

Bocholterweg I 36 BeeldKwaliteitPlan



Project: Uitbreidingsplan Bocholterweg I 36

Locatie: Bocholterweg te Altweerterheide

Onderdeel: Beeldkwaliteitplan

Datum: 21 november 2023

I INHOUD

1.	Inleiding.....	2
2.	Context	2
2.1	‘De Paol’	4
3.	Nieuwe situatie.....	5
4.	Ensemble A: Wonen aan het erf	6
4.1	Materiaalgebruik ensemble A.....	7
5.	Ensemble B: Boerderij “de Paol”	8
5.1	Materiaalgebruik ensemble B	9
6	duurzaamheid	10
6.1	Toepassing van zonnepanelen.....	10
6.2	Toepassing van buitenunits.....	10
7	Openbare Ruimte.....	11
7.1	Referenties beplanting	13

Colofon

Beeldkwaliteitsplan Bocholterweg 136

Altweerderheide

Opdrachtgever: **ELI B.V.**

Planteam: **Keeris Architecten**, auteur BKP.
Eersel

Beusmans & Jansen, advies Ruimtelijke Ordening
Sevenum

Ron Janssen, Erf & Landschapsverfraaiing
Sevenum

I. INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan voor de Bocholterweg is een aanvulling op het document “Bestemmingsplan Bocholterweg 136”, opgemaakt door het adviesbureau Beusmans & Jansen Onderzoek & Advies in Ruimtelijke ordening.

Dit beeldkwaliteitsplan voor deze kleinschalige woningbouwopgaven heeft als doel om richtlijnen en criteria vast te stellen voor het uiterlijk en de vormgeving van het woningbouwproject Bocholterweg te Altweerterheide. Het zorgt ervoor dat nieuwe gebouwen goed passen in de bestaande omgeving, er aantrekkelijk uitzien en duurzaam en praktisch zijn. Het plan bevordert uniformiteit en kwaliteit in de woonomgeving.

Onze visie is om een kwalitatieve woonomgeving te creëren die in harmonie is met de bestaande landschappelijke kenmerken, waarbij de woonbehoeften van de gemeenschap en duurzaamheid centraal staan. Het doel van deze ontwikkeling is om een evenwicht te vinden tussen het behoud van het landelijke karakter van Altweerterheide en de noodzaak om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar huisvesting. Hierbij wordt er ingezet op:

Ruimtelijke Kwaliteit: We streven naar een hoogwaardige ruimtelijke omgeving waarin bebouwing en open ruimte in harmonie zijn. De verhouding tussen bebouwing en groen wordt zorgvuldig afgewogen waarbij het publieke en openbare karakter belangrijke uitgangspunten zijn.

Architectonische Kwaliteit: We leggen de nadruk op de architectonische stijl, materiaalgebruik en details om uniformiteit en visuele aantrekkelijkheid te waarborgen.

Contextuele Passendheid: Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de bestaande omgeving, met aandacht voor historische elementen en lokale identiteit.

Duurzaamheid: Duurzame ontwerp- en bouwmethoden worden aangemoedigd.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Weert. Dit geldt als de formele toetsing. Daarnaast moet vooral informele borging plaats vinden. Dit houdt in dat vanaf het begin de kwaliteitsambities als vanzelfsprekend erkend worden en gedeeld en toegelicht worden aan potentiële kopers en bouwers. De kracht van het beeldkwaliteitsplan zit niet in het hanteren ervan als dwang- en correctiemiddel. De betekenis als inspirerend instrument heeft de voorkeur. Afwijken van dit beeldkwaliteitsplan is toegestaan indien dat leidt tot een verbetering en hoogwaardige architectonische kwaliteit.

2. CONTEXT

Altweerterheide is een pittoresk landelijk dorp gelegen in de provincie Limburg, Nederland.

Natuurlijke Omgeving: Altweerterheide is omgeven door prachtige natuurlijke landschappen, waaronder bossen en heidevelden. Deze groene omgeving biedt bewoners en bezoekers de mogelijkheid om te genieten van wandelingen, fietsroutes en andere buitensportactiviteiten.

