

Beeldkwaliteitsplan Genoenhuizerweg

Inhoudsopgave

inleiding	4
de plek	6
de historie	10
stedenbouwkundig plan	12
beeldkwaliteit	16
beeldkwaliteit, compositie	18
beeldkwaliteit, bebouwing	19
beeldkwaliteit, natuurinclusief bouwen	24
spelregels, wonen	28
beeldkwaliteit, erafscheidingen	30
beeldkwaliteit, openbare ruimte	32
additioneel	36

Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiemiddel voor ontwikkelaars, particulieren kopers of zelfbouwers, architecten en bewoners zowel tijdens de initiatieffase als in de beheerfase. Het beeld-kwaliteitsplan vormt een houvast om bouwplannen en (wijzingen op) bestaande bouwwerken te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het beeldkwalititeitsplan (BKP) ontwikkeld om de toegevoegde waarde van dit gebied te vergroten. Doordat er kennis is over het BKP kunnen (deel-) projecten gestuurd worden. Ontwikkelingen, beleid of burgerinitiatieven kunnen kansen zijn om de kwaliteit binnen het plangebied en/of de omgeving te verbeteren. Het BKP moet hierin sturing geven.

Doel

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Genoenhuizerweg te Geldrop. In dit beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen we een kwalitatief hoogwaardige afronding van de wijk Zesgehuchten realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Procedure

De raad zal expliciet besluiten dat dit beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het -beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset in de Welstandsnota worden opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van (de toelichting van) het (ontwerp)bestemmingsplan en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken op het zowel het ontwerpbestemmingsplan als het BKP.

Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader voor de welstands-commissie fungeren voor bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied.

Terugvalperiode

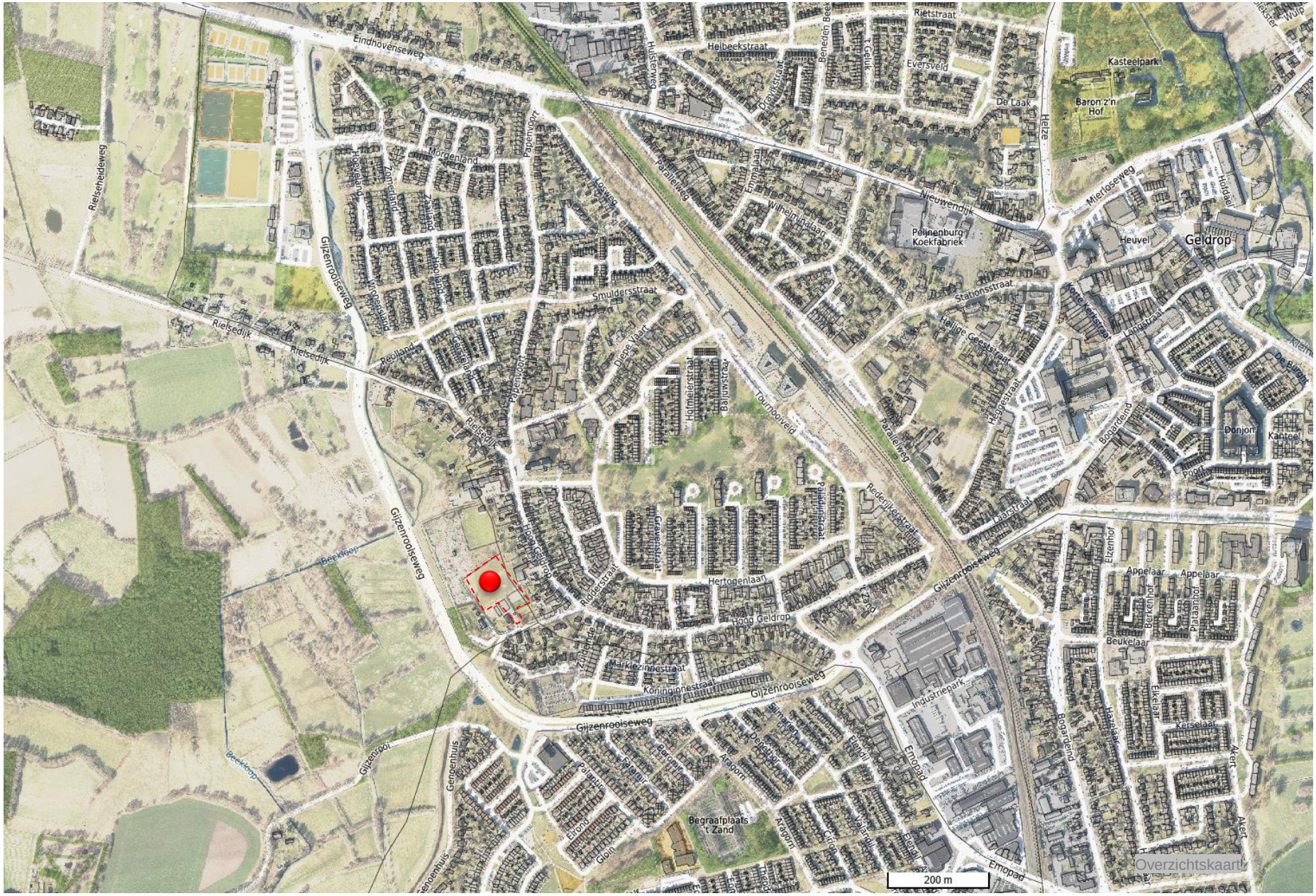
Als gemeente en initiatiefnemer wil je dat de ontwikkeling voldoet aan het beoogde kwaliteitsniveau, maar ook in de toekomst het kwaliteitsniveau behoudt. Het BKP zorgt voor een samenhangend en consistent ontwerp, draagt het bij aan duurzame ontwikkeling en toekomstbestendig beeld. Het BKP kent hierdoor geen terugval naar een minder regime. Het welstandsniveau is ‘niveau 0, beeld-kwaliteitplan’ en geldt voor onbepaalde tijd.

Architectenregister

Er dient gewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

Leeswijzer

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt eerst op de locatie ingegaan. Vervolgens is er een plantoelichting en wordt de opgave voor het gebied omschreven. Daarna volgt de gewenste beeldkwaliteit met sfeerbeelden en de bijbehorende spelregels. Vervolgens wordt nog ingegaan op de erfafscheiding en de openbare ruimte. Als laatst wordt afgesloten met een set maatregelen die extra gewaardeerd wordt wanneer deze gebruikt worden.


