Heythuysen Noorderbaan RvR

Nr. 11

Welstandsplichtig

Algemene gebiedstypologie
Ten noorden van de Noorderbaan in Heythuysen is een woningbouwplan gelegen voor 21 vrijstaande woningen, welke in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden gerealiseerd. Het gebied grenst met het zuidelijke deel aan de Noorderbaan en in het noorden aan de waterloop Belandsebeek. Via de Guillaume Derksstraat is het plangebied bereikbaar. Het gebied grenst links aan het woningbouwgebied 'De Bevelanden' en rechts aan het open buitengebied.



Stedenbouwkundig
Het plangebied is opgedeeld in twee gebieden (noord en zuid) met elk een eigen karakter. In het noordelijk deel is sprake van een open agrarisch landschap. De woningen liggen in een ensemble met rondom boomgaarden en solitaire bomen die voornamelijk op of dichtbij de perceelsgrenzen zijn gelegen. Aan de westelijk rand zijn bomengroepen gesitueerd met daar tussen openingen om doorzichten te waarborgen.
In het zuidelijk deel is sprake van het aanplanten van een nieuw bosrijk gebied. Op termijn zijn deze woningen door dit bos nauwelijks meer zichtbaar vanaf de buitenzijde van de locatie. De landschappelijk inpassing van het plan wordt gewaarborgd doordat de niet te verkopen terreindelen, voornamelijk bestaand uit grote delen van het bos, de landschapsstroken en openbare ruimte, in eigendom en beheer blijven van de gemeente. De hoofdontsluiting verloopt via een verlenging van de Burgemeester Geurtslaan, de Guillaume Derksstraat. De hoofdontsluiting biedt op het eind zicht op twee woningen met daartussen een doorzicht richting het buitengebied.





De weg vertakt zich in het gebied naar meerdere lanen met op het eind een cul-de-sac. De woningen liggen allen naar binnen gekeerd met de oriëntatie gericht op een laan of erf. Zowel in het noordelijke als zuidelijke plandeel wordt geopteerd op woningen geënt op twee bouwstijlen, modernistisch en eigentijds landelijk.

Bebouwing
De bebouwing bestaan uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Er zijn twee type woningen mogelijk, modernistisch (maximaal 2 bouwlagen, plat/licht hellend dak)) en eigentijds landelijk (één bopuwlaag met schuine kap), waarbij de openheid tussen de woningen een belangrijke kwalitatieve voorwaarde is. Beide type mogen door elkaar toegepast worden.





Welstandsvisie
Het gebied is welstandsplichtig om zo te borgen dat de beoogde kwaliteit, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan 'RvR Noorderbaan' ook gerealiseerd wordt. Er kan gekozen worden tussen twee type woningen, 'modernistisch' en 'eigentijdslandelijk'. De verbindende factor is de vormgeving en met name materiaaltoepassing en kleurstelling, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan 'RvR Noorderbaan', bijlage 7 bij deze welstandsnota.

