

Beeldkwaliteitsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Doelstelling
 - o Proces
 - o Bestemmingsplan
- Het plan
 - o Beschrijving
 - o Ambitie
 - o Beeld
 - o Gevelopbouw
 - o Detaillering
 - o Materialisering
 - o Kleurgebruik
 - o Erfafscheidingen
 - o Parkeren
 - o Inspiratie

Inleiding

De gemeenteraad van Eijsden – Margraten heeft op 2 februari 2016 het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad tevens besloten dat er een beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de vier te bouwen woningen aan de Kapelkesstraat dient te worden opgesteld. Dit BKP wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd in de vergadering van 12 juli 2016.

Doelstelling

Het opstellen van de uitgangspunten van het BKP dient overeenkomstig het karakter en de verschijningsvorm van de aangrenzende woningen Kapelkesstraat 68 t/m 70A, 53, 55, 57 en 72 en de woningen 74, 76 en 78 te gebeuren. Het BKP is bedoeld als een leidraad om te komen tot een kwalitatieve invulling van het te bebouwen perceel.

Proces

De gedachtevorming omtrent het BKP heeft plaatsgevonden in teamverband. Hierbij waren een drietal raadsleden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten, de initiatiefnemer, de dorpsbouwmeester van Eijsden-Margraten en gemeentelijke vertegenwoordigers betrokken.

De dorpsbouwmeester heeft het plan mede vorm gegeven en goedgekeurd.

De bouwplannen dienen geïnspireerd door en gebaseerd op de in het BKP omschreven elementen te worden ontwikkeld door de bouwers en hun architecten.

Informatiefase

Middels het BKP worden architecten/bouwers en kopers geïnformeerd over de randvoorwaarden en de architectonische mogelijkheden.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt een schetsplan opgesteld. Eventuele verduidelijking en toelichting bij het BKP wordt door de gemeentelijke diensten gegeven.

Toetsingsfase

Het schetsplan wordt eerste door de gemeentelijke diensten getoetst aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het beoordeeld aan de hand van de voorwaarden van de 'harde' randvoorwaarden van het BKP.

Na goedkeuring wordt het bouwplan voorgelegd aan de dorpsbouwmeester die toetst op de meer 'zachte' uitgangspunten uit het BKP. Daarna kan het plan verder worden uitgewerkt en definitief worden getoetst.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden is het juridische kader waar de nieuwe ontwikkeling aan dient te worden getoetst. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart).

Verbeelding:



LEGENDA:

Plangebied



plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen




-  Agrarisch met waarden
-  Groen
-  Wonen

dubbelbestemmingen


-  Waarde - Auteursrecht
-  Waarde - Ecologie
-  Waarde - Landschapselement
-  Waarde - Recreatieve ontsluitingsstructuur
-  Waterstaat - Erosie

Aanduidingen


gebiedsaanduidingen

-  milieuzone - spuitvrije zone
-  veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen
-  overige zone - concentratiegebied hoogstamboomgaarden


functieaanduidingen

-  specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing

bouwvlak

-  bouwvlak

bouwaanduidingen

-  bijgebouwen

Verklaringen

-  kadastrale ondergrond (d.d. 27-7-2015)



Het plan

Beschrijving

De vier woningen aan de Kapelkesstraat te Eijsden worden ingepast in de ter plaatse gelegen lintbebouwing. Het perceel is gedeeltelijk vrij gekomen door sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen.

De Kapelkesstraat is hoofdzakelijk aan weerszijden bebouwd met grondgebonden woningen welke gelegen zijn hetzij direct aan de straat of vooraf gegaan door een privé voorruimte met variërende afmetingen. In de relatief gesloten straatwand komen enkele karakteristieke panden voor. De diversiteit in situering en de positie van de straatgevel is kenmerkend, de rooilijnen verspringen sterk ten opzichte van elkaar. De bebouwing en de entree van de woningen zijn gericht op de straat.

Individueel zijn de panden herkenbaar in goothoogte, bouwvolume en een eigen kap.

De kapvorm is eenvoudig en traditioneel met een kenmerkende steile dakhelling. De langskappen en dwarskappen bepalen afwisselend het straatbeeld. De goothoogte van de woningen komt over het algemeen overeen met een hoogte refererend aan 2 bouwlagen.

De gevelcompositie is bescheiden en legt incidenteel de nadruk op details.

Er zijn overwegend kleinschalige staande raamoppervlakken in de gevel.

Er is geen sprake van repetitie van gevelbeelden

Kleur en materiaal bestaan overwegend uit baksteen en uit streekeigen materialen, al dan niet geschilderd.