Eindhovenseweg
Helbeekstraat
Rietstraat
Kasteelpark
Baron z'n Hof
Eversveld
De Laak
Helze
Nieuwendijk
Mierloseweg
Heuvel
Geldrop
Pelinenburg Koekfabriek
Stationsstraat
Smuldersstraat
Gijzenrooiseweg
Rielsedijk
Reuland
Morgenland
Zeeland
Papenvoort
Diepe Vaart
Hofmeierstraat
Baljuwstraat
Toumooiveld
Parallelweg
Hertogenlaan
Hoog Geldrop
Markiezinnestraat
Koninginnestraat
Industriepark
Appelaar
Beukelaar
Eikelaar
Kerselaar
Boogaerdlend
Donjon
Kanteel
Poort
Begraafplaats 't Zand
Beekloop
Gijzenrooi
Genoenhuis
Overzichtskaart
200 m

De plek

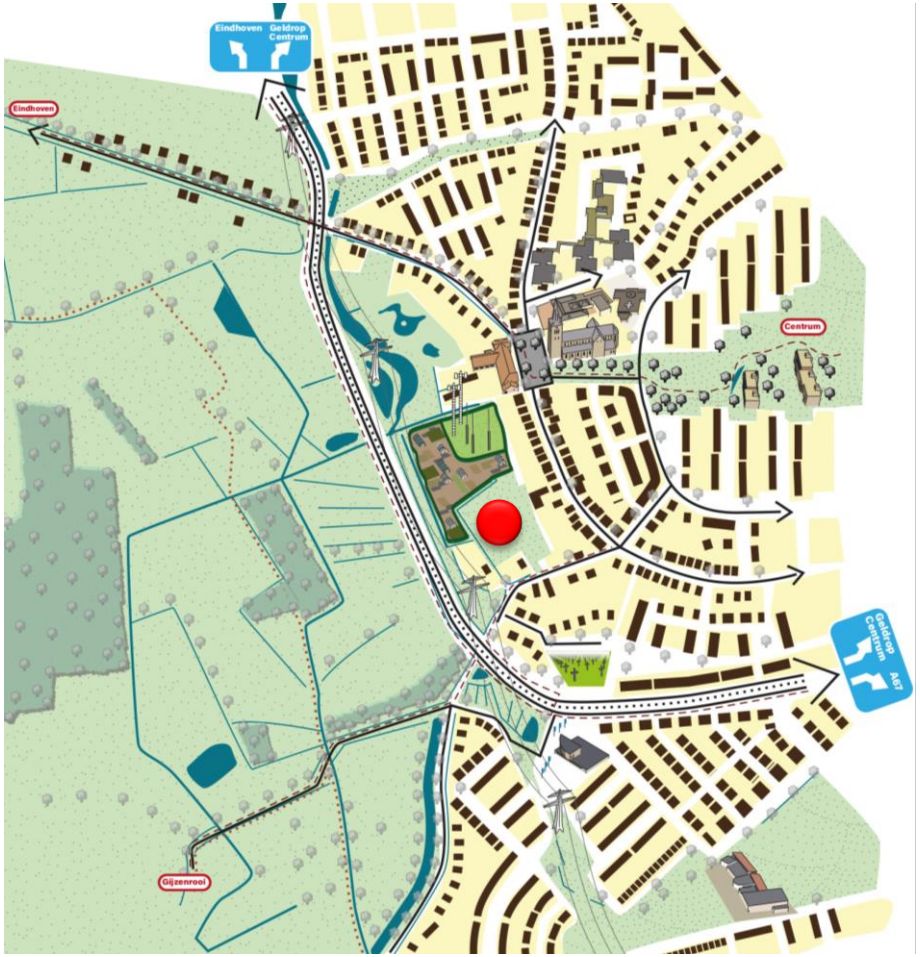
Ligging

Het gebied is gesitueerd aan een rand van Geldrop waar bebouwing over gaat in het landschap. Naastgelegen is het natuur- en recreatiegebied Gijzenrooise Zegge. Ondanks dat dit gebied dichtbij is, is het niet betrokken bij de wijk.

Aan de oostzijde grenst de lintbebouwing van Hoog Geldrop. Aangrenzend is de H. Maria & Brigida kerk. Deze is vanuit het plangebied, omliggende wegen, Beekweide en buitengebied waarneembaar.

In het noordelijke deel is de ecologische zone hersteld. Het midden en zuidelijke deel van het gebied kenmerken zich door de aanwezigheid van volkstuinen en een grasweide. Naast de volkstuinen ligt het Schuttersgilde. Wat opvalt aan de westrand is de ontsluitingsweg Gijzenrooiseweg en de hoogspanningsmasten. De masten zijn nadrukkelijk aanwezig. De veiligheidszone van de hoogspanningsmasten zorgt voor een ruimteclaim. De lintbebouwing aan Hoog Geldrop en de beschermingszone van de hoogspanningsnet zorgen voor een strook grond waar ontwikkeling voor woningbouw mogelijk is.

Het huidige gebied tussen Hoog Geldrop en Gijzenrooiseweg is nauwelijks toegankelijk. Er zijn geen doorgaande wandel- of fietsverbindingen in het gebied. Er is een grasweide, volkstuin en een schuttersvereniging (gilde).



Analyse ligging met de morfologische structuur en herkenbare punten, 2023

Omgeving

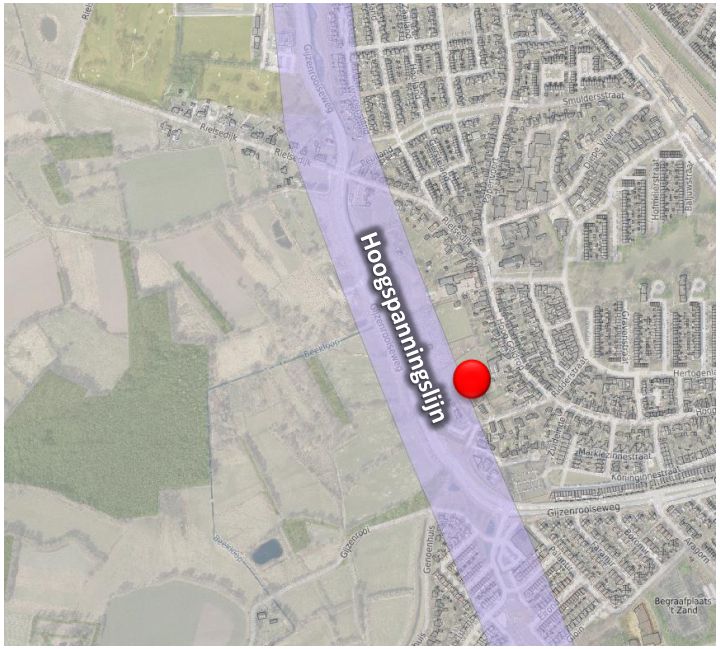
De locatie Genoenhuizerweg is onderdeel van het het huidige buurtschap Gijzenrooi. Er wordt afgeweken van het huidige buurtschap omdat er woningbouw zal worden toegepast op een schaal die meer past bij Zesgehuchten. Dit lijkt ook een juiste ontwikkeling doordat de ontsluitingsweg Gijzenrooiseweg als fysieke grens aanwezig is tussen Gijzenrooi en Zesgehuchten.



Buurten in Geldrop-Mierlo, 2023

Veiligheidscontour

De hoogspanningsmasten zijn nadrukkelijk aanwezig en bieden binnen de veiligheidszone mogelijkheden voor een ‘groene’ ruimteclaim. Direct naastlegen is de Gijzenrooise Zegge. Ondanks dat dit gebied dichtbij is, is het niet verbonden bij de wijk. Aan de oostzijde grenst de lintbebouwing van Hoog Geldrop.



Veiligheidscontour van de hoogspanning

Sfeerbeelden

In en rondom het projectgebied zijn in de huidige situatie een aantal locaties bijzonder of noemenswaardig. Op deze en de volgende pagina een kleine selectie foto's. Dit geeft een impressie van de huidige situatie.

De locatie is gelegen aan de rand van het stedelijke weefsel van Geldrop. Dit vraagt om passende ontwikkeling tussen landschap en bebouwing.