Welstandcriteria

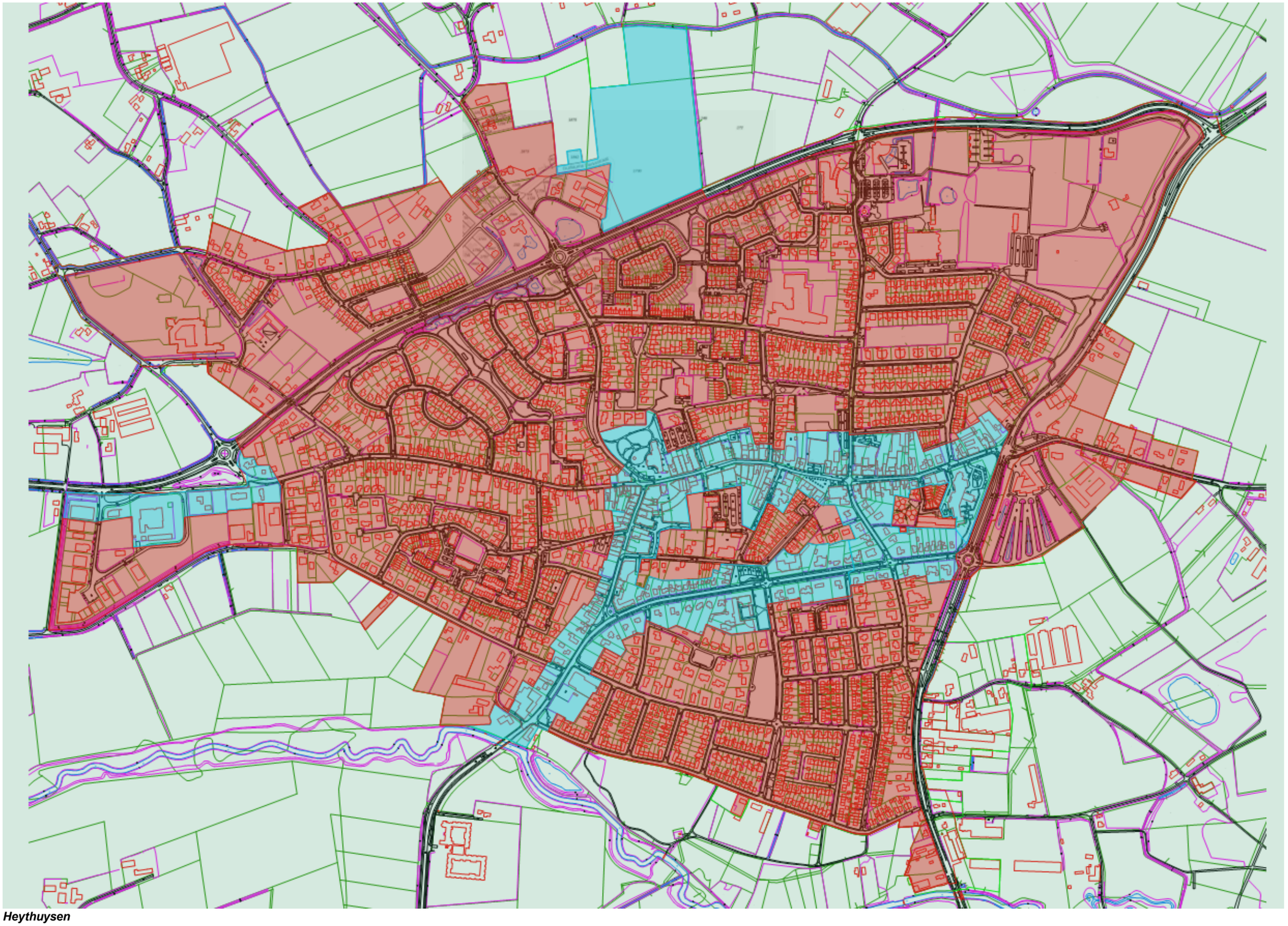
Beeldkwaliteitplan

De Gebiedsgerichte beoordelingskaders, stedenbouwkundige kaders en aandachtspunten en de welstandscriteria op architectuurniveau zijn vastgelegd in het 'Beelkwaliteitplan RvR Noorderbaan', welke als bijlage 7 bij deze welstandsnota is gevoegd. Bouwplannen moeten aan deze criteria voldoen.

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

LEUDAL



Heythuysen

Bijlage 7.

Beeldkwaliteitplan RvR Noorderbaan

Beeldkwaliteitplan RvR Noorderbaan

Heythuysen, Gemeente Leudal

(definitief)



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Planlocatie 4
- 1.3 Doel beeldkwaliteitplan 4
- 1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan 4

2 Stedenbouwkundig plan **5**

3 Zonering **6**

4 Bebouwing modernistisch **7**

5 Bebouwing eigentijds-landelijk **9**

6 Openbare ruimte **11**

7 Erfafscheidingen en tuinen **13**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie ‘Bevelanden’ in Heythuysen bestaat het voornemen om woningbouw te ontwikkelen in de vorm van 20 ruimte voor ruimte-kavels.

1.2 Planlocatie

De planlocatie ligt ten noorden van Heythuysen. Het gebied grenst met het zuidelijke deel aan de Noorderbaan en in het noorden aan de waterloop Belandsebeek. Via de Guillaume Derksstraat is het plangebied bereikbaar.

1.3 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn geen letterlijke verwijzingen.



