

Beeldkwaliteitsplan Hoevewonen

Heerstraat-Zuid, Beegden

Gemeente Maasgouw



Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan Hoevevonen
Heerstraat-Zuid, Beegden

Datum: 13-12-2018

Projectnummer: P00751

Opdrachtgever: IDBB

Contactpersoon opdrachtgever: Bart Timmers

Projectleider BRO: ir. M. Oosting (stedenbouwkundige)

Projectteam BRO: ir. W. Oostra (stedenbouwkundige)

Bron kaart: Luchtfoto pdok

BRO Boxtel

Bosscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

E info@bro.nl

B | Я O
Ruimte | om *in* te leven

INHOUDSOPGAVE

0

1. Inleiding	04
1.1 Inleiding	04
1.2 Gewijzigde welstandsinzichten	04
1.3 Doel beeldkwaliteitsplan	04
1.4 Status beeldkwaliteitsplan	05
2. Beeldkwaliteitskader	06
2.1 Deelgebieden	06
2.2 Deelgebied 1: Huis ter Beegden	07
2.3 Deelgebied 2: Comfort Home Krijtenberg	09
2.4 Deelgebied 3: De inrichting van de buitenruimte	11

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven voor de vormgeving van de gebouwen, alsmede de inrichting van de buitenruimte van het deelgebied 'Hoevewonen' binnen het woongebied 'Krijtenberg', gelegen aan de westzijde van de kern Beegden.

Voor het woongebied 'Krijtenberg' is een stedenbouwkundig plan ontworpen en uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft de wens dit gebied een hoge ruimtelijke kwaliteit te geven. Daarom is destijds het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan, waarin richtlijnen gegeven zijn voor de vormgeving van de gebouwen, alsmede de inrichting van de buitenruimte.

Voor het deelgebied 'Hoevewonen' zijn aangepaste plannen gemaakt die niet passen binnen de kaders van het reeds bestaande beeldkwaliteitsplan, maar die naar het oordeel van de omgevingscommissie wel volledig passen bij de toekomstige uitstraling van monumentale hoeve 'Huis ter Beegden' die op dit moment gerestaureerd en verbouwd wordt.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de stedenbouwkundige- en architectonische beeldkwaliteitskenmerken van het deelgebied 'Hoevewonen' te beschrijven en de ruimtelijke samenhang met het stedenbouwkundige plan van 'Krijtenberg' te borgen.

1.2 Gewijzigde welstandsinzichten

Ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan 'Krijtenberg' zijn er in het voorliggende beeldkwaliteitsplan 'Hoevewonen' gewijzigde welstandsinzichten. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan is er is gekozen om het 'Huis ter Beegden' in zijn waarde te laten door bij de nieuwe bebouwing af te wijken van een historiserende vormgeving. Dit is gedaan vanuit de overtuiging dat onderscheid in verschijningsvorm de authenticiteit van het oude gebouw meer tot uitdrukking laat komen. De nieuwe bebouwing krijgt een moderne architectuur wat onder andere gevolgen heeft voor de hoogte, breedte, dakvorm, positie en footprint van de nieuwe bebouwing ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan 'Krijtenberg'. Hierop wordt nader ingegaan in het beeldkwaliteitskader van de afzonderlijke deelgebieden.

1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is:

- een aantrekkelijke en evenwichtige samenhang tussen de gebouwen onderling tot stand te brengen;
- de inrichting van de buiten ruimte daarop zorgvuldig af te stemmen; Met name zal daarbij ook bijzondere aandacht worden gegeven aan duurzaam bouwen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als richtsnoer voor de ontwikkeling van bouwprojecten en van inrichtingsplannen voor de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt, tezamen met het bestemmingsplan, de basis voor de plantoetsing door bouw en woningtoezicht, stedenbouw en de welstandscommissie. Tevens is het bedoeld als handreiking en stimulans voor opdrachtgevers, particuliere bouwers, architecten, ambtenaren en andere betrokkenen in het bouwproces.

1.4 Status beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan zal worden opgenomen in het gemeentelijke welstandsbeleid.

