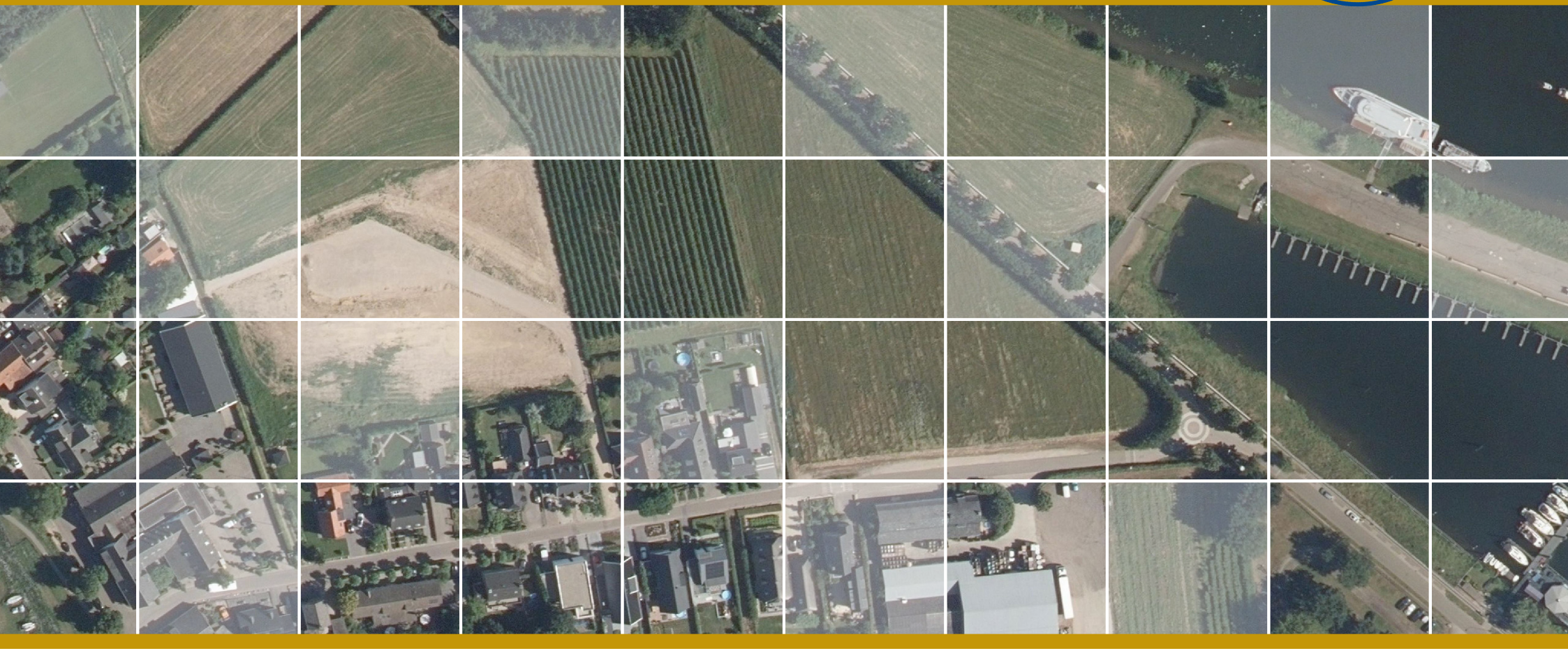
OMGEVING GROENEWEG OOL

Beeldkwaliteitplan

de kragt van vertrouwen



Opdrachtgever: Van Appeven fruitsappen
Projectnr: ROE409

Datum: 31-05-2022

kragten

OMGEVING GROENEWEG OOL

Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever:	Van Appeven fruitsappen
Projectnr:	ROE409
Datum:	31 mei 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Certified ISO 9001:2000 by BVQI
RvA MGMT. SYS. RvA C 248

© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd 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:
BZ

Validatie:
BZ

kragten

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 7

2 HUIDIGE SITUATIE 9

3 BEOOGDE SFEER 11

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP 13

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 15

WONEN AAN HET LINT 17

WONEN AAN DE MAAS 19

WONEN AAN DE OPEN GROENE RUIMTE 21

DAKEN 23

INSTALLATIES 23

6 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 25



Plangebied omgeving Groeneweg - Maasstraat Ool

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de locatie Groeneweg te Ool geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij onder andere de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk woongebied ontstaat als entree tot Ool.
Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers. Daarom is er voor gekozen om binnen marges ruime ontwikkelingsmogelijkheden vast te leggen, zodat woonwensen kunnen worden gerealiseerd en toch de juiste aansluiting met de omgeving gewaarborgd worden.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een definitieve architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de Commissie 'Ruimtelijke Kwaliteit' ofwel 'CRK' gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen Het totale plan voorziet in de realisatie van maximaal 13 woningen.



