

Beeldkwaliteitplan Ontwikkeling
16 woningen Tesselmansgoed
te Maasbree
gemeente Peel en Maas

status: ontwerp
datum: 27 januari 2015
projectnummer: 200450R.2037
adviseur: SRE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling	1
2	Beeldkwaliteit	3



Deelgebied Tesselmansgoed in 'Stedenbouwkundig plan In Den Bosch, fase II

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

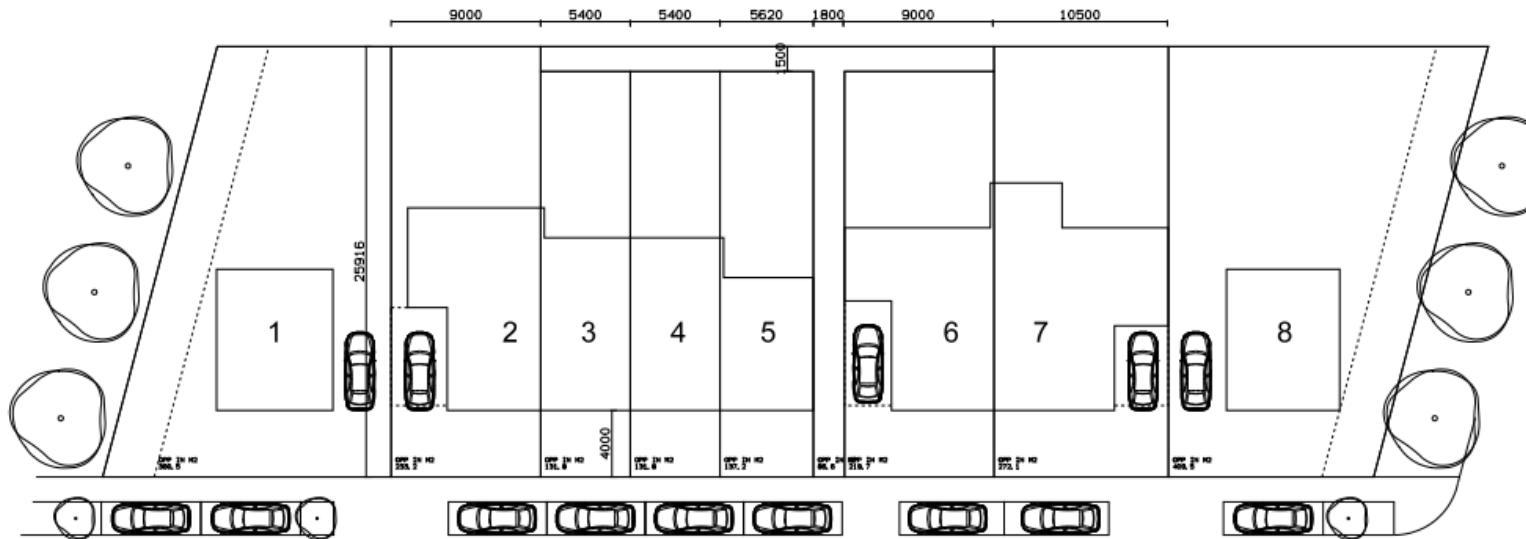
Voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'In Den Bosch Fase II' is het beeldkwaliteitplan 'In Den Bosch-II' (d.d. 18 juli 2008) opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit in het gebied en de gewenste uitstraling van de woningen aan te geven. Inmiddels is een deel van het woongebied gerealiseerd. Bij de concrete planontwikkeling van onder andere het deelgebied Tesselmansgoed is gebleken dat enige mate van flexibiliteit in het beeldkwaliteitplan gewenst is. Zo was voor dit deelgebied vastgelegd dat de woningen van een kap moesten zijn voorzien. In de nieuwe, verder uitgewerkte plannen zijn ook woningen met een andere kapvorm voorzien.

Om de nieuwe beeldkwaliteitscriteria vast te leggen is onderhavig beeldkwaliteitplan voor dit gebied opgesteld, waarin de gewenste flexibiliteit is opgenomen. Tegelijkertijd dient de gewenste uitstraling van het gehele woongebied niet uit het oog verloren te worden. Een en ander is dan ook opgesteld in de geest van het beeldkwaliteitplan 'In Den Bosch-II' uit 2008.

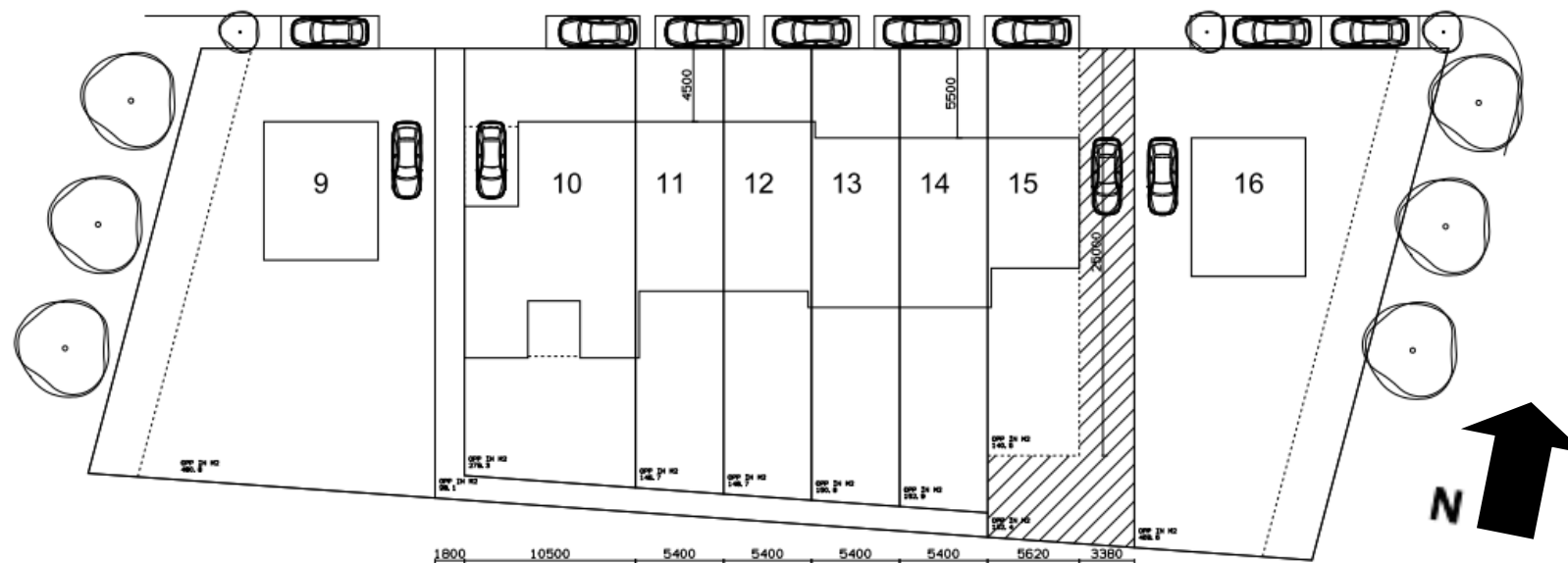
1.2 Doelstelling

In dit beeldkwaliteitplan wordt aangegeven welke beeldkwaliteit voor het deelgebied Tesselmansgoed gewenst is en welke uitstraling de woningen moeten hebben. Dit is vertaald in welstandcriteria en gevelbeelden die als toetsingskader gelden voor de beoordeling door Welstand. Separaat wordt een en ander afgestemd met de toelichting en het juridische kader in het bestemmingsplan 'Ontwikkeling 16 woningen Tesselmansgoed te Maasbree'.

Met dit beeldkwaliteitplan wordt inzichtelijk gemaakt hoe, op basis van de richtlijnen in samenhang met de architectuur, positionering, inrichting, beplanting, meubilair, materiaal- en kleurtoepassing, een gebouw en de daaromheen liggende ruimte ontwikkeld kan worden die past binnen de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in het woongebied en het daarbij behorende ambitieniveau.



Tesselmansgoed



Verkavelingsplan Tesselmansgoed

2 Beeldkwaliteit

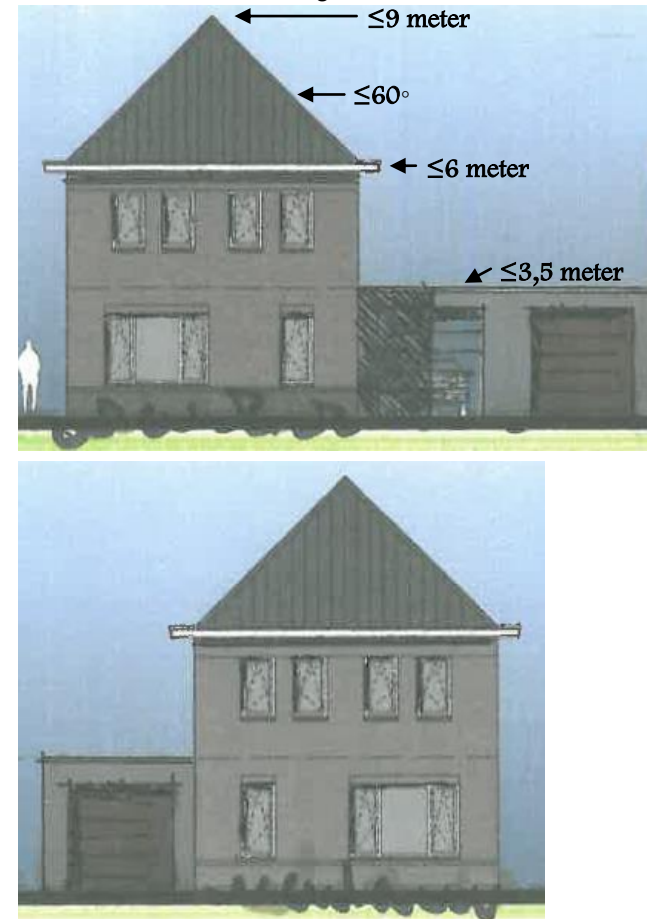
Het deelgebied Tesselmansgoed kent de karakteristieke sfeer van de jaren '30. Elke woning kent zijn individuele expressie. Tegelijkertijd is er sprake van een voldoende samenhangend geheel.

De hoekwoningen (= woningen 1, 8, 9, 16 op verkavelingsplan pag. 2) hebben een goothoogte van 2 bouwlagen. De woningen hebben een hellend dakvlak in de vorm van een tentdak of zadeldak waarbij de richting van het dakvlak mag variëren. Bij de hoekwoningen dient het dak-schild verbijzonderd te worden (schilddak of kopgevel). Met betrekking tot materialisering wordt gedacht aan natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pannen. De gevels worden opgetrokken uit bakstenen in overwegend rood- en bruintinten. Er dient sprake te zijn van een op de jaren-30 geënte baksteenornamentiek. De daken zijn voorzien van dakpannen. De ondergeschikte bouwdelen en het houtwerk (boeiboorden, daklijsten, kozijnen) worden uitgevoerd in lichte kleuren (wittinten). De woningen dienen te worden voorzien van gedeelde daklijsten en grote overstekten. De hoekwoningen dienen zowel een straatgerichte als een zijdelingse oriëntatie te krijgen ter voorkoming van blinde zijgevels. Eventuele garages dienen qua architectuur aan te sluiten op de hoofdmassa.

De tussengelegen woningen (= woningen 2 t/m 7 en 10 t/m 15 op verkavelingsplan pag. 2) hebben een goothoogte van 1 of 2 bouwlagen. Indien de woning in 2 bouwlagen is uitgevoerd met een kap bedraagt de bouwhoogte 9 meter. Indien de woning in 1 bouwlaag is uitgevoerd met een kap bedraagt de bouwhoogte 7 meter. Deze woningen hebben

een voldoende rijke detaillering bestaande uit goede metselwerkdetails bij o.a. gevelopeningen en dakrand. Elke woning is verschillend (zie gevelbeelden volgende pagina).

Gevelbeelden hoekwoningen





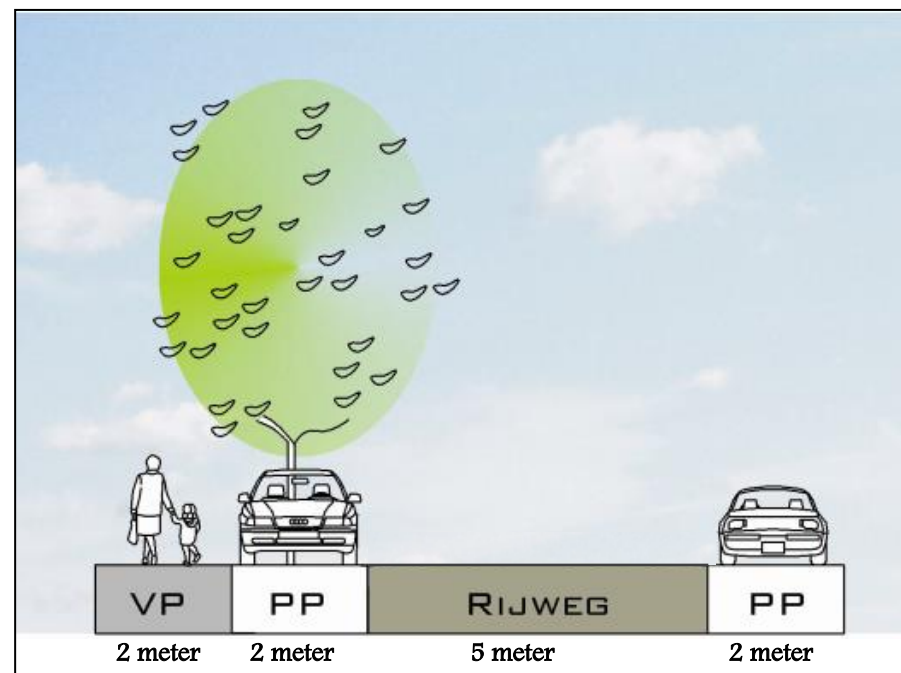
De samenhang wordt verkregen door het gebruik van roodbruine bakstenen uit dezelfde familie (zoals getoond op afbeelding op pag. 4). Individuele expressie zit in de gevelindeling en een verspringende dakrand maar ook in de keuze van baksteen binnen de familie. De kappen hebben allen een zelfde volumeopbouw (afgeknot tentdak met bepaalde bouwhoogte en bepaalde hellingshoek) maar het materiaal kan verschillen. Ook kunnen er zich verschillende opties in het dak voordoen zoals een loggia, dakterrasje, dakraam, enzovoort mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm van het dak.

Omwille van een samenhangend beeld worden de gevels langs de groene scheggen, die fungeren als structuurdragende elementen in de groenstructuur, vanaf de plint over minimaal één bouwlaag voorzien van een gevel in een reeds vastgestelde donkerbruine baksteen die ook in de 1e fase reeds is toegepast (type 625).

De detaillering van hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen op elkaar te zijn afgestemd in de sfeer van de jaren-'30 architectuur.

Erfafscheidingen langs de scheggen bestaan uit hekwerk met hедера. Groene erfafscheidingen aan de voorzijde en minimaal per 2 woningen een boom in de voortuin.

De profielbreedte van de straat bedraagt 11 meter. Als basis voor de profielindeling van de openbare ruimte geldt het dwarsprofiel zoals weergegeven in nevenstaande afbeelding. In het totale profiel wordt een basiskleur bepaald voor de rijweg. De parkeervakken krijgen ter markering een afwijkende kleur.



Dwarsprofiel woonstraat Tesselmansgoed

WELSTANDCRITERIA	
TYPERING	
ontwikkeling:	projectmatig
type architectuur:	eigentijdse varianten jaren-'30 architectuur
type bebouwing:	- hoekwoningen: vrijstaand - tussengelegen woningen: halfvrijstaand en woningen in gesloten bebouwing
aantal woningen:	16
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR HOEKWONINGEN	
oriëntatie:	tweetzijdig naar openbare weg
rooilijn:	variabel, 3 tot 6 meter van perceelsgrens
aantal bouwlagen:	maximaal 2 met kap
goothoogte hoofdgebouw:	maximaal 6 meter
goothoogte bijgebouw:	maximaal 3,5 meter
kapvorm hoofdgebouw:	zadeldak of tentdak
dakhelling hoofdgebouw:	maximaal 60 graden
dakhelling bijgebouwen:	maximaal 60 graden
gevelindeling:	- rijke jaren'30 detaillering - geen blinde zijgevels
materiaalgebruik:	- gebakken materiaal - accenten met hout en glas - kap met pannendaken
kleurgebruik:	- gevelstenen en voegwerk: rood- en bruintinten - ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken - zijgevels langs scheggen: plint met donkerbruine baksteen (vastgelegd type 625)

POSITIONERING EN ARCHITECTUUR TUSSENGELEGEN WONINGEN	
oriëntatie:	aanliggende openbare weg
rooilijn:	variabel, 3 tot 6 meter van perceelsgrens
aantal bouwlagen:	1 of 2 met kap
bouwhoogte hoofdgebouw:	- bij 1 bouwlaag met kap maximaal 7 meter - bij 2 bouwlagen met kap maximaal 9 meter
goothoogte hoofdgebouw:	maximaal 7 meter
goothoogte bijgebouw:	maximaal 3,5 meter
kapvorm hoofdgebouw:	- afgeknot tentdak - verschillende opties in het dak mogelijk, zoals een loggia, dakterrasje, dakraam, enzovoort, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm van het dak
dakhelling hoofdgebouw:	75 graden
dakhelling bijgebouwen:	maximaal 60 graden
gevelindeling:	- rijke jaren-'30 detaillering, bestaande uit goede metselwerkdetails bij o.a. gevelopeningen en dakrand - individuele expressie in de gevelindeling en een verspringende dakrand, elke woning is verschillend - zie ook tekening gevelbeelden
materiaalgebruik:	- gebakken materiaal - accenten met hout en glas - materiaalgebruik dak kan verschillen
kleurgebruik:	- gevelstenen en voegwerk: rood-bruintinten - samenhang door rood-bruine bakstenen uit een familie, maar ook individuele expressie in de keuze van baksteen binnen de familie - ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken

INRICHTING	
erfafscheidingen (op eigen perceel):	- langs de scheggen en grenzend aan de openbare ruimte: groene erfafscheiding - overig: vrij, voor zover vallend onder de vergunningsvrije bouwwerken.
parkeren:	- halfvrijstaand en vrijstaand (geschakeld): 1 parkeerplaats op eigen terrein (excl. garage) - overige parkeerplaatsen op openbare weg