In verband met de status van dit beeldkwaliteitsplan is het vooral van belang dat de kandidaatbouwers vooraf duidelijk worden voorgelicht inzake dit extra instrument. In bijzondere gevallen bijvoorbeeld bij ingrijpende veranderingen op de woningmarkt of andere onvoorziene ontwikkelingen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit beeldkwaliteitsplan. Dit mag echter te allen tijde niet wezenlijk ten koste gaan van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het plan.



Huis ter Beegden in de oude situatie



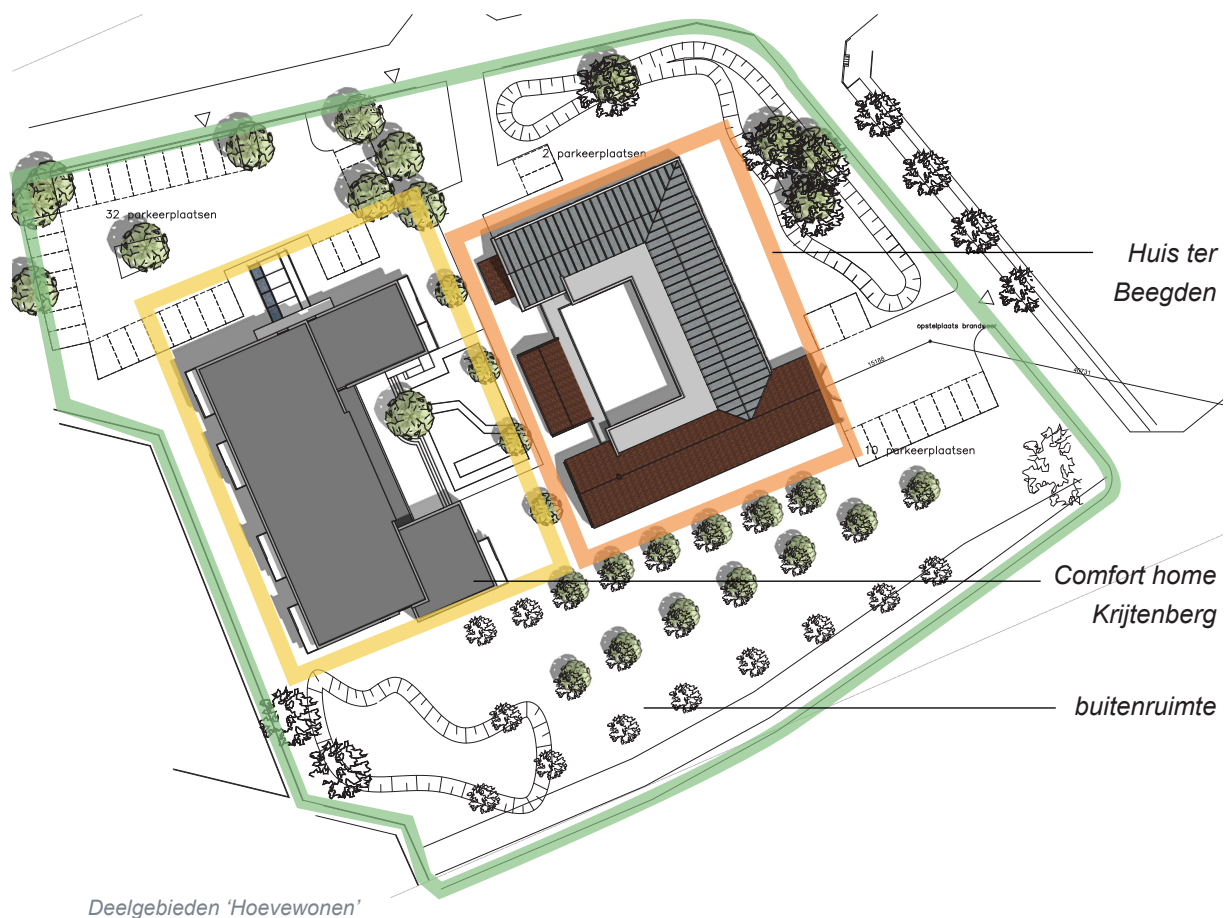
de ligging van het plan 'Hoevewonen' binnen het plan 'Krijtenberg'