Huidige situatie plangebied. Zicht vanaf de Groeneweg op Ool en het plangebied



Huidige situatie plangebied. Zicht vanaf de Maasstraat op de Maas en het plangebied



Huidige situatie aansluitend lint Groeneweg



Ontwikkeling naastgelegen plan Groenezijweg

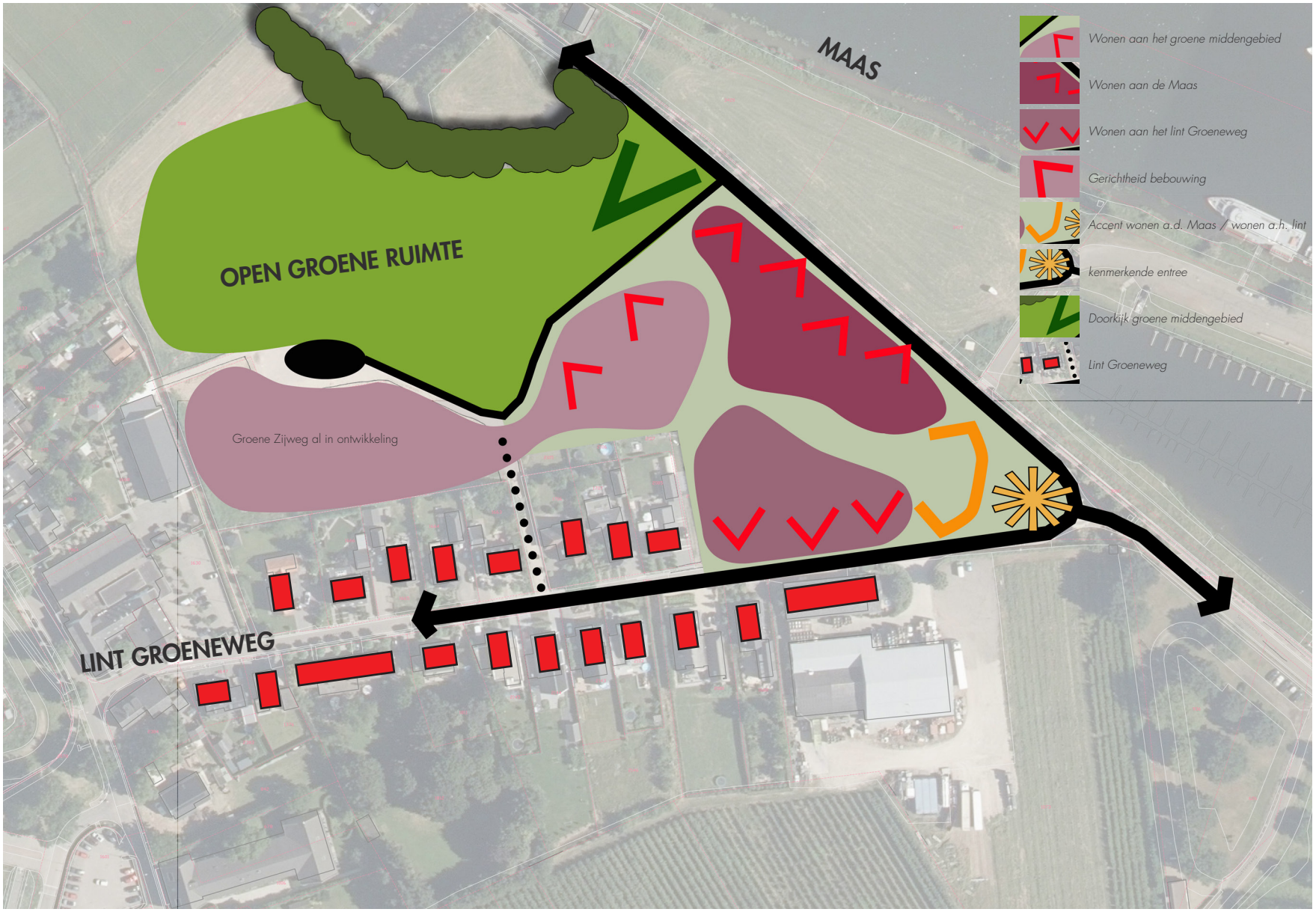
2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden en is gelegen in de zuidoostelijke hoek van de kern Ool. Het gebied vormt de entree tot de kern, komende vanaf het Kerkdorp Herten. Het plangebied bestaat uit een spievorm en beslaat een voormalige fruitgaard van Van Appeven Fruitsappen. Het gebied wordt begrensd aan de oostzijde van het plan door de Maasstraat, een van de uitvalswegen die parallel loopt aan de Maas en in de nabijheid van de jachthaven de Rosslag. Aan de zuidzijde is dit de Groeneweg, de verbinding tussen de Broekstraat en de Maasstraat welke de parallele wegen vormen op een landtong in het Maasplassen gebied.