Rechts: herkenbaar hoogteaccent
Onder: vogelvlucht van locatie en omgeving




Sfeerbeelden en locatie

De historie

Het projectgebied Genoenhuizerweg is door de jaren heen getransformeerd van graslanden en akkers tot steeds meer woningbouw in Hoog Geldrop. De Gijzenrooise Zegge en Zesgehuchten zijn met elkaar verweven door de geschiedenis.

1902

Aangrenzend aan de het plangebied is diverse bebouwing te zien. Hoog Geldrop was een kerkdorp. Later werd dit deel het centrum van de voormalige gemeente Zesgehuchten. De wegen naar deze 'kern' zorgde voor lintbebouwing aan de Rielsedijk, Hoog Geldrop en Papenvoort.

1975

Lange tijd vond er verdichting plaats langs deze bestaande wegen. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het gebied rondom de Beekweide ontwikkeld. Gevolgd door ontwikkelingen in de jaren '90 in het noorden.

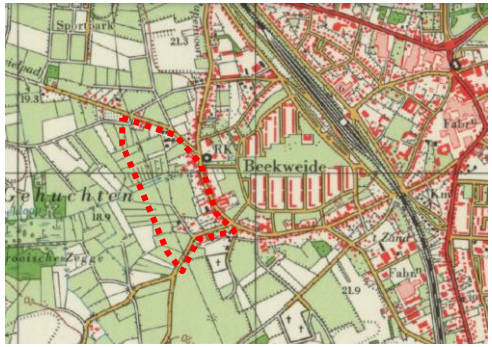
2000

Rond 2000 is het gebied ten zuiden van het projectgebied ontwikkeld. Tevens is toendertijd de hoofdontsluitingweg gerealiseerd, Gijzenrooiseweg. Door de jaren heen zijn intensiteit en functie van wegen veranderd. Door de komst van de Gijzenrooiseweg worden deze wegen anders gebruikt. Neem bijvoorbeeld de Rielsedijk die nu autoluw is en een fietsstraat is.

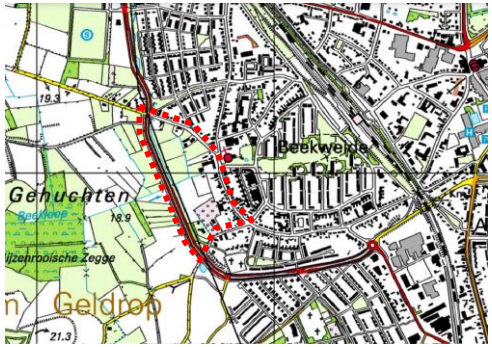
Kaart 1902



Kaart 1975



Kaart 2000



Historische kaarten
Bron: https://www.topotijdreis.nl/



Bovenstaand; historische foto van de de H. Maria & Brigida kerk vanuit Genoenhuizerweg

Hiernaast; een oude luchtfoto met aan de linkerkant de Gijzenrooise Zegge. In de luchtfoto ontbreekt nog de Gijzenrooiseweg en de buurt Genoenhuis.



Beide historische fotos
Bron: www.geldrop-foto-nl

Stedenbouwkundig plan

Visie

Het projectgebied is een unieke locatie tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Tussen de beschermingszone van het hoogspanningsnet en de bestaande bebouwing aan Hoog Geldrop is een zone waar ontwikkeling voor woningbouw mogelijk is.

Het plangebied vormt een schakel tussen het landelijk- en stedelijk gebied. Het gebied zal in de toekomst toegankelijk worden voor fietser en wandelaar. Hierdoor worden omwonenden uitnodigd om (meer) te bewegen. Wandelpaden, rijbaan en watergangen slingeren natuurlijk door het gebied. Hiermee wordt beoogd het landschap met de bebouwing te verweven.

De meanderende watergangen en poelen tezamen met de groenzone zorgen ervoor dat het plangebied op een natuurlijke manier in verbinding is met de Gijzenrooise Zegge.

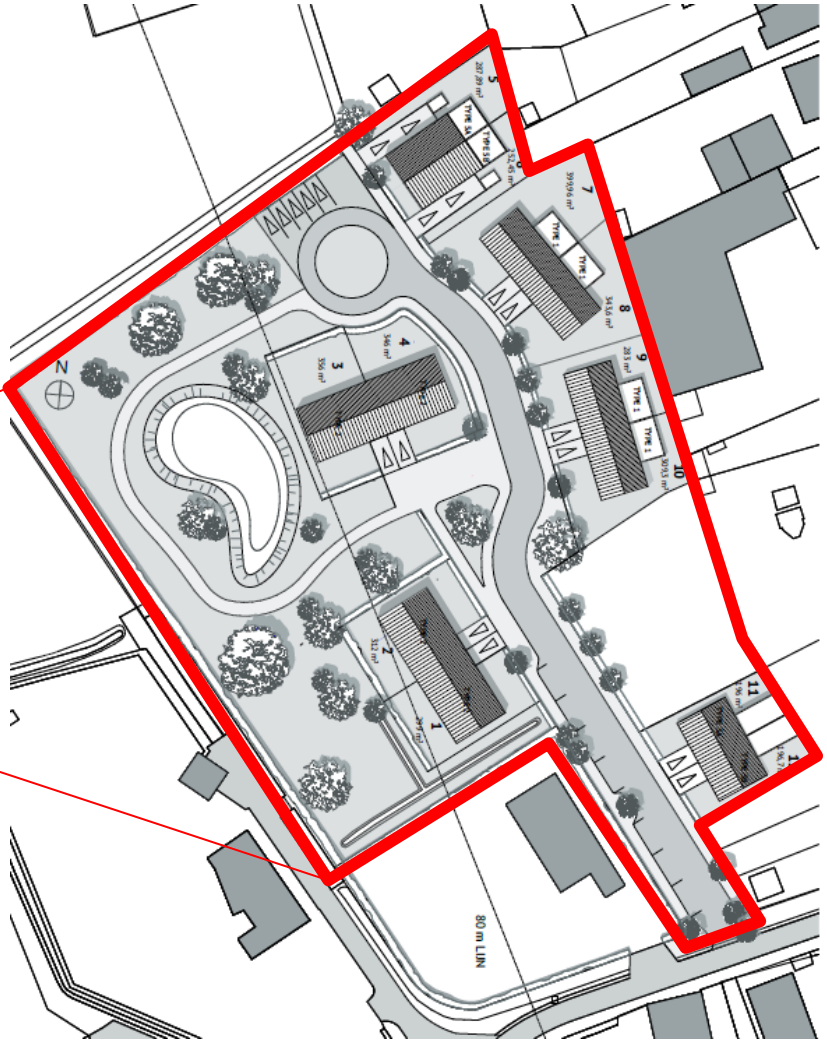
De bebouwing is verstrooid en speels georiënteerd. Dit zorgt voor een natuurlijk overloop tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. De woningen hebben daardoor verschillende nokrichtingen en rooilijnen zijn niet parallel aan de rijbaan. Het landschappelijk karkater van de woningen zal bepalend zijn in het gebied.

CPO

De gronden worden ontwikkeld voor woningbouw op grond van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO ontwikkel je samen met een groep mensen (je toekomstige buren) die ook een huis willen bouwen het woningbouwproject. Daarnaast is er schaalvoordeel doordat je als groep kunt inkopen en kunt besparen op kosten.

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een constructie die ervoor zorgt dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. Het resultaat is een straat met meer variatie, dat goed past bij wat de bewoners willen terugzien in hun leefomgeving, en een hogere bewonerstevredenheid.





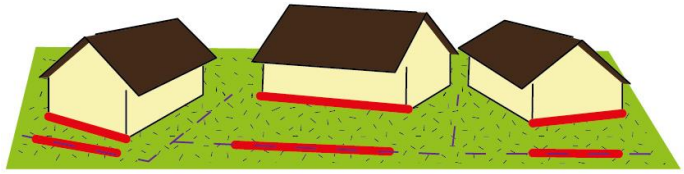
Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Stedenbouwkundig plan

Vorm en compositie

Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. De locatie heeft een unieke mogelijkheid om het landschap te verweven met de bebouwing. De positionering tussen de bestaande bebouwing van Geldrop en het recreatie-, natuur-, en landbouwgebied Gijzenrooise Zegge biedt kansen om het gebied te ontwikkelen als verbindend element tussen beide werelden. Het beleefbaar maken van het gebied voor bewoners en omwonende kan bereikt worden door het gebied toegankelijk en zichtbaar te maken.

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een modern landelijke uitstraling met groenelementen.



Bebouwingscompositie

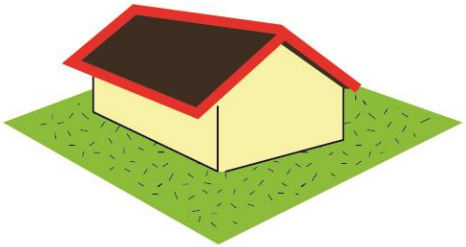
Een informele inrichting, d.w.z. geen strakke verkaveling met rechte (rooi)lijnen. gebouwen staan ‘los’ in de ruimte met afwisselende nokrichtingen.



Bouwvolume

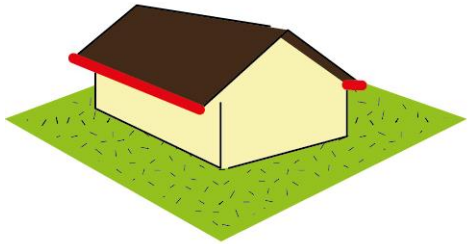
Maat en schaal passend bij landelijke sfeer. Dit wordt vormgeven in één laag met kap.

Diverse schematische verbeeldingen



Kap

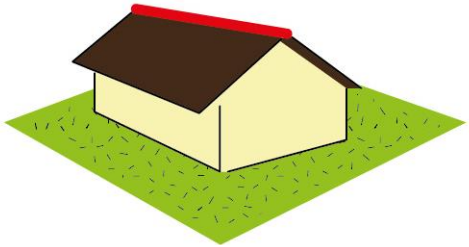
Hellende daken zijn dominant



Goothoogte

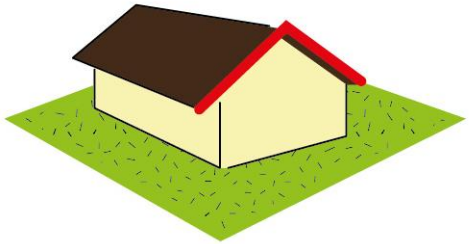
De goothoogte is conform het bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6

en bedraagt maximaal 3,25 meter



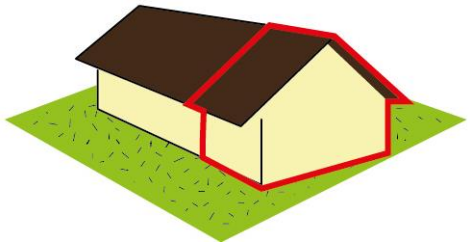
Nokhoogte

De nokhoogte conform het bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6, is variabel tot 8,85 meter



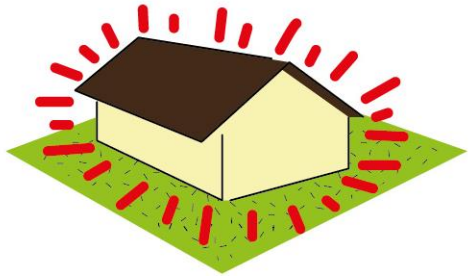
Dakvorm

De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak. De hellingshoek bedraagteen hoek tussen de 30-50°



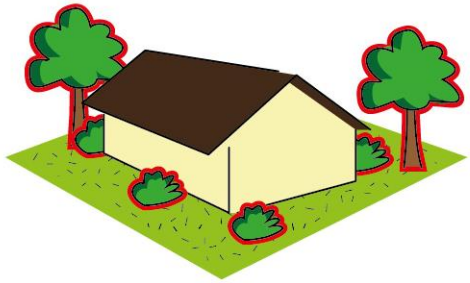
Bijgebouwen

Garage en/of bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa



Oriëntatie

Naar openbare ruimte. Er is interactie met de omgeving.



Verharding

De particuliere gronden worden zo groen mogelijk ingericht met zo min mogelijk verharding om de groene identiteit te versterken.

Diverse schematische verbeeldingen

Beeldkwaliteit

Algemeen

In dit beeldkwaliteitsplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor Genoenhuizerweg wordt geambieerd, op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet.

Ieder bouwplan dat gerealiseerd wordt, heeft ruimtelijke impact voor de gebruikers van de omgeving, waarin dit plan wordt gebouwd. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. Hierom bevat het beeldkwaliteitsplan een totale beeldvorming van gebouwen en openbare ruimte. Enkel de bouwplannen zullen worden getoets aan beschrijvingen en criteria volgens de redelijke eisen van de welstandscommissie.

De opgenomen spelregels zijn conform het bestemmingsplan Genoenhuizerweg.

Architectuur

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur. De verhoudingen, de detaillering en de materialisatie van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn.

Een ontwerp wordt als passend in het stedenbouwkundig plan beoordeeld, wanneer er wordt voldaan aan de volgende criteria:

- het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst en er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang.
- Er zijn geen blinde gevels gericht op het openbaar gebied.
- Op de hoeken van percelen die grenzen aan de openbare ruimte staan geen (vrijstaande) bijgebouwen.
- de verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningvorm (massa, gevel en detail) logisch en samenhangend.
- er is sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- de opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld ontstaat
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel.
- de detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.

■ een stedenbouwkundige en architectonische verbijzondering kan worden gerealiseerd op plekken met een specifieke betekenis, die liggen in een zichtlijn of een ruimtelijke beëindiging vormen.

■ er moet zo veel mogelijk variantie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik om diversiteit te bevorderen.

Materialen en kleuren

De materialen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de supervisors. Het plan heeft een eigentijdse uitwerking en detaillering heeft de voorkeur.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen geeft meer ruimte aan dieren en planten en zorgt voor meer biodiversiteit in bebouwd gebied. In het hoofdstuk beeldkwaliteit, natuurinclusief bouwen wordt dit verder toegelicht.

Uitwerking

In de volgende pagina's is een specifieke uitwerking per woongebied opgesteld.

