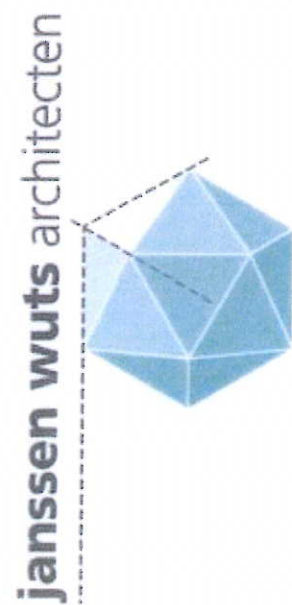


Beeldkwaliteitsplan

‘NOLLEWIEL’



Swartbroek gemeente Weert

Werknummer : 06005
Project : Nollewiel
Datum : 11 april 2011

Inhoudsopgave

	Bladzijde
1. Inleiding	2
2. Supervisie	3
3. Relatie tot welstandsnota	4
4. Stedenbouwkundig ontwerp	5
5. Duurzaam bouwen	7
6. Overgang privé – openbaar/ erf- afscheidingen	8
7. Lintbebouwing	9
8. Infiltratie	11

Janssen Wuts Architecten B.V.

Napoleonsbaan Zuid 28 5991 ND BAARLO

Tel: 077-4771529 Fax: 077-4772665

E-mail: info@janssenwuts.nl

1. Inleiding

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern “Swartbroek” in de gemeente Weert. Het ontwerp van het plan wordt gekenmerkt door het landelijke karakter van de buurt.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen vastgelegd.

Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur, de wijze waarop het beoogde kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden en de inpassing van de woningen in het bestaande landschappelijke groen.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad in het proces van supervisering door Janssen Wuts Architecten B.V.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de bestaande en gewenste ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in beeld en woord de uitgangspunten aan voor het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

Voor zaken als massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik kunnen randvoorwaarden in een beeldkwaliteitsplan nauwkeurig worden geformuleerd. Kenmerkend voor het beeldkwaliteitsplan is dat duidelijke besluitvorming plaatsvindt over kwaliteitscriteria. Hierdoor ontstaat zowel voor beleid als voor advisering een kader.

Er is gekozen voor een kwaliteitsbewaking waarin de geformuleerde uitgangspunten zoveel mogelijk karakter hebben van een uitgangspunt en niet van een regel. Van belang is dat de betrokken opdrachtgevers en architecten worden geïnspireerd en dat hier bij tevens individuele en bijzondere woonwensen worden gestimuleerd.

2. Supervisie

Het stedenbouwkundig plan legt de basis voor een nieuw te realiseren “bebouwingslint”. Uitgangspunt is enerzijds een evenwichtige samenhangende buurt, anderzijds dient het beeldkwaliteitsplan voldoende vrijheden te geven, voor toekomstige bewoners om hun ideeën in te brengen en te kunnen realiseren.

In dit plan worden de ontwerpen van de woningen gesuperviseerd ten behoeve van overdracht van kennis over het plan, als stimulans voor kwaliteit en in het streven naar samenhang in de buurt.

Janssen Wuts Architecten draagt de kennis van het stedenbouwkundig plan, en het beeldkwaliteitsplan over op de toekomstige bewoners en hun architecten. Hierdoor worden de bijzonderheden en eigenschappen van het plan en de kavel toegelicht en afgestemd op de specifieke wensen van de bewoners.

De mogelijkheden van het stedenbouwkundige plan kunnen op deze manier ten volle worden benut.

Supervisie is daarom door de sterk persoonlijke benadering naast een toetsend ook een sturend en inspirerend proces voor de betrokken ontwerpers en hun opdrachtgevers.

Verder wordt door de supervisering de samenhang in het stedenbouwkundige plan bewaakt.

De geformuleerde kaders bieden veel ruimte en mogelijkheden voor individuele wensen en keuzes.

Tijdens het proces van supervisering worden deze afgestemd op de ontwerpen van de overige woningen in de straat. De eenvoud van een beperking in middelen, mogelijkheden en materialen die in dit beeldkwaliteitsplan worden voorgesteld, passen in het streven om te komen tot een sterke samenhang in de straat.