De huidige begrenzing aan de Maasstraat bestaat uit een hoge opgaande beukenhaag die in het verleden de fruitgaard omsloot en beschermde tegen de oostelijke wind vanaf de open Maasvlakte. De zuidelijke begrenzing is direct aangesloten op, en zichtbaar vanaf, de Maasstraat en sluit in de westelijke rand aan op de bestaande, vrijstaande bebouwing. De noordelijke rand wordt begrensd door opgaande beplanting van het daar gelegen perceel.

In de directe nabijheid van het plan aan de Groenezijweg, in het open middengebied, is reeds een kleine woningbouwontwikkeling in de bouwfase met een diversiteit aan bouwstijlen.

Het plangebied vormt een uitgelezen plek om een mooie entree te vormen tot Ool.



Beoogde sfeer

3 BEOOGDE SFEER

Het uitbreidingsplan voor Ool wordt een dorpse aanvulling die qua maat en schaal past bij de bestaande omgeving. Het vormt een voortzetting van de bestaande linten. De uitbreiding zoekt de aansluiting bij deze identiteit, zodat een nieuwe logische toevoeging aan het dorp ontstaat. Het is een afronding van het bebouwingsrondje van Ool op de landtong in de Maas.

De directe omgeving is van groot belang voor de diversiteit van wonen en geeft daarvoor ook een directe aanleiding. Een duidelijke driedeling is herkenbaar, waarbij wonen in een andere context wordt geplaatst.

- De ligging van de toekomstige woningen aan de Maasstraat, direct aan de Maas, met een wijds uitzicht op de jachthaven en de Maas.
- Een uitbreiding van het wonen aan het lint van de Groeneweg met het directe contact met de straat.
- Wonen aan het groene middengebied met uitzicht over het open groen.

Het groene nagenoeg omsloten middengebied vormt een duidelijk en waardevol karakter met zijn agrarische gronden, open grasland. Het stedenbouwkundig plan zal hier dan ook op moeten reageren, door de openheid en de toegankelijkheid van het middengebied te garanderen ter plaatse. Hiervoor zal de huidige geplande toegangsweg vanaf de Groeneweg een andere bestemming krijgen. Om een volwaardige verbinding te realiseren wordt de aansluiting binnen de huidige ontwikkeling gezocht op de Maasstraat, om een volwaardige en toegankelijke route te kunnen creëren.

De kop van het plangebied, de kruising Maasstraat met de Groeneweg vormt de oostelijke entree tot Ool. Een verbijzondering ter accentuering in de openbare ruimte en de bebouwingsvorm dient hier extra aandacht aan te schenken om deze te begeleiden.

Afwisseling en diversiteit komen ook terug in de bebouwing onderling. Een grote diversiteit aan bebouwing passend in het dorpse, diverse beeld is in het gehele gebied wenselijk. Geen 'dezelfde' woningen ritmisch naast elkaar gebouwd, maar juist een variatie in positie en richting van het bouwblok op de kavel en sterk onderscheidend van karakter, zorgt voor een informele setting en ook een mogelijk onderscheid in het accent van de linten aan de Maasstraat en de Groeneweg.

- Om dit voor elkaar te krijgen zijn een aantal zaken van belang. De sterke ruimtelijke dragers zorgen voor een waardevolle eigen identiteit, waarbij de oorspronkelijke linten aan de randen, Maasstraat en Broekstraat een duidelijke afwisseling in rooilijnen hebben.
- De Groeneweg wijkt hier enigzins af, waarbij de recente ontwikkelingen meer in een lijn staan. Juist het informele karakter zorgt voor rust en ruimte, zowel in de openbare ruimte als op de kavels.
- Aan het groene middengebied zal aansluiting gezocht worden met de reeds in ontwikkeling zijnde woningen ter plaatse.

Diversiteit op kavelniveau binnen het dorpse bouwblok en de landelijke referentie met hedendaagse accenten. Het geheel vormt een logische, samenhangende afronding van de kern Ool die duidelijk rust en en eenheid uitstraalt.



Stedenbouwkundig ontwerp

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

'Ontspannen wonen in het Oolse'

De centrale insteek is een dorpse, afwisselende uitbreiding van het aantal woningen binnen de bestaande omgevingskwaliteiten, als vervolmaking van het 'rondje' Ool op de landtong.

Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de omringende wegen, de Maasstraat en de Groeneweg. Een insteek wordt gerealiseerd aan de rand van de groene open, agrarische ruimte, welke als een ruime doorkijk vanaf de Maasstraat wordt vormgegeven. De insteek bestaat uit een minimaal profiel van 5 meter om de doorgang te waarborgen. De weg wordt begeleidt door enkele bouwblokken met uitzicht op de open ruimte en aansluiten op de reeds in ontwikkeling zijnde bouwblokkken aan de open ruimte. De huidige geprojecteerde toegang vanaf de Groeneweg wordt hierbij afgesloten voor autoverkeer en zal gaan dienen als doorsteek voor het langzaamverkeer en als eventuele calamiteitenroute.

