

Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze



19.11.2021



- ir. Rob van der Wijst
- Diodehof 9
- 5651 HE Eindhoven
- +31 (0)6 13 385 434
- rvdwijst@nlud.eu
- www.nlud.eu
- @NLUrbanDesign

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Doel beeldkwaliteitsplan	3
Beschrijving stedenbouwkundig plan	5
Beeldkwaliteitseisen woningen	6
Inrichting percelen	8
Inspiratie zonnepanelen	10

Inleiding

Staan aan de achterzijde van de huidige kippenstallen aan de Veldstraat in Stramproy kijk je uit over het landelijk gebied en richting het natuurgebied Areven. Je krijgt direct zin om het wandelpad te volgen en het Grenspark Kempen-Broek te verkennen. Kijk je de andere kant op dan zie je de ontspannen woonbebouwing van Stramproy ingepakt in het volwassen groen. Met de verschillende oude (langgevel-)boerderijen verspreid in de omgeving, molen De nijverheid en diverse Mariakruizen is de landelijke identiteit overal voelbaar. Met het verdwijnen van de kippenstallen ontstaat hier de mogelijkheid om een uniek woonbuurtje te realiseren waar het heerlijk landelijk wonen is en je vanuit je voordeur zo het landschap in loopt: buurtschap Lewieze.



De huidige woonboerderij met voortuin markeert de kruising Veldstraat - Crixstraat.

Doel beeldkwaliteitsplan

Om te zorgen dat het landelijke wonen ook daadwerkelijk tot uiting komt is het van belang bepaalde gewenste kernwaarden vast te leggen. Toekomstige bewoners willen tevens beschermd worden tegen grote contrasten en architectonische excessen bij de burens. Aan de andere kant is het ook van belang ruimte te bieden aan ieders uiteenlopende woonwensen. Dat vraagt een zorgvuldige afweging tussen enerzijds het vastleggen van harde beeldkwaliteitseisen en anderzijds ruimte bieden voor creativiteit en dus bepaalde zaken vrij laten. In dit beeldkwaliteitsplan is dan ook uitgegaan van een minimale set aan harde beeldkwaliteitseisen met daarbij enkel aandachtspunten die gelden als inspiratiebron.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Weert. Na vaststelling dienen bouwplannen bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning getoetst te worden door de gemeente Weert aan de gestelde eisen. Dit geldt als de formele toetsing. Daarnaast moet vooral informele borging plaats vinden. Dit houdt in dat vanaf het begin de kwaliteitsambities als vanzelfsprekend erkend worden en gedeeld en toegelicht aan potentiële kopers en bouwers. De kracht van het beeldkwaliteitsplan zit niet in het hanteren ervan als dwang- en correctiemiddel. De betekenis als inspirerend instrument heeft de voorkeur. Afwijken van dit beeldkwaliteitsplan is toegestaan indien dat leidt tot sublieme en hoogwaardige architectonische kwaliteit.



Een zandpad en houtwal leiden je langs de stallen af richting het buitengebied.



Beschrijving stedenbouwkundig plan

Passend bij de informele wegenstructuur in de omgeving is ook voor buurtschap Lewieze gekozen voor een fijnmazig netwerk dat zorgt voor informele routes tussen de verschillende wegen die het gebied omarmen. De drie entrees vanaf de Boschstraat en Crixstraat komen uit op een centraal gelegen groen plein dat geldt als een gemeenschappelijke tuin voor de toekomstige bewoners van buurtschap Lewieze. Een groot deel van de woningen zijn op dit groene plein georiënteerd. Andere woningen kijken juist uit over het open landschap aan de westzijde. Ook de woningen aan de Boschstraat, Veldstraat en Crixstraat staan op ruime groene percelen waardoor ze naadloos aansluiten op de hier al aanwezige dorps woonbebouwing. Het gros van de woningen zijn vrijstaande woningen op grote percelen. Direct ten zuiden van het centrale groene plein komen levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Ook aan de Crixstraat komen twee levensloopbestendige woningen.