2 Stedenbouwkundig plan

- Tweedeling in het plan door twee gebieden (noord en zuid) met elk een eigen karakter.
- In het noordelijk deel is sprake van een open agrarisch landschap. De woningen liggen in een ensemble met rondom boomgaarden en solitaire bomen die voornamelijk op of dichtbij de perceelsgrenzen zijn gelegen. Aan de westelijk rand zijn bomengroepen gesitueerd met daar tussen openingen om doorzichten te waarborgen.
- In het zuidelijk deel is sprake van het aanplanten van een nieuw bosrijk gebied. Op termijn zijn deze woningen door dit bos nauwelijks meer zichtbaar vanaf de buitenzijde van de locatie.
- De landschappelijk inpassing van het plan wordt gewaarborgd doordat de niet te verkopen terreindelen, voornamelijk bestaand uit grote delen van het bos, de landschapsstroken en openbare ruimte, in eigendom en beheer blijven van de gemeente.
- De hoofdontsluiting verloopt via een verlenging van de Burgemeester Geurtslaan, de Guillaume Derksstraat. De hoofdontsluiting biedt op het eind zicht op twee woningen met daartussen een doorzicht richting het buitengebied.
- De hoofdontsluitingsas vertakt zich in het gebied naar meerdere lanen met op het eind een cul de sac.
- De woningen liggen allen naar binnen gekeerd met de oriëntatie gericht op een laan of erf.
- Zowel in het noordelijke als zuidelijke plandeel wordt geopteerd op woningen geënt op twee bouwstijlen, modernistisch/kubistisch en eigentijds landelijk. Op de volgende pagina is de zonering clustergewijs verbeeld.



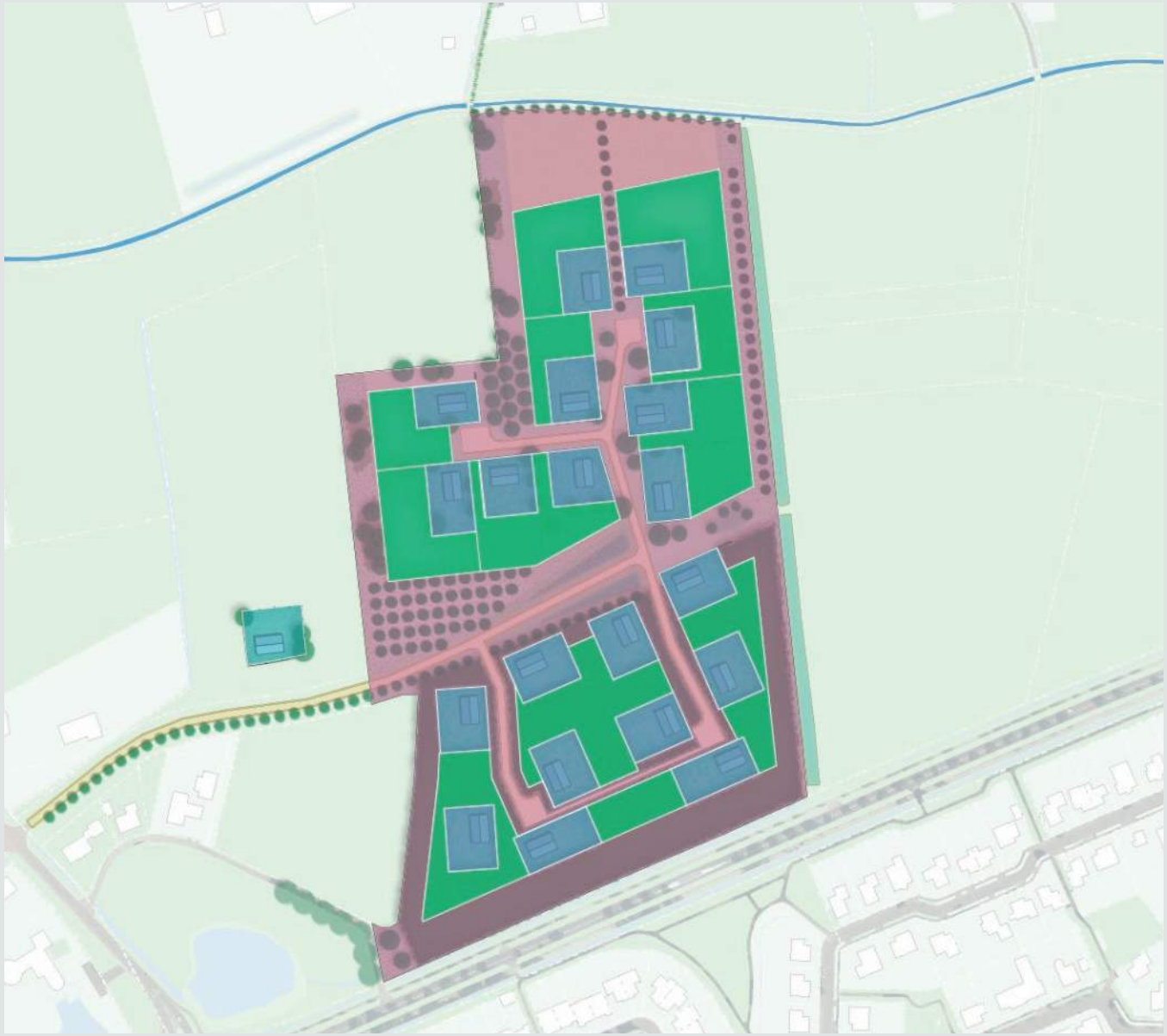
3 Zonering

Zonering

In het projectgebied wordt onderscheid gemaakt tussen private percelen en publieke gronden. De publieke gronden omlijsten het plan en zorgen voor inpassing in het landschap en de ontsluiting. De private gronden bestaan uit een siertuin behorend bij de woning en een agrarisch of bosperceelgedeelte waarop geen tuin mag worden aangelegd maar wel gebruikt mag worden voor enerzijds het hobbymatig houden van dieren en anderzijds het in stand houden van het bos.

Privaat / publiek

- Privaat: Siertuin en bouwvlak;
- Privaat: Agrarische tuin/bos;
- Publiek: infrastructuur, publiek groen en landschappelijke randen.



4 Bebouwing Modernistisch

De woningen zijn gesitueerd op ruime kavels. De afstand van voorgevel tot openbaar gebied is ruim vormgegeven zodat een ruim en groen beeld ontstaat. De kavels zijn of georiënteerd op één van de belangrijke structuurdragers, de lanen, of op het buitengebied.

De basismassa's van de woningen zijn rechthoekig vormgeven. De woningen zijn overwegend plat afgewerkt. Er kunnen maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd. Het onderscheid tussen de lagen mag sterk aanwezig zijn waardoor de horizontaliteit wordt benadrukt. Bijgebouwen dienen geïntegreerd in het ontwerp te worden meegenomen.

Het ontwerp van de woningen dient op elkaar afgestemd te zijn en samenhang te vertonen. Dat betekent dat vroege ontwerpen de basis vormen voor woningontwerpen daarna.

Situering	Rooilijn	• verspringende rooilijnen toegestaan
	Oriëntatie	• richting straat of erf.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• vrijstaande bouwvolumes;
	Bouwhoogte	• maximaal twee bouwlagen;
	Kapvorm	• platte of licht hellend;
	Bijgebouwen	• bijgebouwen integreren met de hoofdbouwmassa;
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• modernistisch, bauhaus stijl, gevelopeningen gevelvlakvullend, horizontaal of gecombineerd in een band uitvoeren;
	Gevelgeleding	• horizontaal;
	Plasticiteit	• matige / geringe aanwezigheid van schaduwvorming in de gevel.
Detaillering	Materiaalkeuze	• combinatie van baksteen, natuursteen, hout, en glas; • er dient uit bovenstaande materialen een duidelijke keuze te worden gemaakt voor een hoofdgevelmateriaal. De overige materialen blijven daaraan ondergeschikt; • houtaccenten kunnen een relatie leggen met het traditionele thema.
	Materiaalkleur	• metselwerk, natuursteen in het kleurenspectrum van rood, bruin, zandsteen; • hout als gevelmateriaal heeft zijn natuureigen kleur; • kozijnen qua kleur complementair aan gevelkleur.
	Detaillering	• Bauhausstijl / modern; • houten gevels of glazen puien gevelvlakvullend uitvoeren; • dakinstallaties, zoals ac-units, warmtepompen, etc., zijn afgeschermd van het zicht vanuit de publieke ruimte door het optrekken van de gevel; • in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie acht de kwaliteitscommissie het uitvoeren van een sedum of mos dak wenselijk; • dakoverstekken gewenst.







Modernistisch

Beeldkwaliteitsplan RvR Noorderbaan
Projectnummer P01496

B|RO
Ruimte om *in* te leven











5 Bebouwing eigentijds-landelijk

De woningen zijn gesitueerd op ruime kavels. De afstand van voorgevel tot openbaar gebied is ruim vormgegeven zodat een ruim en groen beeld ontstaat. De kavels zijn of georiënteerd op één van de belangrijke structuurdragers, de lanen of de erven.

De basismassa's van de woningen zijn rechthoekig vormgeven. De woningen hebben een hellend dak. De vorm hiervan is vrij. Er kan maximaal één volle bouwlaag worden gebouwd. De derde bouwlaag ligt onder de schuine kap. Bijgebouwen dienen geïntegreerd in het ontwerp te worden meegenomen indien geschakeld aan het hoofdvolume.

De materialisering van de woningen is relatief vrij met een ruime mogelijkheid aan materiaal- en kleurtoepassingen. Het ontwerp van de woningen dient op elkaar afgestemd te zijn en samenhang te vertonen. Dat betekent dat vroege ontwerpen de basis vormen voor woningontwerpen daarna.

Situering	Rooilijn	• verspringende rooilijnen toegestaan.
	Oriëntatie	• richting straat of erf.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• rechthoekig hoofdvolume
	Bouwhoogte	• één bouwlaag met schuine kap.
	Kapvorm	• vrij, doch niet plat.
	Kaprichting	• vrij.
	Bijgebouwen	• Bijgebouwen, zoals garage, eventueel haaks geschakeld met hoofdvolume of losse bijgebouwen, zoals schuur, ook haaks gepositioneerd t.o.v. hoofdvolume.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• vrij.
	Gevelgeleding	• vrij.
	Plasticiteit	• matige / geringe aanwezigheid van schaduwvorming in de gevel.
Detaillering	Materiaalkeuze	• gevel: heldere keuze voor één hoofdgevelmateriaal (baksteen, natuursteen, hout, staal, glas) overige gevelmaterialen nevenschikkend in een vlak of t.p.v. een ondergeschikt bouwdeel; • dak: riet, lei, dakpannen gebakken, ongeglazuurd, sedum.
	Materiaalkleur	• baksteen: donkerrood/bruin, donker grijs, antraciet, zwart, mangaan kleureigen, natuurlijk verouderend; • dakpan: zwart, antraciet, donkergrijs.
	Detaillering	• bij metselwerk beperkte terughoudende toepassing van metselwerkverbijzonderingen. Elementen zoals plint of uitmetselen toegestaan; • materialen gevelvlakvullend toepassen; • dakinstallaties, zoals ac-units, warmtepompen, etc., zijn afgeschermd van het zicht vanuit de publieke ruimte; • in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie acht de kwaliteitscommissie het uitvoeren van een (plat/schuin) sedum of mos dak wenselijk; • dakoverstekken gewenst.







Eigentijds landelijk

Beeldkwaliteitsplan RvR Noorderbaan
Projectnummer P01496

B|RO
Ruimte om *in* te leven













6 Openbare ruimte

In het plan zit een tweedeling doordat het noordelijk en zuidelijk deel elk een eigen karakter heeft. Het noordelijk deel bevat een meer open geheel met rond de uitgeefbare percelen boomgaarden en solitaire bomen. Aan de westelijke rand van het noordelijk deel zijn bomengroepen gesitueerd met daartussen openingen om vista/doorzichten te waarborgen.

Het zuidelijk deel heeft in tegenstelling tot het noordelijk deel juist een dicht begroeid karakter. Hier liggen de uitgeefbare percelen in een bosrijke omgeving.

Tussen het noordelijk en het zuidelijk deel ligt de hoofdontsluiting. Deze weg verloopt via een verlenging van Burg. Geurtslaan. De hoofdontsluiting biedt op het eind zicht op twee woningen met daartussen een doorzicht richting het buitengebied. Dit doorzicht kan bij een uitbreiding voor een tweede fase dienen als vervolg van hoofdontsluiting.

De hoofdontsluitingsas vertakt zich in het gebied naar meerdere lanen met op het eind elk een erf.



