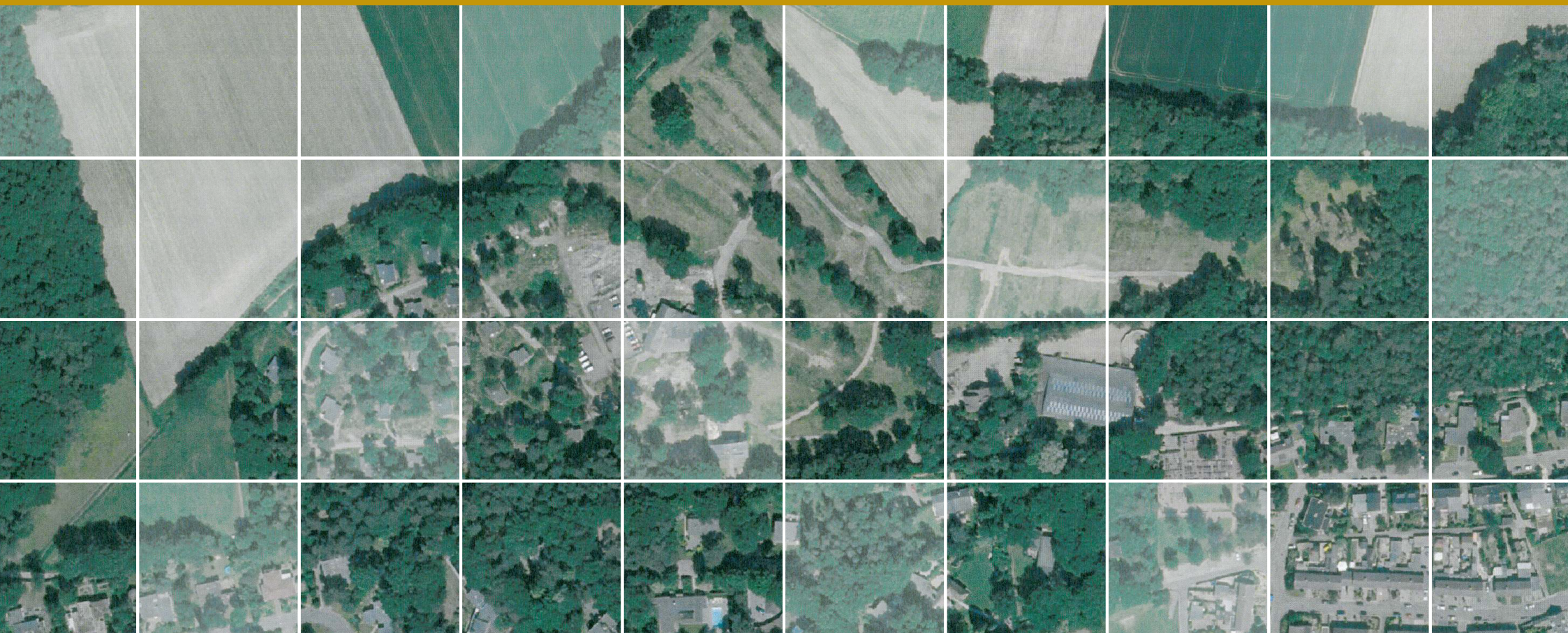


BEELDKWALITEITPLAN VILLAPARK DE BOUSBERG FASE 3 EN 4

Gemeente Landgraaf



Opdrachtgever: Van Wijnen BV
Projectnr: LAN127
Rapportnr: 17 001
Datum: 23 maart 2022

BEELDKWALITEITPLAN VILLAPARK DE BOUSBERG FASE 3 EN 4

Gemeente Landgraaf

Opdrachtgever: Van Wijnen BV
Projectnr: LAN127
Rapportnr: 17 001
Datum: 23 maart 2022

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



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd 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

