

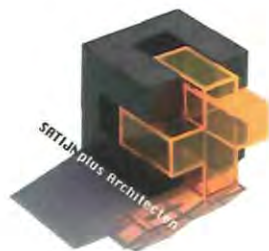
rothemermolen
beeldkwaliteitsplan



TAKEN LANDSCHAPSARCHITECTUUR & ECOLOGIE 00042-B JANUARI 2009



de beuk



TAKEN
LANDSCHAPSARCHITECTUUR & ECOLOGIE

opdrachtgever
project

Habets Bouwontwikkelingen
Rothemermolen

nummer
datum

(1878) 00042-B
14 januari 2009

kantoor Roermond
Kapellerlaan 179
Postbus 120
6040 AC Roermond
Telefoon 0475 330 010
Fax 0475 330 010
E-mail roermond@taken.nl

kantoor Arnhem
Sw. de Landasstraat 59
6614 DB Arnhem
Telefoon 026 443 4460
Fax 026 443 4462
E-mail arnhem@taken.nl

kantoor Tilburg
Ringbaan Oost 240
Postbus 181
5000 AD Tilburg
Telefoon 013 536 5760
Fax 013 542 1775
E-mail tilburg@taken.nl

o eerdere datum 12-12-09; 30-10-08; 11-01-08; 13-06-08; 24-07-08
trefwoorden beeldkwaliteit, watermolen,

o

o

© 2009 TAKEN Landschapsarchitectuur & Ecologie

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleenvoudigden of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoud

1	Inleiding / Uitgangspunten	3
2	Stedenbouwkundige structuur	5
3	Groen	6
4	Beeldkwaliteit	9
	- Massa en vorm bebouwing	9
	- Plaatsing	10
	- Detaillering, kleur en materiaalgebruik	11
	- Eigen terrein en overgang naar openbaar	12
	- Openbaar gebied	12
	- Diversen	13



I Inleiding / uitgangspunten

Om restauratie van de Rothermolen economisch haalbaar te maken wordt uitgegaan van een woonbestemming voor het monument en de uitbreiding.

Uitgangspunten

Uitgangspunt hierbij zal moeten zijn de visueel-landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische situatie zo goed mogelijk te behouden.

Inventarisatie van de bestaande toestand levert de volgende uitgangspunten:

- landschappelijk en cultuurhistorisch gezien is de molen met zijn bijgebouwen een eilandachtige bebouwingssituatie in het dal van de Geul. Bij uitbreiding dient dit gegeven te worden gehandhaafd door een compact stedenbouwkundig plan te realiseren en geen bebouwing te spreiden;
- het parkje is behalve landschappelijk en cultuurhistorisch ook ecologisch waardevol en moet vrij van bebouwing blijven. Uit ecologisch oogpunt moet ook cultivering zo veel mogelijk worden vermeden;
- het tracé van het toevoerbeekje (Kanjel) onder bebouwing, door het park, ware te handhaven uit ecologische en cultuurhistorische overwegingen, ook andere bouwkundige elementen als pilasters e.d. dienen te worden behouden en geconserveerd;
- gebruik maken van de bestaande ontsluiting vergt geen ingrepen in de omgeving en zal de minste hinder opleveren;
- in groter verband is het gewenst langs de randweg een ecologische zone van enig formaat in te richten. Uiteraard moeten de oevers van de Geul en zijbeken een ecologische functie blijven vervullen.



bestaande toegangsweg



toekomstig schraal grasland langs Maastrichterweg



binnenplaats molen



poortelementen



entree molen



gevelwand binnenplaats



2 Stedenbouwkundige structuur

De bestaande situatie van molen, woning en parkje wordt als het ware gespiegeld naar de zijde van de randweg. Nieuwe bebouwing, in de vorm van 4 woningen, komt zodoende voornamelijk terecht op de plek van de vroegere, deels verdwenen schuren/stallingen. In de bestaande bebouwing van het molenblok komen maximaal 5 woningen.

Er ontstaan twee binnenplaatsen, die voor gemotoriseerd verkeer niet zijn verbonden. De hoofdonthuizing vindt plaats over de bestaande toegang vanaf de Maastrichterweg. Bij de entree is een parkeerplaats voorzien voor 12 auto's; met uitzondering van de nieuwe woning parallel aan het Geulke kan ook op eigen terrein worden geparkeerd.

In groter verband is de zichtrelatie vanaf de Maastrichterweg bepalend; een compact bebouwingscomplex omgeven door groen als een eiland in de open ruimte van het Geuldal.



de Kanjel in de vroegere Engelse tuin



ecologisch te beheren tuingedeelte in de envelop

3 Groen

Het parkje wordt ook verdubbeld. Hierin worden gecultiveerde achtertuinen uitgespaard ten behoeve van grondgebonden wonen. Het geheel wordt verder 'verpakt' in een groene 'envelop', die samen met de randzones van de tuinen landschappelijk en ecologisch zal worden beheerd. Het blok achter de molen wordt voorzien van een terras naar de zijde van de beek.