De procedure van supervisering verloopt aan de hand van de volgende stappen:

- Informatie aan toekomstige bewoners over stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten voor het ontwerp van de woningen.
- Advies van de supervisor aan de bewoners en hun architect.
- Aanvraag bouwvergunning.

3. Relatie tot welstandsnota

In de welstandsnota van 2004 wordt voor de verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente Weert, respectievelijk de kernen, aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken. Voor de plaatsing van zonnepanelen en zonnecollectoren zijn in de welstandsnota sneltoets- criteria opgenomen.

Voor het bestaande stedenbouwkundige gebied zijn, op basis van de ruimtelijke, karakteristieke en van de bebouwing op zich en in haar stedenbouwkundige context, gebiedsgerichte analyses gemaakt.

Op basis van deze analyses is het grondgebied van de gemeente verdeeld in 7 herkenbare gebiedstypen.

Per gebied is daarbij aangegeven of een soepel, regulier, of bijzonder welstandsniveau van toepassing is.

Het buitengebied is in de welstandsnota aangeduid met welstandsniveau 1: soepel (niet storend).

De volgende kaders worden gehandhaafd:

- Gebruikmaken van de karakteristieken van het perceel.
- Er ongeacht de stijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar typologie in zijn omgeving “niet storend” bouwwerk.
- Er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm consistent ontwerp.
- De verschijningsvorm een heldere relatie vertoont met de functie.
- De structuur van de plattegronden consequent in de massaopbouw tot uiting komt.
- Er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhouding van bouwvolumes, vlakverdeling en gevelelementen.
- Kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en “niet storend” in de omgeving.

De welstandsnota is niet toegesneden op grotere (her)ontwikkelingsprojecten, zoals “Swartbroek”, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Voor dergelijke projecten is bepaald dat de welstandscriteria vastgesteld dienen te worden in een beeldkwaliteitsplan. Het opstellen van de welstandscriteria dient dan onderdeel te vormen aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

4. Stedenbouwkundig ontwerp

1. Hoofdpzet

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern “Swartbroek” binnen de gemeente Weert. Het is gelegen in het buitengebied aan het Hennenstraatje, tussen de Ittervoortseweg en de Venboordstraat.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AA nrs. 302 (ged), 303, 305 (ged) en 315 en heeft een omvang van ca. 2,1 ha.

Het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door “open bebouwing” in landelijke omgeving. Er wordt gewoond langs een “lint” in een gebogen verloop, grenzend aan agrarische percelen.

De kwaliteit van de plek maakt nadrukkelijk deel uit van de karakteristiek van de woningen. De kwaliteiten van het landschap bepalen en geven vorm aan de thematiek van het wonen en het huis.

De natuurlijke erf- afscheidingen worden niet alleen gebruikt om het private domein af te schermen van de openbare ruimte, maar dienen ook om een relatie te creëren tussen “inbreiding” en het bestaande landschap. Uitgangspunt voor de woonmilieus is dan ook dat er een actieve relatie ontstaat tussen privaat domein en de openbare ruimte. Het individuele huis, dan wel een bebouwingspatroon van meerdere percelen zullen dan na verloop van tijd zelf het beeld van het landschap gaan vormen waardoor de woningen onderdeel gaan uitmaken van het landschap.

Immers daar waar wonen, het landschap en het gebruik van het landschap kunnen samensmelten in een ruimtelijk concept, is de aantrekkingskracht van wonen in het landelijke gebied het grootst.

2. Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat er gebruik dient te worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals een genuanceerde donkerbruine of rode baksteen en natuursteen. Om een gevarieerd beeld te benadrukken behoort stuc- keimwerk en zwarte houten potdekselgevels tot de mogelijkheden in ondergeschikte bouwdelen. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd.

Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van “sterk” contrasterende kleuren in grote vlakken is niet wenselijk.

