Beeldkwaliteitplan

Landgoed Looiwinkel

Spaubeek

Wyckerveste Adviseurs

December 2018,
aangepast november 2024

Inhoud

3	Inleiding
5	Stedenbouwkundig ontwerp
10 + 11	Referentiebeelden hagen en graften,
12	Uitgangspunten voor architectuur
16 + 17	Referentiebeelden Architectuur
19	Referentiebeelden materialen
21	Referentiebeelden poort
22	Referentiebeelden overige terreinafscheidingen
23	Spelregels voor de woningen
24	Stappenplan Planbeoordeling
Bijlage:	Kavelpaspoorten

Inleiding

Aan de westzijde van Spaubeek ligt het terrein van de voormalige steenfabriek "De Renkaove" met een oppervlakte van ca. 11,01 ha.
Op deze locatie ontwikkelt Wyckerveste "Landgoed Looiwinkel".
Dit landgoed omvat 5 bouwkavels met oppervlaktes van ca. 29000 m2 tot 5300 m2.
In totaal wordt 21.580 m2 van de gronden verkocht als kavels, waardoor bijna 90.000 m2 overblijft voor infrastructuur, openbaar groen en natuur.
Heuschen Copier heeft hiervoor een ontwerp gemaakt en een rapportage opgesteld voor de kwaliteitscommissie opgesteld onder de naam :
"Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek".
Aan de hand hiervan is door Van de Wall planologisch advies een bestemmingsplan opgesteld.
Dit bestemmingsplan, de rapportage "Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek" en het BeeldKwaliteitPLan vormen samen de bebouwingsregels voor deze locatie.

BEELDKWALITEITPLAN

Het BeeldKwaliteitPlan (BKP) biedt richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaats vinden.
Het BKP geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het toekomstige Landgoed Looiwinkel.
Aan de hand hiervan zullen de bouwplannen worden beoordeeld door de dorpsbouwmeester.

Aan de basis van het beeldkwaliteitplan staat het ontwerp van Landgoed Looiwinkel.
Voor iedere kavel zijn eigenschappen en randvoorwaarden voor de woning samen te stellen.
Alle ontwerpen dienen te voldoen aan het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek.
Plaatsgebonden gegevens zullen tevens richtinggevend worden meegenomen in het ontwerp van de woning en bijbehorend terreinontwerp.
Deze sterk kavelgerichte benadering is de basis om naast toetsend ook sturend en inspirerend te opereren.

Uitdaging voor Landgoed Looiwinkel is het ontwikkelen van een landgoed voor 5 woningen die het kwalitatief wonen in Spaubeek versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met typerend Limburgs reliëf moeten daarbij behouden blijven en benut worden.
Het niet-uitgeefbaar terrein verzorgt de aansluiting op de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur.

OVERZICHTSTEKENING

Aangegeven massa’s zijn indicatief

Stedenbouwkundig Ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Landgoed Looiwinkel legt de basis voor een rijk geschakeerd Landgoed waarin ieder kavel is omgeven door openbaar groen.

De deelnemende opdrachtgevers/architecten wordt gevraagd te reageren op de bijzondere eigenschappen van hun (specifieke) kavel.
De geformuleerde kaders bieden veel ruimte en mogelijkheden voor individuele wensen en keuzes.
In de vorm van begeleiding (supervisering) worden de nieuwe bewoners en hun architecten aangemoedigd om een interpretatie te geven aan de geformuleerde randvoorwaarden en zo bij te dragen aan een rijke schakering.
Daarnaast dient de supervisering voor de overdracht van kennis over het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en voor het bereiken van noodzakelijke afstemming en de gewenste samenhang van de bebouwing binnen Landgoed Looiwinkel.

Voor deze supervisie wordt een team samengesteld dat in eerste instantie bestaat uit de dorpsbouwmeester, een stedenbouwkundige van de gemeente en een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar.
Deze zullen de verschillende opdrachtgevers en architecten sturend en inspirerend begeleiden in het project.

Vertrekpunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het realiseren van 5 luxe woningen op een royaal perceel, die samen Landgoed Looiwinkel zullen vormen.