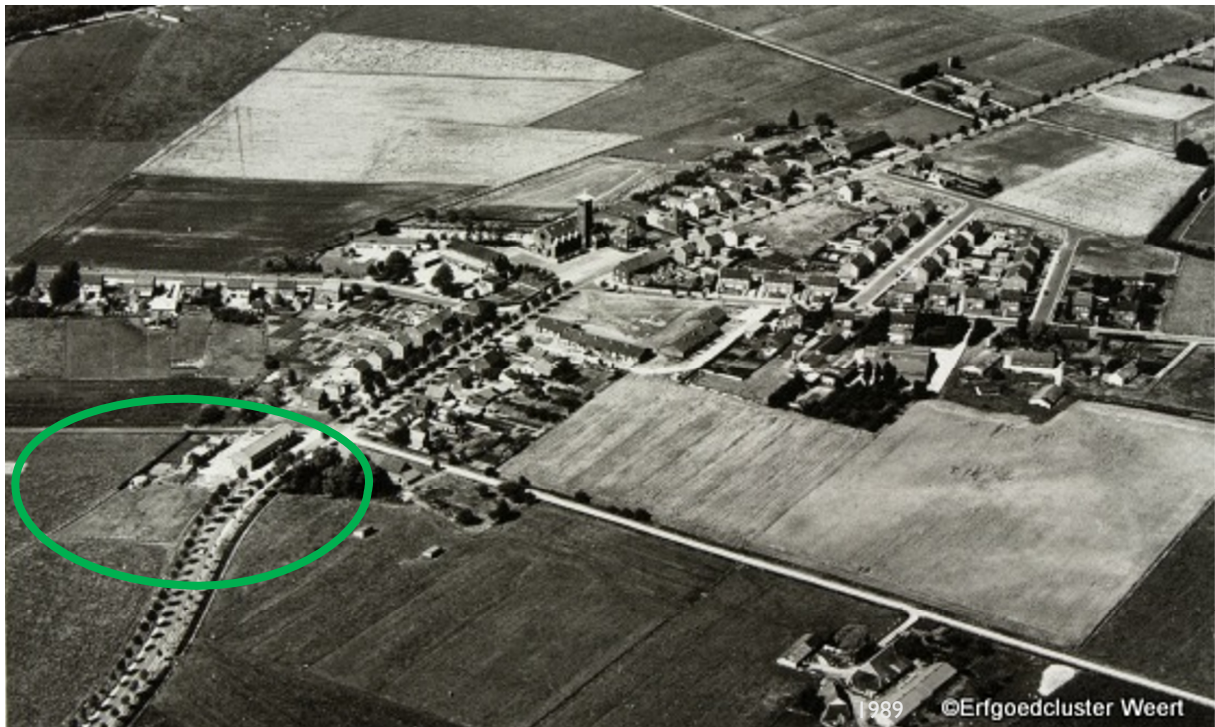
Agrarische Activiteiten: Landbouw is van oudsher een belangrijk element van de stedenbouwkundige context in Altweerterheide. Het omringende platteland bestaat uit akkers en weilanden. Dit draagt bij aan de landelijke uitstraling en het lokale karakter van het dorp.

Het dorp heeft een overwegend kleinschalige bebouwing, waaronder hoofdzakelijk woonhuizen, boerderijen en kleinschalige woningbouw. De architectuur weerspiegelt vaak de traditionele bouwstijl van de streek. Altweerterheide staat bekend om zijn rustige en vredige woonomgeving. Het dorp biedt bewoners een ontsnapping aan de drukte van de stad en een authentieke landelijke levensstijl, waarbij gemeenschapsbanden en een sterke verbinding met de natuur centraal staan.

Nabijheid van Weert: Hoewel Altweerderheide een landelijk dorp is, ligt het op korte afstand van de stad Weert. Weert fungeert als een regionaal centrum met uitgebreide voorzieningen, waaronder winkels, scholen, medische zorg en recreatiemogelijkheden. Dit maakt Altweerderheide aantrekkelijk voor mensen die de rust van het platteland willen combineren met de gemakken van de stad.

Altweerderheide is historisch gezien ontstaan als een landelijke nederzetting. Oud Weert zoals terug te vinden is op historische kaarten vanaf 1825. Het dorp heeft geen specifieke stichtingsdatum zoals veel steden dat wel hebben. Het dorp heeft zijn oorsprong in de landbouw- en agrarische activiteiten die kenmerkend zijn voor de regio.