De bebouwing aan de Maasstraat zal eveneens bestaan uit vrijstaande woningen op ruime kavels en de aansluiting zoeken met de reeds bestaande kenmerken. Dit betekent dat het uitzicht op de Maas van grote toegevoegde waarde is en dat van deze wijdsheid gebruik gemaakt dient te worden bij de ontwikkeling op de kavel. De bouwblokken vertonen hierbij een sterke afwisseling in situering op de kavel, kaprichting en mogelijke rooilijn.

Op de hoek waar de Maasstraat en de Groeneweg samenkomen wordt een kleinschalige entree ruimte ontwikkeld in de vorm van een groen pleintje met ruimte om als bezoeker de rust te nemen tijdens een wandeling of fietstochtje. Een duidelijk groen accent met enkele kenmerkende bomen maken het tot een aantrekkelijk plek en een herkenbare plek als entree tot Ool. Het aan het pleintje gelegen bouwblok is tweeledig in zijn context. Het accentueert het pleintje en tegelijkertijd begeleidt het bouwblok de twee aangrenzende linten, Maasstraat en Groeneweg. Hier zal door het bouwblok direct op gereageerd moeten worden en betekent dus een tweeledige verbijzondering in een samengesteld bouwblok als een verbijzondering.

Aan de Groeneweg wordt het lint doorgezet richting de hoek met de Maasstraat, in aansluiting op de bestaande bebouwing. Doorzetten van het beeld middels vrijstaande bouwblokken zorgen voor een duidelijke eenheid in de straat. De bebouwing dienen hierbij te reageren op het lint.

De afwisseling aan kwaliteiten in het plan, zitten hem niet zozeer in het stedenbouwkundig plan, maar vooral in de locatie waar de kavel gelegen is. De bebouwing vormt een gezamenlijke eenheid door de ontwikkeling van vrijstaande woningen op ruime kavels in een landelijke sfeer. De bebouwing vormt een duidelijke eenheid in typologie, waarbij juist de individualiteit terugkomt in de uiterlijke verschijningsvorm. Dit betekent geen repetitie van woningen, maar juist een beeld van organische, informele groei. Eigenheid en individualiteit, gericht op de bestaande kwaliteiten van de reeds aanwezige bebouwing, zorgen voor rust en toch eenheid met een passende mate van diversiteit.

Het gehele plan staat ten dienste van het prettig en ontspannen wonen in het Oolse. Wonen in een hedendaagse, dorpse, groene setting, in een beleefbare, hoogwaardige omgeving.





WONEN AAN HET LINT



WONEN AAN DE MAAS



WONEN AAN DE OPEN GROENE RUIMTE

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

In het plan zijn een diverse woongebieden te onderscheiden:

1. Wonen aan het lint
   bestaande uit vrijstaande woningen als voortzetting van het bestaande lint.
2. Wonen aan de Maas
   bestaande uit vrijstaande woningen met uitzicht op de Maaszone.
3. Wonen aan de open groene ruimte
   bestaande uit vrijstaande woningen aan de open agrarische groene ruimte.

WONEN AAN HET LINT

bestaande uit vrijstaande woningen aan de Groeneweg

- Voortzetting van het bestaande lint
- Landelijke woningtypen eventueel in een eigentijdse vertaling
- Wisselende rooilijnen en kaprichtingen
- Oriëntatie van woningen gericht op de straat
- Diversiteit
- landelijke / agrarische architectuur
- Individuele architectuur, geen kopieën of teveel repeterende kenmerken tussen de woningen onderling

WONEN AAN DE MAAS

bestaande uit vrijstaande woningen aan de Maasstraat

- Woningen sterk gericht op en gebruik makende van het uitzicht naar de Maas
- Landelijk moderne woningtypen (eigentijdse vertaling)
- Wisselende rooilijnen en kaprichtingen mogelijk
- 'Open' voorgevels aan de Maas
- Diversiteit
- Individuele architectuur, geen kopieën of teveel repeterende kenmerken tussen de woningen onderling

WONEN AAN DE OPEN GROEN RUIMTE

bestaande uit vrijstaande woningen aan het open agrarisch kavel

- Duidelijke relatie met het open agrarisch gebied
- Groene voor- en zijtuinen
- Mix van traditioneel landelijke en modern landelijke woningtypen (eigentijdse vertaling)
- Individuele architectuur, geen kopieën of teveel repeterende kenmerken tussen de woningen onderling



Voortzetting bestaande lint en typologie





Traditionele hoofdvorm, moderne accenten, wonen onder kap



Landhuis met teruggeplaatse aanbouw met kap



Mix modern/traditioneel materiaal, landelijke woning



Traditionele agrarische woning



Agrarische langsgevel, traditioneel materiaalgebruik



Landhuis met versprongen delen en accenten



Moderne agrarische woning met traditioneel materiaal



Hoofdvorm met kap haaks op rijweg, aanbouw langskap

WONEN AAN HET LINT

MAAT EN SCHAAL

- Een compositie van verspreid gesitueerde vrijstaande woningen.
- Variatie in kavels met veel individuele vrijheid.
- Minimum en maximum maten bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Maximum bouwhoogte 9 meter conform bestemmingsplan.
- Maximum goothoogte 5 meter conform bestemmingsplan.
- Hoogte 1-laags, 1,5-laags met kap.
- Een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen, met variatie in: rooilijnen, hoofdrichting bouwblok en accenten (hoogte, vorm, dakrichting) afgestemd in relatie tot omgeving.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen samen een architectonische eenheid.