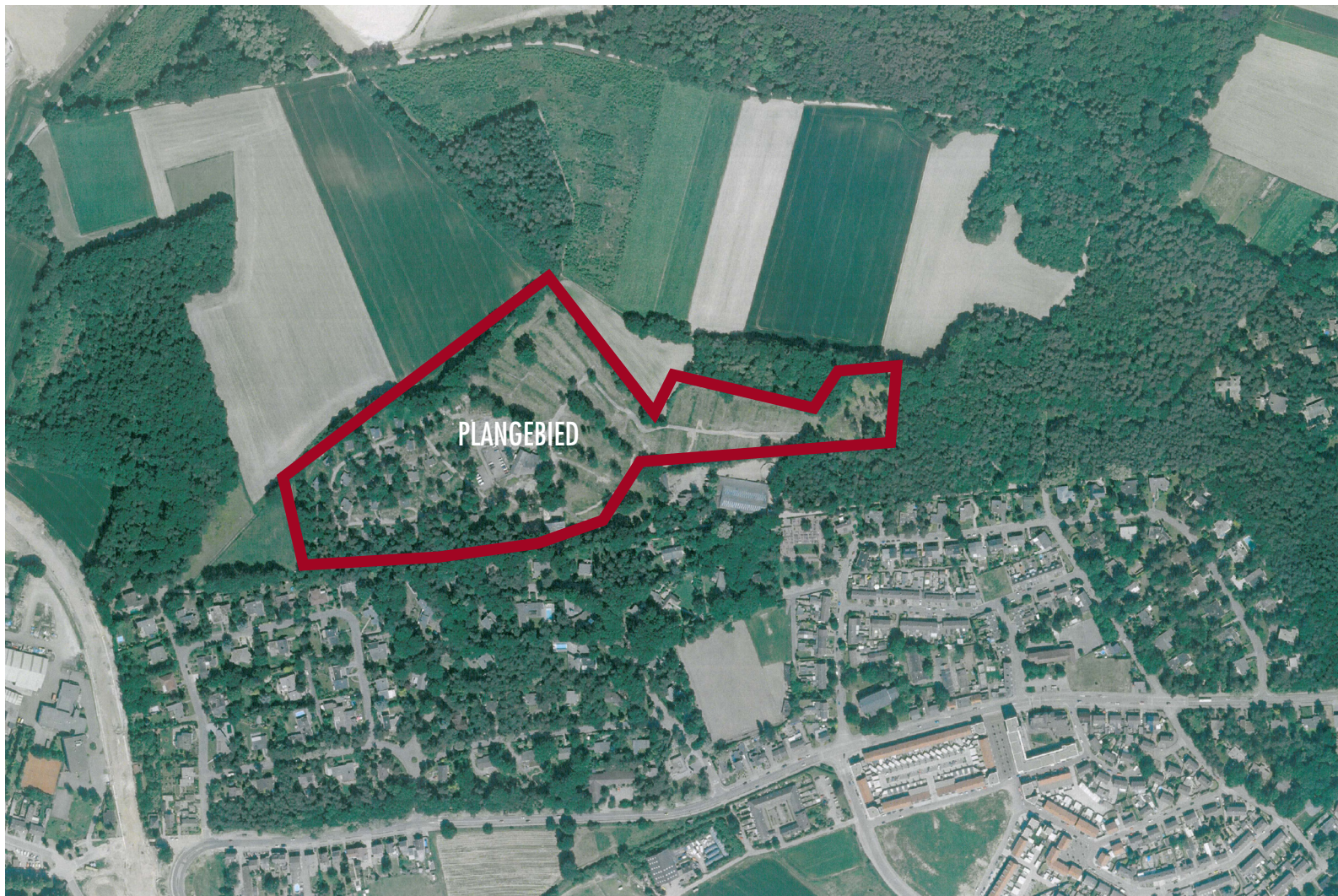
Verificatie:
PV

Validatie:
TME



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7	BIJLAGE KAVELPASPOORTEN	21
2	BEOOGDE SFEER	9		
3	ARCHITECTUUR FASE 3 EN 4	11		
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-GRIJS'	15		
3.4.4	VRIJE KAVEL MODERN 'AARDS'	15		
3.5	KAVELPASPOORTEN	15		
3.6	AANVULLENDE EISEN BOUWEN HELLEND GEBIED	15		
3.7	VIJFDE GEVEL (DAK) EN INSTALLATIES	17		
3.8	OPRIT EN PARKEREN	17		
3.9	ZICHTBARE VOOR EN ZIJTUINEN	17		
3.10	INFRASTRUCTUUR EN VERLICHTING	19		