De stedenbouwkundige context van Altweerderheide wordt dus gekenmerkt door zijn landelijke karakter, kleinschalige bebouwing en de verbinding met landbouwtradities. Het dorp biedt inwoners en bezoekers een welkome ontsnapping aan de drukte van het moderne leven.



Afb. 1 historische vogelvlicht

2.1 'DE PAOL'



Afb.2 huidige situatie

Het voormalig gemeenschapshuis 'de Paol' aan de Bocholterweg 136 is gesloten nadat de uitbaters gestopt zijn met de exploitatie van het dorpshuis. Het pand heeft een tijdje te koop gestaan, maar er heeft zich niemand gemeld die de exploitatie van het gemeenschapshuis wil overnemen.

De gemeente heeft in 2015, in een gezamenlijk overleg met de dorpsraad, aangegeven open te staan voor woningbouwinitiatieven op deze plek.

Het bestaande pand verkeerd momenteel in een slechte staat. Grondig renoveren van dit pand is overwogen maar met het oog op scheurvorming, lekkages en met name duurzaamheid is amoveren de meest vooruitstrevende keuze. Hiermee kan men de veiligheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de ontwikkeling waarborgen.

De bestaande bebouwing kenmerkt het landelijke karakter van de Bocholterweg. De originele boerderij typologie (omstreeks 1950) met mansardekap is een herkenbare verschijning in het dorp. Recht tegenover 'de Paol' is een boerderij van een vergelijkbare korrel te terug te vinden.

De Paol kent een aantal aan- en uitbouwen, die op een redelijke en zorgvuldige manier achter de boerderij zijn geplaatst ten behoeve van het gewenste functionele programma.

Het gebouw heeft een groot rood / oranje dakvlak uitgevoerd in traditionele gebakken holle pannen. De gevels zijn wit geschilderd en de kozijnen zijn, daar waar noodzakelijk in een herkenbaar ritme gepositioneerd. Het hele gebouw kent een antraciet geschilderde plint. De schoorstenen 'verraden' de originele kleur van rood bruin metselwerk. De zijgevel heeft een traditionele indeling en een doorgetrokken schoorsteen met een verfraaiing in getand metselwerk. De dakkapellen zijn uitgevoerd met een klein overstekje. De constructie is traditioneel, wat te herleiden is aan smeedijzeren muurankers die in de zij- en voorgevel zijn verwerkt.

Het gebouw heeft geen specifieke monumentale waarde; maar zo heeft de dorpsraad aangegeven, *'het zou jammer zijn als dat de beeldbepalende boerderij die ons herinnert aan vele mooie momenten als geheel zou verdwijnen'*. Het gebouw staat er momenteel leeg en verlaten bij, de opstallen en lege parkeerplaats nodigen niet uit, een kwaliteit injectie zou dan ook op zijn plaats zijn.