Door wegen smalle profielen te geven met overwegend groen aan één zijde, een geleidelijke groene overgang te maken naar het landschap en de percelen af te bakenen met hagen ontstaat er een groene en landelijke buurtschap als geleidelijke overgang van de bebouwde kom van Stramproy naar het aangrenzende landschap. Vanuit het landschap gezien zorgen de groene overgangszone, de hagen en de woningen met dorps vormen voor een hoogwaardige dorpsrand. Ook voor de woningen aan de bestaande wegen rondom buurtschap Lewieze is het van belang dat ze qua vorm goed passen in de omgeving. Centraal in het buurtschap is meer ruimte voor afwijkende woningen zodat er ook een duidelijk onderscheid ontstaat tussen de randen en de kern rondom het centrale groene plein.



Beeldkwaliteitseisen woningen

Typisch voor landelijke kernen zijn de eenduidigheid in kleur en materiaalgebruik. Daar tegenover staat dat iedere woning weer net even anders is. Door beperkte variatie ontstaat er een rustig en aangenaam beeld. Er is balans tussen eenheid en verscheidenheid. Alle woningen in de directe omgeving, een uitzondering daargelaten, zijn opgebouwd uit rode, bruine en roodbruine bakstenen met rode, zwarte of donkergrijze dakpannen. Om een gebiedseigen buurtschap te maken dienen deze materialen en kleuren ook terug te komen in buurtschap Lewieze. Ook andere natuurlijke materialen zoals hout, leien, riet en natuursteen zijn toegestaan. Een enkele woning in de directe omgeving is wit gekeimd. Ook in buurtschap Lewieze zijn wit gekeimde woningen toegestaan. Volledig gestuukte woningen zijn alleen toegestaan centraal in het buurtschap. In het gehele plangebied zijn gestuukte geveldelen toegestaan. Het is toegestaan de dakbekleding door te laten lopen in de gevel. Ten behoeve van een prettige openbare ruimte is het van belang dat er visuele interactie is met de bewoners. Blinde gevels zorgen voor een onprettig gevoel door de beperkte sociale controle en beperkte beeldkwaliteit. Representatieve gevels met gevelopeningen zijn gericht op de openbare ruimte. Woningen op hoekpercelen hebben dan ook een dubbele oriëntatie.

Materialen

- gevels: hoofdzakelijk baksteen en andere natuurlijke materialen zoals hout en natuursteen
- centraal in het gebied zijn volledig gestuukte woningen toegestaan, in het gehele gebied stuukte geveldelen
- daken: dakpannen, hout, rieten daken of een combinatie
- de bekleding van het dak kan doorlopen in de gevel

