Beeldkwaliteitsplan

Steenoven II fase 2

Mariaheide

MEIERIJSTAD

Colofon

Project
Steenoven II fase 2

Datum
12 Mei 2023

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Inhoud

1 | Inleiding 4
1.1 Hardheidsclausule 4
1.2 Algemeen 5
1.3 Plangebied 5
1.4 Planopzet 7

2 | Beeldkwaliteit 8
2.1 Algemeen 9
2.2 Sfeer en identiteit 9
2.3 Stedenbouwkundige richtlijnen 9
2.4 Stijl van de architectuur 11
2.5 Architectonische richtlijnen 11
2.6 Stijl van de openbare ruimte 13
2.7 Richtlijnen voor de openbare ruimte 13
2.8 Richtlijnen voor zuidelijke groenzone 13

3 | Criteramatrix 14

1 | Inleiding

1.1 Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitsplan, is de commissie omgevingskwaliteit bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende plan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, hiervoor is besluitvorming nodig.

Luchtfoto met plangebied

Foto plangebied (zuid) met zuidelijke rand Steenoven II fase I

Laantje met perenbomen zuidrand

Foto plangebied (oost)

Veldoven, Steenoven II fase I

1 | Inleiding

1.2 Algemeen

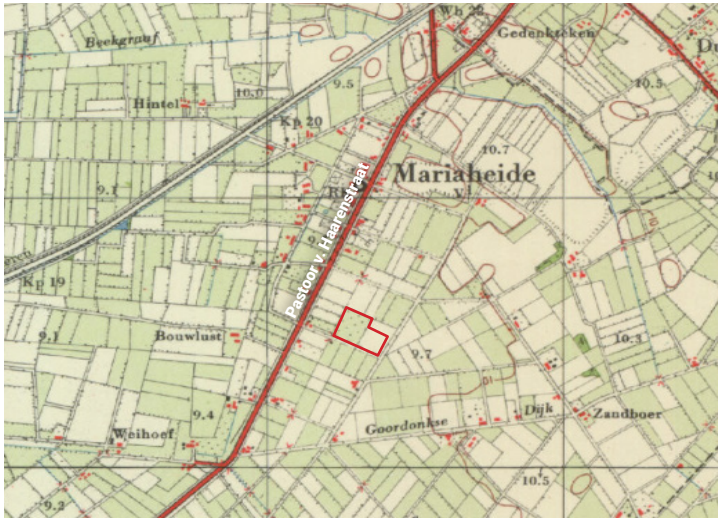
Gemeente Meierijstad is voornemens om op het perceel VHL00N2601 woningbouw te realiseren als onderdeel van Steenoven II. Om in de woningbehoefte van Mariaheide te blijven voorzien wordt fase 2 van Steenoven II ontwikkeld.
In de Structuurvisie Veghel 2030 is in beeld gebracht wat logische groeirichtingen zijn voor in de nabije toekomst, zo ook voor de kern Mariaheide. Het plangebied is op de visiekaart van de Structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Pastoor van Haarenstraat en de Heiakkerstraat aan de zuidkant van Mariaheide. Het ontwerp zal aangesloten worden op Veldoven. Dit perceel, kadastraal bekend als VHL00N260, is in eigendom van de gemeente Meierijstad.

De ruggengraat van Mariaheide wordt gevormd door de Pastoor van Haarenstraat, van oorsprong een middeleeuwse weg die recht over de heide liep. Langs deze weg zijn de voornaamste voorzieningen en monumentale beeldbepalende panden gesitueerd, zoals de kerk, de pastorie, het klooster en de horecavoorzieningen. Eind 19e eeuw werd ten oosten van de Pastoor van Haarenstraat de heide ontgonnen. Hier heeft Mariaheide haar strakke stratenpatroon aan te danken, zo ook in het plangebied.
Het plangebied wordt in het zuiden begrenst door een laan van perenbomen met een zandpad. Dit is een waardevol ruimtelijk element en onderdeel van het wandelroutenetwerk.