Het plangebied

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling 'Villapark De Bousberg fase 3 en 4' 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 gast te zijn 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 ingepast in het landschap. 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 en wordt gekoppeld aan de koopovereenkomst. De beeldkwaliteit wordt getoetst door de Welstandscommissie en een aangewezen supervisor. 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. Het plangebied kenmerkt zich door de diverse hoogte verschillen en de aanwezigheid van kenmerkende bomen en bomengroepen. Ook de beleving van het omringende landschap staat voorop door de inpassing van diverse kwalitatieve doorzichten richting het lager gelegen buitengebied, maar ook door de losse plaatsing van de woningen in het landschap binnen het plangebied. Het landschap is veelal kaderstellend en zorgt voor een informele setting waarbij de woningen en de wegen zich voegen in dit kenmerkende Zuid- Limburgse landschap.

De woningen kenmerken zich door een compacte moderne villa met buitenruimte in de vorm van een tuinpatio of een reguliere kavel, waarbij de op te richten woning gebruik maakt die vooral gericht is op het omliggende landschap. De privacy van de woningen wordt gewaarborgd door gebruik van hagen en beplanting, waarbij de beleving als gast in het kenmerkende landschap voorop staat.



VRIJE KAVELS



Modern aards / grijs-wit



Woning sterk hellend gebied

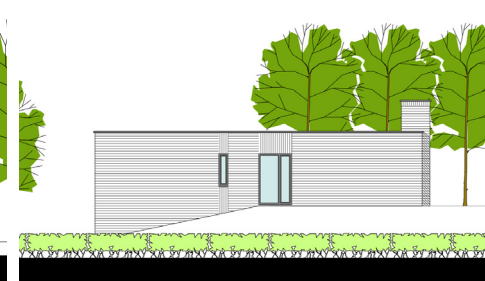
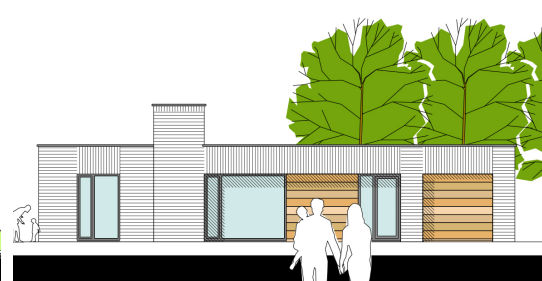
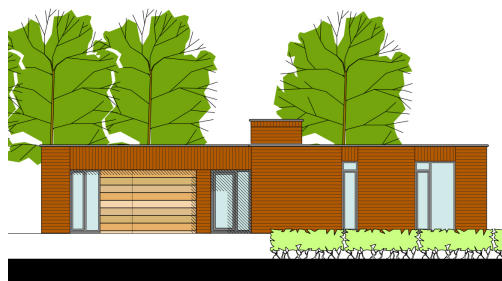


Woning hellend gebied

PROJECTMATIGE WONINGEN

kavel/ type/ kleur/ souterrain:

- 1 villa "lariks type A"
- 2 villa "lariks type B" grijs
- 3 villa "wilgje" type B wit
- 4 villa "wilgje" type A rood
- 5 villa "wilgje" type B wit
- 6 villa "lariks type B" wit
- 7 villa "lariks type C" met souterrain/ grijs
- 8 villa "wilgje" type B rood
- 9 villa "lariks type D" met souterrain/ rood
- 10 villa "lariks type D" met souterrain/ rood
- 11 villa "lariks type D" met souterrain/ rood
- 12 villa "lariks type C" met souterrain/ rood
- 13 villa "wilgje" type B rood
- 14 villa "lariks type C" met souterrain/ grijs
- 15 villa "wilgje" type B wit
- 16 villa "wilgje" type A rood
- 17 villa "wilgje" type B wit
- 18 villa "lariks type B" wit
- 19 villa "wilgje" type B wit
- 20 villa "lariks type B" wit
- 21 villa "wilgje" type A rood
- 22 villa "wilgje" type A rood
- 23 villa "wilgje" type B wit



3 ARCHITECTUUR FASE 3 EN 4

3.1 WONINGTYPOLOGIEËN

In het plan Villapark De Bousberg fase 3 en 4 zijn 4 woningtypologieën te onderscheiden;