Langs de randweg kan een brede ecologische zone worden ingericht. Het zou visueel-landschappelijk winst betekenen indien deze strook, met zicht op de molensituatie, vanaf de randweg beleefbaar is. Hiertoe moet dan de beplantingssingel langs de weg worden verwijderd met behoud van de bomenrij. Deze zone kan worden ontwikkeld tot kruidenrijk grasland en moet natuurtechnisch worden beheerd bijvoorbeeld door extensieve beweiding.

De groene enveloppe wordt samen met de infrastructuur eigendom van de gemeente en/of het waterschap, waarbij een ecologisch beheer is verzekerd. Buitenom zal een openbaar voetpad worden hersteld, mede in relatie met de ecologische zone. Bij de restauratie van de molen moet de zeldzame muurvegetatie met Rode Lijst soorten worden behouden.







4 Beeldkwaliteit

Massa en vorm bebouwing

- Uitgangspunt is het toevoegen van hoogwaardige bebouwing in grote samenhang en onder één architectuur.
- Deze bebouwing is nevenschikt aan de molen en zal zich manifesteren als strak maar landgoedachtig.
- De samenhang met het monument wordt verder verkregen door materiaalgebruik en kleurstelling van met name muren en daken.
- Geen bijgebouwen maar inpandige garages, waarvan de plaats vastligt in verband met de toegankelijkheid.
- De nieuwe woningen bestaan in principe uit twee bouwlagen met zolder.
- De woning aan het water, aansluitend aan de molen, wordt gesitueerd conform eerdere plannen, op de plaats van vroegere bebouwing.
- De twee overige bouwblokken bevatten één, respectievelijk twee woningen; de nokrichtingen zijn evenwijdig aan de langste gevel.
- De maximale 'footprint' is op het inrichtingsplan weergegeven.
- Voorgesteld worden 3 woningen met een a-symmetrische kap met de lage zijde (één bouwlaag) gericht naar buiten en de hoge zijde (twee bouwlagen) naar de binnenhof van het carré.
- De dakhelling zal 45° bedragen.
- De woningen moeten op elkaar worden afgestemd en door een registerarchitect worden ontworpen.
- Bij het ontwerpen van de gevels dient extra aandacht te worden besteed aan de samenhang, compositie en verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- De woning die is aangehecht aan het monument (op de plaats van de vroegere vakwerkschuur) krijgt dezelfde bouwmassa als de vroegere

rijksdienst voor
archeologie,
cultuurlandschap
en monumenten



ONDER
N
C
S
S
I
M
L
T
U
U
R
M
E
E
T
S
C
H
A
P

brochure Cultuurhistorie

15
2008

Licht op zolder



Een van de meest voorkomende wijzigingen aan een gebouw is het maken van openingen in het dakvlak voor onder andere dakkapellen en rookgasdoorvoeren. De kap van een wettelijk beschermd monument bezit meestal historische waarden. Het maken van openingen kan die waarden in meerdere of mindere mate aantasten. Soms zijn er alternatieve, minder ingrijpende oplossingen voorhanden.

INLEIDING

Maakt de kap van een monumentaal gebouw of bouwwerk een integraal onderdeel van het monument. Het is belangrijk dat de kap van een monumentaal gebouw een integraal onderdeel van het monument is. Dit betekent dat de kap van een monumentaal gebouw een integraal onderdeel van het monument is. Dit betekent dat de kap van een monumentaal gebouw een integraal onderdeel van het monument is.

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In de 19e eeuw werd de dakconstructie van een gebouw vaak gemaakt van hout. Dit was een traditionele oplossing, die zich tijdelijk voegde naar de architectuur van de school, ook al doet hun forse volume afbreuk aan het gesloten dakvlak zoals dat bij een school gebruikelijk is (foto Jolie Kalmijn).



Ter verkrijging van extra leerruimte zijn op dit schoolgebouw dakkapellen op twee niveaus geplaatst. Er is gestreefd naar een traditionele oplossing, die zich tijdelijk voegt naar de architectuur van de school, ook al doet hun forse volume afbreuk aan het gesloten dakvlak zoals dat bij een school gebruikelijk is (foto Jolie Kalmijn)

schuur met een symmetrische kap. Voor deze woning is toetsing door de monumentencommissie vereist.

- Voor het omgaan met dakkapellen wordt uitdrukkelijk verwezen naar brochure RACM nr 15 2008.:
 - de dakkapellen en/of dakramen zijn een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdvolume en zodanig geplaatst dat deze geen afbreuk doet aan het totaalontwerp van de woning en de gesloten karakteristiek van de daken behouden blijft;
 - in de dakkapel is de detaillering van het woonhuis in kozijnen/dakoverstekken voortgezet en er is geen sprake van 'overdadige' detaillering en/of overdadige overstekken (max 0,20 meter), boeiboorden (max 0,30 meter) en ornamenten;
 - er kunnen geen loggia's worden toegepast omdat deze de geslotenheid van de daken ernstig aantasten;
 - geen dakkapellen/dakramen op twee niveaus toepassen;
 - materiaal en kleur van de dakkapel dient afgestemd te zijn op het woonhuis;
 - de dakkapel dient uitgevoerd te zijn met een beperkte hoeveelheid gesloten panelen, zodat het voorvlak voor meer dan 90% is voorzien van glas;
 - zijwangen van de dakkapel dienen ondoorzichtig te zijn uitgevoerd en afgewerkt in wit of kleur afgestemd op het dakvlak.

