



los stad om land



Dorpshart Grashoek |
woningen zuidelijke pleinwand



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Hart van Grashoek:	7
De Beeldkwaliteit	9
Oriëntatie en korrelgrootte	9
Bouwmassa en kapvorm	11
Materialisatie en bouwstijl	13
Overgang openbaar naar privé	15



1 maart 2016

LOS stadomland B.V.

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

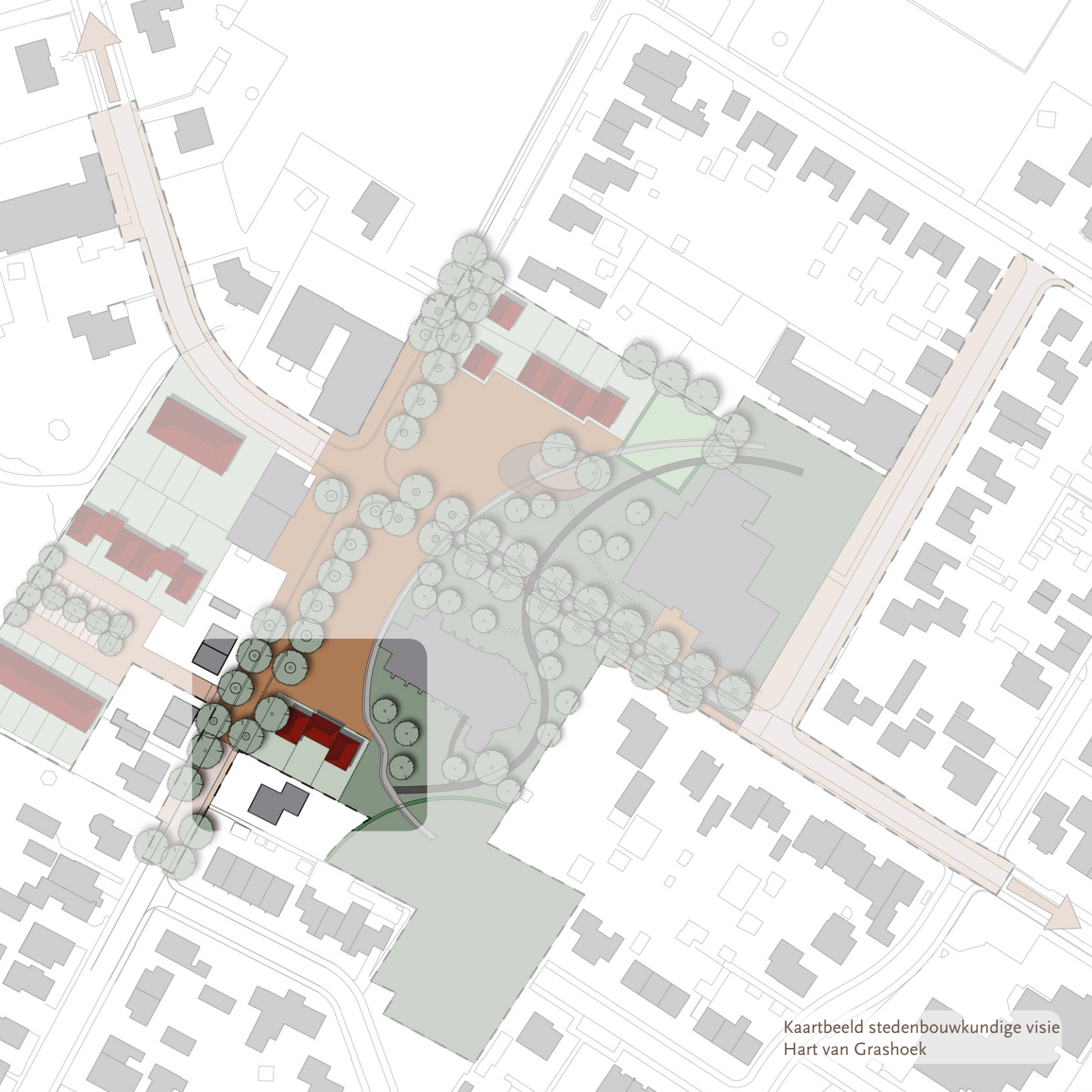
Reutsedijk 9

5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl

www.losstadomland.nl



Kaartbeeld stedenbouwkundige visie
Hart van Grashoek

Inleiding

In de stedenbouwkundige visie ‘Hart van Grashoek’ is in nauwe samenwerking met het dorp een visie opgesteld voor een nieuw en levendig dorpshart voor Grashoek. In deze visie is duidelijk verbeeld welke wensen en eisen de bewoners hebben voor het centrum van hun dorp.

