beeldkwaliteitplan Ruimte voor Ruimte woningen

Beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte woningen

Dit beeldkwaliteitplan laat zien hoe Ruimte voor Ruimte woningen in de gemeente Bernheze gebouwd worden. In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan waar gebouwd mag worden en hoe hoog. In het beeldkwaliteitplan wordt de architectuur omschreven.

Het beeldkwaliteit heeft uiteenlopende doeleinden en gebruikers. Zo vervangt dit beeldkwaliteitplan de welstandsnota voor de locaties waar Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd. Hierdoor wordt dit het nieuwe toetsingkader voor de welstandscommissiecommissie. Dit beeldkwaliteitplan werkt ook inspirerend naar architecten en toekomstige bewoners. Zij zien wat de ontwerpgedachte is achter de Ruimte voor Ruimte woningen. Ook kunnen omwonenden zien wat er in de buurt gebouwd wordt en wat de richtlijnen voor de nieuwe woningen zijn.

De Ruimte voor Ruimte woningen zijn ruime woningen van maximaal 1.000 m3 op riante percelen van rond de 1.000 m2. Deze woningen kunnen niet zomaar en overal gebouwd worden. Tegenover een nieuwe woning staat de sloop van een stal en moeten er milieurechten worden ingeleverd. We bereiken hiermee dat het buitengebied wordt verfraaid en leefbaar blijft. Ook bieden we intensieve veehouderijen op kwetsbare plekken de mogelijkheid om te stoppen.

De Ruimte voor Ruimte woningen zijn vaak geen projectmatige maar individuele bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan gaat daarom over algemene eisen voor de nieuwe woningen. We zien het buitengebied als landschappelijk raamwerk waarbinnen de woningen moeten passen. Dit buitengebied wordt eerst omschreven voordat de beeldkwaliteitseisen voor woningen worden benoemd.

Het beeldkwaliteitplan is een toetsingskader voor de welstandscommissie. Hierdoor heeft het de status van beleidsdocument waar inspraak op plaats vindt. Om per individueel bouwplan de bestemmingsplanregels en beeldkwaliteiteisen duidelijk inzichtelijk te maken worden deze procedures gekoppeld. Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan wordt tegelijkertijd door de gemeenteraad vastgesteld. Door vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt de welstandsnota herzien. Tijdens de inspraak op het ontwerpbestemmingsplan, kan ook op het beeldkwaliteitplan gereageerd worden. Er is geen beroep mogelijk tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan.