VORM EN GEBAAR

- Duidelijke landelijke volumes als voortzetting van het bestaande lint.
- De afzonderlijke woningen zijn individuele woningen, geen repetitiebouw toegestaan.
- De bebouwing straalt individualiteit uit door een grote keuzevrijheid en variatie.
- Woningen moeten onder architectuur zijn vormgegeven, waarbij zogenaamde 'cataloguswoningen' niet zijn toegestaan.
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op het lint.
- Relatie vanuit de woning met het lint is belangrijk, geen gesloten zichtbare gevels, geen volledig open glasgevels.
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg dienen bouwblok en erf bij voorkeur tweezijdig tweezijdig georiënteerd te zijn.
- Variatie aan vormen, bij voorkeur langs- en dwarsrichting.
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige grondslag (geen gelijkzijdig vierkant)
- Hoofdvorm niet aangetast door bijzondere vormen.
- Hoofdvorm heeft een kap, platte daken en lessenaarsdaken als hoofdvorm niet toegestaan.
- Versprongen delen (terugplaatsing, uitsteken) in het volume kunnen zorgen voor een doorbreking van de strakke hoofdvorm.
- Aan de entree Maasstraat/Groeneweg een duidelijk gericht accent in een samengesteld bouwblok. Bouwblok reageert op de tweeledige situering (lint / Maas), bouw- en goothoogte conform bestemmingsplan.

STIJL EN DETAIL

- Ingetogen landelijke en/of agrarische bouwstijl met eventueel een eigentijdse vertaling, gericht op individualiteit.
- Bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm.
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de dorpse uitstraling en het lint.
- Samenhang in gevelopeningen.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Materiaalgebruik ondersteunt het landelijke karakter en past bij de reeds aanwezige bebouwing.
- Hoofd en bijgebouw(en) zijn passend bij elkaar en zijn in vorm en materiaalgebruik duidelijk op elkaar afgestemd.
- Kleurgebruik dient ingetogen te zijn, felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Diversiteit in materialisering is mogelijk. Traditioneel / robuust / modern materiaal gebruik, maar passend bij het bestaande lint.
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal ten opzichte van het hoofdmateriaal mogelijk (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen) maar passend.
- Daken diverse materialen mogelijk, zoals riet, pannen en moderne materialen, 'zonnedaken'.



Moderne schuurwoning met openheid en open accenten, langsgevel





Terug geplaatste glazen gevel



Traditioneel en modern materiaalgebruik, glazen front



'Traditioneel' landhuis met modern open front



Langsgevel met open gewerkt dak tbv zicht op Maas



Moderne woning, traditionele vorm, modern materiaalgebruik



1,5-Laag met kap, modern met open front



Langsgevel met dakterras gericht op de Maas



2-lagen met kap met 'open' voorgevel

WONEN AAN DE MAAS

MAAT EN SCHAAL

- Een compositie van verspreid gesitueerde vrijstaande woningen.
- Variatie in kavels met veel individuele vrijheid.
- Minimum en maximum maten bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Maximum bouwhoogte 10 meter conform bestemmingsplan.
- Maximum goothoogte 7 meter conform bestemmingsplan.
- Hoogte bij 1,1,5-laags en 2-laags met kap.
- Een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen, met variatie in: rooilijnen, hoofdrichting bouwblok en accenten (hoogte, vorm, dakrichting) afgestemd in relatie tot omgeving.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid.
- Kavels aan de Maas samenvoegbaar van 2 naar 1 grote, exclusief de kavel aan de entree.

VORM EN GEBAAR

- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de landschappelijke kwaliteiten aan de Maas.
- De afzonderlijke woningen zijn individuele woningen, geen repetitiebouw toegestaan.
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is zeer belangrijk, open gevels met grote raampartijen zorgen voor het uitzicht.
- De bebouwing straalt individualiteit uit door een grote keuzevrijheid en variatie.
- Woningen moeten onder architectuur zijn vormgegeven, waarbij zogenaamde 'cataloguswoningen' niet zijn toegestaan.
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg dienen bouwblok en erf bij voorkeur tweezijdig georiënteerd te zijn.
- Variatie aan vormen, dwars- en langsrichting.
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige grondslag (geen gelijkzijdig vierkant)
- Hoofdvorm niet aangetast door bijzondere vormen.
- Hoofdvorm heeft een kap, platte daken en lessenaarsdaken als hoofdvorm niet toegestaan.
- Versprongen delen door terugplaatsing in het volume, horizontaal/ verticaal kunnen zorgen voor een doorbreking van de strakke hoofdvorm.
- Aan de entree Maasstraat / Groeneweg een duidelijk gericht accent in een samengesteld bouwblok. Bouwblok reageert op de tweeledige situering.