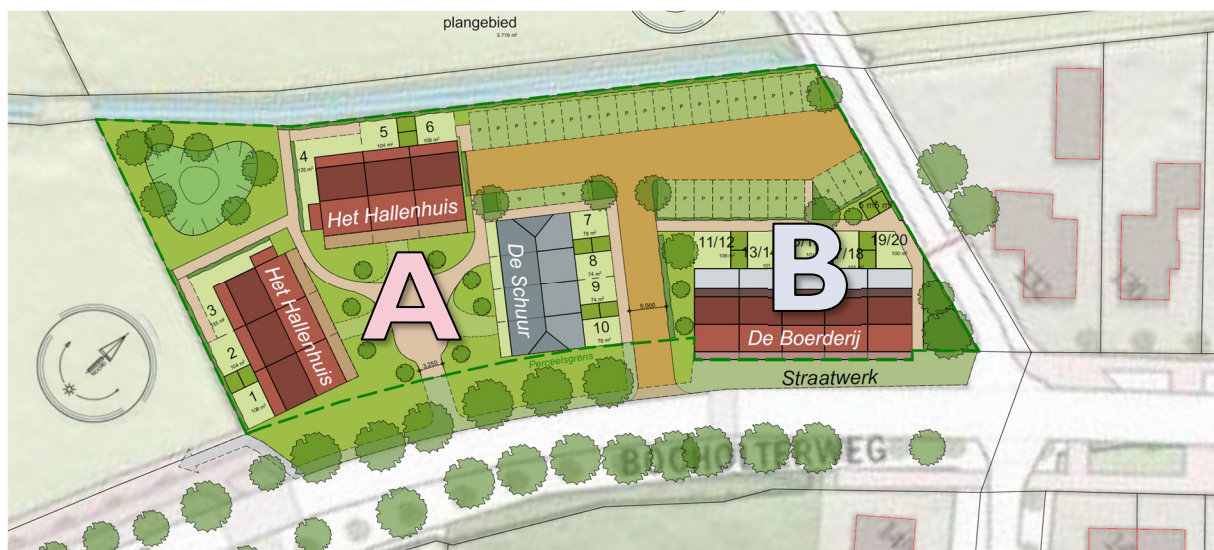
3. NIEUWE SITUATIE

Het nieuwe plan aan de Bocholterweg nummer 137 is vanuit een landelijke visie ontworpen, waarbij de nadruk ligt op het behoud van de natuurlijke omgeving, de integratie in de landelijke sfeer en totstandkoming van een duurzame ontwikkeling.



Afb.3 Schets principeverzoek 21-09-2022, vanuit dit concept is de uitwerking van het plangebied opgepakt:

Binnen het plan zijn een tweetal deelgebieden te onderscheiden, welke een eigen typologie en uitstraling hebben. Ensemble A bestaat uit een landelijk erf met 3 bouwvolumes, waarin de grondgebonden woningen zich in een openbaar erf tonen naar de straat. In ensemble B staat aan de Bocholterweg het woongebouw dat refereert naar het bestaande te amoveren pand.



Afb.4 Uitwerking plangebied november 2023

Op de nieuwe inbreidingslocatie aan de Bocholterweg te Altweerterheide is ruimte voor 20 woningen, welke onderverdeeld zijn in 4 bouwblokken. Dit zijn 6 levensloopbestendige woningen in twee bouwblokken, een bouwblok met 4 starterswoningen en een woongebouw met 5 levensloopbestendige woningen en 5 starterswoningen.

4. ENSEMBLE A: WONEN AAN HET ERF

Deelgebied A bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied. In dit deel is een openbaar landschappelijk erf gesitueerd. Er komen 10 woningen verdeeld over 3 bouwblokken. De woningen hebben een eenvoudige 'schuurvorm' voorzien van een herkenbare kapvorm. De oriëntatie van de (schuur)woningen is met de voorgevels gericht op het openbare erf wat de sociale interactie tussen de doelgroepen versterkt. De hoekwoningen, grenzend aan de Bocholterweg, hebben dubbele oriëntatie, blinde gevels dienen hier dan ook voorkomen te worden.

De bouwblokken zijn onderverdeeld in een diversiteit aan typologieën, zowel in architectuur als doelgroep. Twee bouwblokken zijn ontworpen als een levensloopbestendige woningen. Deze bouwblokken zijn geïnspireerd op een hallenhuishoerderij, het bouwvolume bestaat uit een hoge middenbeuk met aan weerszijden een lagere zijbeuk. De levensloopbestendige woningen kijken vanuit de achtertuinen weg over het landschap. De starterswoningen zijn vormgegeven als een schuur, met een eenvoudig volume voorzien van een schilddak. In beide types zijn lage goten zijn het uitgangspunt.

De bouwvormen zijn kracht bijgezet door het toepassen van esthetisch (constructieve) elementen, zoals kolommen, liggers en/of spanten. Om de landelijke architectuur te benadrukken, zijn de gevels voorzien van gevelbekleding en houten accenten. De daken zijn voorzien van keramische gewelfde pannen, in zowel een rode en antraciet kleur.



Afbeeldingen 5. 'Wonen aan het erf'





Afb. 6. 'Wonen aan het erf'

4.1 MATERIAALGEBRUIK ENSEMBLE A

- Algemeen:** duurzame materialen, die door de tijd heen mooi verouderen, zorgvuldige detaillering
- Gevel:** hout of vergelijkbare (duurzame) gevelbekleding. traditionele detailleringen zoals 'potdekselen' of rabatdelen. Metselwerk als gevel is ook mogelijk.
- Daken:** keramische, gewelfde pan in roodbruin of antraciet.
- Accenten:** Balkhouten elementen, constructief dan wel esthetisch ingezet.



