

BEELDKWALITEITSPAN

# De Ruiter fase 2 Uden

Gemeente Maashorst



BEELDKWALITEITSPLAN

# De Ruiter fase 2 Uden

Gemeente Maashorst

Datum: 2 september 2024

Rapportnummer: 20240902\_UDE010\_BKP\_WRD\_De Ruiter\_1e

In opdracht van:  
Gemeente Maashorst  
[www.maashorst.nl](http://www.maashorst.nl)



Opgesteld door:  
NieuwBlauw  
[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)



# Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het Plangebied	3
1.3	Relatie met welstandsbeleid	3
1.4	Doel beeldkwaliteitsplan	4
1.5	Leeswijzer	4
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	4
2.1	Context	4
2.2	Planbeschrijving	5
3	BEELDKWALITEITSCRITERIA	6
3.1	Beeldkwaliteit bebouwing	6
3.2	Referentiebeelden bebouwing	7
3.3	Beeldkwaliteit erfafscheidingen	8
3.4	Referentiebeelden erfafscheidingen	9

# 1 Inleiding

## 1.1 AANLEIDING

In de gemeente Maashorst wordt de locatie de Ruiter ontwikkeld als woongebied. Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de Ruiter fase 2. Een kleine woningbouwontwikkeling van 7 woningen.

## 1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Roskam de hoofdontsluitingsweg door De Ruiter. Aan de westzijde ligt De Ruitersweg. Aan de zuidzijde grenst het plan aan de A-watergang en de houtsingels die de grens vormen met het agrarisch landschap.



Afbeelding 1: Plangebied binnen De Ruiter

## 1.3 RELATIE MET WELSTANDSBELEID

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De overkoepelende beleidsnota voor dit deel van Uden is de Welstandsnota gemeente Uden (2013). Dit beeldkwaliteitsplan valt binnen het plangebied De Ruiter. Voor De Ruiter is het Beeldkwaliteitsplan De Ruiter (2018) van toepassing.

Deze ontwikkeling vormt een nieuw eigenstandig wooncluster binnen De Ruiter. Omdat deze ontwikkeling niet in het beeldkwaliteitsplan De Ruiter is opgenomen en omdat we specifieke beeldkwaliteitseisen willen toepassen is een aanvullend beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling gewenst.

Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Bij vaststelling ontstaat voor dit gebied een nieuw toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Daar waar richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Welstandsnota gemeente Uden (2013).

#### 1.4 DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ruimtelijke samenhang en de beeldkwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte te kunnen sturen en borgen. Alle bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Toetsing vindt plaats middels de criteria die in dit beeldkwaliteitsplan gegeven worden. De beeldreferenties in dit document zijn ter verduidelijking en dienen ter inspiratie.

Het beeldkwaliteitsplan vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor initiatiefnemers, architecten en overige betrokkenen zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toets bij de beoordeling van de bouwplannen.

#### 1.5 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in 3 delen. Deel I bevat de inleiding en de status van dit document. Deel 2 geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan. In deel III wordt met criteria en beeldreferenties ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de erfafscheidingen.

## 2 Stedenbouwkundig plan

#### 2.1 CONTEXT

Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van woningbouwontwikkeling De Ruiter. Het ligt aan de zuidzijde van De Ruiter op de overgang naar het landelijk gebied. Op het stedenbouwkundig plan van De Ruiter heeft de locatie een parkachtige invulling. In alle communicatie rondom De Ruiter is aangegeven dat deze zone op termijn een ontwikkellocatie voor woningbouw is. Dit plan voorziet in deze wens.



Afbeelding 2: Ligging binnen De Ruiter

## 2.2 PLANBESCHRIJVING

Het plan bestaat uit 7 kavels voor vrijstaande woningen verdeeld over 2 clusters. Vijf woningen oriënteren op de Roskam, 2 woningen staan in de tweede lijn. De 4 woningen van het westelijke cluster worden ontsloten via een (smalle) erfweg. Deze woningen ontsluiten niet direct op de Roskam. De 3 woningen van het oostelijke cluster ontsluiten vanaf de Roskam. De zij- en achterkanten van de 2 clusters worden omzoomd door natuurlijk struweelgroen. Hiervoor is een zone van min 2m gereserveerd. Het groen staat op gemeenteground. Tussen de twee clusters is een groenzone van 6,5m breed die eventueel gebruikt kan worden voor de ontsluiting van woningbouwontwikkelingen aan de zuidzijde van dit perceel (achter Ruitersweg 1). Aan de zuidzijde is er langs de watergang rekening gehouden met een onderhoudszone van 5m. Aan de straatzijde is er een zone voor groen, de opritten en het bezoekersparkeren (4 stuks in grasbestonsteen). De woningen realiseren 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeernorm is 2pp per woning met 0,4pp bezoekers in openbaar gebied. Voordeuren en fietsenbergingen moeten toegankelijk zijn wanneer er 2 auto's geparkeerd staan. Erfafscheidingen bestaan uit levend groen.



Afbeelding 3: Voorbeeldverkaveling

## 3 Beeldkwaliteitscriteria

### 3.1 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

In dit hoofdstuk worden gebiedsgerichte bebouwingscriteria geformuleerd voor deze ontwikkeling. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Maashorst ervoor zorgen dat bij deze ontwikkeling samenhang binnen het plan ontstaat en de bebouwing voldoet aan het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.



Afbeelding 4: oriëntatie en erfafscheidingen

Hieronder zijn de criteria per onderdeel opgesomd.

Criteria bebouwing		
Architectuur	Beeld	Vrijstaande woonbebouwing met een eigentijds, ingetogen architectuurbeeld met heldere vormen en vlakken. Er is een sterke relatie tussen binnen en buiten en de overgang daartussen. Het materiaal hout komt nadrukkelijk naar voren.
Situering	Oriëntatie:	Oriëntatie naar de straat. Hoekpercelen hebben een dubbele oriëntatie naar de openbare ruimte. De hoofdentree oriënteert zich naar de straat (5 woningen naar de Roskam, 2 woningen naar de voortuin/erfweg).
Hoofdvorm	Bouwmassa:	De bouwmassa kan bestaan uit één laag met kap, één laag plat of één laag met een gedeeltelijke opbouw.
	Morfologie:	Sculpturaal gebouw (bv door verspringende daklijnen, veranda's, overkappingen, uitsparingen, diepe neggen en open hoekstructuren). Bij een platte dakafdekking is er sprake van een compositie van verschillende volumes.
	Kapvorm:	Zadeldak of een platte dakafdekking. Dakkapellen en/of eventuele dakopbouwen zijn onderdeel van het architectonische ontwerp.
	Kaprichting:	Vrij
Bijgebouwen	Bouwmassa:	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw qua bouwmassa en uitstraling.
	Uitstraling:	Bijgebouwen vormen een architectonische eenheid met het hoofdgebouw.

Gevelopbouw	Gevelopbouw:	Sterke plasticiteit. Asymmetrische hoofdropzet. Klassieke symmetrische gevelindelingen voorkomen. Geen gesloten gevelbeeld naar de openbare ruimte.
Materialisering	Materiaalkeuze:	Gevel: baksteen, hout of een combinatie van baksteen en hout. Gestucte of gekeimde geveldelen zijn alleen als accent toegestaan. Dak: glimmende dakbedekkingen zoals geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, staal, zink (of ander natuurlijk ogend materiaal).
	Materiaalkleur:	Gevel: Het kleurgebruik is rustig en harmonieus en speelt zich af in een spectrum van warme aardse: bruintinten, grijsinten, zwartinten. (Gebroken) wit wordt alleen toegepast als accent. In beeld is het altijd ondergeschikt. Gevels zijn niet lichter dan beige. Dak: grijsinten of natuurlijke (rood)bruintinten; geen fel onnatuurlijk kleurgebruik. Levende groene daken zijn toegestaan.
Detailering	Details:	De detailering is eigentijds, ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.
Duurzaamheid	Elementen:	Toepassen van zonnepanelen: Op hellende daken zoveel als mogelijk op laten gaan in het beeld van het dakvlak. Zonnepanelen op platte daken zijn vanaf de straatzijde niet zichtbaar. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.

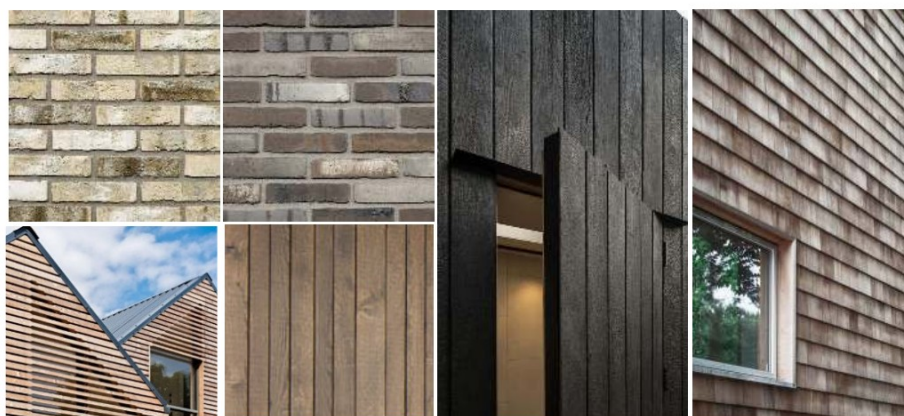
### 3.2 REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING

De referentiebeelden in deze paragraaf geven een beeldende toelichting van de criteria.



Referentiebeelden architectuurbeeld, bouwmassa en gevelopbouw





Referentiebeelden materialen- en kleurenpalet



Referentiebeelden sculpturaal gebouw, sterke relatie relatie binnen/buiten en detaillering

### 3.3 BEELDKWALITEIT ERFASCSHEIDINGEN

Groen vormt de drager van dit woongebied. Erfafscheidingen zijn daarbij van beeldbepalend belang. De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen richt zich op alle erfafscheidingen op de percelen.

Criteria erfafscheidingen		
Erfafscheidingen	Type	Erfafscheidingen bestaan uit struweelgroen, levend groene hagen of half open tuingroen.
	Struweelgroen	De randen van de kamers worden omsloten door struweelgroen. Zowel in het openbaar gebied als op eigen terrein (wonen-2 functie groen). Hoogte min 2m, max 5m.
	Hoge erfafscheidingen	Levend groene erfafscheidingen. Groen in combinatie met een open gaashekwerk is toegestaan mits het gaashekwerk ondergeschikt is in het beeld. Hoogte max 3m.
	Lage erfafscheidingen	D erfafscheidingen aan de Roskam zijn aan de voorzijde van de woning max 1,2m hoog.
Bouwkundige elementen	Oprit en Toegang naar voordeur	De oprit of de toegang naar de voordeur mogen gemarkeerd worden met een bouwkundig element. Hekwerken en poorten zijn voor minimaal 70% open.
	Uitstraling	Gebouwde elementen zijn onderdeel van het architectonisch ensemble. Het materiaal hout komt nadrukkelijk in het ontwerp naar voren.

### 3.4 REFERENTIEBEELDEN ERFASCSHEIDINGEN



Referentiebeelden erfafscheidingen en bouwkundige elementen

## Bronnen

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

#### Referentiebeelden architectuur

Blz. 7 en 8.:

Hilberink Bosch Architecten / [www.hb-a.nl](http://www.hb-a.nl)

Johan Sundberg arkitektur / [www.johansundberg.com](http://www.johansundberg.com)

Lenz / [www.lenz.nl](http://www.lenz.nl)

Kraal architecten / [www.kraalarchitecten.nl](http://www.kraalarchitecten.nl)

#### Referentiebeelden erfafscheidingen

Blz 9:

Puur hoveniers / [www.puurhoveniers.nl](http://www.puurhoveniers.nl)

Puur tuinarchitecten / [www.puurgroen.nl](http://www.puurgroen.nl)