2. Beeldkwaliteitskader Hoeviewonen

2.1 Deelgebieden

Er zijn in het gebied Hoeviewonen aan de Heerstraat-Zuid drie verschillende gebieden te onderscheiden. Voor de onderstaande deelgebieden zullen achtereenvolgens de stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteitskenmerken en richtlijnen worden beschreven:

1. Huis ter Beegden
2. Comfort Home Krijtenberg
3. De inrichting van de buitenruimte



2.2 Deelgebied 1: Huis ter Beegden

Gewenst beeld

De monumentale boerderij Huis ter Beegden is gebouwd aan het eind van de 19de eeuw. Vòòr die tijd is hetzelfde terrein ook reeds bebouwd geweest. Een historische kaart uit de atlas van J. Kuijper gedateerd in het jaar 1865 wijst op een forse bebouwing. Vermoedelijk een kasteel met bijgebouwen.

In het voorliggende plan is ervoor gekozen om de bestaande boerderij (Huis ter Beegden) te renoveren en te verbouwen naar een zorgfunctie met maximaal 19 verzorgingswooneenheden (reeds vergund) voor mensen met een intensieve zorgvraag. De uitgangspunten voor de verbouwing zijn behoud van de uitstraling en het besloten karakter van 'huis ter Beegden'. Dit wil zeggen dat de gevelindeling, goothoogten, kapvormen, dakhellingen en architectonische detailleringen dienen te worden gerespecteerd. De uitstraling naar buiten toe is die van de oude boerderij, aan de achterzijde en de binnenzijde van het plangebied is het gebouw uitgebouwd en zijn er andere materialen toegepast. Hiermee ontstaat er een eigentijds karakter waarbij contrast tussen het moderne en historische gebouwdeel zichtbaar is. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het contrast tussen rood-bruine gebakken baksteen en de rood gemêleerde dakpan bij het historische deel en de zinken dak bekleding en grijze baksteen bij het moderne deel. Het uitgangspunt is dat moderne architectuur onderscheidend is ten opzichte van het historische Huis ter Beegden en het daarmee het historische gebouw in zijn waarde laat.

De nieuwe functie (zorgwonen) vraagt om het toevoegen van nieuwe gevelopeningen alsmede toe te voegen dakkapellen. Deze dienen zoveel mogelijk te worden georiënteerd op de binnenplaats. Dat is qua bezonning en lichttoetreding trouwens ook de meest gunstige kant van het gebouwencomplex.



Huis ter Beegden



Huis ter Beegden

Stedenbouwkundige kenmerken

- Situering : in de aslijn van de U-vormige boerderij
- bouwmassa : aaneengesloten
- goothoogte : max 8.00 meter

Architectonische kenmerken

- karakter : appartementen
- dakvorm : bestaande bouwdeel: zadeldak zoals bestaand
nieuwe bouwdeel; roevendak waarvan een gedeelte plat mag zijn
- dakhelling : tenminste 35 graden en ten hoogste 45 graden

Materialen en kleuren

- gevels : bestaande bouwdeel: een rood-bruine metselsteen overeenkomstig de steen van de bestaande hoeve en/of lichtkleurig pleisterwerk dan wel een lichtkleurige coating;
nieuwe bouwdeel: donker en lichtgrijze metselsteen
- dakbedekking : bestaande bouwdeel: rode keramische dakpan overeenkomstig de dakpan van de bestaande hoeve;
nieuwe bouwdeel: zink;
boeidelen: hout kleur wit
- kozijnen : bestaande bouwdeel; hout kleur wit;
nieuwe bouwdeel; hout kleur antraciet

2.3 Deelgebied 2: Comfort Home Krijtenberg

Gewenst beeld

De bebouwing past in zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving. Door onder meer de bebouwing voor de appartementen aan de zijde van de hoeve in twee lagen uit te voeren en pas op grotere afstand in drie lagen, wordt een verantwoorde inpassing verkregen, die geen storend effect heeft op de monumentale waarden van de hoeve.

De nieuwbouw ten westen van het historische Huis Ter Beegden is onderscheidend, modern vormgegeven. Deze moderne architectuur zorgt ervoor dat het belendende historische gebouw “in zijn waarde wordt gelaten”. De grondvorm is tot op zekere hoogte gespiegeld aan de oudbouw en zorgt er hierdoor voor dat een verbinding ontstaat met het historische gebouw. Ook in functioneel opzicht bestaan er, gezien de aangrenzende bestaande woonfunctie, geen negatieve effecten voor de omgeving.