Afbeeldingen 7. Referenties / materialen ensemble A

5. ENSEMBLE B: BOERDERIJ “DE PAOL”

Het woongebouw, grenzend aan de Bocholterweg, zal in zijn vorm en uitstraling, refereren naar de bestaande bebouwing van het voormalige dorps huis. Het woongebouw huisvest 10 huishoudens, verdeelt over levensloopbestendige woningen op de begane grond en starters op de verdieping.

Het bestaande pand kenmerkt zich door een langgevel en mansardekap. De gevels zijn wit gekeimd en hebben een sobere detaillering, bijvoorbeeld schoorsteentjes en muurankers. Dakkapellen zijn toepast, maar wel ondergeschikt aan het bouwvolume.

Bestaande te amoveren bebouwing, uiterlijke stijlkenmerken zoals omschreven in hoofdstuk 2.1 ‘de Paol’ vormen het uitgangspunt voor de nieuwbouw:

- Roodbruin dak in keramische pannen.
- Wit gekeimde gevel met donkere plint.
- Doorgetrokken schoorsteenelementen en verfraaiing van metselwerk details.
- Smeedijzer sierbeugels terug laten komen in de topgevels.
- Kleurgebruik van kozijnen, in donkergroen met lichte draaiende delen. (gebroken wit)
- Benaming ‘De Paol’ terug laten komen in de kopgevel van de nieuwbouw.



Afb.8 huidige situatie, inspiratie tot vernieuwbouw

Het nieuwe woongebouw is ontworpen als een langgevelboerderij met gelijke kenmerken als de bestaande bebouwing. Het nieuwe gebouw heeft een mansardekap, met rode, keramische pannen. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk wat zal worden gekeimd en zal worden voorzien van de nodige detaillering (rollagen, schoorstenen en muurankers).

Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel in vorm als materialisering. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het volume en dakvlak en komen qua verschijningsvorm overeen met de dakkapellen van de bestaande ‘Paol’.

5.1 MATERIAALGEBRUIK ENSEMBLE B

Volgens uitgangspunt voor de nieuwbouw:

- Algemeen:** Duurzame natuurlijke materialen, die door de tijd heen mooi verouderen, zorgvuldige detaillering.
- Gevel:** Metselwerk in een lichte tint, of gekeimd metselwerk (volgens de bestaande bebouwing). Een accentkleur metselwerk is toegestaan, bijvoorbeeld als plint.
- Daken:** Keramische, gewelfde pan in een roodbruine tint. (Volgens bestaand)
- HWA** Zinken Hemelwater afvoeren als bestaand, met bladvangers.
- Accenten:** Detaillering in metselwerk, bijvoorbeeld verspringingen. Bestaande detailleringen hergebruiken.
- Bijgebouwen** Onderschikt ontwerpen in houten verticale delen, uitvoering met platte daken voorzien van sedum dak (ten behoeve van opkijk bovenwoningen en infiltratie)

Afbeeldingen 9. Referenties:



Keimwerk in metselwerk platvol gevoegd



Zinken hemelwaterafvoeren met bladvangers



Ornamenten, doorgetrokken schoorsteen.



sierbeugels & gecementeerde gevelpan en/of rollaag

6 DUURZAAMHEID

Dit hoofdstuk behandelt de duurzaamheidsprincipes die van toepassing zijn op het bouwproject Bocholterweg 136. Duurzaamheid is een essentieel aspect van ons streven naar een milieuvriendelijke en toekomstgerichte ontwikkeling.

6.1 TOEPASSING VAN ZONNEPANELEN

De installatie van zonnepanelen op de daken van de gebouwen wordt vaak toegepast om hernieuwbare energie op te wekken. Zonnepanelen kunnen in grote mate het beeld het plan bepalen. Het advies is uit te gaan van een rustige vormgeving door de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

- leg zonnepanelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen
- wees zorgvuldig in het bepalen van de verhouding tussen de panelen en het totale dakvlak door uit te gaan van symmetrie.
- zonnepanelen vallen minder op als zij in de dakbedekking worden opgenomen (niet op de dakpannen maar in plaats van de dakpannen)
- het paneelkader en raster is in de kleur van het paneel
- houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand

Zonnepanelen zijn vergunningsvrij. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt er dan ook niet getoetst op de vormgeving van de zonnepanelen.