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

3.2 SFEER

Voor alle 4 de typologieën geldt dezelfde architectonische uitstraling, modernistisch. Kenmerkend aan deze architectuur zijn een strakke horizontale hoofdvorm onderbroken door fijnzinnige horizontale en verticale bouwgeledingen. 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 in het uiterlijk van de woning, de kleurstellingen bij elkaar aan te laten sluiten (wit met aardse accenten en aards met witte accenten) en spreiding in de woningen qua kleurstelling aan te brengen, ontstaat de mogelijkheid om een enigszins afwisselend 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 beeldkwaliteitsplan vastgelegde beeldkwaliteitskenmerken. De woning is hierbij

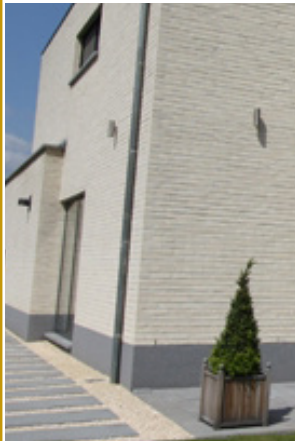
individualistisch vormgegeven, maar past binnen en gaat op in het geheel aan woningen.

Voor wat betreft de vrije kavels is er nog een onderscheid in uitwerkingsvorm aangebracht vanwege de specifieke ligging in het landschap. Voor de vrije kavels zijn derhalve kavelpaspoorten aan het beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Voor de woningen in het middengebied, gepositioneerd in de hellingzone zijn naast een kavelpaspoort nog aanvullende beeldkwaliteitseisen toegevoegd om de juiste uitwerking binnen deze specifieke setting te garanderen.

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 en met het terrein mee loopt.

WONING MODERN WIT



'wit-grijze' baksteen



wit gestuct / gekeimd



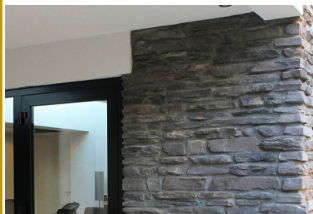
steenkleur



stucwerk



hout



natuursteen



cortenstaal

Afwijkende toevoeging materialisering max. 30 %

WONING MODERN AARDS



aardse tinten



steenkleur



stucwerk



hout



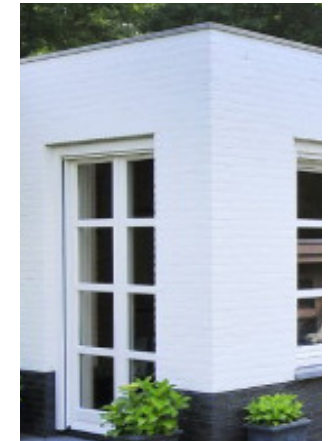
natuursteen



cortenstaal

Afwijkende toevoeging materialisering max. 30 %

VRIJE KAVEL MODERN WIT / GRIJS



wit gestuct / gekeimd



steenkleur



hout



natuursteen

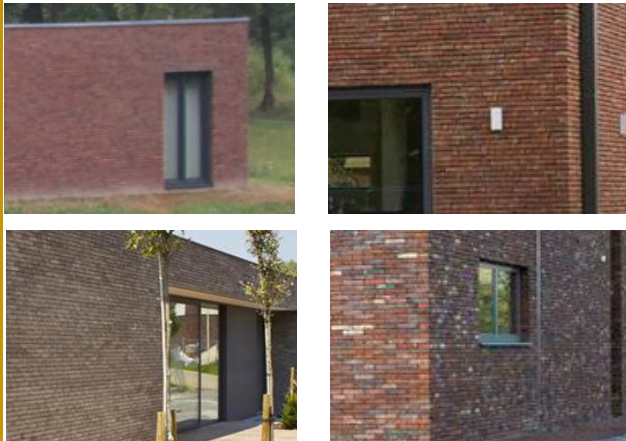


cortenstaal

Afwijkende toevoeging materialisering aards voorgevel 30 %
Afwijkende toevoeging materialisering overige gevels max. 30 %

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

VRIJE KAVEL MODERN AARDS



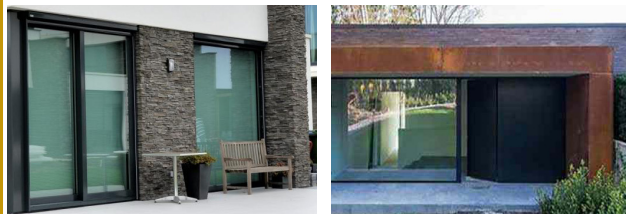
aardse tinten



steenkleur

wit stuc / keimwerk

hout



natuursteen

cortenstaal

Afwijkende toevoeging materialisering wit voorgevel 30 %
Afwijkende toevoeging materialisering overige gevels 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.