Door de hoogstamboomgaard langs de Heerstraat-Zuid door te trekken en te voorzien van een groenbestemming, wordt in combinatie met het feit dat geen tuinen aan de buitenzijde van de bebouwing gerealiseerd worden, een landelijke uitstraling behouden, die past bij de locatie aan de rand van de kern Beegden en tevens past bij de monumentale waarden van de hoeve.

De toekomstige functies en bebouwing passen zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht in de omgeving en zijn zorgvuldig ingepast. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn een positief ruimtelijk effect op de omgeving.



comfort home Krijtenberg



comfort home Krijtenberg

Stedenbouwkundige kenmerken

- situering : in de aslijn met het U-vormige Huis ter Beegden;
in voor- en achtergevelrooilijn met Huis ter Beegden;
oriëntatie op Heerstraat-Zuid
- bouwmassa : de massa is gespiegeld aan Huis ter Beegden.
er is aansluiting met lagere bouwdelen bij de schaal en massa van de Huis ter Beegden. Er vormt zich tussen de bestaande en nieuwbouw een binnentuin.
- goothoogte : deels 2-lagen en 3-lagen
- erfafscheidingen : géén privétuinen, gazon loopt tot aan het gebouw;
binnentuin afgesloten met een haag
- tuin aan binnenzijde : gras en hagen met grindpaden en solitaire bomen

Architectonische kenmerken

- karakter : luxe appartementen
- dakvorm : plat dak
- dakhelling : géén
- buitenruimte : balkons aan de west- en oostzijde
- gevelaanzicht : gevelopbouw noord- en zuidzijde gesloten
gevelbeeld;
gevelbeeld west- en oostzijde open uitstraling

Materialen en kleuren

- gevels : bakstenen in licht bruine tinten;
uitstekende elementen (balkons, afdak, etc.) in witte kleur;
- kozijnen: : hout antraciet

2.4 Deelgebied 3: De inrichting van de buitenruimte

Gewenst beeld

Respecteren van de openheid rondom de monumentale boerderij Huis ter Beegden en het in stand houden van het contact van dit cultuurofgoed met het omringende open landschap zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte.

Het terrein rondom Huis ter Beegden zal een overwegend groene inrichting verkrijgen. Het bestaande groen in de vorm van een recentelijk aangelegde hoogstamboomgaard voor deze hoeve zal behouden blijven. De bestaande waterpartij blijft niet behouden maar wordt verplaatst. Daarnaast wordt er in de ruimte aan de voorzijde van het 'comfort home' een nieuwe wadi aangelegd. Het water wordt via straatgoten naar deze wadi geleid om hier te infiltreren in de bodem. Op die wijze wordt het water zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied zelf.