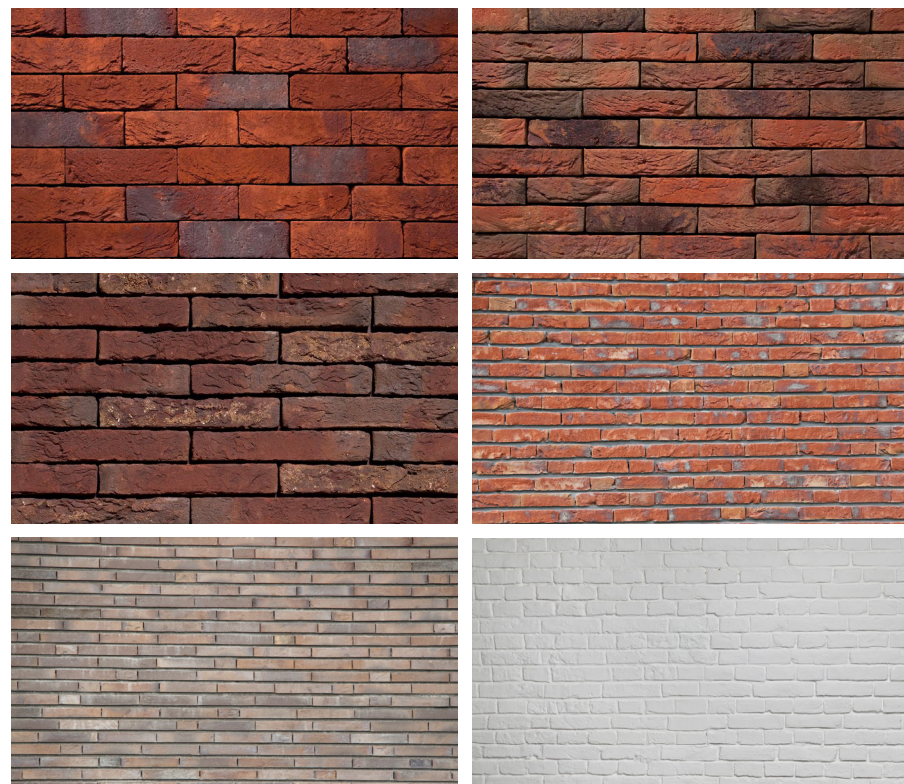
Kleuren

- rode, bruine of roodbruine gevels of de natuurlijke kleur van natuursteen, leien of hout

- wit gekeimde of gestuukte gevel(delen) zijn toegestaan
- rode, zwarte of donkergrijze dakpannen

Oriëntatie

- de woningen zijn gericht op de openbare ruimte aan de voorzijde
- bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel in de voorgevel als zijgevel voldoende gevelopeningen
- op vijf plekken zijn kopgevels verplicht ten behoeve van variatie in het bebouwingsbeeld (zie kaart p. 7)



Rode, roodbruine of bruine bakstenen gevels. Wit gekeimde gevels zijn ook toegestaan.



Representatieve gevels gericht op de openbare ruimte. Hoekpanden hebben een dubbele oriëntatie. Kopgevels zijn verplicht ter plaatse van de sterren.



Volledig gestuukte woningen zijn alleen centraal in de buurt toegestaan.



Naast bakstenen gevels zijn ook gevels van natuursteen, leien, hout en stucwerk toegestaan.



Dakpannen, hout en/of riet op het dak.