Supervisors

Bij het maken van een plan is het belangrijk dat de bouwrichtlijnen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden gevolgd. De gemeente toets de binnenkomende plannen. In een eerder stadium kan tijdens een vooroverleg een aanvraag tussentijds beoordeeld worden door een team van supervisors. Het supervisieteam kijkt onder meer naar de stijl en compositie van het woningontwerp, de gebruikte materialen en detaillering en de vormgeving van gevel- en dakvlak in relatie tot uitgangspunten van het BKP. Dit kan schetsmatig of/en met verbeelding, vorm en compositie bepaald worden voor het plan. In de ontwerpfase wordt het plan beoordeeld met een gedetailleerde tekening(en) op schaal met maatvoering.

Het supervisorteam heeft een coördinerende functie tussen initiatieffase en het definitief ontwerp. Het bestaat uit minimaal twee personen. Eén of meer personen is vergunningverlener en/of stedenbouwkundige van de gemeente en/of één of meer personen maken deel uit van de Welstandscommissie.

Afwijkingen

In het algemeen geldt dat afwijkingen van het gewenste bebouwingsbeeld alleen mogelijk zijn in overleg met de gemeente.

Innovatie en/of duurzaamheid staan voorop. Indien ontwerpen niet voldoen aan bovenstaand, maar een duurzaam 'plus' ontwerp zijn, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden. Een plus is; wat er extra aan maatregelen wordt getroffen bovenop hetgeen wettelijk verplicht is.

Beeldkwaliteit, compositie

Inrichting

De woning heeft een duidelijke hoofdmassa met een vriendelijke uitstraling door de lage goothoogte. Op het percelen verspringen de bouwblokken en zijn geroteerd aan elkaar. Hierdoor ontstaat een dynamische ruimte. Er is gekozen geen duidelijke rooilijn te volgen











Verbeeldingen compositie

Beeldkwaliteit, bebouwing

Hoofdmassa

De woning moet een modern landelijk uitstraling krijgen. Dit zijn langgeveltype met een duidelijke dominante kap. Overstek is mogelijk en gerende kappen niet.















Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm en komen direct voort uit de gevel en dakvlakken.

Installaties zijn uit het zicht /goed geïntegreerd in het ontwerp.













Verbeeldingen schoorsteen en dakkapel

Bijgebouw

De woning heeft een duidelijke hoofdmassa. Bijgebouwen mogen dit beeld niet verrommelen en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bij voorkeur worden bergingen e.d. geïntegreerd in de hoofdmassa.

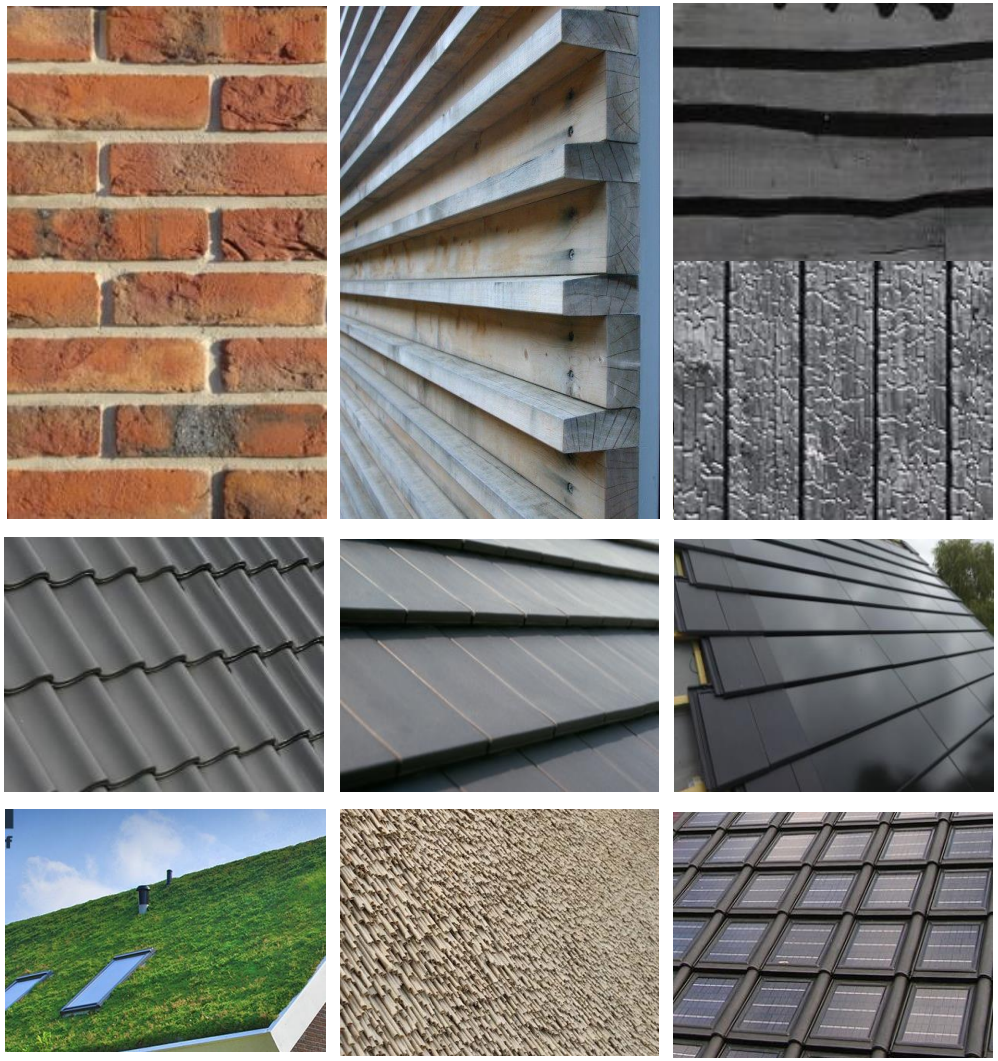


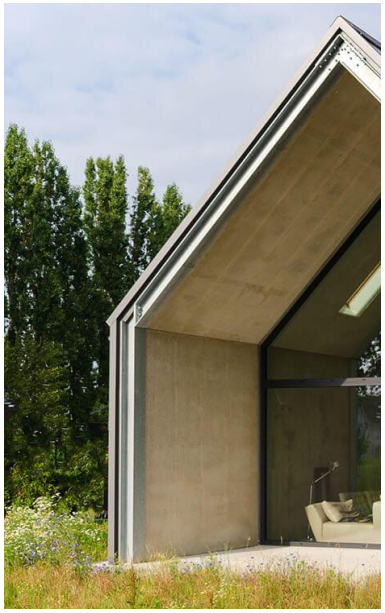
Verbeeldingen bijgebouwen

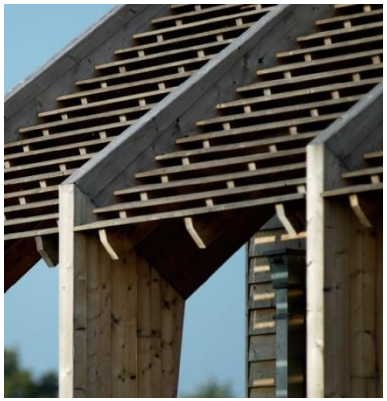
Bouwkundige detaillering

Het is niet de bedoeling dat gebouwen een kopie zijn van elkaar. Naast de compositie en de vorm van de hoofdmassa ontstaan verschillen. Doormiddel detaillering wordt het verschil versterkt. Met verschillende materialen en/of kleur zal er variatie in het plan gerealiseerd worden. Woningen zijn niet een gelijke kopie van elkaar maar mogen wel een eenheid in familiair opzicht uitstralen.

De samenhang van de afzonderlijke elementen zorgt voor cohesie en textuur in het platte vlak. De compositie is evenwichtig en niet spanningsloos. De detaillering is overtuigend op alle schaalniveaus. Het ondersteunt het ontwerp. Let wel, bij een schuurwoning is de detaillering vaak subtiel.







Verbeeldingen details

Beeldkwaliteit, natuurinclusief bouwen

De (groene) ruimte staat steeds meer onder druk doordat er steeds meer gebouwd wordt. Dit heeft invloed op de stedelijke biodiversiteit en de klimaatadeptieve opgaven zoals wateroverlast, hitte en droogte. Deze opgaven worden verwerkt tijdens het ontwerp van het inrichting van het openbaar gebied.



Afbeelding natuurinclusieve inrichting in openbare ruimte

Ook de bebouwing kan bijdragen aan de biodiversiteit en de klimaatadeptieve opgaven. Men spreekt dan van natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten en het temperen van de temperatuur in het dorp. Dit willen we in ontwikkeling van Genoenhuizerweg terug laten komen.

Het heeft invloed op de uitstraling van het bouwwerk evenals kleurstellingen en materiaalkeuzes die vastgelegd zijn in het beeldkwaliteitsplan. Vandaar dat deze opgenomen zijn in dit beeldkwaliteitsplan.

Maatregelen

De verschillende natuurinclusieve maatregelen dragen bij aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarde. Natuurinclusief bouwen is een randvoorwaarde voor nieuwbouwwoningen in Genoenhuizerweg. Gekozen kan worden voor één of meerdere maatregelen die geïntegreerd moeten worden aan, op of in de woning.

De volgende pagina's zijn ter inspiratie. Het toepassen van de natuurinclusieve maatregel voor bouwen, dient beoordeeld te worden door het supervisorteam.



Afbeelding stimuleren natuurinclusief maatregelen voor het bouwwerk

Groen dak en natuurdak

Groene daken bieden een prima bodem voor allerlei dieren en planten en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit.

Groene daken zijn uitstekend geschikt om regenwater tijdelijk vast te houden kunnen ingezet worden tegen hittestress. Ook heeft het een extra isolerende werking, een verkoelt effect op zonnepanelen, beschermt en zorgt voor een langer levensduur van de onderliggende dakbedekking en zuivert het lucht. Door inheemse beplanting te gebruiken dragen groene daken bij aan de leefgebieden van vlinders, wilde bijen, vogels, vleermuizen en planten.

Deze groene daken zijn in verschillende soorten, dikte en type beplating. Ook kunnen deze daken onder een helling worden gelegd. Een sedumdak is hiervan een voorbeeld van een groendak. Dit is vaak dun en licht van gewicht groen dak en kan tevens goed tegen langdurige droogte. Dit type dak vraagt weinig onderhoud. Standaard kunnen nieuwbouwwoningen een lichtgewicht sedumdak prima dragen zonder dat daarvoor de constructie aangepast moet worden. Daktuinsubstraat is dikker en hierop kunnen bloemen en (lage) planten groeien. Natuurdaken zijn gericht op voedselvoorziening, schuilplaatsen of voortplantingsmogelijkheden van insecten en vogels. Deze vragen een versterkte dakconstructie. Tijdens nieuwbouw is hier rekening mee te houden waardoor er weinig impact is .



Groen dak met sedum



Groen dak met sedum en kruiden

Groene gevel

Een groene gevel heeft veel voordelen voor de omgeving. Het levert voedsel, nestgelegenheid en dekking voor diverse vogelsoorten. De gevels laten zich goed combineren met nestkasten voor vogels. Gevelgroen zorgt voor demping van geluiden en heeft een afkoelende werking. Planten die zich goed lenen voor groene gevels, zijn:

- Klimplanten die zelf hechten: bijv. klimop.
- Klimplanten die steun nodig hebben om te groeien: bijv. bosrank, kamperfoelie, vuurdoorn of wilde hop.
- Groene muren met planten zoals viooltjes, varens, heggerank of bitterzoet.

Wortels van planten zouden zich kunnen nestelen in of aan de gevel. Bij nieuwbouw is het risico op schade laag. Tijdens het ontwerp kan rekening worden gehouden met begroeiing tegen de gevel.





Gevel groen

Neststenen voor vogels

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen. Neststenen kunnen zichtbaar of onzichtbaar in of aan de gevel worden aangebracht. Elke vogelsoort gebruikt zijn eigen specifieke neststeen.

Plaats de neststenen aan de noord- tot oostzijde van de gevel (en bij voorkeur niet boven ramen). De nesten krijgen dan niet teveel zon. Bepaalde vogels hebben een aanvliegroute van vier meter nodig. Deze route mag niet geblokkeerd worden.

Sommige vogels hebben meer begroeiing in de omgeving nodig. Wees hiervan bewust. Voor een goede natuurinclusieve ontwikkeling is ook de site van www. vogelbescherming.nl raadplegen.



Neststenen voor vogels

Nestkasten voor vleermuizen

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel eenvoudig in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Vleermuizen kunnen dan niet verder de spouw in.

Breng vleermuiskasten aan op de zuid- of zuidwestzijde van de gevel op minimaal vier meter hoogte en bij voorkeur niet boven ramen. De kasten mogen niet worden verlicht en er moet een vrije valruimte van minstens twee meter aanwezig zijn.



Nestkasten voor vleermuizen

Hotels en stenen voor insecten

Inbouwstenen, gestapelde stenen en insectenhotels dragen bij aan een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de stad. Wilde bijen en vlinders zijn een belangrijke schakel in de voedselketen, ook voor de mens. Zij zorgen voor 60% van de kruisbestuiving van onze groenten en fruit. De insectenhotels en -stenen zijn geschikt voor bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Plaats de insectenhotels en -stenen op een plek die beschutting biedt tegen regen en wind en zoveel mogelijk dichtbij inheemse nectaren stuifmeeldragende bloemen, planten en/of struiken. Bijenstenen moeten aan de zonzijde van een gebouw worden ingemetseld, maar niet op het zuidwesten in verband met regeninslag. Insectenhotels kunnen ook op de grond staan als ze maar niet in de schaduw van een gebouw of boom worden geplaatst. Hoe meer zonuren op een dag, hoe beter. Bijenhotels kunnen ook op het dak worden geplaatst.



insectenstenen

De spelregels, woning

De opgenomen spelregels zijn conform het bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6.

Algemeen

De bebouwing heeft een modern landelijk en dorps karakter. De vormgeving van een schuurwoning/langgevelboerderij in een buurtschap is kenmerkend in dit plan. De inspiratiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan verwijzen hiernaar. Er worden eigentijdse woning gebouwd. Gebouwen mogen geen exacte kopie zijn van elkaar. Variatie in vorm, materiaal en of detaillering is hiervoor noodzakelijk.

Hoofdvorm

- Een informele inrichting zonder strakke rooilijnen en een bebouwingcompositie die doet denken aan gebouwen die 'los' in de ruimte staan.
- Eenvoudige hoofdvormen waarbij daken dominant zijn. De impressies in dit beeldkwaliteitsplan zijn een richtlijn.
- Een stijl die de voorkeur heeft en past in de uitwerking van dit beeldkwaliteitsplan is de schuurwoning. Kenmerkend is de lange gootlijn.
- Het toepassen van dakkapellen is afhankelijk van de gekozen uitwerkingsstijl. Geen dakkapel heeft de voorkeur. Als er wel dakkapellen worden toegepast, dienen ze ondergeschikt te zijn. Het dakvlak overheerst.
- Er moet zo veel mogelijk variatie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik

Maat en schaal

- De goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter.
- De nokhoogte is afhankelijk van het beoogde woningtype en bedraagt op grond van het bestemmingsplan maximaal 8,00m, 8,25m of 8,85m.
- De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak. De hellingshoek bedraagt een hoek tussen de 30-50°.
- Garage en/of bijgebouwen zijn waar mogelijk, onderdeel van de hoofdmassa.
- Het bouwwerk is georiënteerd en zorgt voor interactie met de omgeving.

Natuurinclusief bouwen

Gijzenrooi is niet alleen een waardevol agrarisch cultuurlandschap, maar ook een belangrijk natuurgebied (Gijzenrooise Zegge). Hier worden de natuurwaarden te versterkt. Natuurinclusief bouwen richt zich op het gebouw. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk. In het BKP zijn een aantal voorbeelden als inspiratie omgeschreven. Het toepassen van de natuurinclusieve maatregel voor bouwen die beoordeeld te worden door het supervisorteam.

Materialen en kleuren

De materialen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de supervisoren

■ Gevel- en dakvlakken uit natuurlijke materialen.

■ Gedekte, aardse kleuren. Lichte kleuren alleen voor accenten en op relatief bescheiden vlakken.

■ De materialen moeten passen bij de gekozen uitwerkingsstijl.

■ Het is van belang dat er een familiair verwantschap ontstaat, wat betreft kleuren en/of materiaal.

■ Voorkomen moet worden dat woningen een directe kopie van elkaar worden. Familiair verband tussen de woning is mogelijk in kleurgebruik. Onderlinge afwijking in vorm en details versterken de variatie.

Gevels:

■ Een eigentijdse uitwerking en detaillering heeft de voorkeur.

■ Geschilderd hout, donker van kleur, zwart, grijs, bruin of groen

■ Vergrijzend hout

■ Baksteen in de nuanceringen rood tot bruin

■ Kunstmatige materialen, voor zover die een natuurgetrouw beeld opleveren

Schuinen daken:

■ Gebakken dakpannen, ongeglazuurd, of lei pannen

■ (kunst) Riet

■ PV pannen of cellen

■ groen dak

Platte daken:

■ hebben bij voorkeur een vegetatiedak.

Bijzonderheden

■ Schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm en komen direct voort uit het dakvlak.

■ Een schuin dak is beeldbepalend voor de architectuur. Een dakkapel moet passen in dat dakbeeld. Zorg dat de dakkapel voldoende dak en de noklijn zichtbaar laat.

■ Installaties zijn uit het zicht /goed geïntegreerd in het ontwerp.

Afwijkingen

In het algemeen geldt dat afwijkingen van het gewenste bebouwingsbeeld alleen mogelijk zijn in overleg met de gemeente.

Innovatie en/of duurzaamheid staan voorop. Indien ontwerpen niet voldoen aan bovenstaand, maar een duurzaam ‘plus’ ontwerp zijn, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden. Een plus is; wat er extra aan maatregelen wordt getroffen bovenop hetgeen wettelijk verplicht is.

Beeldkwaliteit, erfafscheidingen

De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijke component in de buitenruimte. Het is van groot belang voor de beeldkwaliteit dat deze overgangen zorgvuldig worden mee ontworpen met als doel het creëren van een groen landelijk en dorps karakter. De groene levende erfafscheiding zorgt voor het versterken van deze identiteit en zal tevens de biodiversiteit vergroten.

Als gemeente hebben we de wens het groen in de buurt te verstreken. Dit kan via onderstaande 3 principes:

1. Lage hagen

De overgang openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen wordt gemarkeerd door hagen. De hoogte van de hagen bedraagt maximaal 1,00m, conform de regels voor erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen in het bestemmingsplan. De haag zorgt voor een betere overgang tussen openbaar en privé die interactie tussen bewoners en passanten stimuleert. De haag is inheems en zal door de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente gekozen worden.

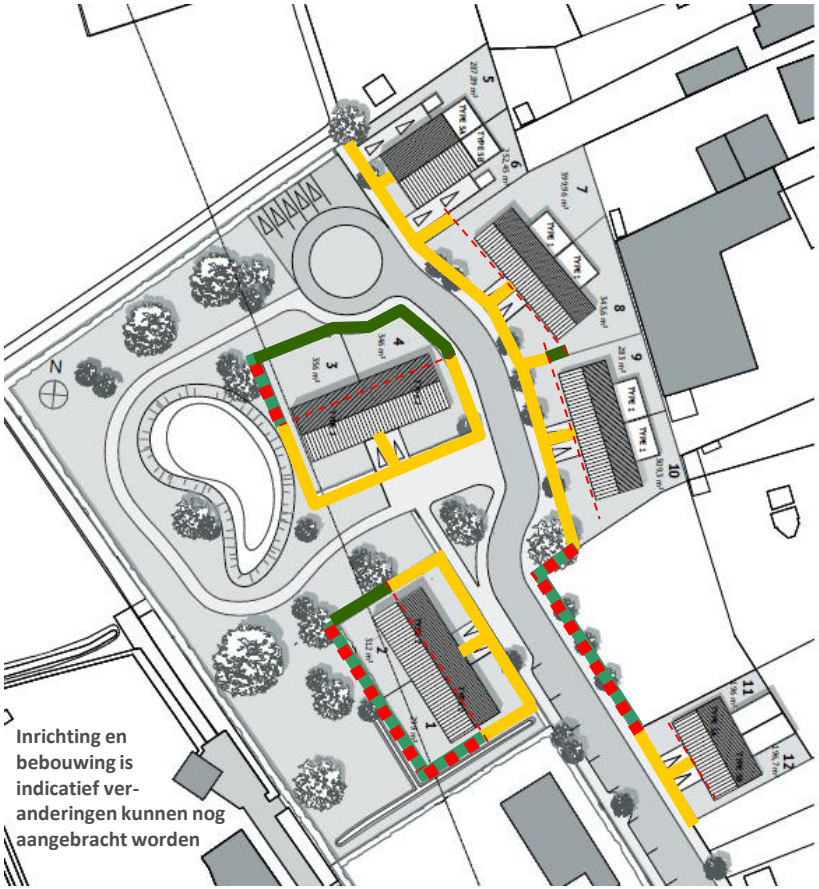
2. Hoge hagen

Daar waar de zijtuinen op beeldbepalende plekken grenzen aan de openbare ruimte wordt een haag op de kavels als erfscheiding toegepast. Deze haag is karakteristiek voor de groene dorpse sfeer die in het plan beoogd wordt. De maximale hoogte van de haag is 2,00m. Ook een lage haag (principe 1) mag worden toegepast.

3. Hoge beplante schermen

Als erfafscheiding voor zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte of beeldbepalende plek, worden schermen met een menging van groenblijvende en bes- of bloemdragende klimplanten toegepast met een maximale hoogte van 2,00m. Ook een lage haag (principe 1) of hoge haag (principe 2) mag worden toegepast.

Overige erfafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00m. Bij voorkeur zal een groene levende erfafscheiding worden doorgezet.



Verbeelding erfscheidingen

1. Lage haag,
maximaal 1,00m





2. Hoge haag,
maximaal 2,00m





3. Hoge beplante schermen,
maximaal 2,00m





Diverse afbeeldingen groene levende erfafscheidingen

Alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant en/of achterkant van de woning, heeft een grotere invloed op de directe omgeving. Deze erfafscheidingen dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden, zoals in dit hoofdstuk omschreven is, zodat de groenwaarde versterkt wordt.

Beeldkwaliteit, openbare ruimte

Algemeen

In het stedenbouwkundige plan is een ontwerp gemaakt van het ontwikkelingsgebied. De stedenbouwkundige kwaliteit staat niet enkel met de architectuur van het bouwwerk, maar ook de openbare ruimte.

De openbare ruimte is de plek van ons allemaal en dus publiek vrij toegankelijk. Het is belangrijk voor bewoners en bezoekers. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, naar hun werk gaan, spelen, sporten en ontspannen.

Omgeving

De beeldkwaliteit van de woningen is afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt de sfeer die in de verschillende gebieden wordt nagestreefd.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

Welstand

De beeldkwaliteit van de woningen in combinatie met de inspiratiebeelden en het bestemmingsplan vormen de basis van het toetsingskader.

Inrichtingsplan

Een goede en gezonde woon- en leefomgeving is geslaagd wanneer de openbare ruimte bepaalde kwaliteiten krijgt.

In het inrichtingsplan komen alle ruimtelijke opgave samen tot een overwogen integraal ontwerpplan. Momenteel zijn we hiermee bezig voor Genoenhuizerweg. Een uitwerking hiervan volgt nog. De volgende beelden zijn ter inspiratie.

Locatie

De openbare ruimte is voor de uitstraling van het landelijk karakter erg belangrijk om de woningen tot zijn recht te laten komen. Zowel de percelen van de bewoner als de openbare ruimte wordt een zo groen mogelijke setting.

Groen

Het groen is geconcentreerd in de veiligheidscontour van de hoogspanningsmast met inprikkers naar binnen. Hiermee wordt een rafelrand tussen groen en bebouwing gecreëerd. Dit zorgt ervoor dat het groen zichtbaar en bereikbaar is. Er komen bomen in de groenruimte maar ook langs de rijbaan. Het is realistisch dat bomen in de groenruimte groter zijn in omvang. De bomen dragen bij aan het creëren van koelteplekken.

Op diverse plekken kan gekozen worden voor een mooie wildgroei aan bloemen door zorgvuldig te maaien. Dit zal een positief effect hebben op insecten als bijen maar ook vogels.

De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijk component in de buitenruimte. De groene levende erfafscheiding in de vorm van hagen is verplicht, daar waar deze grenzen aan openbaar terrein. Dit draagt bij aan het groene karakter.

Water

De groenruimte zorgt ervoor dat neerslag makkelijk opgenomen kan worden in de bodem. Voor het bergen van water worden poelen en/of wadi’s aangebracht. Om het natuurlijke karakter te versterken zullen deze organisch worden vormgegeven. Tevens zullen watergangen het hoogteverschil opvangen.

Speelvoorzieningen

Naast speelelmenten op het ‘droge’ is het mogelijk om wadi in te zetten voor een dubbelfunctie. Het combineren van water en speelelementen is mogelijk.

Natuurlijk vormgegeven materialen zijn passend voor speeltoestellen of speelaanleiding.

Verkeer

Paden en rijbaan krijgen zo min mogelijk rechtstanden. Dit heeft een positieve impact op de beleving en snelheid. Bij deze beleving hoort ook de uitstraling en kleur van de rijbaan. Gebakken klinker of de uitstraling hebben van een natuurlijk gebakken materiaal draagt bij het de uitstraling van het landelijk karakter.

Parkeren moet op eigen terrein. Bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte geregeld met open verharding in de parkeervakken. De open verharding draagt bij aan een zo groen mogelijke setting. Tevens zal neerslag, door het toepassen van open verharding, beter in de bodem worden opgenomen

Gezamenlijk ruimte

De omgeving kan ingericht worden met een openbaar en collectieve deel. Een collectieve deel voor bewoners zorgt voor eigenaarschap en verantwoording. De ecologische meerwaarde of bewustwoording door het eigen producten zoals appels of honing is in te richten voor bewoners en/of gebruikers.

Algemeen

De aanwezige landschappelijke kwaliteiten worden in het plan benut en versterkt. Het gebied wordt zo groen mogelijk ingericht. Daarbij wordt ingezet op een klimaat adaptieve inrichting:

- Water vasthouden op locatie,
- Koelteplekken ter voorkoming van hittestress,
- Groenvoorziening ter voorkoming van droogte.







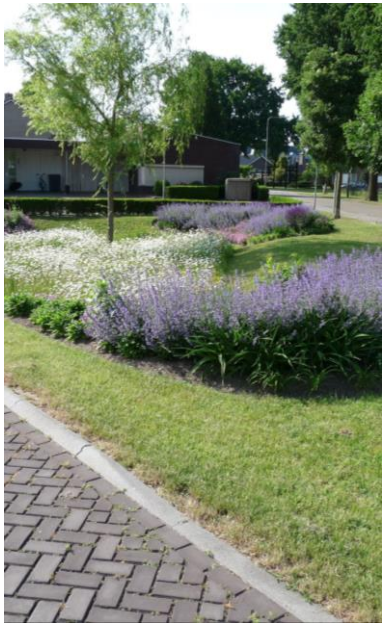




Impressie openbare ruimte












Impressie openbare ruimte





Additioneel

Algemeen

Onderstaand is ter inspiratie van een duurzame en innovatieve inrichting.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- Gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- De woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast;
- Woningen met geïntegreerde zonnepanelen wordt gewaardeerd.



Duurzaam bouwen



Zonnepanelen in combinatie met groen dak



Geïntergreerde zonnepanelen

Regenwater

■ Het regenwater dat op de daken valt zal door de voortuin richting het openbaar gebied geleid worden. Het regenwater zal vervolgens naar de aangrenzende sloten geleid worden. Het regenwater wordt verzameld en infiltreert binnen het projectgebied. Dit draagt bij aan een beter en duurzaam watersysteem.

■ Ook op eigen terrein kan hier een steentje aan bijgedragen worden. Door zo min mogelijk verharding toe te passen kan het regenwater ook makkelijk de bodem in gaan. Ook waterdoorlatende verharding kan hier een bijdrage in hebben. Er zijn ook mogelijkheden het regenwater op te vangen om vervolgens in de tuin te gebruiken.

Openbare ruimte

De openbare ruimte en de gebouwen moeten het landelijk en dorpse wonen versterken. Zo zal de beplanting worden gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestmogelijkheden voor diverse soorten vogels.

Insecten spelen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing draagt bij een aangename leefruimte. Ook wordt in de openbare ruimte ruimte geboden voor het opvangen van het hemelwater dat op de daken valt.



Omgang met hemelwater op je eigen perceel (Bron: Rioned)







Het bevorderen van biodiversiteit