STIJL EN DETAIL

- Expressief moderne, landelijke en open bouwstijl, gericht op individualiteit.
- Materiaalgebruik passend bij expressieve karakter.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de landelijke uitstraling.
- Samenhang in gevelopeningen.
- Grote raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een wijdse blik op de Maas.
- Toevoegen van mee ontworpen balkons / vides op de eerste verdieping zorgen voor een versterking van de beleving aan de Maas.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Hoofd- en bijgebouw(en) zijn passend bij elkaar en zijn in vorm en materiaalgebruik duidelijk op elkaar afgestemd.
- Kleurgebruik dient ingetogen te zijn, felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Een uitgebalanceerde combinatie van moderne en natuurlijke materialen en glas geven de woning karakter.
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal ten opzichte van het hoofdmateriaal mogelijk (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen) maar passend.
- Daken diverse materialen mogelijk, zoals riet, pannen en moderne materialen, 'zonnedaken'.



Woningen aan de open agrarische groene ruimte





1-Laag met kap, traditioneel en modern materiaalgebruik



Schuurwoning ingetogen traditioneel/robuust hout



Landhuis traditioneel baksteen gekeimd



Modern landelijke woning met traditionele accenten



Moderne agrarische langgevel



Landhuis lage goot met hoge kap



Moderne schuurwoning met modern materiaalgebruik



Architectonische eenheid hoofdvorm en bijgebouwen

WONEN AAN DE OPEN GROENE RUIMTE

MAAT EN SCHAAL

- Een compositie van verspreid gesitueerde vrijstaande woningen.
- Variatie in kavels met veel individuele vrijheid.
- Minimum en maximum maten bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Maximum bouwhoogte 9 meter conform bestemmingsplan.
- Maximum goothoogte 5 meter conform bestemmingsplan.
- Hoogte 1-laags, 1,5-laags met kap.
- Een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen, met variatie in: rooilijnen, hoofdrichting bouwblok en accenten (hoogte, vorm, dakrichting) afgestemd in relatie tot omgeving.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid.
- Kavels aan de open groene ruimte samenvoegbaar van 2 naar 1 grote.

VORM EN GEBAAR

- Duidelijke landelijke volumes.
- De afzonderlijke woningen zijn individuele woningen, geen repetitiebouw toegestaan.
- Woningen moeten onder architectuur zijn vormgegeven, waarbij zogenaamde 'cataloguswoningen' niet zijn toegestaan.
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de open agrarische ruimte.
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk (raampartijen), geen volledig gesloten zichtbare gevels naar de open agrarische ruimte.
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg dienen bouwblok en erf tweezijdig georiënteerd te zijn.
- Variatie aan rechthoekige grondvormen, geen gelijkzijdig vierkant met een kap in de langs- of dwarsrichting.
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige grondslag (geen gelijkzijdig vierkant)
- Hoofdvorm niet aangetast door bijzondere vormen.
- Hoofdvorm heeft een kap, platte daken en lessenaarsdaken als hoofdvorm niet toegestaan.
- Versprongen delen (terugplaatsing, uitsteken) in het volume kunnen zorgen voor een doorbreking van de strakke hoofdvorm.

STIJL EN DETAIL

- Ingetogen traditionele landelijke en/of agrarische bouwstijl, met eventueel een eigentijdse vertaling, ook een expressief landelijke en/of agrarische bouwstijl is mogelijk gericht op individualiteit.
- Materiaalgebruik ondersteunt het gewenste karakter.
- Bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de landelijke uitstraling.
- Samenhang in gevelopeningen.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Hoofd en bijgebouw(en) zijn passend bij elkaar en zijn in vorm en materiaalgebruik duidelijk op elkaar afgestemd.
- Kleurgebruik dient ingetogen te zijn, felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Traditioneel en modern materiaal gebruik passend bij de gekozen stijl. Traditioneel zoals baksteen, hout, gekeimd. Modern zoals zink, cortenstaal, gestuct.
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal ten opzichte van het hoofdmateriaal mogelijk (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) maar passend.

DAKEN



Gebakken pannen rood-bruin, ongeglazuurd



Dakpannen zwart-grijs



Dak bestaande uit (kunst)leien



Samengesteld zonnedak met rood-bruine pannen



Modern zinken dak passend bij landelijke architectuur



Rieten dak



Natuurlijk dak



Samengesteld dak, modern en traditioneel

INSTALLATIES



Geen zichtbare installaties tegen gevel



Geen zichtbare installaties op het dak



Installaties weggewerkt en opgenomen in de architectuur

DAKEN

Ook ten aanzien van daken zijn aanvullende voorwaarden van toepassing. Alle daken van de hoofdvorm hebben een kapvorm in de dwars of lengterichting.

