

# BEELDKWALITEITPLAN VILLAPARK DE BOUSBERG

Gemeente Landgraaf



Opdrachtgever: Van Wijnen BV  
Projectnr: LAN127  
Rapportnr: 17 001  
Datum: 25 september 2017





# BEELDKWALITEITPLAN VILLAPARK DE BOUSBERG

Gemeente Landgraaf

Opdrachtgever: Van Wijnen BV  
Projectnr: LAN127  
Rapportnr: 17 001  
Datum: 25 september 2017

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2017 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleevoudigd en/  
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,  
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder  
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens  
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter  
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe  
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming  
wordt verleend.

Opsteller:  
TME

Verificatie:  
KHE

Validatie:  
KHE

**kragten**



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>BEOOGDE SFEER</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>ARCHITECTUUR</b>	<b>11</b>
3.1	WONINGTYPOLOGIEËN	11
3.2	SFEER	11
3.3	HOOGTE EN DAKVORM	11
3.4	MATERIALEN EN KLEURGEBRUIK	13
3.4.1	PROJECTMATIGE WONING MODERN 'WIT'	13
3.4.2	PROJECTMATIGE WONING MODERN 'AARDS'	13
3.4.3	VRIJE KAVEL MODERN WIT	13
3.5	OPRIT EN PARKEREN	15
3.6	INFRASTRUCTUUR EN VERLICHTING	15





Het plangebied

# 1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling 'Villapark De Bousberg' geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer, voor het te ontwikkelen architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische vormgeving op de uit te geven kavels.

Het reeds in ontwikkeling zijnde plangebied omvat het terrein van het voormalige vakantiepark de Bousberg, dat bestond uit een camping en een bungalowpark. De Bousberg is gelegen ten noorden van de woonbuurt de Kakert en ten noordwesten van de kern Schaesberg. Het projectgebied ligt aan de Boomweg, welke vanaf de doorgaande hoofdroute Moltweg/Hompertsweg via de Parklaan bereikbaar is.

De te ontwikkelen locatie vraagt om ruimtelijke kwaliteit, ingepast in het landschap en reagerend op de fysieke ondergrond in een hellend landschap. De nieuwe bebouwing dient te passen in het landschap.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing, ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het voorliggende beeldkwaliteitplan richt zich op die aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn. Het geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de beoogde sfeer, het materiaal- en kleurgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur te komen. Gekoppeld aan het bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitplan na vaststelling door de gemeenteraad een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het is het toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen. Voor de openbare ruimte zal het groeninrichtingsplan leidend zijn.



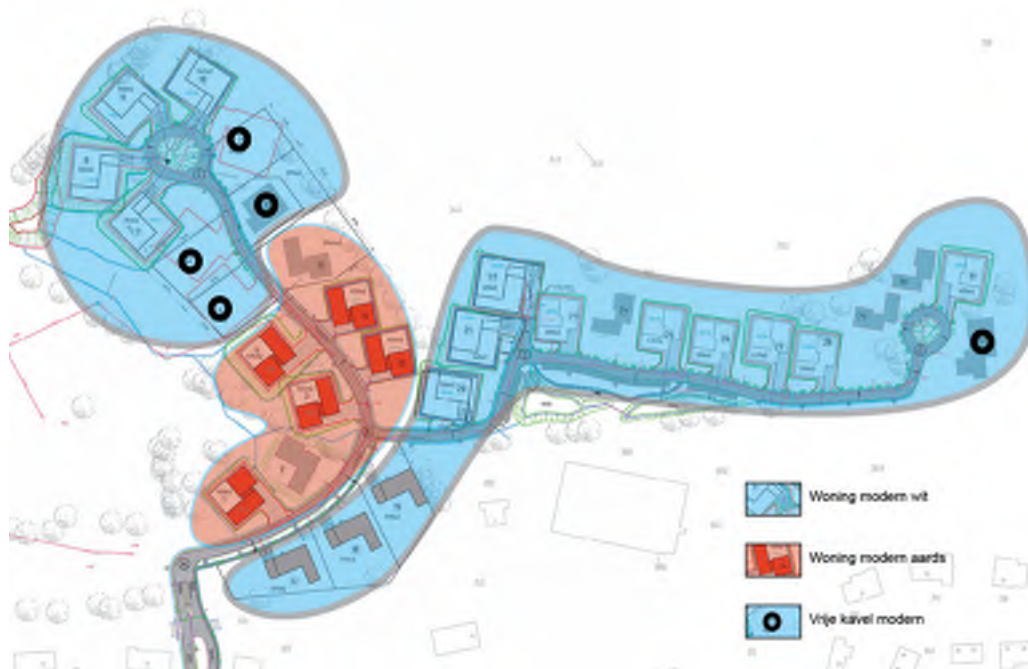




## 2 BEOOGDE SFEER

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is "wonen als gast in het landschap".