THEMAKAART: OPENBAAR – PRIVÉ

Voor bouwvlakken zie kavelpaspoort

HET LANDGOED

Het centrale deel van het Landgoed vormt de ontsluiting naar de percelen vanaf de Looiwinkelstraat. De kavels liggen “los” van elkaar . Hierdoor ontstaan zichtlijnen en vergezichten. Het Landgoed vormt een ecologische en functionele eenheid met de omliggende omgeving .

ZICHTBARE WATERHUISHOUDING

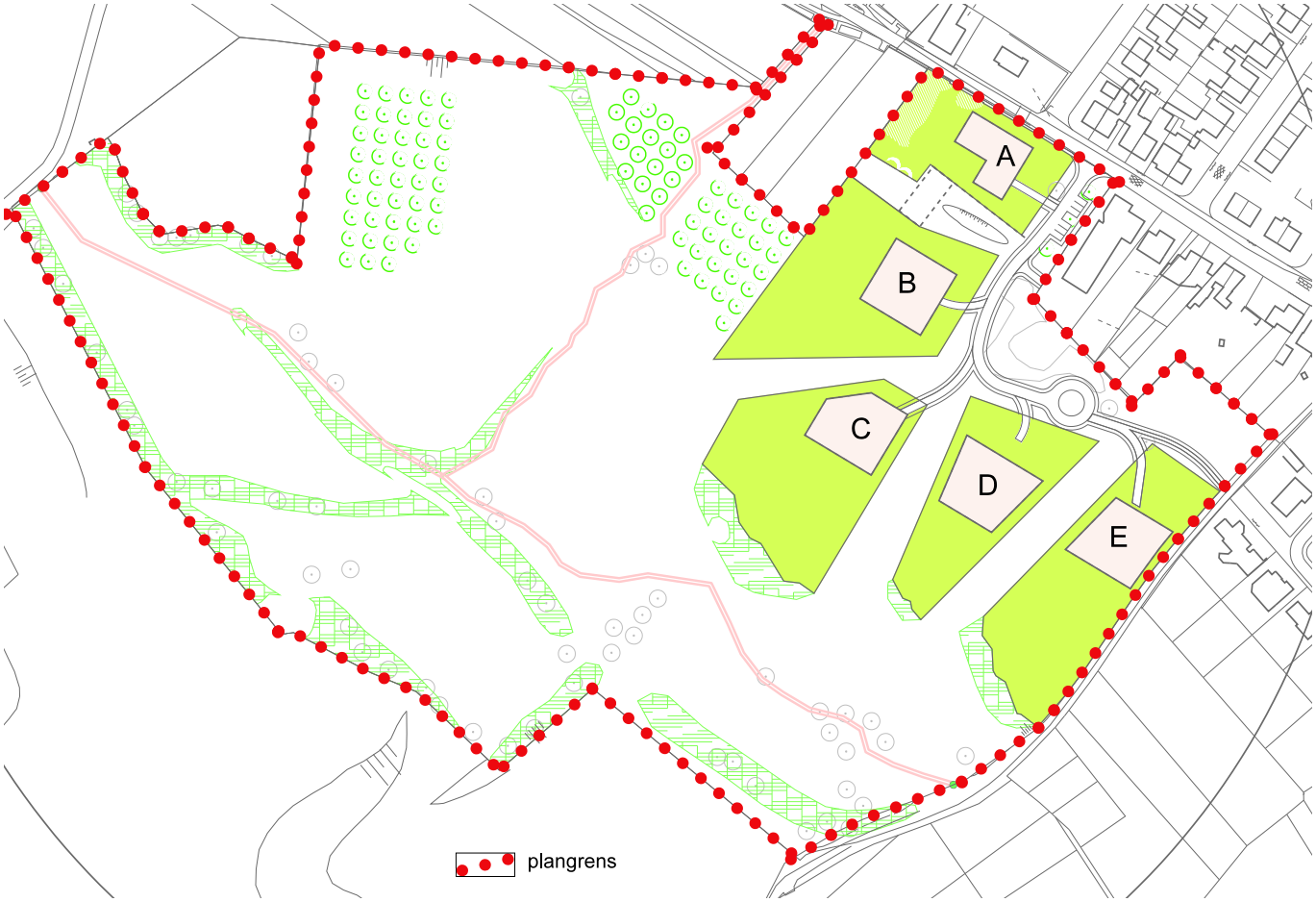
Binnen het plan zijn het reliëf en de waterhuishouding eveneens bepalende gegevens voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het verkavelingplan is zo opgesteld dat de bebouwing en de straat de hoogtelijnen volgen. Het in het gebied vallende water dient zo lang mogelijk in het gebied te worden gehouden.
Het overtollige regenwater stroomt via een centrale afvoer naar een buffer, gelegen in het lagere deel van het park, tussen de kavels A en B.

VERKAVELING, LANDGOED LOOIWINKEL

Uitgangspunten voor de verkaveling is de eenheid van Landgoed Looiwinkel, de afwisseling in de bebouwing en de natuurlijke wijze waarop de woningen zijn opgenomen in het landschap.

De meeste woningen grenzen direct aan het natuurgebied. Deze woningen maken de grens van het Landgoed tot een statige en representatieve rand. De woningen hebben een duidelijk gezicht naar het landschap en zijn waar mogelijk in hoogte en/of diepte ontwikkeld.

THEMAKAART: OVERGANG OPENBAAR – PRIVÉ



KAVELS DRAGEN BIJ AAN EEN GROENE EN OPEN WIJK

De woningen worden gebouwd binnen de op de bestemmingsplan kaart aangegeven bouwvlakken. Dit bouwvlak mag voor 70% worden bebouwd.
De kavels liggen niet tegen elkaar, maar worden van elkaar gescheiden door een natuurzone van minimaal 10.00 m breedte. Hierdoor ontstaat een open en ruim karakter van de verkaveling.

ERFAFSCHEIDINGEN

Veel aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang van de openbare ruimte en het landschappelijk groen naar de privé-tuin. De erfafscheidingen dienen aangelegd te worden met blokhagen, landschappelijke hagen en graften.

WONINGEN ZORGEN VOOR VARIATIE EN RIJKDOM

De afwisseling van de verschillende types en vormentaal van de woningen moet er voor zorgen dat een gevarieerd en boeiende wijkbeeld ontstaat.

In de verkaveling zijn alle kavels bijzonder vanwege ligging en grootte en vragen een bijzondere architectuur die zeer specifiek is voor dat bepaalde kavel en die bepaalde bewoner.

In het algemeen wordt gesteld dat het exterieur van de woningen een zorgvuldig gekozen ornamentering dient te hebben in de vorm van speciaal gekozen detailleringen en vormgeving.

Referentiefoto landschappelijke haag

Combinatie met open hekwerken achter de blokhagen, natuurhagen en graften mogelijk.
Geen gesloten erfafscheidingen, behoudens poort ter plaatse van entree.

Uitgangspunten voor architectuur

Van de woningen in Landgoed Looiwinkel wordt verwacht dat ze bijdragen aan het groene en open karakter van de wijk. Ook dienen zij door het volgen van de uitgangspunten de herkenbaarheid en de eenheid van Landgoed Looiwinkel te ondersteunen.
Voor de architectuur geldt daarom een aantal algemene uitgangspunten:

- De kavelinrichting bepaalt mede de kwaliteit van het plan
- de woningen hebben een samengesteld volume
- de woningen hebben een royale entree
- de woningen zijn gebouwd met hoogwaardige materialen
- de woningen kunnen binnen het bouwvlak in de diepte worden ontwikkeld zodanig dat de terreingesteldheid buiten het bouwvlak niet wordt aangetast.

De uitgangspunten worden geïllustreerd met behulp van referentiebeelden. Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben. Het is niet zo dat iedere afgebeelde woning in alle opzichten voldoet aan de karakteristiek van de ideale Landgoed Looiwinkel woning.