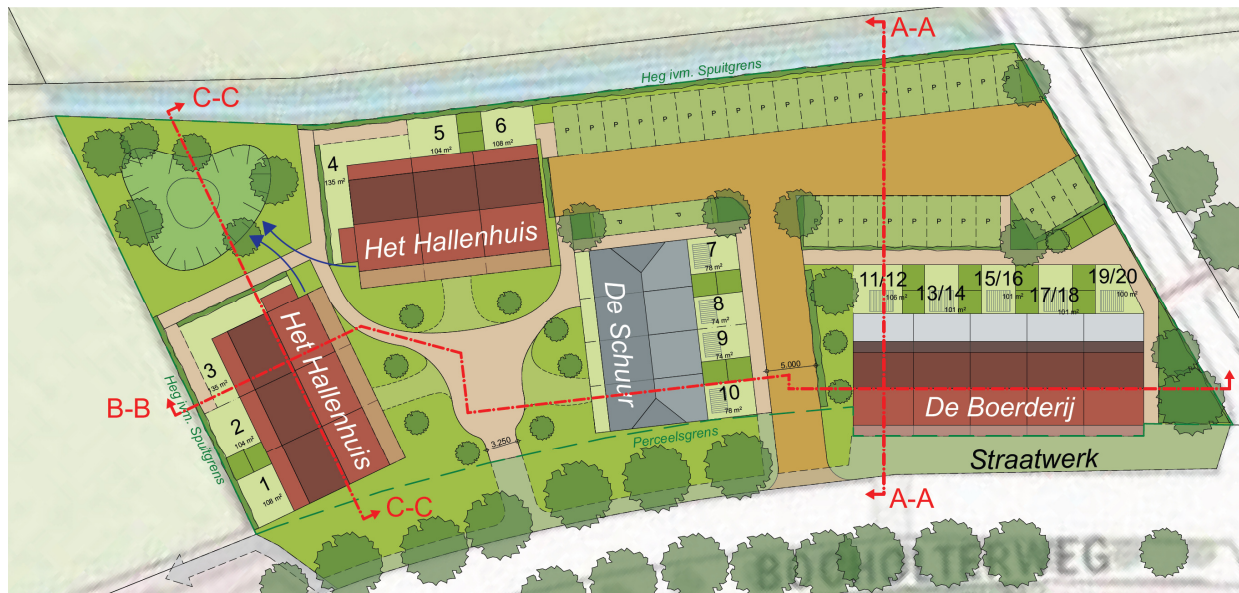
Afbeeldingen 10. Referenties / materialen ensemble A

6.2 TOEPASSING VAN BUITENUNITS

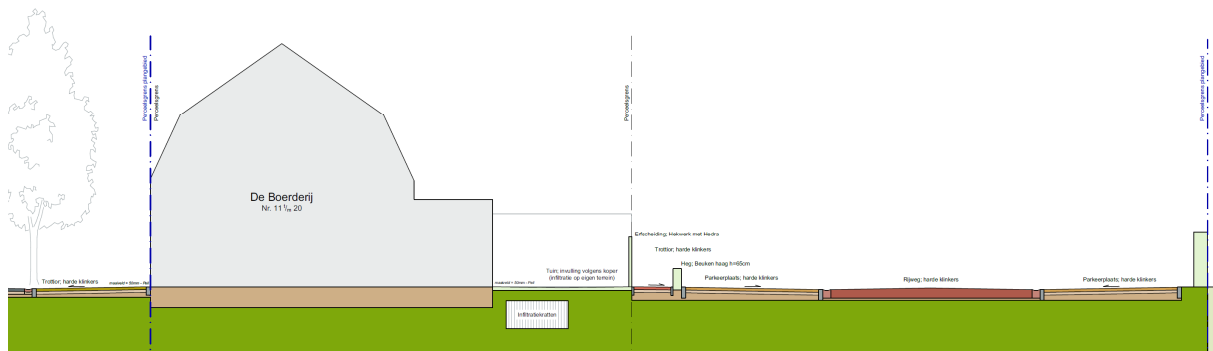
De locatie en het ontwerp van buitenunits dienen zorgvuldig te worden overwogen om de algehele esthetiek van het project te waarborgen. Buitenunits moeten strategisch worden geplaatst om zichtbaarheid vanaf de openbare weg te minimaliseren en visuele hinder en geluidshinder te voorkomen.

7 OPENBARE RUIMTE

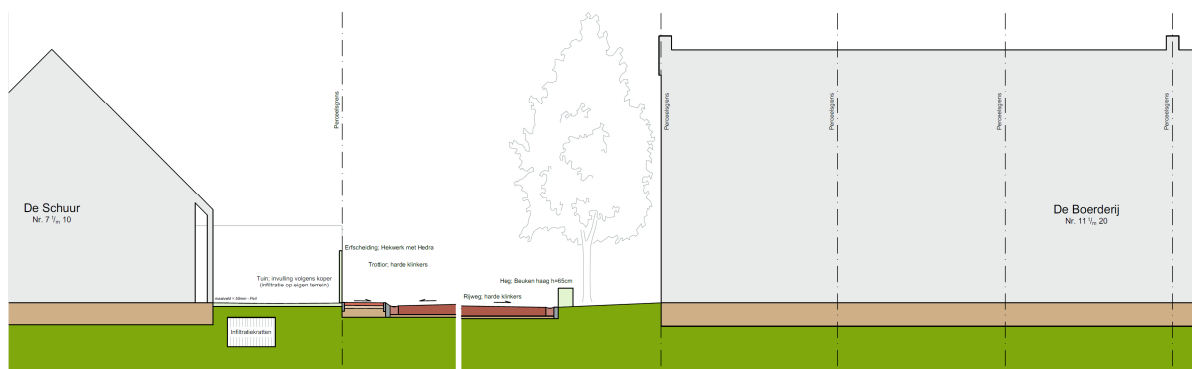
Dit hoofdstuk behandelt de openbare ruimte van het plan, onderstaande doorsnede dienen als basisuitgangspunten voor dit BeeldKwaliteitPlan.



