

POUDEROYEN TONNAER

# Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Bredeweg 29/29a te Banholt - 16 mei 2022



POUDEROYEN TONNAER

# Beeldkwaliteitsplan Bredeweg 29/29a te Banholt

P202191.001

16 mei 2022

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding** **4**
1.1. Aanleiding 4
1.2. Planlocatie 4

**2. Criteria en richtlijnen beeldkwaliteit** **6**
2.1. Beoogd beeld 7
2.2. Criteria beeldkwaliteit 9

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Het voornemen is om de varkenshouderij ter plekke van de locatie Bredeweg 29/29a te Banholt duurzaam te beëindigen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw (5 vrije sector bouwkavels).
Ter plekke van het plangebied is in de bestaande situatie sprake van een agrarisch bedrijfsgebouw en voedersilo's ten behoeve van de huisvesting van 1.168 vleesvarkens. Voorts is sprake van een vergunde opslagloods annex bewaarplaats voor akkerbouwproducten en een vergunde bedrijfswoning; beiden zijn niet gerealiseerd en de vergunningen worden ingetrokken.

Teneinde de duurzame beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten exploitatietechnisch haalbaar te krijgen, is in overleg met de gemeente een woningbouwplan ontwikkeld ten behoeve van 5 bouwkavels voor vrije sector woningen.

Pouderoyen Tonnaer heeft voor voorliggende planlocatie een visie opgesteld voor de beoogde woningbouw die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. Daarmee wordt met de te ontwikkelen woningen een kwalitatieve toevoeging op landschappelijk vlak gecreëerd en is sprake van een landschappelijk overgang tussen de kern Banholt en het buitengebied.

## 1.2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Bredeweg 29a in de kernrandzone van Banholt. De locatie ligt aan een uitloper van Banholt in de richting van Reijmerstok. Aangrenzend aan het plangebied liggen ten westen de woning Bredeweg 27 en de harmoniezaal. Aan de zuidzijde, aan de overzijde van de Bredeweg, is de begraafplaats gelegen. De overige omliggende gronden zijn in agrarisch gebruik. Het plangebied maakt deel uit van het karakteristieke Zuid-Limburgse cultuurlandschap en is gelegen op het plateau van Margraten.



Plangebied Bredeweg 29-29a te Banholt




Ligging plangebied (luchtfoto Atlas Limburg)

# 2. CRITERIA EN RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

Voorliggend beeldkwaliteitsplan omschrijft de criteria waaraan het ontwerp van de beoogde woningen en inrichting van de buitenruimte moet voldoen om zo bij te dragen aan het behoud en versterking van kwaliteit, herkenbaarheid van het plan en samenhang met de omgeving. Het plan dient samen met het bestemmingsplan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de woningen. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, buitenruimte, de dorpsrand en de goede landschappelijke inpassing tot uitdrukking komt. Door de vast te leggen beeldkwaliteit wordt de regie van de vormgeving, detaillering en kwaliteit van de gebouwde objecten en de buitenruimte verzorgd. Het Beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling (gelijktijdig met het bestemmingsplan) als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en). Hiertoe bevat het Beeldkwaliteitsplan criteria die de welstandsnota van de gemeente vervangen.

Binnen het bestemmingsplan ‘Bredeweg 29/29a’ is reeds een afweging gemaakt dat de beoogde woningen passen binnen de relevante beleidskaders als het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, het Landschapsontwikkelingsplan ‘Buitengewoon Margraten’, diens opvolger ‘Buitengewoon Buitengebied’ en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Naast de beeldkwaliteitscriteria uit de bovengenoemde beleidsstukken zijn aanvullende criteria voor onderhavig planvoornemen uitgewerkt.



Uitsnede deelgebied ‘Herkenradergrub’ uit het Landschapsontwikkelingsplan ‘Buitengewoon Margraten’ met ligging plangebied

Het doel is om binnen het plangebied de vijf nieuwe woningen op zodanige wijze vorm te geven, dat deze passen binnen de karakteristieken en kwaliteiten van het bestaande landschap. Navolgende criteria zullen als aanvulling op de beleidsstukken worden vastgesteld. Indien er sprake is van een contradictie tussen criteria in de beleidsstukken en dit beeldkwaliteitsplan, zijn de criteria in dit plan leidend.