De Kavels

Het stedenbouwkundig plan Landgoed Looiwinkel is zodanig van opzet dat iedere kavel uniek is. De woningen verbijzonderen zich door hun uitzicht, de relatie met het openbaar groen, de vorm en afmeting van de kavel, de positie, de diverse zichtassen, etc.
Hieruit volgt een dubbele vraagstelling aan de ontwerpers van de woningen: Enerzijds levert iedere woning een bijdrage aan de eenheid van Landgoed Looiwinkel, anderzijds is het van belang dat in ieder woningontwerp wordt ingespeeld op de kwaliteiten van de specifieke kavel.

Van belang is dat:

- De woning wordt ontworpen in relatie tot zijn positie in de verkaveling. Hiermee worden zicht-assen in het Landgoed vormgegeven, hoogteaccenten gemaakt, samenhang met de buurwoningen bereikt, etc.
- Met de woning wordt ook de (inrichting van de) kavel mee in overweging genomen. Hierdoor ontstaan aan de tuin gerelateerde binnenruimtes, specifiek vormgegeven woningentrees en doordacht gepositioneerde balkons of dakterrassen. Ieder woningontwerp kent zo een doorwerking van de specifieke eigenschappen van de kavel.

Naast individuele eisen en wensen van de bewoners en de algemene kenmerken zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan, geeft de kwaliteit van de specifieke kavel zo aanleiding het ontwerp te verrijken door de bijzonderheid van de plek als ontwerpuitgangspunt op te voeren.
Dit biedt de betrokken ontwerpers een leidraad om ontwerp-uitgangspunten te formuleren op basis van de eigenschappen van de plek.

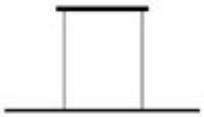
De kavelinrichting bepaalt mede de kwaliteit van het plan

De inrichting van de kavel bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van het Landgoed. Het werken met hoogteverschillen, en de kavelafgrenzing zijn hierbij belangrijke onderwerpen.
Voor de tuinen geldt dat slechts beperkt verandering in het plaatselijke maaiveld aangebracht mag worden. Tussen de kavels en de openbare groengebieden mogen geen hoogtesprongen in het terrein ontstaan. Direct rond de woning zijn binnen het bouwvlak beperkt, incidenteel en sporadisch, kleinschalige hoogtesprongen in het terrein toegestaan. Dit biedt de mogelijkheid om souterrain-ruimten op een goede manier van daglicht te voorzien.

Ook tuinafscheidingen zijn zeer bepalend voor het aanzien van de wijk. Afscheidingen met hagen of andere vormen van beplanting verdienen de voorkeur. Eventueel in combinatie met een metalen hekwerk ter ondersteuning van beplanting. Voor de voortuinen wordt gestreefd naar een zo open mogelijk beeld met solitaire bomen, zodat het straatbeeld groen en ruimtelijk oogt. Uitgangspunt is een zo groen mogelijk aanzien van de wijk.

Voorts moet de individuele bewoner zorg dragen voor de aanleg van een infiltratievoorziening op eigen terrein. Dit om te voorkomen dat water van het eigen perceel afvloeit naar het openbare gebied dan wel naar één van de buurpercelen.

De woningen hebben een plat dak



Het uitgangspunt voor de architectuur van een eenvoudige hoofdopzet van het bouwvolume, vraagt om een dakvorm met een vaste doorsnede.
Een plat dak met groen heeft de voorkeur.

De beëindiging van het dak, al dan niet met overstek, volgt uit het ontwerp van de woning.

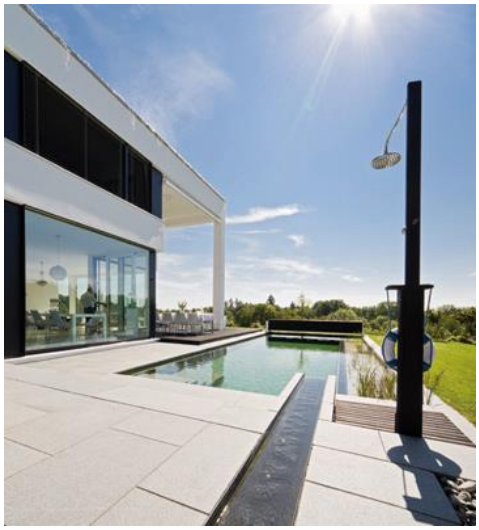
Het is mogelijk om een andere dakvorm te kiezen als dat past binnen het ontwerp en de omgeving.

Als het dakvlak zichtbaar is vanaf maaiveld gelden de algemene voorschriften voor het materiaalgebruik.

MOGELIJKE DAKVORM

REFERENTIEFOTO'S ARCHITECTUUR

Villa in Chardonne, Frankrijk



Woonhuis in Passail, Oostenrijk

Woonhuis te Lanaken

De woningen zijn gebouwd met hoogwaardige materialen

De toegepaste gevelmaterialen zijn hoogwaardig.
Hoogwaardig wil o.a. zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden.
Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, etc. in de gevel of dakrand zijn in principe om die reden niet wenselijk.
Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.

De toon van de wijk wordt gezet door het hoofdvolume van de woning bijvoorbeeld met een gebakken steen uit te voeren.
Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend.
De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen, hout en stucwerk aangemoedigd.

Als kleuruitgangspunt geldt: aardkleurige of witgeverfde baksteen.

Indien van toepassing worden hellende daken afgewerkt met zink, antracietkleurige keramische dakpannen of als groendak.

Platte daken worden minimaal voorzien van een ballastlaag van grind. Groendaken verdienen de voorkeur.

De kozijnen zijn afgewerkt in een neutrale kleur: wit, gebroken wit, lichtgrijs, antraciet, donkerbruin of zwart. Hetzelfde geldt voor dakoverstekken, balkonhekjes, (garage)deuren, etc. Alle afwijkingen op de kleuruitgangspunten dienen vanuit de architectuur en de detaillering van de woning toegelicht te worden.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van rolluiken en zonweringen. Bij de detaillering dient rekening te worden gehouden met het inpassen van deze onderdelen.

Bij de hoogte van de woningen (maximaal 6,5 meter) dient rekening gehouden te worden met het uitgangspunt dat de totale hoogte inclusief zonnepanelen etc. maximaal 6,50 meter mag bedragen.

STEDENBOUW

Woningtypologie:	vrijstaande woning
Bouwhoogte:	1 tot 2,5 bouwlagen boven Peil, plat afgedekt, bouwhoogte maximaal 6,50 m. incl. zonnepanelen
Peil:	de gemeente zal het Peil van de woning aangeven. Het Peil ligt ca. 25 cm hoger dan het referentiepeil. Referentiepeil is de hoogte van het midden van het naar de weg gekeerde deel van de kavelgrens.
Oriëntatie:	Representatieve voorgevel georiënteerd op woonstraat en hierbij passende zijgevels
Dak:	Bij voorkeur een plat dak,
Overig:	Bebouwing binnen aangegeven bouwvlak, maximum bouwoppervlakte 70% van bouwvlak
Inrit:	1 inrit per woning met een maximale breedte van 5,00 m. Plaatsbepaling volgt uit bouwplan.

ARCHITECTUUR

Stijl:	Moderne, eigentijdse architectuur
Dakvorm:	Bij voorkeur plat (groen)dak.
Materialen:	Diverse kwalitatief hoogstaande materialen zijn toegestaan, zoals baksteen, stucwerk, wit keimwerk, etc. in combinatie met natuurlijke duurzame materialen.
Kleurstelling:	gevel in rustige kleuren binnen een kleurpallet variërend van wit, roodbruin, bruin en antraciet.
Detaillering:	Voordeuren/entree: mee ontworpen entreepartij, deur, geveldetails, luifel, stoep, Kozijnen: verschillende duurzame materialen zijn toepasbaar (geen kunststof), Zorgvuldige detaillering, aansluitend bij de architectuur. Negge: een diepe of uitstekende negge t.b.v. de uitstraling van deuren en kozijnen, Dakoverstek en dakrand: brede overstekken dienen in verhouding te staan tot het dakvlak en de gevelhoogte. Goot: duurzame, niet-uitloogbare materialen toepassen. Hemelwaterafvoeren: uitvoeren in niet-uitloogbaar zink, strakke uitvoering van de aansluiting op goot en/of geveldoorvoer. Zonweringen en inbraakwerende voorzieningen: deze onderdelen integreren in het ontwerp in de stijl en kleur van de woning.