Inmiddels zijn het plein en de noordelijke wand gerealiseerd. Dit beeldkwaliteitsplan is dus een wijziging van het oorspronkelijke plan waarbij de wijziging gericht is op de zuidelijke pleinwand. Dit gewijzigde beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan voor de zuidelijke wand vastgesteld. Hoewel de gemeente Peel en Maas grotendeels welstandsvrij is wordt er gestuurd op beeldkwaliteit, om ervoor te zorgen dat het dorpshart ook een echt levendig dorpshart wordt. En dan met name met betrekking tot de nieuwbouw die mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van de voormalige pastorie (inmiddels gerealiseerd) en naast de kerk. Immers de sfeer van het dorpshart wordt met name bepaald door de wanden van de bebouwing er omheen.

In dit document worden de spelregels geformuleerd waaraan de nieuwbouw met betrekking tot de beeldkwaliteit aan moet voldoen.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 worden eerst de hoofdkeuzes van de visie ‘Hart van Grashoek’ beschreven.

Vervolgens worden er in hoofdstuk 3 de regels voor de beeldkwaliteit aan gekoppeld. Hierin wordt ook aan de hand van voorbeelden richting gegeven aan een mogelijke uitwerking.



Hart van Grashoek

Om een goed beeld te geven van de motivatie voor de verschillende spelregels van het beeldkwaliteitsplan is het van belang om de overkoepelende stedenbouwkundige visie nog eens onder de loep te nemen.

De stedenbouwkundige visie behelst de vorming van een krachtig, centraal plein van voldoende omvang, bestaande uit een verhard en een groen gedeelte met de monumentale bomen langs de door het plan lopende wegen Roomweg en Past. Vullingsstraat als belangrijke groene drager. Op de grens tussen deze twee ruimtes ligt een verbindend element dat tevens een koppeling vormt tussen verschillende historische plekken en elementen die van belang zijn voor het Dorpshart van Grashoek.

- Het gemeenschapshuis De Ankerplaats met een speeltuin erachter;
- de oude begraafplaats, een serene plaats waar de oude stichters van Grashoek begraven liggen, of begraven hebben gelegen;
- de Kerk, kerk het grootste en meest prominente gebouw van het dorp;
- de nieuw begraafplaats die direct achter de kerk ligt.

De ruimte rondom Ankerplaats en kerk heeft een parkinvulling gekregen. De ruimte ervoor aan de Roomweg is als plein ingericht. Het deel van het plein bij de kerk kent een wat rustigere en statigere sfeer die past bij de kerk en de begraafplaats. Het deel dat bij de Ankerplaats ligt, is meer ingericht op ontmoeting en spel.

Woningbouw vormt aan zowel de zuidzijde als noordzijde een pleinwand. Op het plek van de oude pastorie is inmiddels de noordelijke pleinwand grotendeels gerealiseerd. Op het perceel ten zuidwesten van de kerk, waarop voorheen Rabobank was gevestigd, zijn maximaal drie woningen voorzien die samen de zuidelijke pleinwand gaan vormen. Deze woning(en) kennen/kent een hoofd oriëntatie aan het plein richting de Kerk maar zijn/is ook gelegen aan de Roomweg aan de ene kant en het nieuwe park richting de begraafplaats aan de andere kant. Aan de zuidwestzijde grenzen/grenst de woning(en) aan de bestaande woning Roomweg 42. Om de woningbouw aan te laten sluiten bij de omgeving betreft het woningbouw in 1 of 2 lagen met kap met een duidelijke massaopbouw aan het plein.

Dit beeldkwaliteitsplan spitst zich toe op deze zuidelijke pleinwand.