Verharding	Algemeen	•	Profiel op één niveau, geen verhoogd trottoir of berm door band opgesloten;
	Rijbaan	•	Rijbaan bestaat uit klinkerverharding in keperverband in een bruin grijze tint;
	Voetpad	•	Trottoir bestaat uit klinkerverharding in kruis- of halfsteensverband. In bij voorkeur een strakke vorm in verband met het voorkomen van onkruidgroei.
	Erf / cul de sac	•	Uitgevoerd in hetzelfde profiel als de rijbaan.
Groen	Landelijk wonen	•	Bomenrijen/-groepen en groene grasbermen langs de lanen en erven;
		•	Landschappelijke inbedding aan randen met: - bomengroepen op strook van min. 15 meter (west); - beekzone met bloemrijke/kruidenrijke graslanden met knotwilgen aan oever (noord); - bomenrij met knotwilgen langs oever kruidenrijke grasstrook van min. 10 meter (oost); - bomenraster met bodembedekker, wadi's en bomengroepen (zuiden).
	Boswonen	•	Bebost gebied dat deels in de openbare ruimte ligt en overgaat in private gronden.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	•	Vleermuisvriendelijke straatverlichting.


Erf met verharding en groen (landelijk wonen)


Knotwilgenrij bij oever (landelijk wonen)


Solitarie bomen / bomengroepen in de berm (landelijk wonen)


Padenstructuur in het groen (boswonen)

Openbare ruimte

Beeldkwaliteitsplan RvR Noorderbaan
Projectnummer P01496

B|RO Ruimte om *in* te leven


Straatverharding


Trottoirverharding


Wegen ingepakt met stevig groen waarachter huizen zich positioneren (boswonen)


Bomengaard met bodembedekker (landelijk wonen)


Bomengroepen met doorzichten (landelijk wonen)

7 Erfafscheidingen en tuinen

De woningen staan op ruime kavels. Het woongebied vormt de nieuwe overgang naar het buitengebied. Daarom is het wenselijk hier een passende overgang te creëren. Een stenig uiterlijk is te contrasterend met het groene buitengebied. Erfafscheidingen zullen daarom grotendeels groen worden uitgevoerd om geen stenig en stads karakter te krijgen. Dit geldt met name voor de erfafscheidingen die direct grenzen aan de openbare ruimte. In het noordelijk deel is het wenselijk om een open en eenvoudige voortuin te creëren die grotendeels bestaat uit een groene grasmat die tot aan de openbare weg doorloopt. De weg ligt zodoende in het groen waardoor de overgang van de percelen naar het buitengebied als het ware doorloopt. In het zuidelijk deel heeft de voorzijde een bosrijk karakter. De thematieken van zowel het noordelijk als het zuidelijk deel lopen door in de tuinen en erfafscheidingen.



Erfafscheidingen	Voorzijde	• Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan; • Woningen liggen achter dicht groen door hoge inheemse hagen (landelijk wonen) of een mix van dichte beplantingen zoals robuuste hagen, bomen of struweel (boswonen).
	Achterzijde	• Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan; • Lage haag als erfafscheiding aan de achterzijde met uitzicht over open landschap (landelijk wonen); • Groene afscheiding in de vorm van robuurste hagen, bomen of struweel (boswonen).
Tuinen	Landelijk wonen	• Tuinen zijn eenvoudig van opzet en gekoppeld aan het landelijk thema • Open kruidenrijk grasland op uitgegeven deel buiten siertuin; • Solitaire bomen, bomengroepen en lage hagen, op de overgangen tussen siertuin en open grasland; • Behoud van vista's tussen bomen(groepen) in de private en publieke ruimte.
	Boswonen	• Tuinen zijn eenvoudig van opzet en gekoppeld aan het bosrijke thema • Dicht begroeide bossen op uitgegeven deel buiten siertuin.


Woningen deels verscholen achter groene inpassing waarbij de kappenstructuur zichtbaar is (landelijk wonen en boswonen)


Overgang tussen siertuin met lage begroeiing en gras en overig bos (boswonen)

Erfafscheidingen en tuinen

Beeldkwaliteitsplan RvR Noorderbaan

Projectnummer P01496


Haag van hoog naar laag (landelijk wonen)


Hoge haag (landelijk wonen)


Lage haag als erfafscheiding aan de achterzijde met uitzicht over open landschap (landelijk wonen)


Hoge robuuste haag/ struweel als erfafscheiding (boswonen)

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl