar het privégebied rond de woningen verdient alle aandacht, om te voorkomen dat het algemene beeld wordt verstoord door gelegenheidsoplossingen. Ook de grens openbaar-privé wordt als samenhangende ontwerpogave beschouwd.

Voor de grens openbaar privé gelden onder andere de volgende aandachtspunten:

- erfafscheidingen zijn integraal deel van de ontwerpogave van de woning;
- afhankelijk van de situering van de gebouwen zijn verschillende oplossingen voor erfafscheidingen denkbaar: groene (hagen), gebouwde (muren of metalen hekken) of combinaties van groen en gebouwd;
- bijzondere aandacht dient te bestaan voor zijkanten/zijtuinen die aan openbaar gebied grenzen, waarbij in ontwerpfase het bieden van privacy van de bewoners duurzaam dient te worden vormgegeven.

De landelijke sfeer van het openbaar gebied dient kleinschalig te zijn en wordt gerealiseerd door:

- de bebouwing aan de ‘Dorpsrand’ wordt voorzien van een groene begeleiding waardoor de rand van het dorp (afronding van het dorp) wordt geaccentueerd en de woningen in zowel het ‘Buiten’ als de ‘Bastions’ los komen te liggen van de dorpsrand. Deze groene begeleiding kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld het doortrekken van de groenvoorziening langs de nieuw aan te leggen verkeersontsluiting en/of het begeleiden van deze weg met een rij bomen;
- een beproefde materialisering met trottoirs van stoeptegels; de rijwegen van woonstraten in gebakken klinkers; de parkeerplaatsen in kleurvaste betonklinkers;



NOTITIE BEELDKWALITEIT

- het trottoir mag voorzien worden van een informele afscheiding van de rijbaan waarop het autoverkeer zich bevindt om op deze wijze een woonerf situatie te creëren en hoeft der halve niet verhoogd te liggen;
- langzaam-verkeer-paden (ook in groengebieden) in asfalt, zodat het gewenste beeld ook vanuit beheeroptiek duurzaam in stand kan worden gehouden;
- de openbare ruimte dient goed toegankelijk te zijn voor minder-validen, hulpdiensten en afvalverwijdering.