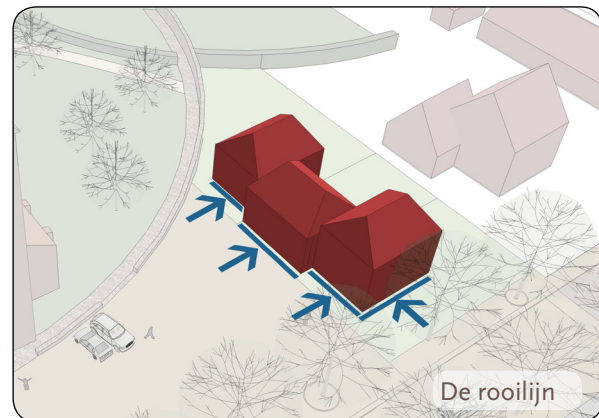
De Beeldkwaliteit

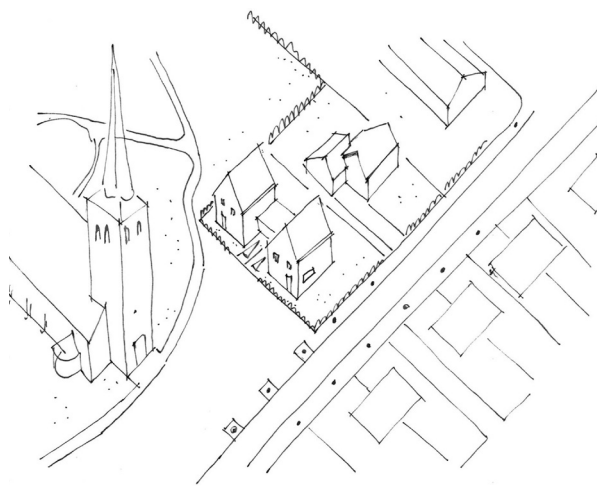
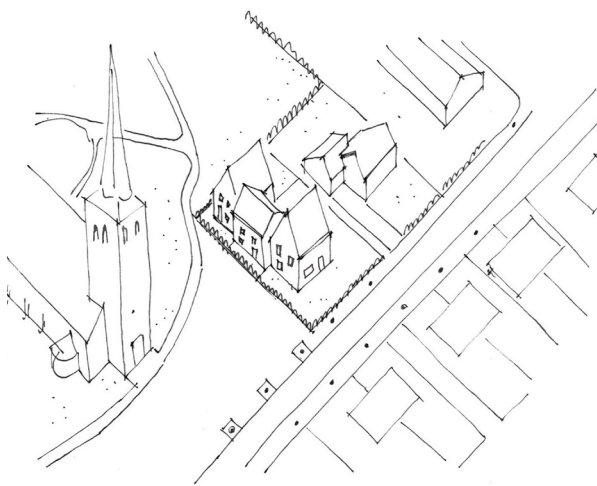
Dit beeldkwaliteitsplan is geschreven met het oog op de nieuwbouw die de zuidelijke pleinwand van het dorpshart gaat vormen. De noordelijke pleinwand is inmiddels gebouwd en vormt een goed voorbeeld voor de beoogde beeldkwaliteit van de zuidelijke pleinwand.

Oriëntatie en korrelgrootte

Voor de nieuwbouw geldt dat ze zowel georiënteerd zijn op de Roomweg als ook een op het nieuwe plein. De zijde van de bebouwing die gericht zal zijn op de Roomweg zal zich houden aan de gemiddelde korrelgrootte en positie ten opzichte van de rooilijn als de andere bebouwing aan deze weg.

Op deze wijze ontstaat er een zekere continuïteit langs de Roomweg. De bebouwing vormt naar het plein toe zoveel mogelijk een gesloten wand. Om wel voldoende geleding in de gevels te krijgen is een bescheiden verspringing in de rooilijn mogelijk. Voordeuren en wandopeningen moeten zoveel mogelijk aan het plein komen te liggen.