Plaatsing

- De woningen zijn zodanig geplaatst dat een leefbare binnenhof ontstaat waar aan slechts twee garages liggen en waar het gemotoriseerd verkeer zich verder zal beperken tot incidenteel 'laden en lossen'.
- Uiteraard kunnen grote vrachtwagens keren door middel van steken.



Detailering, kleur en materiaalgebruik

- Het geheel moet als een ensemble worden beschouwd, hetgeen wil zeggen dat materiaal- en kleurgebruik een duidelijke samenhang moeten vertonen.
- Een verfijnde detailering dient de hoofdvorm te ondersteunen.
- Voor muurvlakken wordt baksteen in donkere tint vastgelegd, met witgeschilderde houten kozijnen.
- Met lichte tinten wordt als accent spaarzaam omgegaan op deze landschappelijk gevoelige locatie.
- De daken die met name naar de buitenzijde zeer sprekend zijn, worden uitgevoerd in blauwgrijze gebakken leipannen, van een type dat door de Monumentencommissie moet worden goedgekeurd.
- Dakdoorvoeren moeten zo veel mogelijk worden beperkt en gecombineerd bij voorkeur in constructieve opstanden of door te volstaan met ventilatiepannen.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor dak- en gevelbeëindigingen.
- Latere uitbreidingen van de woning zullen in dezelfde stijl en binnen dezelfde context moeten plaatsvinden.
- Zonweringen dienen integraal in de architectuur te worden opgenomen.
- Aan de pleinzijdes zijn in verband met de stoepbreedtes alleen screens toegestaan.
- Ook eventuele vergunningsvrije bouwwerken kunnen (achteraf) aan deze normen worden getoetst.
- Uiteraard wordt gebouwd met Dubo-uitgangspunten. Uitloogbare materialen mogen niet worden gebruikt.
- Eventuele zonnecollectoren moeten in het dakvlak worden geïntegreerd.



Gravier d'Or

Eigen terrein en overgang naar openbaar

- Het hemelwater van de daken en binnenterreinen mag op Geulke of Kanjel worden geloosd.
- Terrassen kunnen eventueel op het vuilwaterriool worden aangesloten.
- De tuinscheidingen zullen bestaan uit beukenhagen (Fagus) of hulst (Ilex) of met klimop (Hedera) begroeide gaaswerken tot maximaal 2 m hoog.
- De buitenrand van de bestaande parkaanleg (particulier) zal samen met de buitenenveloppe (gemeente) ecologisch moeten worden beheerd, rekening houdend met aanwezige plant- en diersoorten. Hier is veel schaduw en wortelconcurrentie en er komen stinzeplanten voor. Het verwijderen van onderbegroeiing en dood hout en de aanleg van gazons in deze buitenrand is ecologisch schadelijk. Wel is hier een omlegging van de Kanjel voorzien, die zorgvuldig moet worden uitgevoerd zonder de omgeving nodeloos te schaden.
- Voor de binnenhof bij de molen wordt voorgesteld deze uit te voeren in een halfverharding van Gravier d'Or in een eenvoudig patroon van gevel tot gevel in baksteen en aanwezig materiaal.

Openbaar gebied

- Het nieuwe parkgedeelte zal worden ingeplant met inheems bosplantsoen van het type eiken-haagbeukenbos en een beperkt aantal grotere bomen.
- De toegang vanaf de Maastrichterweg zal worden in asfalt met een slijtlaag van fijn Maasgrind en verbreed met aan elke kant een rij grastegels tot 4,50 m.
- De opstelvakken van de parkeerplaats worden uitgevoerd in grasstenen.
- De binnenhof wordt verhard met een combinatie van donkere betonstraatstenen met een basaltachtige structuur (rijbaan en



doorlopende inritband) en dikformaat baksteenklinkers voor de stoepen.

- De toegangsweg zal spaarzaam worden verlicht met armaturen die alleen naar beneden uitstralen. Voorgesteld wordt het type Kipp van Poulsen op masten van 4 m. Dit type armatuur kan op het plein ook aan de gevels worden bevestigd.
- De buitenenveloppe zal ecologisch worden beheerd, rekening houdend met de specifieke aldaar voorkomende plant- en diersoorten als geïnventariseerd. Hiertoe zal een beheerplan worden opgesteld.
- Langs de Geul zal rekening worden gehouden met de bever. Een en ander betekent dat bodembedekking, onderbegroeiing en dood hout zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Diversen

- Er zal een vereniging van eigenaren worden opgericht die onder andere beheer en onderhoud van het binnenterrein en de parkeerplaats en omgeving op zich neemt.
- In statuten of reglement zullen tevens bepalingen worden opgenomen betreffende geveltoevoegingen (rolluiken, zonneschermen etc.).