Platte daken en lessenaarsdaken als hoofdvorm zijn niet toegestaan. Aan- of bijgebouwen hebben een plat dak of een kap.

De daken zijn:

- pannen gedekt in rode, bruine, zwart / grijze tinten.
  - Pannen zijn niet geglazuurd.
- of traditioneel rietgedekt.
- of bestaande uit (kunst) leien.
- of uitgevoerd in zink passend bij de landelijke architectuur.
- of uitgevoerd in bitumen, PVC of EPDM, maar worden in dat geval uit het zicht ontnomen door het aanbrengen van kiezel of zogenaamde groene daken (beplanting).
- of bestaande uit een combinatie van hierboven benoemde vormen passend bij de landelijke architectuur.
- of bestaande uit een combinatie met architectonisch ingepast zonnedak.

INSTALLATIES

Installaties en en zonnepanelen zijn onderhevig aan een juiste inpassing binnen de architectonische vormgeving. Alle elementen worden meeontworpen en maken deel uit van de totale vormgeving van het bouwblok.

Op het dakvlak aangebrachte zonnepanelen worden zo aangebracht dat je niet onder de panelen kijkt. Ze zijn dus duidelijk verwerkt in het dakvlak. Zonnepanelen zijn zwart van kleur en hebben een zwarte omranding.

Buitenunits van warmtepompen, airco's en overige installaties worden weggewerkt, mee-ontworpen in de architectuur. Het is dus niet de bedoeling dat deze los tegen de gevel, op het dakvlak of als los element in de tuin geplaatst worden. Ze maken onderdeel uit van de architectonische opave en zijn als zodanig niet of nauwelijks herkenbaar.

Verslepingen van leidingwerk op daken is niet toegestaan. Bovendakse uitmondingen van installaties zijn geclusterd.





Materialisatie toegangsweg / erfweg, gebakken genuanceerde klinker of samengesteld

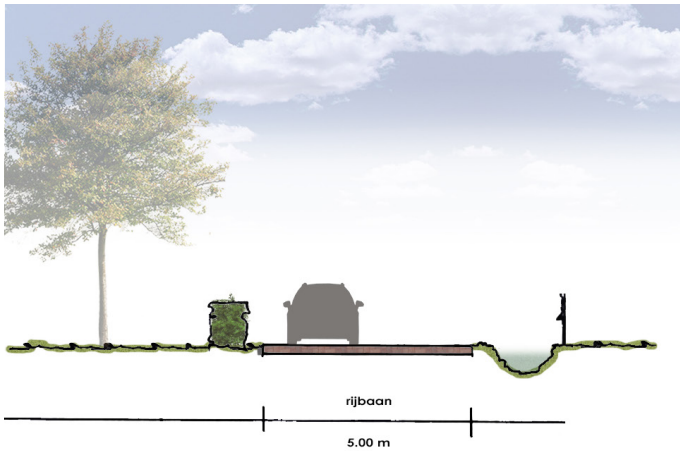


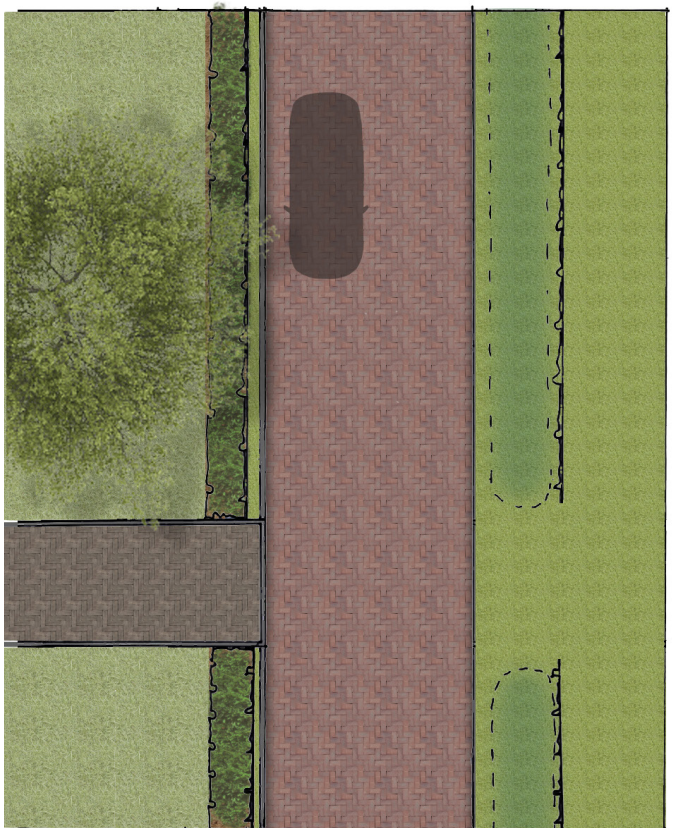
Openbare ruimte





Pleintje entree met enkele markante erfbomen





Profiel toegangsweg / erfweg

6 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

ALGEMEEN

De uitbreiding van Ool grenst aan de bestaande wegen Maasstraat en Groeneweg. De afzonderlijke kavels worden hier direct op ontsloten. Het parkeren vindt daarbij plaats op eigen terrein.