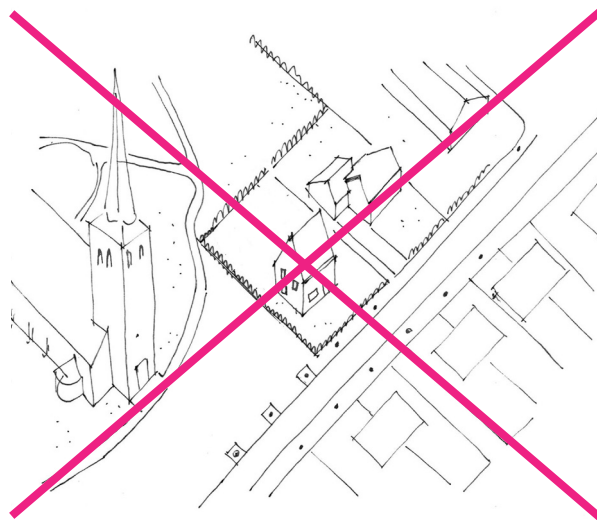
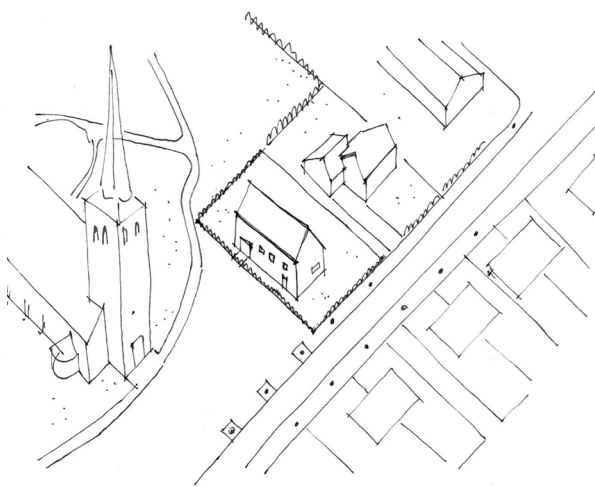




Bouwmassa en kapvorm

Dit blok vormt de wand die grenst aan de ruimte voor de kerk. Dit deel van het plein kent een formeel en rustig karakter. De bebouwing mag bestaan uit één of drie grondgebonden woningen. Ook hier worden de bouwmassa's niet hoger dan 2 lagen en een kap.

Bijgaand enkele voorbeeldschetsen hoe één, twee of drie woningen voorstelbaar zijn. Bij slechts één woning moet de lange gevel aan het plein liggen.

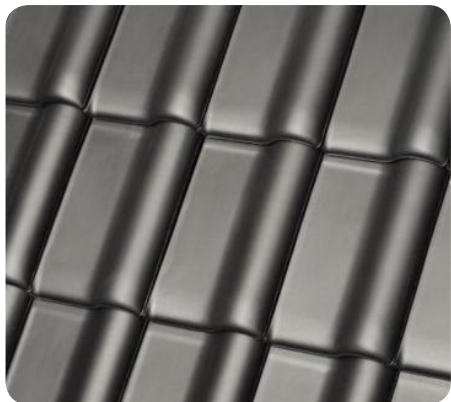


Voorbeeldschetsen



Baksteen: Handvorm
Kleur: Rood-warm

Dakpannen keramisch.
Kleur: donker grijs / antraciet.

