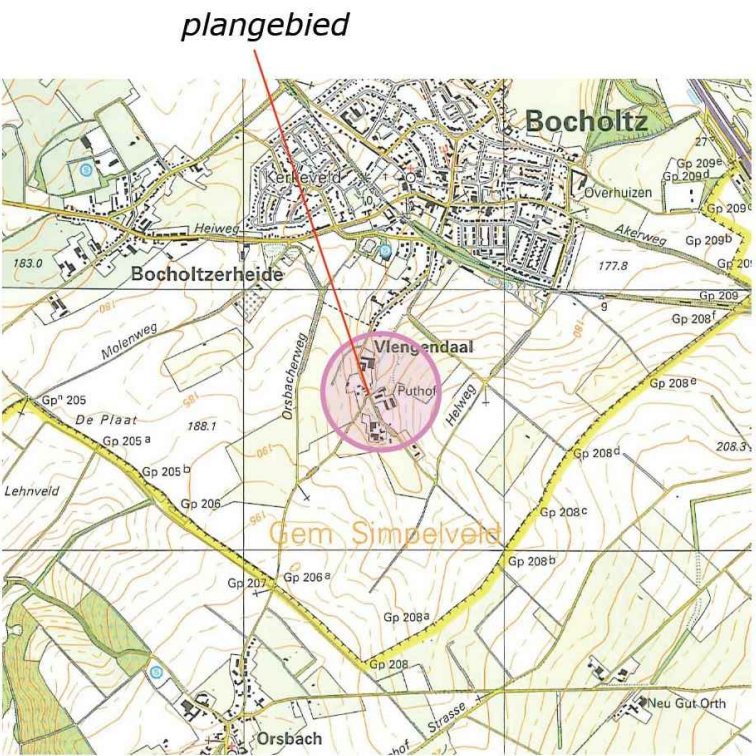


INLEIDING

Het voorliggende conceptplan omvat het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van de "Ruimte voor Ruimteregeling" nabij de bestaande boerderij van dhr. H. Vaessen, Vlengendaal 87 te Bocholtz gemeente Simpelveld



UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de massastudie is rekening gehouden met:

de kenmerken van de locatie

De verscholen ligging in het droogdal en de aanwezige karakteristieke bebouwing zijn leidend geweest voor het plan.

De helling, ter plaatse van de te slopen varkensstal, zal weer in ere worden hersteld en de woningen worden in het laag gelegen, flauw glooiende deel van de helling gesitueerd.

De bestaande boerderij wordt gekenmerkt door één eenvoudig, langgerekt bouwvolume (1 ½ bouwlaag met zadeldak en wolfseinden). In de gevels zijn duidelijk afleesbaar de achterliggende functies (woonhuis en stallen). De gevels en het dak zijn grotendeels opgebouwd uit streekeigen materialen. De nieuwe woningen dienen iets teruggeplaatst te worden, waardoor het zicht op de bestaande boerderij gehandhaafd blijft.

de visie betreffende "ruimte voor ruimte woningen"

"Ruimte voor ruimte woningen" zijn een "eigentijds fenomeen". In vroegere tijden waren er andere redenen om bij te bouwen in een lint of cluster. Om de leesbaarheid van het landschap te garanderen is het wenselijk dat de nieuwe woningen een relatie aangaan met de reeds aanwezige bebouwing.

de opmerkingen gemaakt in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 01-12-2009.

Uitgangspunt is dat de twee nieuwe woningen samen met de bestaande boerderij een cluster dienen te vormen. De gezamenlijke entree van deze woningen dient rechts naast de bestaande boerderij te worden gesitueerd (nu reeds bestaande inrit). Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor een goede landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen, waardoor de gebiedseigen landschappelijke kwaliteiten van het droogdal en de omgeving behouden en waar nodig hersteld kan worden.



PLANOPZET

Op basis van de uitgangspunten is een plan uitgewerkt dat gekenmerkt wordt door:

- één ontsluiting vanaf de weg voor de beide woningen;
- de realisatie van een cluster bestaande uit de bestaande boerderij en de twee nieuwe woningen, waarbij de nieuwe woningen iets terugliggend zijn (zicht op bestaande boerderij blijft daardoor gehandhaafd);
- binnen het aangegeven bouwvlak zijn de binnenhof (de entree van en de noodzakelijke parkeergelegenheid voor de woningen), de woningen, de terrassen en de privé tuinen gesitueerd;
- buiten het aangegeven bouwvlak zal de natuurlijke, steile helling weer worden hersteld en zal het lager gelegen terrein ingericht worden als boomgaard / huisweide.



SITUATIE: GEMEENTE BOCHOLTZ
SCHAAL: 1:500
SECTIE D: no. 279

VORMGEVING EN MATERIALISATIE

De hoogte en vorm van de te realiseren bouwmassa dient ondergeschikt te zijn aan de bestaande boerderij.

Een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm zonder bijgebouwen: één bouwwerk per woning waarin alle gewenste functies zijn ondergebracht, waardoor verrommeling op deze inzichtelijke locatie wordt vermeden.

Een in oorsprong identieke vormgeving van de twee woningen met een traditionele dakvorm (zadeldak), een passende dakhelling (40 graden) en zonder dakkapellen, waardoor een rustig beeld wordt verkregen. Om de ondergeschikte positie ten opzichte van de bestaande boerderij vast te leggen wordt voorgesteld dat:

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 550 cm;
- de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 950 cm.

De vormgeving van de bouwmassa als ook de materiaalkeuze dient afgestemd te zijn op de directe omgeving waarbij ruimte is voor een eigentijdse vormgeving van de gevels en eigen inbreng van de toekomstige bewoners (individuele invulling van de gevels).

Voorgestelde materialen:

- de gevels inclusief de verbindende muur tussen de woningen uit te voeren in een donkere, roodbruine gevelsteen (handvorm) contrasterend met de bestaande boerderij;
- de daken te dekken met blauwgesmoorde dakpannen (keramisch) en de goten en hemelwaterafvoeren uit te voeren in zink.



Referentiebeeld



AANZICHT 2



AANZICHT 1

De voorgestelde bebouwing kan tevens levensloopbestendig, energieneutraal en optimaal ingepast in het landschap worden uitgevoerd.