Het landschap met al haar kwaliteiten dient als onderlegger voor het plan Villapark De Bousberg. De woningen kenmerken zich door een compacte moderne villa met buitenruimte in de vorm van een tuinpatio of een reguliere kavel, die vooral gericht is op het omliggende landschap. De privacy van de woningen wordt gewaarborgd door gebruik van hagen en beplanting.



## 3 ARCHITECTUUR

### 3.1 WONINGTYPOLOGIEËN

In het plan Villapark De Bousberg zijn 3 woningtypologieën te onderscheiden;

1. Projectmatige woning modern 'wit'
2. Projectmatige woning modern 'aards'
3. Vrije kavels modern

### 3.2 SFEER

Voor alle 3 de typologieën geldt dezelfde architectonische uitstraling, modernistisch. Kenmerkend aan deze architectuur zijn een strakke horizontale hoofdvorm onderbroken door fijnzinnige horizontale en verticale bouwgeleding. Daklijnen zijn ondergeschikt door de afwezigheid van dakoverstekken en brede boeiborden. De hoofdvorm draagt als geheel de woning, waarbij specifieke accenten zorgen voor het kenmerkende karakter. Bijzondere aandacht gaat uit naar het strakke detail, materiaalgebruik en het gebruik van metselwerk.

Door een summier onderscheid aan te brengen middels de verdeling in deelgebieden met gelijkgestemde woningen, ontstaat de mogelijkheid om een enigszins afwisselend, gezoneerd karakter te verkrijgen binnen een ingetogen en samenhangende woonomgeving. Zoals de benaming weergeeft is de projectmatige woning een repeterende woning waarvan de buitenschil vaststaat, met kleinschalige toevoegingen van individualiteit. De woningen gesitueerd op de vrije kavels hebben meer mogelijkheden binnen het in het bestemmingsplan gestelde bouwvlak, mits ze tevens voldoen aan de in het beeldkwaliteitplan vastgelegde beeldkwaliteitskenmerken. De woning is hierbij individualistisch vormgegeven, maar past binnen en gaat op in het geheel aan woningen.

### 3.3 HOOGTE EN DAKVORM

Voor alle woningtypologieën geldt dat er maximaal twee bovengrondse bouwlagen mogelijk zijn. Een begane grond en eerste verdieping. Een 'extra verdieping' middels een kelder / souterrain is daarnaast mogelijk. Het modernistische karakter wordt eveneens versterkt door de dakvorm. De woningen bestaan uit platte of schuine daken, of een samenstelling van deze twee, waarbij het schuine dak een maximale helling van 15° heeft.

## WONING MODERN WIT



'witte' baksteen



wit gestuct / gekeimd



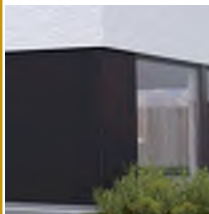
steenkleur



stucwerk



hout



gekleurd keimwerk



natuursteen



metaal

Afwijkende toevoeging materialisering max. 30 %

## WONING MODERN AARDS



aardse tinten



steenkleur



stucwerk



hout



kunststof



natuursteen



metaal

Afwijkende toevoeging materialisering max. 30 %

## VRIJE KAVEL MODERN WIT



witte baksteen



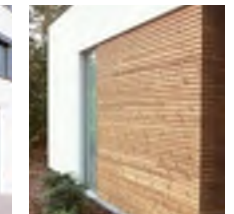
wit gestuct / gekeimd



steenkleur



stucwerk



hout



gekleurd keimwerk



natuursteen



metaal

Afwijkende toevoeging materialisering max. 30 %

DISCLAIMER: GETOONDE BEELDEN ZIJN INDICATIEF EN TER INSPIRATIE VOOR VERDERE UITWERKING



## 3.4 MATERIALEN EN KLEURGEBRUIK

Zoals aangegeven bij de woningtypologieën en sfeer, zit het onderscheid vooral in het kleurgebruik en het feit, of een woning een projectmatige woning betreft, of een vrije kavel voor het bouwen van een modernistische woning onder voorwaarden.

### 3.4.1 PROJECTMATIGE WONING MODERN 'WIT'

De betreffende woning is een projectmatige woning en bestaat uit een bouwvolume opgetrokken middels metselstenen. De hoofdkleur van de woning is 'wit', waarbij de steen wit (lichte kleur), wit gekeimd of wit gestuct is.

Het is mogelijk om gebruik te maken van ondergeschikte accenten in de vorm van andere materialen zoals: een afwijkende kleur baksteen, stucwerk of keimwerk, natuursteen, hout, metaal of kunststof. Het oppervlak van deze afwijkende materialen is ondergeschikt aan de witte basis en beslaat maximaal 30% van het oppervlak van de betreffende gevel.