De entree tot Ool wordt gevormd door het kleinschalige pleintje op de samenkomst van de genoemde wegen. Het pleintje vormt een duidelijk herkenningspunt en er is ruimte voor groen en een rustmomentje. Het pleintje bestaat uit gazon of een open verharding, passende bij het dorpse karakter van de plek. Het pleintje is knus en ingetogen van karakter. Het enigzins besloten karakter wordt gevormd door een omsluiting van het pleintje middels een biodiverse beplanting of een haagstructuur die het groen pleintje omsluiten. Er is ruimte voor enkele markante 'erfbomen'.

Naast het pleintje is er nog de nieuwe toegangsweg tot de woningen gelegen aan de rand van de open groene ruimte. Aansluitend zijn aan de Groenzijweg op het moment woningen in ontwikkeling. De nieuwe erfweg vormt ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling en de ontwikkelinge Groenezijweg een duurzame verkeersoplossing en garandeert voor beide de toegankelijkheid. Om het karakter van de weg op de rand van het erf te benadrukken en de nadruk op het groene karakter te houden, is de wegbreedte geminimaliseerd. Dit is mogelijk vanwege de minimale hoeveelheid verkeer die gebruik maakt van de doorlopende insteekweg. Het is een gemeenschappelijk profiel bestaande uit alleen een rijbaan waar alle weggebruikers gebruik van maken. Om het landelijke karakter te onderstrepen worden geen verhoogde banden toegepast, maar watert de weg af richting het open groene gebied middengebied. Mogelijk middels een zaksloot wordt het water opgevangen.

Dorps en landelijk zijn de termen die gebruikt worden aangaande de invulling van de openbare ruimte.

GROEN VOORPLEINTJE

- Besloten, maar kenmerkend karakter als entree tot Ool.
- De bebouwing reageert op het pleintje en geeft het samen met het groen het besloten karakter.
- Openbaar rustplekje voor wandelaars en fietsers met plek voor een bankje.
- Het pleintjes bestaat uit formeel gazon en/of open-, halfverharding verharding, omsloten door groen of een formele haag.
- Plek voor enkele kenmerkende solitaire bomen, erfbomen.
- De basis van het groen is biodivers en inheems.

TOEGANGSWEG

- Weg op de rand van het agrarische erf.
- Minimale hoeveelheid verharding.
- De rijbaan heeft een breedte van circa 5.00 meter.
- Geen verhoogde banden toegepast.
- De rijweg wordt uitgevoerd in een gebakken genuanceerde klinker of samengestelde klinker in een warme, aardse niet te donkere tint passend als agrarisch erfweg.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ruime percelen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.
- Wanneer alsnog parkeerstroken / plekken worden aangelegd, worden deze uitgevoerd met grasbetonstenen of straatbakstenen passende bij de rijweg.
- Afwatering vindt direct plaats op de verlaagde grasbermen.



Lage inheemse haag met eventueel erfboom op de kavel



Hoge boerenhaag eventueel gemengd op achterzijde en zijdelingse grens



Overgang openbaar - prive



Hekwerk met groen. Niet aan zichtzijde



Samengestelde informele erfafscheiding archterste perceelsgrens

ERFAFSCHEIDINGEN (GRENS PRIVÉ – OPENBAAR)

- Door te variëren in type overgangen ontstaat een informeel karakter wat aansluit bij de sfeer van Ool.
- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op een groene overgang.
- Grove bouwmaterialen als gemetselde muren, houten schermen, betonschuttingen zijn niet toegestaan.

- Voorzijde woning
  - Op de overgang voortuin (tot minimaal zijdelings de rooilijn) met openbaar gebied middels lage boerenhaag (eventuele gemengde haag) met eventueel huisboom.

- Achterzijde en zijdelings woning
  - Op de overgang achtertuin met openbaar gebied en tussen de percelen middels hoge boerenhaag (eventuele gemengde haag).
  - Tussen de percelen niet direct in het zicht gaat de voorkeur uit naar een groene haag of hekwerk met beplanting (groen).
  - Op de ruime percelen aan de achterzijde is het wenselijk om de hoge haag of het 'groene' hekwerk aan te vullen met een samengestelde, opgaande informele beplanting en af en toe een boom / boomgroep. De grote kavels geven hier aanleiding toe.

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch