

Beeldkwaliteitsplan 't Hulder te Vierlingsbeek

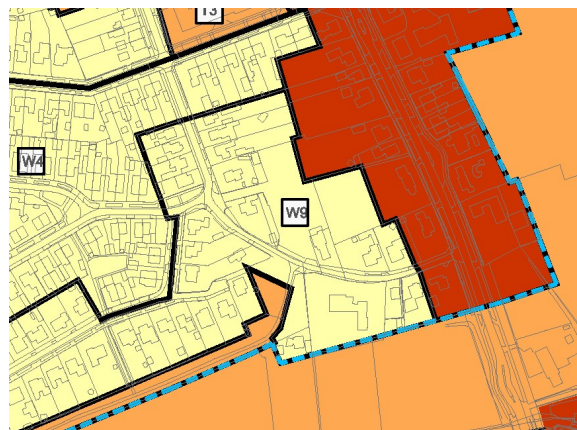
Mede n.a.v. overleg met de deelnemers aan het participatietraject is besloten om een globaal beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de woningen en de erfafscheidingen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt enerzijds als inspiratiebron voor toekomstige bewoners en architecten gehanteerd en anderzijds als juridisch toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wat een objectieve beoordeling van de diverse bouwaanvragen bevordert.

In dit beeldkwaliteitsplan worden kwalitatieve eisen gesteld aan de verdere uitwerking van het plan. Het betreft eisen aan de architectonische uitwerking. Een nadere specificering van de inrichting van het openbaar gebied is niet opgenomen, de inrichting van het openbaar gebied wordt namelijk al in hoge mate bepaald door de te nemen mitigerende maatregelen voor de steenuil.

De eisen zijn globaal; kwalitatief goede bebouwing, enigszins aansluitend op elkaar is het uitgangspunt. De bebouwing behoeft geen herkenbare eenheid te zijn en ook niet echt familie. Diversiteit is ook de wens van de participatiedeelnemers maar dan wel in een eigentijdse en/of moderne bouwstijl. Een traditionele bouwstijl wordt hier niet gewenst.

Gebiedstype

In de gemeentelijke Welstandsnota 2014 is voor het plangebied al een beoogde beeldkwaliteit vastgelegd op basis van het gebiedstype. Dit is het bebouwingstype W9 voor het deel van de voormalige gemeentewerf en H2 voor de later toegevoegde achtertuin van Grotestraat 100. Deze typering is vastgelegd op perceelsgrenzen en in het geval van de H2 gekoppeld aan de historische structuur, de Grotestraat. Met de ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan heeft de achtertuin van Grotestraat 100 de relatie met de historische structuur verloren en wordt aangesloten op het bebouwingstype voor de rest van het plangebied.



Qua opzet van de nieuwe buurt valt het gebiedstype ergens tussen W8 en W9. In W8 zitten wijken met een klassiek vormgevingsthema zoals cirkels en symmetrie en hebben inbreidingslocaties vaak een beperkte relatie met de stedenbouwkundige context van de wijk als geheel. Aan de architectonische vorm van bebouwing is een samenhangend complex te herkennen. In W9 zitten de buurten met individuele woningbouw bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die onderling een grote variatie vertonen. Er is meestal sprake van woningen van verschillende leeftijd.

Het plan 't Hulder heeft kenmerken van beide bebouwingstypen; het is een duidelijk vorm gegeven ruimte met een bouwstijl die in elkaars verlengde ligt maar de woningen zullen hoogstwaarschijnlijk individueel worden gebouwd met daarbij ook veel vrijheden gewenst, maar mogelijk ook een deel in CPO-vorm waarin vaak een grotere overeenkomst tussen woningen zit.

Vanwege de in zichzelf gekeerde ligging, de sterke onderlinge zichtrelaties tussen de verschillende woningen aan de verschillende zijden van dit hof en een verwachte bebouwing binnen een afzienbare termijn én de voorgestane bebouwingstijlen, is een W8 typering het meest passend. Daarbij wordt wel een zo groot mogelijke vrijheid voor de individuele woningen meegenomen.

Toetsingsniveau

Naast een gebiedstypering geeft de welstandsnota ook een toetsingsniveau aan: hoe veel regulering is er gewenst, hoe streng dient de toetsing te zijn. In een historische omgeving is de toetsing tot op detail belangrijk, waar bij een bedrijventerrein de toets oppervlakkiger, meer op hoofdlijnen kan zijn. In een buurt als 't Hulder is in de ontwikkelfase een tussenniveau van toetsing benodigd: welstandsniveau 2.

Referentiebeelden

In het participatietraject zijn een aantal referentiebeelden getoond van met name levensloopbestendige bebouwing in eigentijdse dan wel moderne bouwstijl waar de participanten hun voorkeur voor uitgesproken hadden. Deze referentiebeelden zijn tevens de referentiebeelden voor deze beeldkwaliteitparagraaf.



Criteria

Op basis van deze referentiebeelden en de gewenste individualiteit en vrijheid zijn de volgende criteria opgesteld:

Situering	Rooilijn	In een strakke rechte lijn
	Zijdelingse afstand	Respecteren van de bestemmingsplanmatige zijdelingse afstand
	Oriëntatie	Gericht op de openbare straat. Op hoeken van straten en straat en openbaar groen heeft de woning twee voorgevels
	Parkeren	Minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, naast het hoofdgebouw
	Erfafscheidingen	Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte (straat of groen) bestaan erfafscheidingen uit groen: hagen, opgaande beplanting, gaaswerk met klimplanten of een lage muur met gaas erboven.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Staafvormig, meestal liggend, tot blokvormig
	Kapvorm	Vrij
	Kaprichting	Vrij, meedraaiend met de optimale richting voor zonnepanelen
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Vrij
	Gevelgeleding	Vrij
	Plasticiteit, reliëf	Beperkt
Detaillering	Materiaalkeuze	Gevel: baksteen, stuc of keim, groene gevel, hout als ondergeschikt geveldeel mogelijk, Kozijnen: hout of goedgelijkend materiaal Detaillering: glas, hout, staal
	Materiaalkleur	Vrij maar met minimaal een opvallend, wit gevelement, danwel een groter wit geveldeel of geheel witte gevel
	Detaillering	Materiaaleigen of sober