Buitengebied van Bernheze

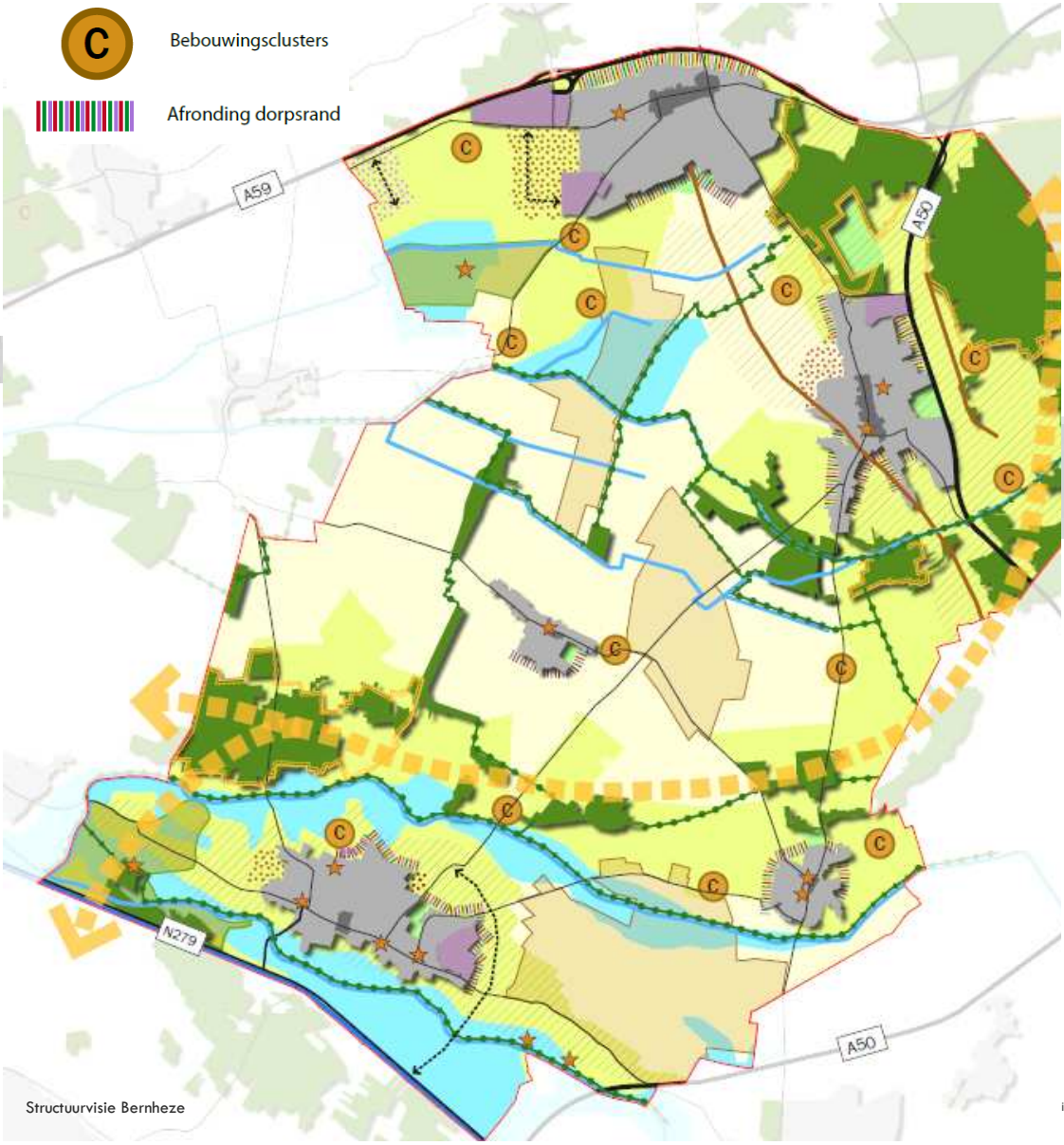
Bernheze heeft een fraai en groen buitengebied dat potentieel biedt aan verschillende functies. Het buitengebied bezit onder meer een grote woonkwaliteit. Planologisch zijn woningen in het buitengebied niet gewenst maar voor de Ruimte voor Ruimte woningen maken we een uitzondering. Deze nieuwe woningen worden aan de randen van dorpen of in bebouwingsclusters gebouwd. Om het landschap een evenwichtige opbouw te laten behouden worden regels gesteld aan de nieuwe woningen. Het streven is om de Ruimte voor Ruimte woning landschappelijk en architectonisch in te passen.







Om iets over de inpassing te kunnen zeggen kijken we eerst naar het landschapsbeeld van de bebouwingsclusters en kernrandzones waar de Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd kunnen worden. De kernranden en bebouwingsclusters zijn in de structuurvisie weergegeven.



Bebouwingscluster en kernranden enkele voorbeelden



Kernrand om Heesch:
Aan de zuidzijde van Heesch ligt een mix van akker- en grasland, bosgebied en huis- en bedrijfskavels. Deze worden gescheiden door groen bestaande uit houtwallen, erfbeplanting, bosjes en laanbeplanting. De Wijststraat is het bindend element voor de bebouwing. Deze straat laat door de mix van functies en afwisselend beeld zien met fraaie doorzichten.



Bebouwingcluster Vorstenbosseweg:
Rond de kruisingen van de Langenbergsestraat, Vorstenbosseweg en Hoekseweg is een verzameling van agrarische bedrijven ontstaan. Dit cluster heeft een landelijke uitstraling met afwisselend boerderijen, kleine akkers en grasland. Door de laan- en erfbeplanting gaat de bebouwing op in het landschap en is het cluster van buiten amper te zien.



Bebouwingsnevel ten oosten van Heeswijk-Dinther:
Hier ligt een fijnmazig netwerk van wegen en paden die op de zandrug achter het beekdal liggen. De doorzichten zijn kort. De opeenvolging van open en gesloten levert een spannend landschapsbeeld op. De bebouwing met erfbeplanting zorgt voor de groene kamers. De boerderijen staan wisselend aan de straat of verder van de straat af.



Lintvorming aan de Dorpsstraat in Loosbroek:
Bebouwing en doorzichten wisselen elkaar af. Woningen liggen aan de straat. De voortuinen worden dieper naarmate je verder uit het dorp komt. Er zijn verre doorzichten over het open landschap aanwezig. Er is hier minder opgaand groen en erfbeplanting aanwezig. Het zicht wordt begrensd door bosranden verderop.

Zoals de voorbeelden laten zien is het landschapsbeeld is rijk en gevarieerd. Open en gesloten, rood en groen, veehouderij en akkerbouwbedrijf, woning en boerderij volgen elkaar als een lappendeken op. De verschillende functies zijn vaak in één beeld te vangen. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. Het fijnmazige en besloten landschap rond Heeswijk-Dinther wordt gevolgd door een open een weids landschap rond Loosbroek. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. Soms is het een recht akkerpad tegen de achtergrond van een open landschap.

Karakterschets van de bebouwingsclusters en kernrandzones

- Er is een mix van functies aanwezig
- De verschillende functies zijn 'opgehangen' aan de wegenstructuur
- De functies hebben groene randen waardoor groene kamers ontstaan
- Er zijn doorzichten op onbebouwde plekken in clusters en kernranden
- De groene randen in kernranden verzachten de overgang naar het dorp
- De bebouwingsclusters gaan op in het landschap
- De woningen hebben een lage goot en grote kap
- De woningen hebben een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond
- Woningen met natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet



Opeenvolging van bebouwde en onbebouwde percelen en woningen ingepakt in het groen.



Lanen met bomen, groot bouwoppervlak maar geringe impact op het landschap. Lage goot en groot dak past in het landschap.



Boerderij soms ver van de straat., maar georiënteerd op de straat. Massa bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen.



Boerderij dicht aan de straat, met zicht op de kernrand van Heeswijk-Dinther. Tuininrichting en architectuur zijn sober.

Wonen en bouwen in een bebouwingscluster of kernrandzone

De inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier wel enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. Woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen te zijn. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groen kamers.
Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen.

Boerderij

Ruime opzet. Enkelvoudige massa. Gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Landelijke uitstraling. Hoofdvorm bestaat uit één laag met grote kap. Gelegen aan de straat. Rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit en aanbouwen. Rustig vormgegeven. Sobere detaillering. Terrein indeling is rationeel. Erfinrichting met stoepen, weide, groentetuin en hagen. Clustering met bijgebouwen om een erf. Bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing.



1



2



3



4



5

Bronvermelding afbeeldingen:

1. www.boerderijequitad.nl
2. www.bnagebouwvanhetjaar.nl van ARCHES architecten BNA
3. www.doelbeelden.nl
4. www.doelbeelden.nl
5. www.schakenraadarchitecten.nl van Pepijn Schakenraad

Toetsingstabel Boerderij

	Beoordelingsaspecten		Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-een kapwoning (niet geschakeld), inhoud max 1.000 m³ en kavel ca. 1.000 m²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20 meter uit de voorste perceelsgrens.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte delen: verschillende materiaalgebruik mogelijk	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detaillering	Eenvoudig/sober	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Regulier
	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Soepel
	Erfafscheidingen	Erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting.	Regulier
	Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Niet

Landhuis

Samengestelde massa, complex kappenplan en gootverspringing. sierelementen. Landelijke uitstraling. Eén laag met een grote kap. Gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Accenten aan de gevel. Gelegen verder van de straat. Grote landschappelijke siertuin. Opvallende elementen als schoorsteen en dakkapellen. Gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen achter in de tuin en aan de rand.











Bronvermelding afbeeldingen:

1. www.raarmaarwaar.nl
2. www.onix.nl van Onix architecten
3. www.doelbeelden.nl
4. www.jacobmeijer-architekt.nl van Jacob Meijer Architekt
5. www.wamenvanduren.nl van Van der Linde Architecten

Toetsingstabel Landhuis

	Beoordelingsaspecten		Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woning, maximaal 1.000 m³ ruime percelen van ca. 2.000 m²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op grote afstand van de weg. Voorgevel 25 uit de voorste perceelsgrens. Oriëntatie op de weg. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, hoogteaccenten mogelijk bij massadelen. Goothoogte tot 3,5 meter, steile kap > 45°	Streng
	Gevelopbouw	Evenwichtig opbouw	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengesteld	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Soepel
	Plasticiteit gevel	Gevarieerd	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte onderdelen of gevelvlakken: hout, zink en moderne materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detaillering	Uitgebreid	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. De kernrandzone is er in sommige gevallen voldoende ruimte, in bebouwingsclusters is deze ruimte niet vaak aanwezig. Mits de stedenbouwkundige context aanleiding geeft voor het type landhuis met een teruggelegen rooilijn is dit woningtype in bebouwingscluster en kernrandzone mogelijk.	Streng
	Bijgebouwen	Vrije plaatsing op het perceel mogelijk. Geen dakkapellen op bijgebouwen, voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Regulier
	Erfafscheiding	Groen, borders of hagen	Regulier
	Tuin	Landschapstuin of siertuin. Niet symmetrisch maar vloeiende lijnen. Siertuin met gazon en kleurrijke borders en vijvers. Exoten en inheemse soorten mogelijk.	Niet