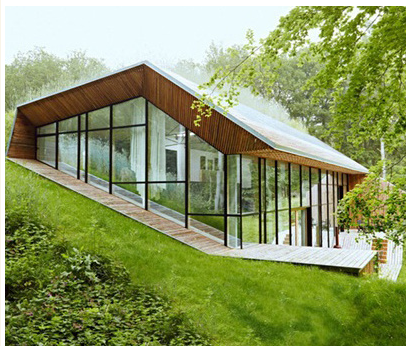
Het is mogelijk om gebruik te maken van ondergeschikte accenten in de vorm van andere materialen zoals: een afwijkende kleur baksteen, stucwerk of keimwerk, natuursteen, hout, metaal. Het oppervlak van deze afwijkende materialen is ondergeschikt aan de witte basis en beslaat maximaal 30% van het oppervlak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

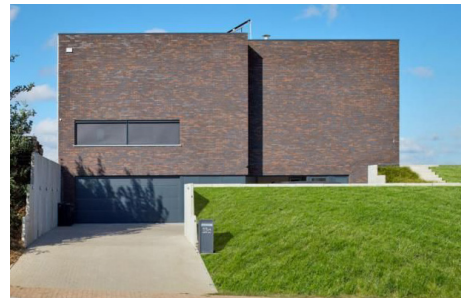
Daarnaast is het mogelijk om gebruik te maken van ondergeschikte accenten in de vorm van andere materialen zoals: een afwijkende kleur baksteen of keimwerk, natuursteen, hout, stucwerk, metaal. Het oppervlak van deze afwijkende materialen is ondergeschikt aan de aardse basis en beslaat maximaal 30% van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

AANVULLENDE EISEN BOUWEN IN EEN HELLEND GEBIED



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

EXCESSEN BOUWEN IN EEN HELLEND GEBIED



Uitgegraven bak in het hellend landschap



Begane grond zonder leefruimtes



Begane grond zonder relatie bovenliggende woning



Geconstrueerd damwanden landschap, maaiveld



Ingegraven woning zonder relatie landschap



Zwevende woning zonder relatie maaiveld

DISCLAIMER: GETOONDE BEELDEN ZIJN INDICATIEF EN NIET UITPUTTEND EN ZIJN TER VERDUIDELIJKING VAN HET **ONGEWENSTE BEELD** IN DE VERDERE UITWERKING

3.4.3 VRIJE KAVEL MODERN 'WIT-GRIJS'

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 /grijs (lichte kleur), wit gekeimd of wit gestuct is. Om geen harde overgang te verkrijgen tussen de woningen onderling, maar een samenhangende beeldkwaliteit te bewerkstelligen zal 30% van de voorgevel bestaan uit aardse tinten, waarbij de mogelijkheid er is om deze ondergeschikte accenten uit te voeren in andere materialen. Bijvoorbeeld: een afwijkende kleur baksteen, stucwerk of keimwerk, natuursteen, hout, metaal. Voor de overige gevels geldt dat het oppervlak van deze afwijkende materialen ondergeschikt is aan de witte basis en maximaal 30% van het oppervlak van de betreffende gevel beslaat.

3.4.4 VRIJE KAVEL MODERN 'AARDS'

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 bestaat uit warme aardse tinten, rood – roodbruin. Het is mogelijk om het kleurenpalet aan gebakken stenen uit te breiden binnen deze nuanciering van aardse tinten.

Om geen harde overgang te verkrijgen tussen de woningen onderling, maar een samenhangende beeldkwaliteit te bewerkstelligen zal 30% van de voorgevel bestaan uit wit-grijze tinten, waarbij de mogelijkheid er is om deze ondergeschikte accenten uit te voeren in andere materialen. Bijvoorbeeld: een afwijkende kleur baksteen of keimwerk, natuursteen, hout, stucwerk, metaal. Voor de overige gevels geldt dat het oppervlak van deze afwijkende materialen ondergeschikt is aan de aardse basis en maximaal 30% van het oppervlak van de betreffende gevel beslaat.

Woning 3a, 6a en 10a moeten als 'Modern Aards' worden uitgevoerd tenzij de naastgelegen woning in aards uitgevoerd wordt. In dat geval is een woning 'Modern wit-grijs' ook toegestaan.

3.5 KAVELPASPOORTEN

In de bijlagen zijn de kavelpaspoorten aangaande de afzonderlijke vrije kavels toegevoegd.

3.6 AANVULLENDE EISEN BOUWEN HELLEND GEBIED

Vanwege de specifieke landschappelijke setting van het plangebied en de daarbij behorende uitwerking van de woningen op de vrije kavels zijn er naast het kavelpaspoort nog enkele aanvullende eisen toegevoegd om ongewenste uitwerkingen tegen te gaan aangaande het bouwen in (sterk) hellend gebied.

De voorgevel van de woning zal zoveel mogelijk geplaatst worden daar waar het vloerpeil en de bestaande helling samenkomen en zo min mogelijk ingegraven in de helling. De bijzondere ligging van de woning in relatie tot de helling komt expliciet terug in de vormgeving. De helling en daarin vormgegeven woning vormen een duidelijke eenheid, welke niet teniet gedaan mag worden middels grootschalig aangebrachte keermuren die de uitstraling van de bestaande helling ondermijnen.

Om een goede aansluiting te verkrijgen met het maaiveld, zal de begane grondvloer in de rooilijn gepositioneerd moeten zijn. De mogelijk opgebrachte extra bouwlaag mag hierbij niet voorbij de rooilijn van de begane grondvloer steken maar eventueel wel naar achteren geplaatst zijn.

Om gevoel bij het maaiveld te houden en de woning voet aan de grond te geven vindt de entree tot de woning plaats op de begane grondverdieping en niet middels eventuele trappartijen op de eerste verdieping. Op de begane grond worden leefruimtes gesitueerd met uitstraling in de voorgevel. Het is dus expliciet niet de bedoeling om alleen garages te verwerken in de onderste gevel of de verdieping 'zwevend' aan te brengen.

VIJFDE GEVEL EN INSTALLATIES



Geen zichtbare installaties tegen gevel



Geen zichtbare installaties op het dak



Installaties weggewerkt en opgenomen in de architectuur

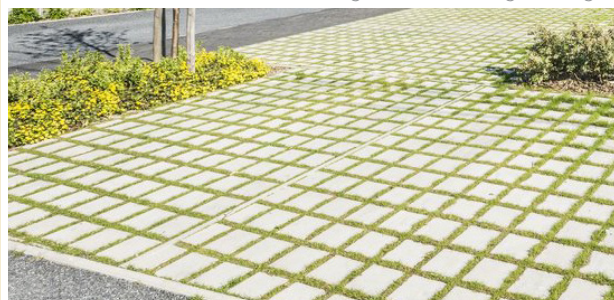


Voorbeeld 'vijfde gevel' met kiezel en/of groen

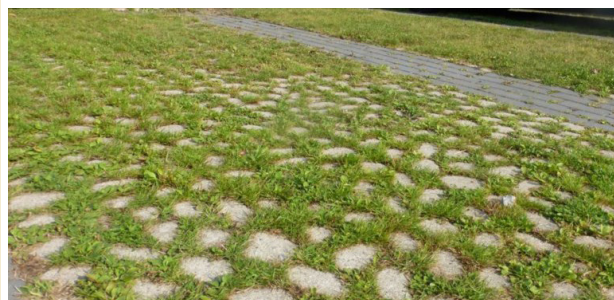
OPRIT EN TOEGANGSPAD



Betontegels met brede grasvoegen



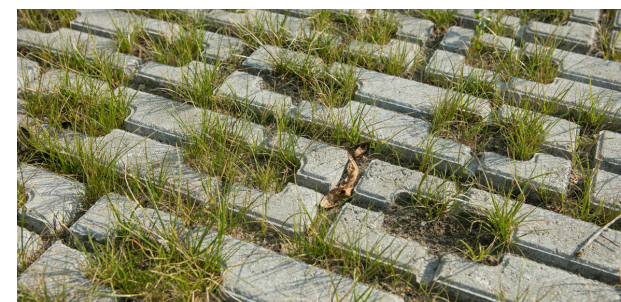
Grasbetontegels aaneengesloten



Keigrasstenen met smalle klinkerstroken



Betontegels met grasbetonstenen gecombineerd



Grasstenen



Karrensporen van klinkers in grasbetonklinkers

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

3.7 VIJFDE GEVEL (DAK) EN INSTALLATIES

Gezien het hoogteverschil zijn daken vanuit hoger gelegen plandelen zichtbaar en worden als 5e gevel beschouwd. Aanvullende voorwaarden zijn hier van toepassing.

Op het dakvlak aangebrachte zonnepanelen worden zo aangebracht dat je niet onder de panelen kijkt. 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. Bitumen, PVC of EPDM daken worden uit het zicht ontnomen door het aanbrengen van kiezel of zogenaamde groene daken (beplanting). Verslepingen van leidingwerk op daken is niet toegestaan. Bovendakse uitmondungen van installaties dienen geclusterd te worden.

3.8 OPRIT EN PARKEREN

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

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

De opritten en toegangspaden dienen hiertoe sober van uitstraling te zijn en eventueel gecombineerd worden aangebracht met een natuurlijke 'groene' uitstraling. Om eenduidigheid en rust te creëren wordt de verharding in een sobere grijs tint aangebracht. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden van grastegels tot grasbetonklinkers in diverse vormen en afmetingen. Opritten van grind en afwijkende kleuren zijn niet toegestaan. Ten behoeve van comfort is het wel toegestaan om smalle loop- en uitstapstroken aan te brengen van bijpassen grijze klinkers en/of tegels. Parkeren in het openbare gebied wordt uitgevoerd in grasbetonstenen.

3.9 ZICHTBARE VOOR EN ZIJTUINEN

De inrichting van zichtbare voor- en zijtuinen bij de vrije kavels moeten ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie en supervisor.

De inrichting dient minimaal een verhardingsplan met hoogte-oplossingen (incl. materialisering) te bevatten en vormt een eenheid met de woning en de ligging in het oorspronkelijke landschap (glooiing en aanwezige groen). Hoogteoplossingen met nadrukkelijk zichtbare keermuren en bloembakken zijn niet toegestaan. Een glooiend landschappelijk tuin is het uitgangspunt zonder harde, onnatuurlijke sprongen. Buitenunits van warmtepompen en airco's aan gevels zijn niet toegestaan en dienen (uit het zicht) in het inrichtingsplan mee te worden ontworpen. Afstanden van woning tot waardevolle bomen moeten gerespecteerd worden, evenals afstanden tot perceelsgrenzen conform wet- en regelgeving.

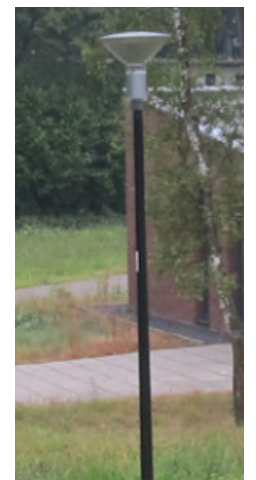
INFRASTRUCTUUR EN VERLICHTING



Infrastructuur minimalistisch en argeloos



Materialisatie infra



Verlichting

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

3.10 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. De materialisatie sluit aan bij fase 1-2 en bestaat uit een asfalt rijloper met aanpalend aan beide zijden een grasbetonstrook. Ook eventuele parkeerplekken worden in grasbeton uitgevoerd. Bij de keuze van de openbare verlichting is aandacht voor de functionaliteit en wordt een armatuur gekozen te worden welke past bij het landschappelijke en architectonische karakter van het plangebied en identiek is of aansluit op de karakteristiek van het armatuur in fase 1 en 2. Enerzijds is de verlichting van belang voor de veiligheid binnen de wijk, anderzijds moet verstoring van het omliggende natuurgebied en hinder voor de aanwezige vleermuizen voorkomen worden.

BIJLAGE KAVELPASPOORTEN