De heide omstreeks 1880



Mariaheide omstreeks 1960

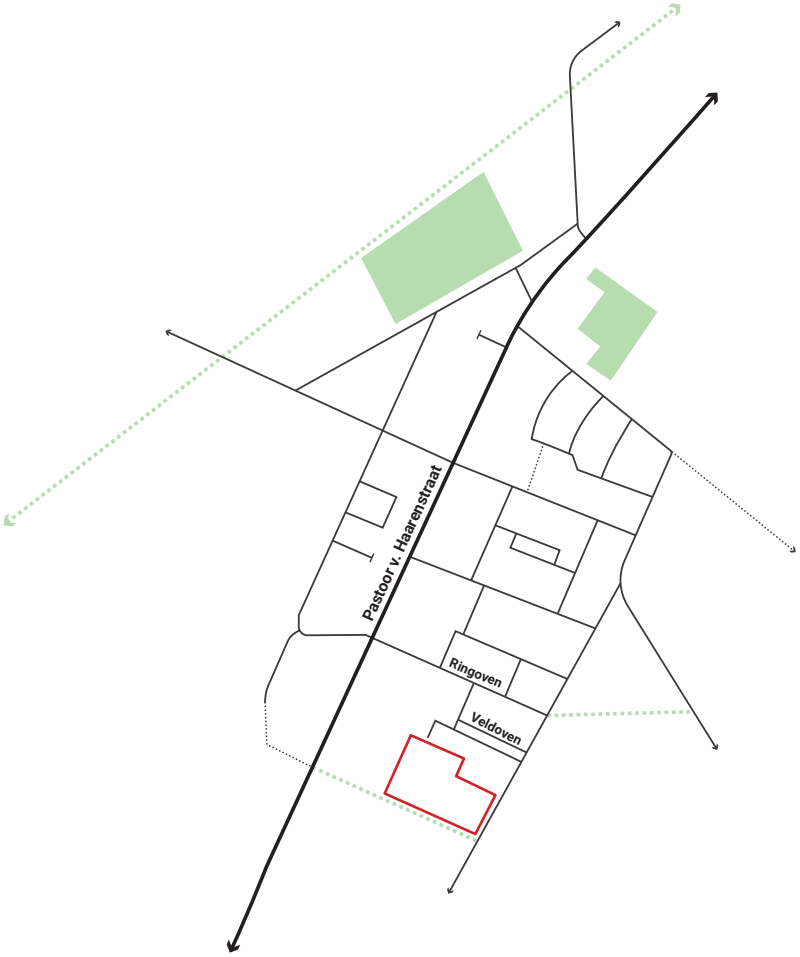
1 | Inleiding

1.4 Planopzet

De uitbreiding Steenoven II fase 2 vindt plaats in hetzelfde stramien als de voorgaande uitbreidingen in Mariaheide:
orthogonaal tussen de linten opgespannen. Het houdt de strakke lijnen van de oude ontginningen aan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordering dient er rekening gehouden te worden met perceel VHL00N1299, dat ten zuiden van het plangebied ligt, en bijbehorende spuitzone. Er kan vanwege deze spuitzone op een deel van het plangebied niet gebouwd worden. Het zuidelijk deel van het perceel krijgt hierom een landschappelijke inrichting waarin ruimte is voor wateropvang, biodiversiteit en spelen. In deze zone wordt nadrukkelijk geen parkeren gerealiseerd om zicht op het landschap vrij te houden.

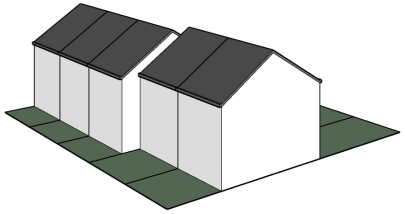
Het nieuwe woongebied wordt aan de noordzijde ontsloten via Veldoven en verbonden met Steenoven II fase 1. Het perenlaantje blijft een zandpad en dus alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en eventuele landbouwvoertuigen.

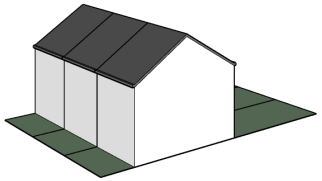


Duidelijk stramien van infrastructuur in Mariaheide

2 | Beeldkwaliteit

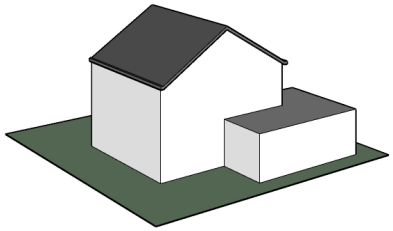
Rijwoningen

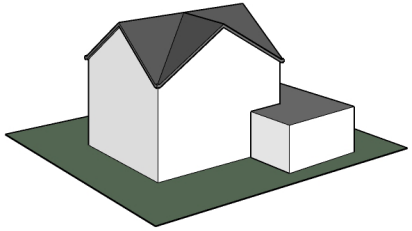




Rijwoningen Steenoven II fase 1

Vrijstaand





Vrijstaande wonignen Pastoor van Haarenstraat

2 | Beeldkwaliteit

2.1 Algemeen

In het beeldkwaliteitsplan wordt het plangebied als één geheel beschouwd met een eenduidige beeldkwaliteit. Het beschrijft de gewenste uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte zodat de nieuwe ontwikkeling niet rommelig en onsamenhangend wordt.