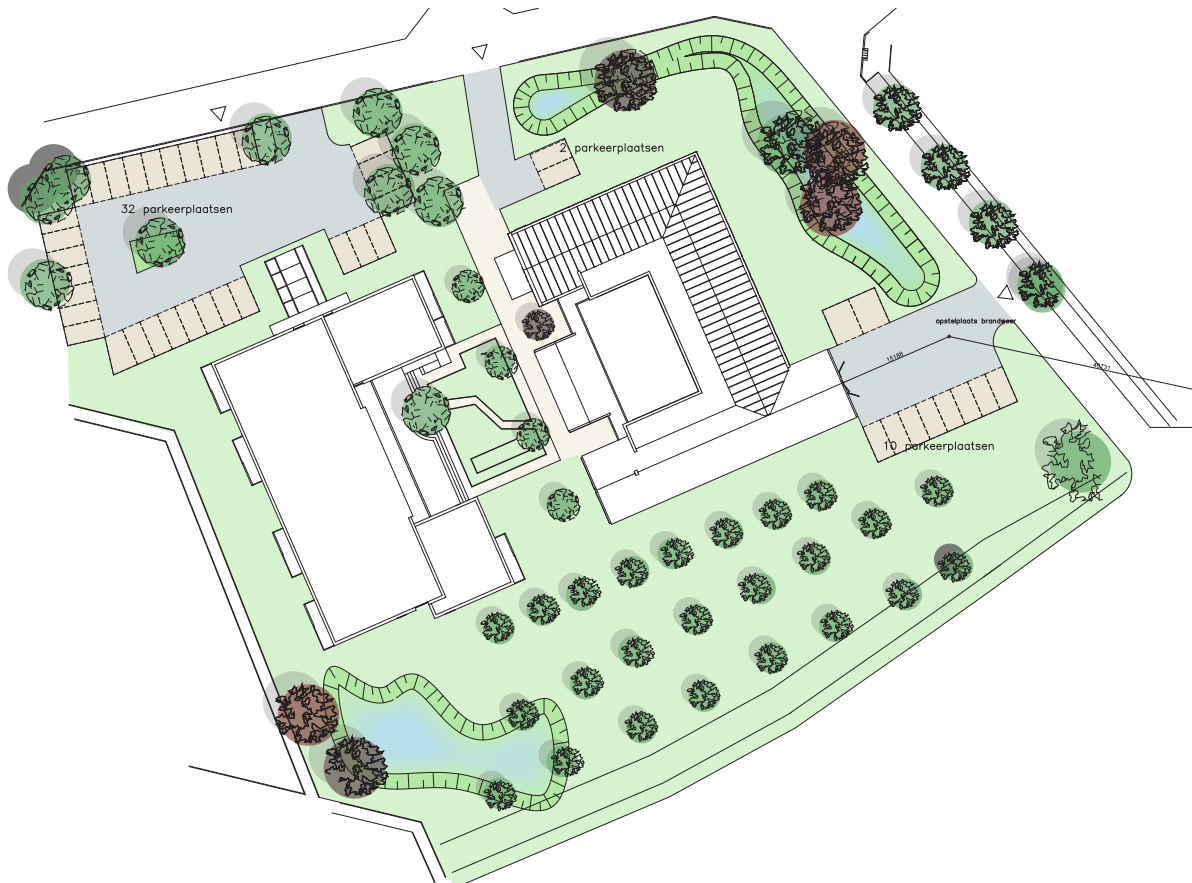
In overige zin zal het terrein rondom het 'comfort home' en de hoeve een open groene inrichting verkrijgen in de vorm van grasweiden. Verhardingen zijn uitsluitend toegelaten ter plaatse van inritten, de binnenplaats en het benodigde parkeerterrein. De verharde delen van de buitenruimte bevinden zich zoveel mogelijk aan de achterzijde van de bebouwing. Van de gronden binnen de bestemmingen 'maatschappelijk - welzijnsinstelling' en 'woongebied' en buiten het bouwvlak mag maximaal 50% verhard worden.

De rijbaan in het plan 'Krijtenberg' is uitgevoerd in asfalt en de looppaden en goten zijn met rode gebakken klinkers bestraat. Het is de bedoeling dat kleuren en texturen van het bestratingsmateriaal zoveel mogelijk eenduidig zullen zijn en zoveel mogelijk in elkaar zullen overlopen. Dat past goed bij een landelijke woonsfeer.

Reclameuitingen ten behoeve van de herkenbaarheid van de zorgfunctie vormen in dit gebied waar overwegend wordt gewoond een storende factor. Hierom zijn vrijstaande reclameuitingen zoals borden, masten, banners of vlaggenmasten niet wenselijk.

Inrichtingskenmerken

- verharding : parkeerplaatsen in rode gebakken klinkers of in een lichte leem kleurige halfverharding;
rijbaan in asfalt met goot in gebakken klinkers;
gronden binnen de bestemmingen 'maatschappelijk - welzijnsinstelling' en 'woongebied' en buiten het bouwvlak maximaal 50% verhard
- wateropvang : regenwaterafvoer richting wadi
- beplanting : bestaande appelboomgaard behouden;
kruidenrijk gras met wadi's;
boomgroep en solitaire bomen in wadi's
- inrichtingselementen : vrijstaande reclame is niet wenselijk
- tuin aan binnenzijde : gras en hagen met grindpaden



Inrichting buitenruimte