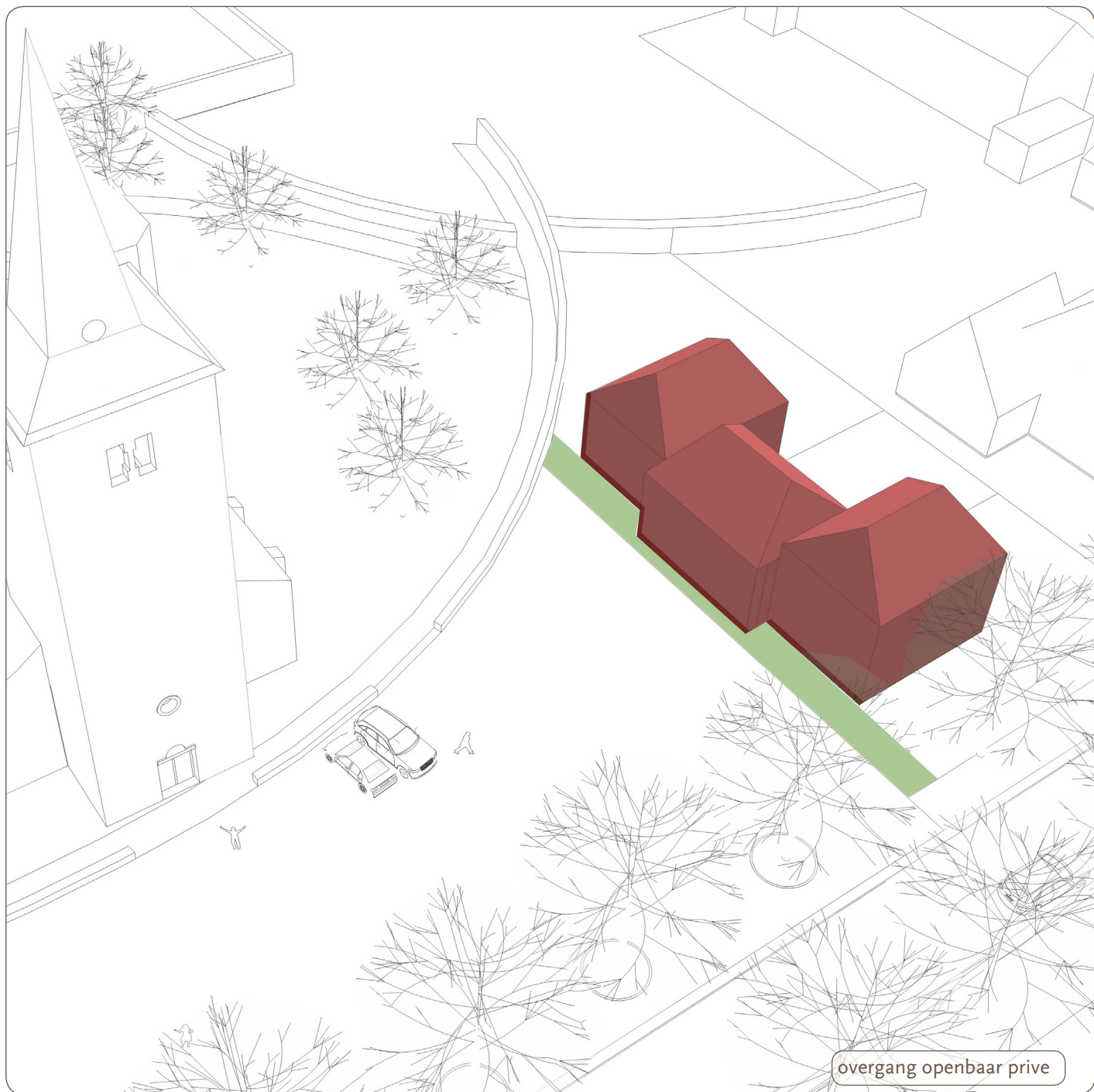


materialisatie

Materialisatie en bouwstijl

Bij de bebouwing van de zuidelijke pleinwand wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige en natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en keramische plannen. De materialisatie en bouwstijl is passend bij de naastgelegen kerk. De architectuur dient verder passend te zijn bij de positie van het gebouw als wand aan het plein. Een horizontale geleding ligt hierbij voor de hand. Het is wenselijk dat er nagedacht wordt over een goed dakranddetail en enige ornamentiek. Bijvoorbeeld de wandopeningen zouden omkaderd kunnen worden door middel van bijzonder metselwerk of lijstwerk in een ander materiaal. Goten moeten of getimmerd zijn en te worden uitgevoerd in hout, of uitgevoerd te worden in zink. Voor boeiboorden moet er gebruik worden gemaakt van hout en de hemelwaterafvoer moet vlak in de gevel worden verwerkt. Het schilderwerk van dit blok moet sober zijn en rust uitstralen.





overgang openbaar prive

Overgang openbaar naar privé.

De bebouwing vormt een geïntegreerd onderdeel van het dorpsplein. De zuidelijke pleinwand is onderdeel van het dorpshart. Om een prettige overgang van openbaar naar prive te maken is ervoor gekozen om een ruimte van ca 1,5 meter voor de voor-gevel te reserveren voor een klein stoepje, dan wel voortuintje. Dit stukje prive grond kan afgescheiden worden met een lage haag of een stijlvol hekwerk (niet hoger dan 90 cm) of een voetmuurtje. Ook aan de beide zijdelingse perceelsgrenzen komt een groene erfafscheiding (bijvoorbeeld een beukenhaag).





LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Dorpshart Grashoek |
woningen zuidelijke pleinwand