

3 Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

De ontwikkeling van de 8 BIO-woningen dient zodanig plaats te vinden dat deze passend zijn binnen de naaste omgeving. Dit hoofdstuk geeft specifieke randvoorwaarden voor de te ontwikkelen bebouwing om te komen tot een gewenste ruimtelijk samenhang, afgestemd op de aanwezige kwaliteiten van de locaties en de directe omgeving.

De opzet van dit hoofdstuk beoogt het creëren van een kleine uitbreiding van de kern Hulsel die de kwaliteit op de lange termijn behoudt. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol. De beeldkwaliteiteisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang binnen het plangebied en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur (afgestemd op de directe omgeving). Dit wordt bereikt door in sommige aspecten afstemming en samenhang na te streven en in andere aspecten juist differentiatie voor te schrijven.

3.2 Karakteristieken deelgebieden

Karakteristiek Vooreind

- Typologie: overwegend agrarische bebouwing in het buitengebied (enkele langgevelboerderijen)
- Plaatsing: woningen zijn georiënteerd op de weg als onderdeel van het cultuurhistorisch bebouwingslint
- Bouwmassa: traditionele boerderijvormen overheersen, bestaande uit enkelvormige bouwmassa's in één bouwlaag met duidelijke kap
- Gevelkarakteristiek: vlakke gevels
- Kapvorm: zadeldak
- Materiaalgebruik: baksteen met keramisch pannendak
- Kleurgebruik: overwegend rood-bruine gevels met antraciet pannendak
- Detaillering: eenvoudig, ingetogen, traditioneel
- Erfafscheiding: groene lage hagen
- Openbare ruimte: rijweg met (gras)bermen en bomenrijen

Karakteristiek Kantten

- Typologie: vrijstaande woningen
- Plaatsing: georiënteerd op de weg
- Bouwmassa: 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Kapvorm: zadeldak, schilddak, wolfsdak
- Materiaalgebruik: baksteen met pannendak
- Gevelkarakteristiek: geringe dieptewerking in de vorm van erkers
- Kleurgebruik: donker rood-bruine baksteen met antraciet pannendak
- Detaillering: eenvoudig, ingetogen, traditioneel
- Erfafscheiding: ontbreekt of lage hagen
- Openbare ruimte: rijweg met brede grasbermen en bomenrijen



3.3 Beeldkwaliteitscriteria

Beeldkwaliteitscriteria deelgebied Vooreind

Plaatsing

- Het betreft één bouwmassa met daarin een tweetal woningen
- De rooilijn dient afgestemd te worden op de belendende percelen (minimaal 15 meter uit de as van de weg))
- Parkeren op eigen terrein

Massa en vorm

- De twee woningen dienen samen in één heldere, enkelvoudige bouwmassa te worden gerealiseerd
- Massaopbouw refereert aan agrarische bebouwing in het buitengebied (langgevelboerderij)
- Hoofdgebouw bestaat maximaal uit anderhalve bouwlaag met kap
- De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4,5, respectievelijk 8 meter
- De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3, respectievelijk 5,5 meter
- De kapvorm is een zadeldak waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg is gesitueerd.

Gevelkarakteristiek

- Hoofdgebouw is georiënteerd op de openbare ruimte
- Gevelkarakteristiek refereert aan traditionele langgevelboerderij
- Maatverhoudingen van open en gesloten vlakken zijn traditioneel
- Er is geen dieptewerking in de voorgevel (dus vlakke gevel zonder erkers)

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De detaillering dient zorgvuldig en eenvoudig te zijn
- Er dienen duurzame materialen toegepast te worden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling
- Gevels dienen uitgevoerd te worden in baksteen, overwegend in roodbruine gedekte aardetinten (zie voorbeelden)
- Kappen dienen voorzien te worden van keramische dakpannen (kleur: antraciet) of riet
- De afwerking en detaillering wordt uitgevoerd in hout
- De vensters dienen onderverdeeld te worden
- Houten raamluiken zijn toegestaan

Erfafscheidingen en openbare ruimte

- Zorgvuldige landschappelijk inpassing van de percelen, waarbij in de erfbeplanting wordt aangesloten op de potentieel natuurlijke vegetatie en historische erfbeplanting
- Straatprofiel Vooreind blijft gehandhaafd



Beeldkwaliteitscriteria deelgebied Kanten

Plaatsing

- 6 vrijstaande grondgebonden woningen
- De perceelbreedte van de woningen aan de westzijde van de Kanten bedraagt 25-30 meter
- De rooilijn mag licht verspringen en dient afgestemd te worden op de belendende percelen
- Parkeren op eigen terrein

Massa en vorm

- Hoofdgebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter
- De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3, respectievelijk 5,5 meter
- Als kapvorm is een schilddak, zadeldak, samengestelde kap of wolfskap toegestaan. De nokrichting dient loodrecht op de straat gesitueerd te zijn

Gevelkarakteristiek

- Woningen dienen georiënteerd te zijn op de openbare ruimte
- Gevelkarakteristiek refereert aan de jaren 30 van de vorige eeuw of aan agrarische gebouwen in het buitengebied (boerderijen)
- Maatverhoudingen van open en gesloten vlakken zijn traditioneel
- Er zijn beperkte mogelijkheden voor dieptewerking in de voorgevel in de vorm van erkers

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De detaillering dient zorgvuldig en eenvoudig te zijn
- Er dienen duurzame materialen toegepast te worden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling
- Gevels dienen uitgevoerd te worden in baksteen, in donker roodbruine aardetinten
- Kappen dienen voorzien te worden van keramische dakpannen (kleur: antraciet) of riet
- De afwerking en detaillering wordt uitgevoerd in hout
- Onderverdeling in de vensters is toegestaan
- Houten raamluiken zijn toegestaan

Erfafscheidingen en openbare ruimte

- Zorgvuldige landschappelijk inpassing van de percelen, waarbij in de erfbeplanting wordt aangesloten op de potentieel natuurlijke vegetatie en historische erfbeplanting
- Straatprofiel wordt aangepast naar een rijweg met brede grasbermen en bomen, aansluitend op het profiel ten zuiden van de ontwikkelingslocaties