## 2.1. Beoogd beeld

De kernen op het plateau van Margraten worden van oudsher omzoomd door een zone met hoogstamfruitgaarden, bomenrijen, geschoren hagen op perceelsgrenzen en verdere opgaande beplanting, waardoor de kernen werden ingebed in het plateaulandschap. Bij verdere ontwikkelingen in deze zone dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieken en dienen deze te worden versterkt.

Aanvullend vormt onderhavige locatie een kenmerkende entree van de kern Banholt, met een directe zichtlijn richting de kerk. Dit herkenningspunt vanaf de Bredeweg vormt één van de uitgangspunten in de stedenbouwkundige opzet van onderhavig plan. Verder wordt de bebouwing opgenomen in een ruime groene dorpsrand rekening houdend met de bestaande groene kwaliteiten om zo een logische overgansgzone naar het open plateau te creëren.

De groene achtererven worden naar buiten gericht, maar door de ligging van de kavels en het gebruik van bestaande landschapselementen en reliëf is het ongewenst de erven met hoog opgaand groen te omzomen. Er is dus geen sprake van een groen omzoomd ‘eiland’ grenzend aan de dorpskern zonder relatie met de omgeving. Dit zou tevens het uitzicht vanuit het plangebied op de omgeving aantasten.

Het is van belang een goede balans te vinden tussen variatie in architectuur en harmonie met de omgeving, waarbij de harmonie met name moet worden gezocht in de beoogde landelijke signatuur van de woningen, in schaal, maat, vorm en materialisering passend bij de bestaande bebouwing van de kern Banholt.

De zuidelijke woning aan de entree heeft een grotere zichtbaarheid dan de overige woningen om zo het ensemble herkenbaar en leesbaar te maken en onderdeel te laten zijn van het woongebied. Door deze zichtrelatie is het niet wenselijk om vrijstaande bijgebouwen te realiseren. De bebouwing op deze kavel wordt gesitueerd binnen één bouwvlak. Mogelijke aanbouwen zijn alleen toegestaan als die ruimtelijk worden geïntegreerd in de hoofdbouwmassa.

De overige woningen worden, rekening houdend en in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten, georiënteerd naar de nieuw te realiseren gezamenlijke ontsluiting en vormen een omarming van de ‘cul de sac’.




| Bebouwingsoppervlaktes per kavel | |
|---|---|
| | Maximaal te bouwen oppervlakte binnen bouwzone |
| Kavel 1 | 225 m² |
| Kavel 2 | 225 m² |
| Kavel 3 | 225 m² |
| Kavel 4 | 225 m² |
| Kavel 5 | 300 m² |

## 2.2 Criteria beeldkwaliteit

Voor de woningbouwlocatie gelden de volgende beoordelingscriteria:

### Positionering op het perceel

1. Voor de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen moet vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak;
2. De beoogde woningen worden allen ontsloten via de nieuw te realiseren gezamenlijke ontsluitingsweg ‘cul de sac’ van het terrein.

### Beeld

3. De hoofdmassa van de nieuwbouw dient in maat in een passende verhouding te staan met de oorspronkelijk landelijke bebouwing in de omgeving;
4. Ter plekke worden vrijstaande woningen gerealiseerd;
5. De hoofdmassa van de woning bestaat uit één of twee bouwlagen, waarbij de gootlijn zich overwegend bevindt op de hoogte van één à anderhalve bouwlaag;
6. Het bouwvolume mag bestaan uit één eenduidige dakvorm of meerdere dakvormen (parallel aan, schuin of haaks op elkaar), waarbij meerdere nokken ontstaan. Het dak wordt uitgevoerd als zadeldak, lessenaarsdak of als combinatie van beiden;
7. De richting van de kap is vrij;
8. Hoofdmassa en ondergeschikte massa’s dienen in samenhang te zijn en een goede en evenwichtige samenhang te bezitten.













### Gevelopbouw

9. De gevels zijn evenwichtig en harmonieus van opzet;
10. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
11. De woningen krijgen een landelijke architectuur, passend bij de bebouwing in het dorp Banholt, zonder traditioneel te zijn.





### Materiaal- en kleurgebruik, detaillering

12. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
13. Overwegend natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren;
14. De materialisering bestaat in hoofdzaak uit baksteen of hout, echter een combinatie of een samengestelde materialisatie van baksteen, hout, mergel of witgeschilderde/gestucte gevels zijn enkel in beperkte mate mogelijk;
15. De materialisatie van het dak bestaat uit een pannendak, gegolfd (klassiek) of een vlakke pan (strakke vorm), bij voorkeur keramisch, antraciet of incidenteel rood. Een combinatie met hout of zink is mogelijk;
16. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten;
17. Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de landelijke uitstraling. Toepassing van enkele meer robuuste vormen zijn ook denkbaar;
18. Bij voorkeur krijgt iedere woning andere (combinaties van) materialen en kleuren. Dit om te voorkomen dat de woningen (te sterk) op elkaar gaan lijken.





### Compositie massaonderdelen

19. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden beperkt toegepast zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft;
20. De schouw/schoorsteen vormt indien toegepast een wezenlijk element, mag aanwezig zijn en dient derhalve met zorg te worden ontworpen;
21. Eén of enkele dakkapellen zijn mogelijk, deze dienen ondergeschikt te zijn aan de rest van het bouwwerk;
22. Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerpproces, wordt uitgevoerd in eenduidige vlakken en wordt geïntegreerd in het ontwerp;
23. Het dak/materialisatie bestaat uit een pannendak, gegolfd (klassiek) of een vlakke pan (strakke vorm), bij voorkeur keramisch, antraciet of rood.





### Aan- en bijbouwen

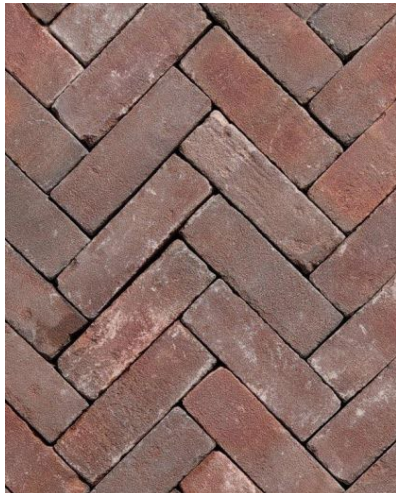
24. De vrijstaande bijgebouwen hebben op het gebied van vorm, kleur en materiaalgebruik een sterke verwantschap met het hoofdgebouw;
25. De vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw.





### Erfinrichting

26. Erfscheidingen bestaan uit gecultiveerde hagen van inheemse soorten, conform de sortimentslijst in het landschappelijk inpassingsplan (LIP);
27. De hagen voor de voorgevelrooilijn en op de achterste perceelsgrenzen hebben een maximale hoogte van 1,2 meter (conform LIP);
28. De hagen tussen de woonpercelen (achter de voorgevelrooilijn) hebben een maximale hoogte van 2 meter (conform LIP);
29. Geen gebouwde erfafscheiding;
30. Inritten worden bestraat met traditionele gebakken klinkers, of een andere traditionele verharding met een landelijke sfeer, passend bij het gezamenlijke erf.





### Inrichting openbare buitenruimte

31. De wegverharding bestaat uit traditionele gebakken klinkers;
32. Parallel aan de wegverharding komt een strook van gras om het groene karakter van de openbare ruimte te accentueren;
33. Eventuele straatverlichting bescheiden toepassen met naar de grond gerichte lichtarmaturen die in vormgeving en materiaal aansluiten bij de landelijke karakteristiek.






POUDEROYEN
TONNAER