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende strikte voorwaarden toegestaan:

- Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken of vlakteplaten toe te passen voor ondergeschikt bouwdelen te weten; onderzijde dakoverstekken, afwerking kopse kanten dakplaten. De zijwangen van de dakkapellen uit te voeren in hardhouten geveldelen in kleur antraciet, of middels bitumineuze lei- slag singels.

De toe te passen materialisering dient voorafgaand ter beoordeling bemonsterd te worden.

Venboordstraat

315

303

Hennenstraatje

bijzondere plek
fietsers-
rustplaats

204

205

308

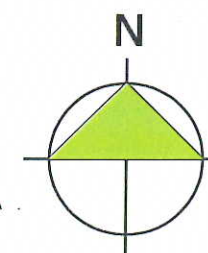
bestaande sloot

305

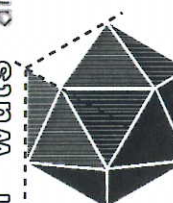
309

206

Situatie
1: 1000
Hennenstraatje
Swartbroek
Gemeente Weert



janssen wuts architecten

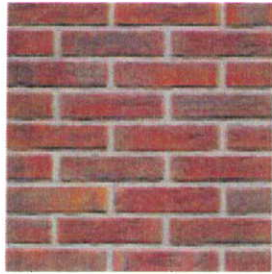


Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
Tel. (077) 4771529
Fax (077) 4772665
E-mail info@janssenwuts.nl

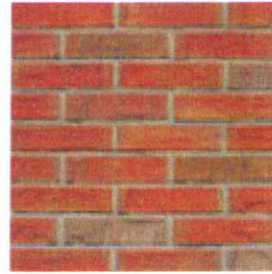
STEDENBOUWKUNDIG PLAN 'NOLLEWIEL' SWARTBROEK GEMEENTE WEERT

MATERIËLISATIE

metselwerk:



donkerbruin genuanceerd



rood genuanceerd



keim stucwerk

keramische dakpannen:



blauw gesmoord



donkergrijs



zwart



terracotta



rieten daken

- Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd, “renovatie profiel” in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijn hout. Voor alle toe te passen kozijnen dienen voorafgaand ter beoordeling bemonstering- details voorgelegd te worden.

3. Dakvorm en materialisatie

Er kan een keuze gemaakt worden uit de volgende dakvormen:

- Zadeldak.
- Zadeldak met wolfseinden.
- Knikdak- holle knik.

Voor de nokrichting wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan. Voor de materialisatie van de kap dient gebruik gemaakt te worden van terracotta, donkergrijze, blauw gesmoord of zwarte keramische dakpannen.

Ook een kapafwerking van riet of natuursteenleien behoort tot de mogelijkheid. Geglazuurde pannen en andere glanzende toplaag-afwerkingen zijn uitgesloten.

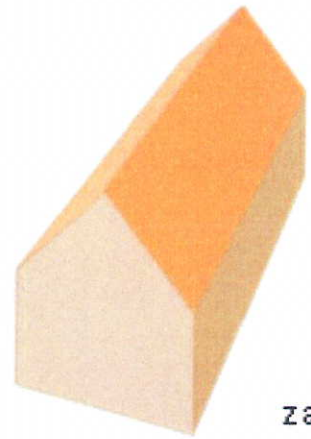
4. Accenten

Binnen de “lintbebouwing” komen géén accenten voor.

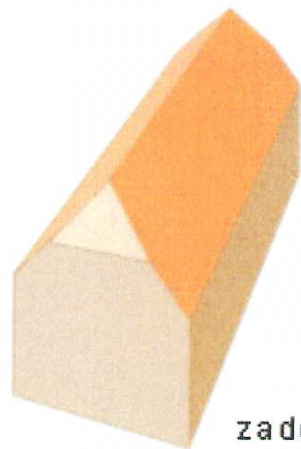
Iedere vrijstaande woning is uniek in haar verschijning.

Door de wisselende rooilijn en het door het elkaar gebruiken van langs- en kopgevels wordt een afwisselend beeld gecreëerd.

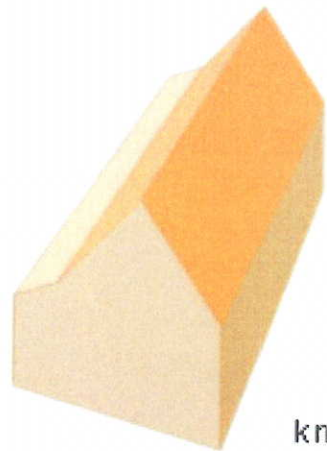
SCHEMATISCHE DAKVORMEN



zadeldak



zadeldak met wolfseinden



knikdak, holle knik

5. Duurzaam bouwen

Voor de ontwikkeling in het plangebied is het nationaal pakket Duurzaam Bouwen (woningbouw of utiliteitsbouw) van toepassing.

In deze pakketten worden de vaste en variabele maatregelen onderscheiden.

Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd.

Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd.

Bij de aanvraag om bouwvergunning wordt het plan getoetst middels GPR- gebouw.

Voor alle woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voldaan wordt aan de basiseisen van het handboek Woonkeur (gebruikskwaliteit- veiligheid- toekomstwaarde van woonomgeving, woongebouw en woning).

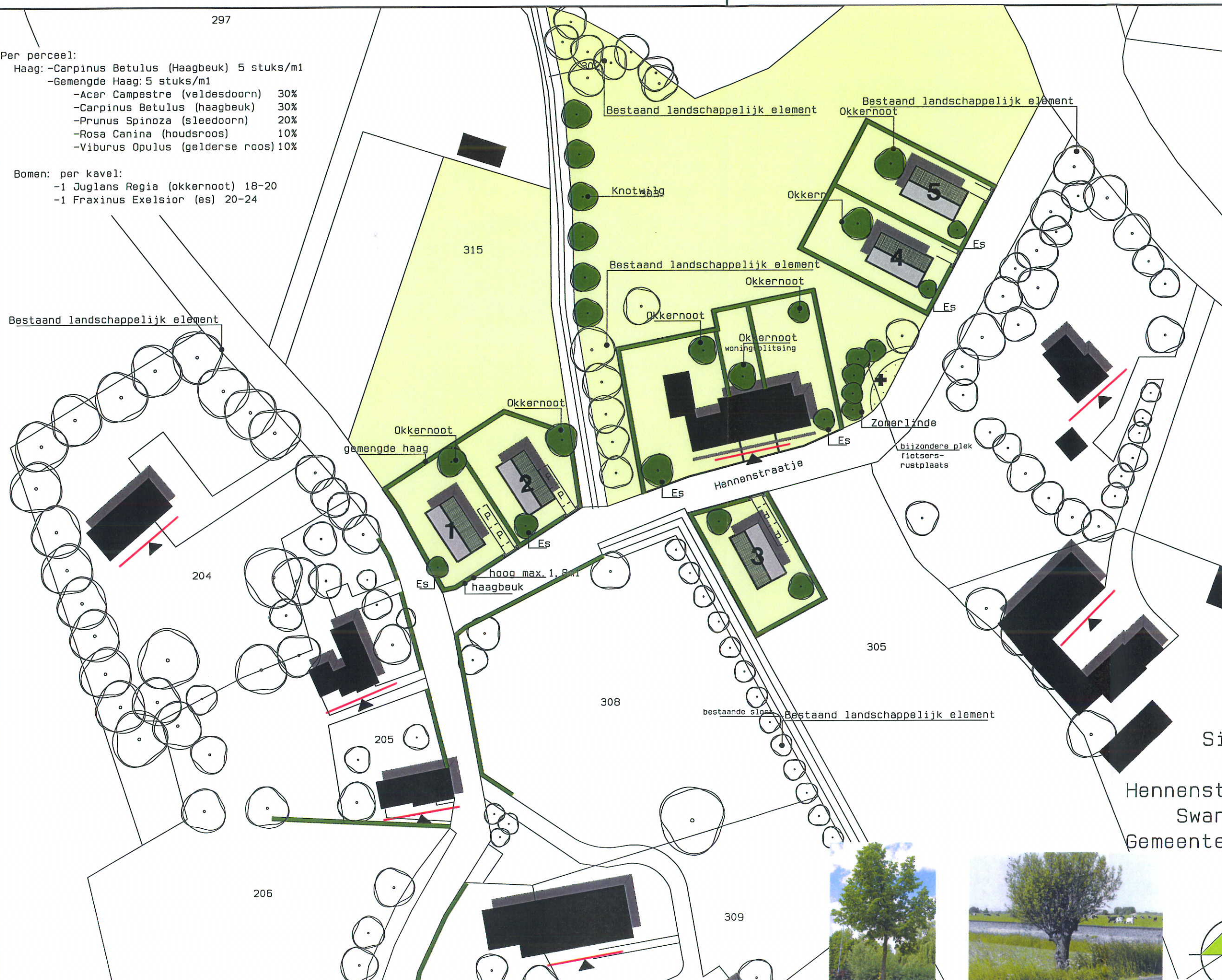
Per perceel:

- Haag: -Carpinus Betulus (Haagbeuk) 5 stuks/m1
 -Gemengde Haag: 5 stuks/m1
 -Acer Campestre (veldesdoorn) 30%
 -Carpinus Betulus (haagbeuk) 30%
 -Prunus Spinoza (sleedoorn) 20%
 -Rosa Canina (houdsroos) 10%
 -Viburnus Opulus (gelderse roos) 10%

Bomen: per kavel:

- 1 Juglans Regia (okkernoot) 18-20
 -1 Fraxinus Exelsior (es) 20-24

Bestaand landschappelijk element



Gemengde haag



Haagbeuk (Carpinus Betulus)

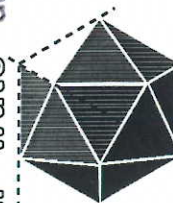


Es (Fraxinus Exelsior)



Juglans Regia

janssen wuts architecten



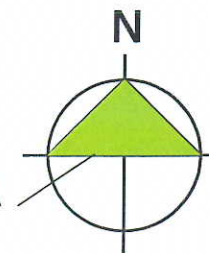
Situatie
 1: 500
 Hennenstraatje
 Swartbroek
 Gemeente Weert



Zomerlinde
 (Tilia platyphyllos)



Knotwilg (Salix Alba)



Napoleonsbaan Zuid 28
 5991 ND Baarlo

Tel. (077) 4771529

Fax (077) 4772665

E-mail info@janssenwuts.nl

BEPLANTINGS PLAN 'NOLLEWIEL' SWARTBROEK GEMEENTE WEERT

6. Overgang privé – openbaar/ erf- afscheidingen

De overgang van privédomein naar openbare ruimte, aangrenzende percelen kenmerkt zich door zijn machtige groene omzooming door middel van hagen en bomen.

De afscheiding tussen voortuin en openbare ruimte wordt afgescheiden door een haag bestaande uit *Carpinus Betulus* (haagbeuk), 5 stuks/m1, met een maximale hoogte van 1.80 meter. Deze haag wordt aan de zijdelingse begrenzing ca. 7 meter omgezet. Het privédomein is vanaf de voorzijde bereikbaar via een besloten laan.

Om de privacy van de achtertuinen te verhogen en het groene aanzien te bewerkstelligen, worden de privédomeinen afgescheiden middels streekeigen wilde hagen, 5 stuks/m2, bestaande uit:

- *Acer Campestre* (veldesdoorn) 30%
- *Carpinus Betulus* (haagbeuk) 30%
- *Prunus Spinoza* (sleedoorn) 20%
- *Rosa Canina* (houdsroos) 10%
- *Viburnus Opulus* (gelderse roos) 10%

Het privédomein van de bestaande boerderij (3-wooneenheden) wordt geheel omzoomd met een *Carpinus Betulus* (haagbeuk).

Om de relatie tot het bestaande landschap te versterken, dient per perceel op zij- of achtererf minimaal 1 *Juglans Regia* (okkernoot, 18-20) en op het voorterrein 1 *Fraxinus Exelsior* (es, 20-24) gepland te worden.