142

Overige terreinafscheidingen

SPELREGELS VOOR DE WONINGEN

Rooilijn: De voorgevel van de woning ligt in of evenwijdig aan de naar de weg toe gekeerde grens van het bouwvlak.

Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
De gevel aan de openbare ruimte mag niet geheel “blind” zijn.

Massa: Eenvoudig hoofdvolume.
De woningen hebben een onderbouw van 1 tot 2 lagen.
Het bouwvolume bedraagt al naar gelang het kavel maximaal 2000m3 tot 2500 m3.

Gevels: Rustige opbouw en compositie van de gevels.
Er zijn geen blinde gevels.
Voor het overige is de compositie vrij.

Dak: Platte daken met groenafwerking verdienen de voorkeur.

Er is een afwijking mogelijk om schuine daken toe te passen, als kan Worden aangetoond dat de beoogde beeldkwaliteit hiermee ook behaald kan worden.
Schuine daken zijn afgedekt met pannen of zink of zijn uitgevoerd als groen-dak.

Bijgebouwen: Garages en bergingen zijn, indien zij niet zijn opgenomen in het hoofdvolume, ondergeschikt aan de hoofdmassa vorm gegeven.
De architectuur van deze bijgebouwen is in de stijl van de hoofdmassa.

Dakkapellen: Dakkapellen zijn onderdeel van de woningcompositie.
De stijl, detaillering en materialisatie is afgestemd op de hoofdmassa.

Materiaal en kleur: Uitgangspunt is een traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Gevels zijn gemetseld in baksteen, gestuct of gekeimd, aangevuld met geschilderde en/of ongeschilderde houten delen, zinken bekledingen, etc.
Eventuele (gevel)panelen uitvoeren in gecoat glas.

De kleuren van houten delen zijn onbehandeld, transparant gelakt of in de kleuren wit of donkergrijs.

Kozijnen zijn wit of donkergrijs.

Erfafscheiding: De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit (blok)hagen eventueel gecombineerd met een stalen hekje. Hoogte maximaal 2,00 m.

De erfafscheiding aan zij- en achterzijde bestaat uit een haag, een Begroeid hekwerk, een landschappelijke haag of graften.
De erafscheiding heeft een hoogte van maximaal 2,00 m.

Aan de entreezijde kan bij de perceelgrens / inrit een poort worden geplaatst passend binnen het ontwerp, hoogte maximaal 2,00 m.

STAPPENPLAN BEOORDELING PLAN

- **V**oorlopig **O**ntwerp indienen voor overleg met Supervisie Team,
- V.O. wordt getoetst aan Bestemmingsplan,
- V.O. wordt getoetst aan BeeldKwaliteitPlan,
- V.O. beoordelen op ontwerp, inpassing op perceel en afwerking perceel en terreinafscheidingen,
- V.O. toetsen aan andere ingediende plannen en oordelen of er een samenhangend geheel kan ontstaan,

- **D**efinitief **O**ntwerp indienen voor behandeling door de dorpsbouwmeester,
- D.O. wordt getoetst aan Bestemmingsplan,
- D.O. wordt getoetst aan BeeldKwaliteitPlan,
- D.O. beoordelen op ontwerp, inpassing op perceel en afwerking perceel en terreinafscheidingen,
- Principedetails van D.O. beoordelen,
- D.O. toetsen aan andere ingediende plannen en oordelen of er een samenhangend geheel ontstaat,

- Na akkoord bevinding door Dorpsbouwmeester en stedenbouwkundige kan plan verder worden uitgewerkt voor aanvrage omgevingsvergunning.

- Uitgewerkte plannen indienen voor aanvrage omgevingsvergunning,
- Gemeente toetst ingediende plan op compleetheid,
- Ingediende plan wordt nogmaals behandeld door de dorpsbouwmeester,
- Gemeente neemt plan in behandeling om te kunnen komen tot een omgevingsvergunning.