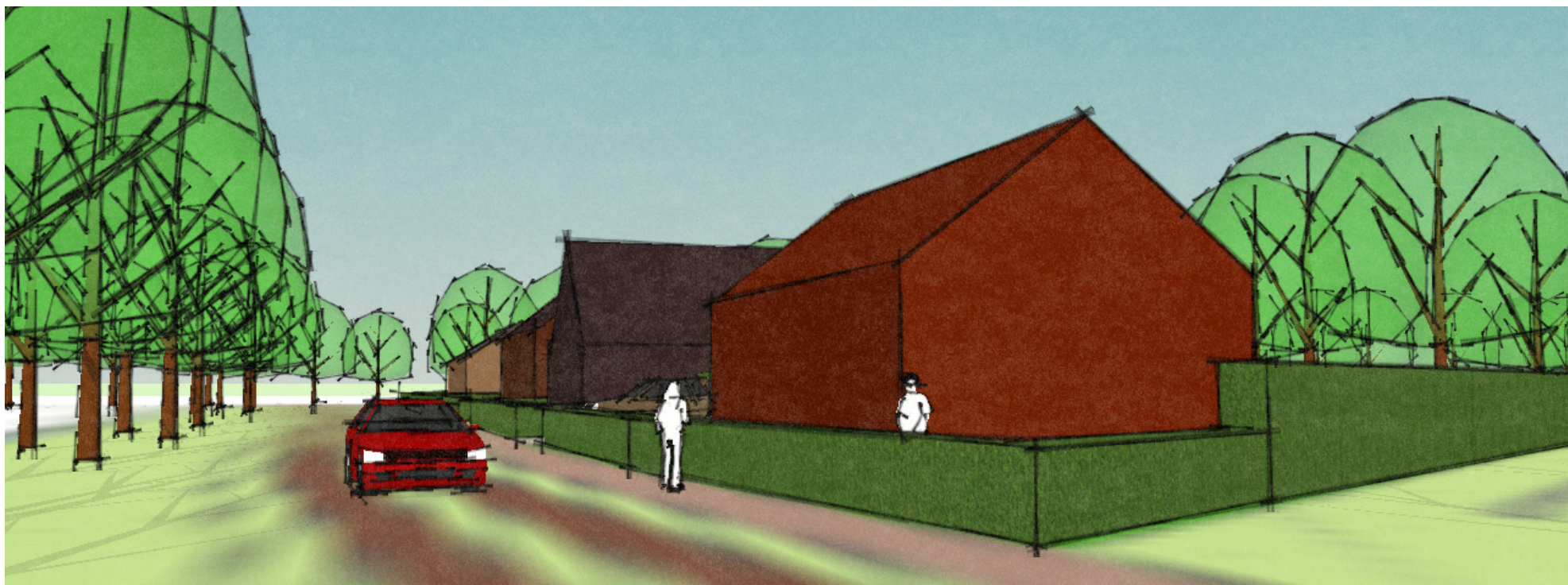
Inrichting percelen

Om te zorgen voor een optimale aansluiting op het aangrenzende buitengebied worden percelen afgebakend met erfafscheidingen van levend groen. Door hagen en begroeide hekwerken voor te schrijven ontstaat een rustig en landschappelijk beeld. Aan de voorzijde zijn dat lage erfafscheidingen en aan de achterzijde hoge. Geen verplichting, maar wel is het advies om de percelen en de verharding (bijvoorbeeld inritten, terrassen en paden) zoveel mogelijk met levend groen in te richten. Dat zorgt voor verkoeling, goede infiltratie van regenwater en draagt bij aan biodiversiteit. Ook is het mogelijk om inritten en paden onverhard te laten of uit te voeren in halfverharding. Kies bij beplanting bij voorkeur

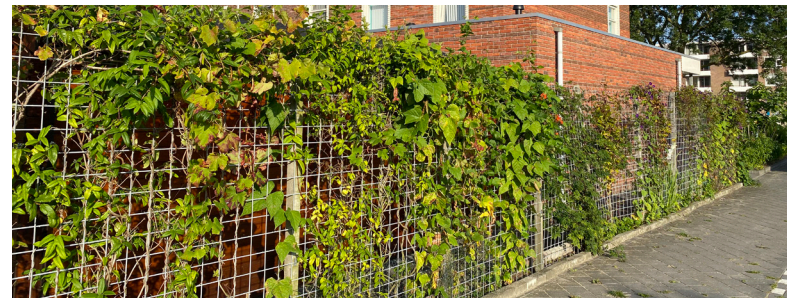
zoveel mogelijk voor inheemse begroeiing zoals hopbeuk, haagbeuk, linde, lijsterbes en iep voor drogere delen en esdoorn, linde, els en hazelaar in de nattere delen.

Erfafscheidingen

- aan de voorzijde, tot minimaal 1 meter achter de voorgevel, hagen of hekwerken begroeid met levend groen, maximaal 1,20 meter hoog
- aan de achterzijde en op perceelsgrenzen tussen 2 percelen vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn hagen of hekwerken met levend groen, maximaal 2 meter hoog



Lage hagen aan de voorzijde tot minimaal 1 meter achter de voorgevel, daarachter hoge hagen.



Hoge en lage hagen en begroeide hekwerken zorgen voor een landelijke uitstraling.

Tip: kies voor een ecologische inrichting en beperk verharding.

Inspiratie zonnepanelen

Zonnepanelen kunnen in grote mate het beeld van een woning bepalen. Het advies is uit te gaan van een rustige vormgeving door de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

- als u de keuze heeft: zorg voor plaatsing van panelen op het dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en/of in de kleur van de dakpannen
- zonnepanelen vallen minder op als zij in de dakbedekking worden opgenomen (niet op de dakpannen maar in plaats van de dakpannen)
- leg zonnepanelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen
- wees zorgvuldig in het bepalen van de verhouding tussen de panelen en het totale dakvlak door uit te gaan van symmetrie en een minimale afstand tot de dakrand van 50 cm.
- zorg dat materiaal en kleurtoon van de zonnepanelen passen bij het hoofdmateriaal van het dakvlak: maak contrasten niet te groot
- het paneelkader en raster is in de kleur van het paneel
- houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand

Zonnepanelen zijn vergunningsvrij. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt er dan ook niet getoetst op de vormgeving van de zonnepanelen.