Het plaatsen van houten- of draadhekwerken in of achter de haag op eigen terrein behoort tot de mogelijkheden.

Andere vormen van erf- afscheidingen zijn uitgesloten.



Haagbeuk



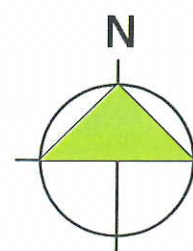
Gemengde haag



Es

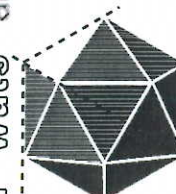


Okkernoot



Situatie
1: 500
Hennenstraatje
Swartbroek
Gemeente Weert

janssen wuts architecten



Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
Tel. (077) 4771529
Fax (077) 4772665
E-mail info@janssenwuts.nl

BEPLANTINGS PLAN 'NOLLEWIEL' SWARTBROEK GEMEENTE WEERT

7. Lintbebouwing

Bebouwingslinten behoren tot de meest kenmerkende bebouwingstructuren van de zandgronden van Zuid-Nederland.

Het net van verbindingswegen tussen een aantal bebouwingsconcentraties op zandgronden vormt een vanzelf-sporenhanden aanleiding voor het bouwen. De draagkrachtige bodem biedt ook alle mogelijkheden daartoe. Vrijwel alle dorpen hebben zich langs deze linten ontwikkeld.

Samen met de bestaande bebouwing aan de Hennenstraat vormt de nieuwbouw een gebogen lintbebouwing.

- Relatie tot met het landschap/ bebouwingsbeeld
Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langsgevel- boerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristieke voor een gebogen lintbebouwing is een verspringende rooilijn, de kleinschaligheid en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter, waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt.

De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het “lint” waardoor de herkenbaarheid en kleinschaligheid wordt verstrekt. De nokrichting wordt aangegeven in het stedenbouwkundig plan. De vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg, dan wel een oriëntatie van de weg af. Door afwisseling van de nokrichting, haaks en parallel aan de weg, ontstaat een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld.

Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht, maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint.

Door de overeenkomsten in bouwtypologie, mana opbouw-architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bepaald.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld.

De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors dak. Om bij de toevoeging van de nieuwe woningen de samenhang te bewaren, zijn de ruimtelijke kenmerken hieronder beschreven.

- Woningtypologie
Voor de nieuwe bebouwing, grondgebonden vrijstaande woningen, in het woonmilieu “lintbebouwing” geldt een wisselende rooilijn. Hiermee wordt bedoeld dat de rooilijn per perceel verspringt. In het stedenbouwkundig plan is de rooilijn door middel van een bebouwingsvlak vastgesteld.

De hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte is max. 4.0 meter en de dakhelling is minimaal 40 graden en maximaal 45 graden. (beide zijden gelijk)

Het plaatsen van dakkapellen behoort tot de mogelijkheid, uitsluitend afgedekt met een schuine kap.

Indien een garage (overige gebruiksfunctie) wenselijk is, dan dient deze in het hoofdgebouw opgenomen te worden.

- Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woning een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren, waarbij de erf- afscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschappelijk over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd.

Ten einde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te behouden dienen bijgebouwen bij voorkeur in de hoofdmana opgenomen te worden of bij voorkeur 6 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.

Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Bijzondere functies mogen middels een enigszins afwijkende architectuurstijl verbijzonderd worden.

Voor wat betreft dimensionering is aandacht voor de maat om schaal, passend bij de toch kleinschalige karakteristieke van het "lint", belangrijk.

8. Infiltratie

Het regenwater dat op de verharding van daken van de woningen en bestrating valt, zal worden geïnfiltreerd op eigen bodem.

Er zijn verschillende manieren om het regenwater in de bodem te infiltreren.

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een volledige infiltratie van het hemelwater via aan te leggen grindkoffers. De technische uitwerking zal in een afzonderlijke rapportage bij iedere aanvraag aan te vragen bouwvergunning worden overlegd.