### 3.4.2 PROJECTMATIGE WONING MODERN 'AARDS'

De betreffende woning is een projectmatige woning en bestaat uit een bouwvolume opgetrokken middels metselstenen, welke overeen komt met de reeds gerealiseerde woningen in het plangebied. De hoofdkleur van de woning bestaat uit warme aardse tinten, rood – roodbruin. Het is mogelijk om het kleuren pallet aan gebakken stenen uit te breiden binnen deze nuancering van aardse tinten.

Daarnaast is het mogelijk om gebruik te maken van ondergeschikte accenten in de vorm van andere materialen zoals: een afwijkende kleur baksteen of keimwerk, natuursteen, hout, stucwerk, metaal of kunststof. Het opper-

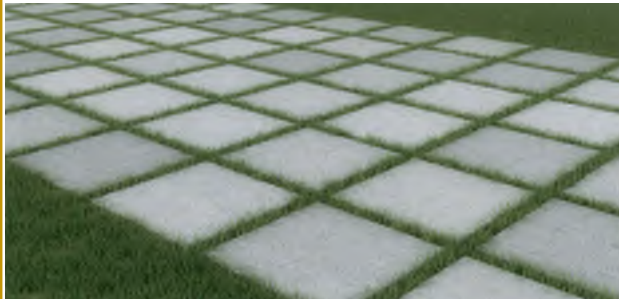
vlak van deze afwijkende materialen is ondergeschikt aan de aardse basis en beslaat maximaal 30% van het oppervlak van de betreffende gevel.

### 3.4.3 VRIJE KAVEL MODERN WIT

De betreffende individualistische woning bestaat uit een bouwvolume opgetrokken middels metselstenen en sluit voor wat betreft vorm aan bij de woning modern wit en woning modern aards. De hoofdkleur van de woning is 'wit', waarbij de steen wit (lichte kleur), wit gekeimd of wit gestuct is.

Het is mogelijk om gebruik te maken van ondergeschikte accenten in de vorm van andere materialen zoals: Een afwijkende kleur baksteen, stucwerk of keimwerk, natuursteen, hout, metaal of kunststof. Het oppervlak van deze afwijkende materialen is ondergeschikt aan de witte basis en beslaat maximaal 30% van het oppervlak van de betreffende gevel.

## OPRIT EN TOEGANGSPAD



1. betontegels 50x50 met brede grasvoegen



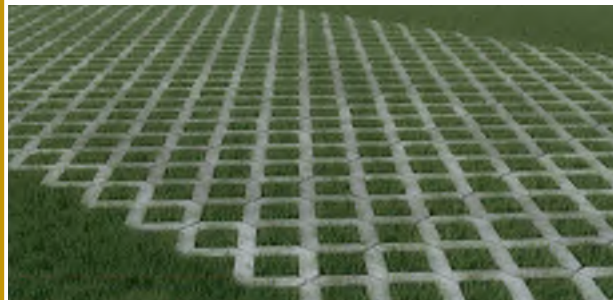
2. betontegels 50x50 aaneengesloten



3. betontegels 50x50 4 aaneengesloten, brede grasvoegen



4. betontegels 50x50 met grasbetonstenen gecombineerd



5. grasbetonstenen

## INFRASTRUCTUUR EN VERLICHTING



infrastructuur minimalistisch en argeloos



verlichting

### 3.5 OPRIT EN PARKEREN

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De mogelijkheden hiervoor zijn:

- inpandig in garage of carport
- op een plek voor of naast de woning

De opritten en toegangspaden dienen hiertoe een natuurlijke 'groene' uitstraling te krijgen.

Om eenduidigheid en rust te creëren in het beeld, zijn hiervoor een vijftal keuzemogelijkheden om de oprit naar het openbare gebied in te richten:

- betontegels 50x50 met brede grasvoegen
- betontegels 50x50 aaneengesloten
- betontegels 50x50 in vierkant van 4 aaneengesloten met brede grasvoegen
- betontegels 50x50 met grasbetonstenen gecombineerd. Aaneengesloten tegels ten behoeve van looppad en op, grasbeton ten behoeve van de oprit
- grasbetonstenen

Parkeren in het openbare gebied zal uitgevoerd worden in:

- grasbetonstenen

### 3.6 INFRASTRUCTUUR EN VERLICHTING

De infrastructuur in het plan is functioneel en daarnaast ondergeschikt aan het landschap. Dit betekent een minimalistische inrichting van paden en wegen met een argeloos verloop.

Bij de keuze van de openbare verlichting moet aandacht zijn voor de functionaliteit en dient een armatuur gekozen te worden welke past bij het landschappelijke en architectonische karakter van het plangebied. Enerzijds is de verlichting van belang voor de veiligheid binnen de wijk, anderzijds dient verstoring van het omliggende natuurgebied en hinder voor de aanwezige vleermuizen voorkomen te worden.