2.2 Sfeer en identiteit

De uitstraling en het karakter van de nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij het karakter van Mariaheide als geheel, maar kan ook niet los staan van Steenoven II fase 1. Het karakter van Mariaheide kan beschreven worden als een groene, dorpse uitstraling met een rustig straatbeeld. Met de ontwikkeling van Steenoven II fase 1 is hier enigszins van afgeweken, met name in de architectuur. Het is belangrijk om in fase 2 hier beter aan vast te houden, omdat het een nieuwe afronding van Mariaheide vormt met een oriëntatie richting het landschap.
Dit karakter komt in Mariaheide tot uiting in langskappen, zichtlijnen richting het landschap en de dorpse materialen in zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Dit karakter is het meest prominent terug te zien in de Pastoor van Haarenstraat.
In Mariaheide staan voornamelijk grote vrijstaande woningen en tweekappers. Steenoven II fase 2 zal gaan voorzien in de huidige woningbehoeften, namelijk goedkopere woningen voor jongeren en senioren.

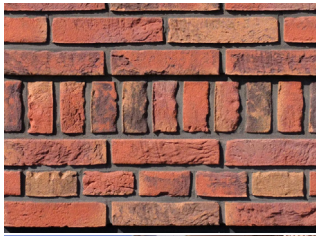
2.3 Stedenbouwkundige richtlijnen

Situering en oriëntatie

- Het stratenpatroon volgt de historische orthogonale structuur van Mariaheide.
- Het plan omvat hoofdzakelijk rijwoningen en een aantal vrijstaande woningen aan de westzijde.
- De westzijde wordt begrenst door vrije kavels waarvan de meest zuidelijke een tweezijdige oriëntatie kent: richting de openbare weg en richting het landschap.
- De vrijstaande woningen mogen verspringende rooilijnen hebben ten opzichte van elkaar met een marge van 1,5 meter.
- Sommige hoekwoningen van rijtjes zijn aan twee zijden gesitueerd aan de openbare ruimte. Deze woningen oriënteren zich naar beide zijden op deze openbare ruimte door middel van architectonische verbijzonderingen zoals erkers en siermetselwerk, maar niet met de dakvorm. Ook kan bij deze woningen de voordeur aan de zijkant gesitueerd worden, alsmede ramen op elke woonlaag.
- De woningen krijgen langskappen. Alleen vrijstaande woningen kunnen gedeeltelijk dwarskappen hebben.

2 | Beeldkwaliteit

Dorpse bouwstijl Mariaheide

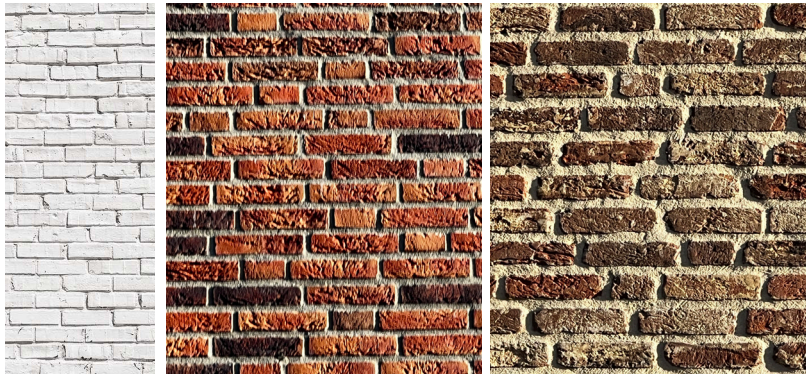


Detaillering in metselwerk

Raamluiken

Voorbeeld geveloor als verbijzondering

Antraciete en oranje dakpannen



Kleurenpallet stenen bebouwing

2.4 Stijl van de architectuur

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing van Mariaheide. Gevels hebben een klassieke indeling en het detailleringsniveau is hoog. Elke woning heeft tenminste twee verbijzonderde details. Dit komt terug in bijvoorbeeld bijzondere metselverbanden, geveloren, schoorstenen, gootoplossingen en raamluiken. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en traditioneel. De woningen bestaan uit 1,5 a 2 bouwlaag met kap.

2.5 Architectonische richtlijnen

Massaopbouw

- Eenduidig concept: volume, architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Primair 1,5 bouwlaag + een kap. Per woning mag maximaal 50% van de gevelbreedte bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.
- Goothoogte: variabel.
- De bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Bij voorkeur afgedekt met zonnepanelen of sedumbedekking. Kappen op bijgebouwen zijn gewenst, deze versterken het dorpse karakter.
- Verbijzonderingen zijn gewenst in de vorm van: schoorstenen, geveloren en metselwerkverbanden.
- Erkers zijn gewenst bij vrijstaande woningen en bij hoekwoningen van de rijtjes.

Dakvorm

- Rijwoningen hebben zadeldaken met langskappen.
- Vrijstaande woningen hebben hoofdzakelijk zadeldaken met langskappen, maar enige variatie is mogelijk in de vorm van een gecombineerde kap (langs- en dwarskap) of een schilddak.
- Dakhelling: 40-50 graden.
- Dakkapellen zijn mogelijk mits deze de dorpse architectuur versterken. Aan de voorzijde moet minstens 70% van het dakvlak vrij blijven en boven de dakkapel moet een substantieel stuk dakvlak te zien zijn vanaf straatniveau.

Materiaal- en kleurgebruik

- Eenheid in materiaalgebruik en kleurpalet.
- Basismateriaal: baksteen; Kleur: rood/bruin spectrum. Incidentele vrijstaande woningen met witte bakstenen, maar niet meer dan 20% van een rij.
- De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige keramische dakpannen. Incidentele woningen met oranje dakpannen zijn toegestaan.
- Geglazuurde dakpannen zijn **niet** toegestaan.
- In de gevel en de kozijnen zijn witte accenten toegestaan.

2 | Beeldkwaliteit

Bestrating Steenoven II fase 1

Bestrating Pastoor van Haarenstraat

Trottoir en parkeervak Steenoven II fase 1

Erfafscheidingen: begroeid hek

Erfafscheidingen: lage haag voorzijde

Erfafscheidingen: haagbeuk

Uitstraling Mariaheide (Pastoor van Haarenstraat)

2.6 Stijl van de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij die van Steenoven II fase 1. Deze volgt het dorpse karakter van Mariaheide.

2.7 Richtlijnen voor de openbare ruimte

- Er komt een volwaardig profiel met trottoir, rijbaan en waar mogelijk groenstroken met bomen.
- De rijbaan bestaat uit BSS klinkers met roodbruine tinten.
- De trottoirs bestaan uit lichtgrijze 30x30 betontegels.
- De parkeerplekken bestaan uit donkergrijze klinkers met witte klinkers als belijning.
- Ook straatmeubilair zal aansluiten bij het straatmeubilair van Steenoven II fase 1.
- Bij hoekwoningen waarbij de achtertuin aan de zijkant grenst aan de openbare ruimte is de erfafscheiding een groene afscheiding zoals een haagbeuk (Carpinus Betulus of Ligustrum Vulgare) of een begroeid gaashek. De verplichting om dit te realiseren ligt bij de particulier.
- Eventuele erfafscheiding aan de voorzijde moet door de particulier uitgevoerd worden als lage haag of gemetseld muurtje.

2.8 Richtlijnen voor zuidelijke groenzone

- Gebruik van inheemse boom- en plantensoorten.
- Eventuele speelobjecten passen in het kader van ‘Natuurlijk spelen’. Denk aan elementen zoals zwerfkeien en boomstammen.
- Er is ruimte voor waterberging. Dit kan gecombineerd worden met speelobjecten.
- In deze zone wordt nadrukkelijk geen parkeren gerealiseerd.

Natuurlijke speelobjecten

3 | Criteriamatrix

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	• Rooilijnen zijn evenwijdig aan de straat. • Vrijstaande woningen mogen verspringen ten opzichte van elkaar met een marge van 1,5. De voortuin dient minimaal 3 meter diep zijn. • Voor rijen aaneengebouwde woningen langer dan 3 woningen is een verspringing in de gevelwand wenselijk (minimaal 1 meter). De voortuin dient minimaal 2 meter diep te zijn.
Oriëntatie	• Zowel de vrijstaande woningen als de rijwoningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. • Hoekwoningen kennen hierbij een tweezijdige oriëntatie. Dit komt tot uiting in architectuur en erfafscheiding. • De meest zuidelijke vrijstaande woning is gericht op de openbare ruimte aan de voorzijde en het landschap ten zuiden van de woning.
Massa	
Bouwmassa	• Dorpse bebouwing die bestaat uit zowel vrijstaande woningen als rijen van minimaal 3 en maximaal 5 aaneengebouwde woningen.
Bouwhoogte	• Vrijstaande woningen bestaan minimaal uit 1 bouwlaag + kap en maximaal 2 bouwlagen + kap. Goothoogte aan de voor- en zijkant maximaal 6 meter, aan de achterzijde richting het landschap maximaal 5 meter. Nokhoogte maximaal 10 meter. • Rijwoningen bestaan 1,5 bouwlagen + kap. Goothoogte maximaal 5 meter. Nokhoogte maximaal 10 meter.
Dakvorm en -richting	• Rijwoningen hebben zadeldaken met langskappen. • Vrijstaande woningen hebben hoofdzakelijk zadeldaken met langskappen, maar enige variatie is mogelijk in de vorm van een gecombineerde kap (langs- en dwarskap) of een schilddak. • Dakhelling bedraagt tussen de 40° en 50°. • Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan met voorwaarden (zie verder).
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	• Rijwoningen hebben een uniform gevelbeeld over de gehele rij. Eenduidig in hoogte, kleur- en materiaalgebruik en kaprichting. • Vrijstaande woningen houden vast aan het dorpse karakter, maar mogen ten opzichte van elkaar verschillen in hoogte, kleur- en materiaalgebruik. • Verbijzondering met metselwerkverbanden passend binnen het dorpse karakter van Mariaheide is gewenst. • Verbijzondering met architectonische accenten, zoals erkers, voordeuren en/of raampartijen, bij hoekwoningen van rijen.
Erkers	• Erkers zijn toegestaan bij vrijstaande woningen en de zijgevels van hoekwoningen van rijen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte. • De diepte van erkers staat in verhouding tot de massa en/of breedte van de woning, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 meter. • De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens van vrijstaande woningen bedraagt tenminste 2 meter. De afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens van hoekwoningen bedraagt tenminste 1 meter. • Verder mag het kozijn van de erker niet tot aan het maaiveld uitgevoerd worden. Onder het kozijn moet altijd een muurtje zitten met een minimale hoogte van 40 cm.
Dakkapellen	• Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan, mits ze de dorpse architectuur versterken. Ze worden zorgvuldig mee-ontworpen, dus niet als standaard ‘witte doosjes’ op het dak. Bij latere toevoeging moet de dakkapel aansluiten bij het oorspronkelijke ontwerp van de woning. • Minimaal 70% van het dakoppervlak aan de voorzijde moet vrij blijven.

3 | Criteriamatrix

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Materialisering & kleurgebruik	
Materiaalgebruik	• Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, in aardetinten (rood-bruin). Vrijstaande woningen mogen incidenteel gebruik maken van witte stenen. • Keramische antraciete dakpannen. Incidentele woningen met oranje dakpannen zijn toegestaan, maar niet bij woningen waarbij de zonnepanelen aan de voorzijde op het dakvlak gelegd worden. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
Kleurgebruik	• Eenduidig kleurgebruik passend bij het dorpse karaker van Mariaheide. Woningen in dezelfde rij hebben dezelfde kleuren gevels en dakbedekking. • In de gevels en kozijnen zijn witte acccenten toegestaan.
Overig	
Erfafscheiding	• Erfafscheiding aan de voorzijde is max. 1m hoog en wordt uitgevoerd als lage haag of gemetseld muurtje. • Bij hoekwoningen waarbij de achtertuin aan de zijkant grenst aan de openbare ruimte is de erfafscheiding een groene afscheiding zoals een haag-beuk (Carpinus Betulus of Ligustrum Vulgare) of een begroeid gaashek. De verplichting om dit te realiseren ligt bij de particulier.
Bergingen	• Losstaand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. • Bergingen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. • Bijgebouwen zijn bij voorkeur afgedekt met zonnepanelen of sedumbedekking. Kappen op bijgebouwen zijn gewenst.
Technische installaties	• Technische installaties liggen niet in het zicht van de openbare ruimte. • Dakdoorvoeren moeten geclusterd worden en via de schoorsteen op het dak naar buiten voeren. • Zonnepanelen aan de voorzijde zijn bij voorkeur verzonken in het dakvlak.
Openbare ruimte	• Qua openbare ruimte wordt er zo veel mogelijk aangesloten op Steenoven II fase 1, dit betekent: • Er komt een volwaardig profiel met trottoir, rijbaan en waar mogelijk groenstroken met bomen. • De rijbaan bestaat uit BSS klinkers met roodbruine tinten. De trottoirs bestaan uit lichtgrijze 30x30 betontegels. • De parkeerplekken bestaan uit donkergrijze klinkers met witte klinkers als belijning. • Ook het straatmeubilair moet aansluiten op dat van Steenoven II fase 1.