Ambitie

Voor dit plangebiedje geldt een hoog ambitieniveau voor de welstandsbeoordeling. Het is de bedoeling dat er op deze plek unieke woningen komen. Een woning die vaker gebouwd wordt, afkomstig uit een catalogus voldoet hier niet aan

Aan een uniek ontwerp met een hoog ambitieniveau ligt vaak een helder architectonisch concept aan ten grondslag als onderbouwing voor de totstandkoming van het architectonische ontwerp.

Van belang is dat het uiteindelijke ontwerp van de woning een evenwichtig en harmonieus beeld zal opleveren, dit is een kwestie van verhoudingen tussen massaopbouw, aanzichten en geleding. De detaillering is zorgvuldig.

Beeld.

- Woningtype: vrijstaand
- Herkenbare, enkelvoudige bouwmassa voorzien van een zadeldak met een vaste doorsnede.
- De woning past in de karakteristiek van de lintbebouwing aan de Kapelkesstraat
- De richting van de kappen is vrij, er wordt geadviseerd om de dakvlakken zo optimaal mogelijk ten opzichte van de zon te positioneren, om een zo hoog mogelijk rendement te behalen bij eventueel te plaatsen zonnepanelen.
- De kleurstelling van de zonnepanelen dient in samenhang te zijn met de kleur van het dak.
- De woningen zijn kantig van opzet.
- Wolfseinden, stolp- of mansardekappen, tent- of pyramidedaken zijn niet toegestaan.
- De woningen dienen een afwisselende overwegende traditionele uitstraling te verkrijgen, geïnspireerd op het ambachtelijk bouwen.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur aan de achterzijde te worden gesitueerd.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur aan de noordzijde te worden gesitueerd.

Hoofd- en bijgebouwmassa zal een samenhangende totaalcompositie moeten opleveren, waarbij de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft. De woning is straatgericht met een verblijfsfunctie aan de voorzijde.

De hoofdentree van de woning dient in de hoofdbouw gerealiseerd te worden.

Voor het beoogde karakter van de woningen is een afwisselend beeld van belang.

De rij van 4 woningen kan verbijzonderd worden door verspringen in de rooilijn, gedraaide kappen en/of hoogteverschillen in de massa- of goothoogte

Gevelopbouw.

- De openingen in de gemetselde gevels zijn qua plaats, vorm, type en afmetingen op elkaar afgestemd met hoofdzakelijk staande ramen.
- De gevelcompositie is evenwichtig, sober, rustig met een heldere geometrie, verfijnd in detail en heeft een verticale geleiding, hoofdzakelijk met staande gevelopeningen.
- Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastic, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen (diepe negge), lijsten en sier metselwerk.
- De entreepartij wordt benadrukt

Detailering

- De detailering sluit aan bij de architectuur en de geleiding van de bouwmassa van de woning.
- Het toepassen van een omkadering van raam- en deuropeningen is mogelijk door bijvoorbeeld een lijst van stucwerk, natuursteen, prefab-beton of (anders gekleurd) metselwerk.

Materialisering

- Materiaalkeuze is gebaseerd op traditioneel toegepaste natuurlijke materialen in de omgeving, zoals: hout, baksteen, gebakken dakpannen en de kleuren zijn eveneens heel natuurlijk en gedekt.
- Hoofdmateriaal baksteen: type handvorm. Secundaire materialen zoals hout en natuursteen zijn mogelijk als ondersteuning van de architectuur.
- Hemelwaterafvoeren dienen in zink uitgevoerd te worden.
- Niet omtimmerde goten zijn van zink
- Kozijnen van hout of aluminium.
- De dakbedekking van de hellende daken bestaat uit matte dakpannen in natuurlijke gedekte kleuren, betonnen dakpannen zijn niet toegestaan.

Kleurgebruik

- Gebruik maken van materiaal eigen kleuren, geïnspireerd op de aardetinten. .
- De gevels kunnen uitgevoerd worden in een lichte kleur (keim) schilderwerk.
- De kleur van de kozijnen wordt in samenhang met de architectuur in een lichte of in een lichtgrijze-antraciete kleurstelling uitgevoerd
- Accentkleuren, welke de architectuur ondersteunen, terughoudend toepassen.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen van de kavels dienen te bestaan uit beplanting in de vorm van hagen. Schuttingen en muren als erf afscheiding zijn ongewenst.

Parkeren

- Per woning wordt één inrit toegestaan met een maximale breedte van 4 meter.
- De inrit geeft toegang tot de kavels en bevinden zich respectievelijk aan de linker- of rechter zijde.
- Het verloop van het aanwezige natuurlijke maaiveld dient gerespecteerd te worden.
- Een insnijding ten behoeve van de bereikbaarheid van een garage onder maaiveldniveau is niet toegestaan.

Inspiratie

Positieve **v** en Negatieve **x** voorbeelden





V



V



X



v



v