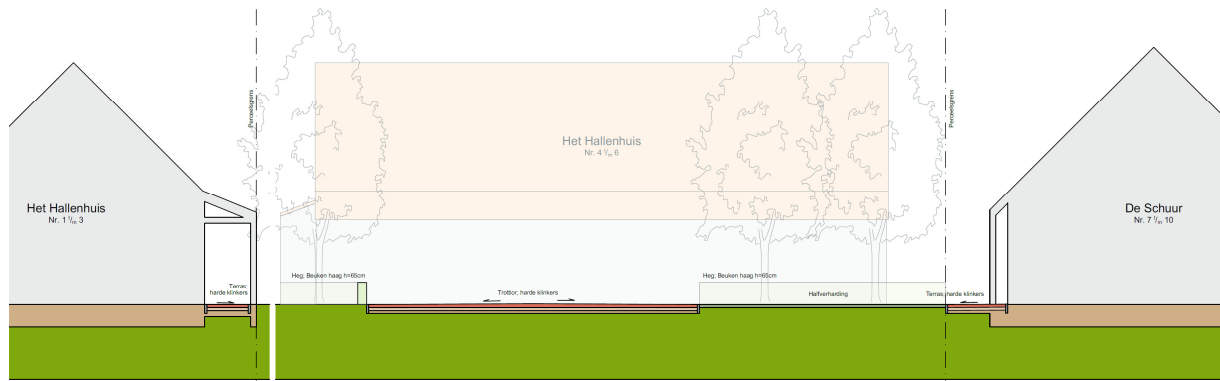
Afb. 11: Situatietekening met doorsnede



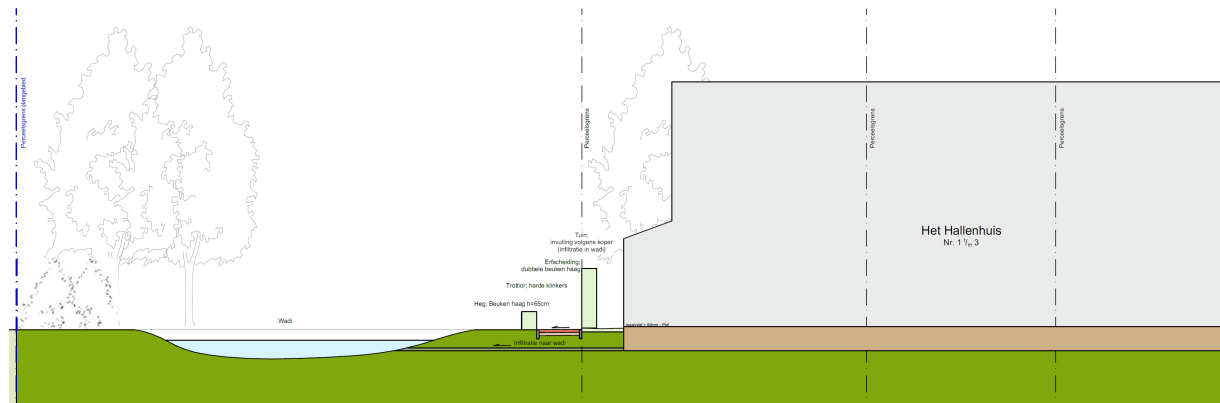
Afb. 12 **Doorsnede A-A:** van Links naar Rechts: Stoepje met harde klinkers aan de Bocholterweg, dwarsdoorsnede De Paol, Houten berging, groene hederhaagafscheiding, stoepje met harde klinkers, beukenhaagje, parkeervakken en rijbaan in afwijkende klinkers, groene omzoming met haagbeplanting.



Afb. 13 **Doorsnede B-B:** van Links naar Rechts: Starterswoningen 'de Schuur', achtertuin, groene hederhaagafscheiding, stoepje met harde klinkers, achterom met rijbaan in afwijkende klinkers, beukenhaag, zijtuin in gras.

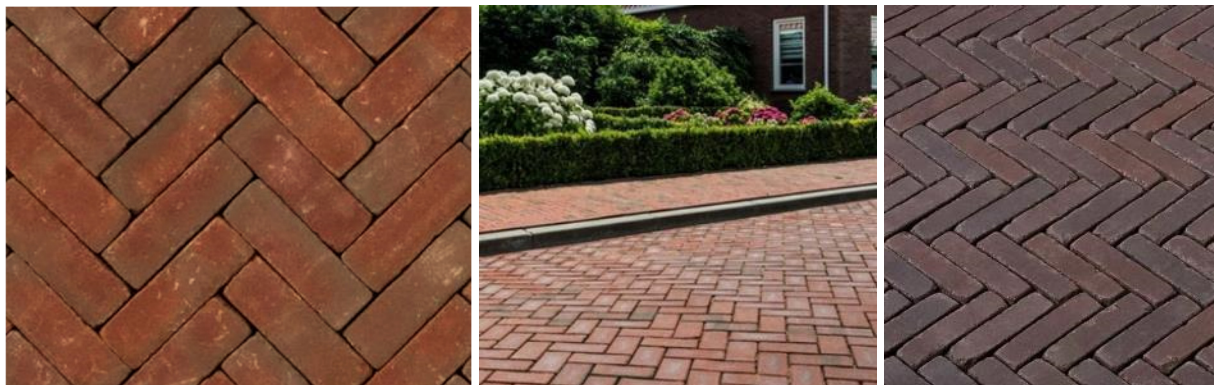


Afb. 14 **Doorsnede B-B2:** van Links naar Rechts: Het Hallenhuis, seniorenwoningen met veranda, in harde klinkers, groen erf (gras) met fruitbomen (zie groenreferentie 1), omzoomd met beukenhaagjes, starterswoningen De Schuur.



Afb. 15 **Doorsnede C-C:** van Links naar Rechts: Hakhoutsingel (groenreferentie 2), wadi gelegen in het groen (verdiept in gras), beukenhaag, achterpad in harde klinkers, hedera of beuken tuinafscheiding, seniorenwoningen type Hallenhuis.

Dit Beeldkwaliteitplan dient als inspiratie, het inrichtingsplan bepaald de definitieve invullingen en de infiltratie berekening bepaald de technische specificaties van de wadi.



Afb. 16 Referenties: Gebakken harde klinkerbestrating in twee types.

7.1 REFERENTIES BEPLANTING



Afb. 17 Groenreferenties 1, fruitbomen in groen graslandschap.

Zwarte Els



Hazelaar



Veldesdoorn



Krentenboompje



Voorbeeld



Gewone vlier



Afb. 18 Groenreferenties 2, striksoorten, hakhoutsingel ter inspiratie