

BEELDKWALITEITPLAN DE OLMENTUIN STEENBERGEN



Compositie 5
stedenbouw bv

in opdracht van de gebroeders Buuron, 2 augustus 2017

COLOFON

dit beeldkwaliteitplan is vervaardigd door:

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

076-5225262

www.c5s.nl

info@c5s.nl

referentie: 151389bkp11

in opdracht van

Gebroeders Buuron

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1	Inleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Relatie met welstandsnota	5

Hoofdstuk 2 Plantoelichting 7

2.1	Ruimtelijke hoofdpzet	7
2.2	Verkeer en parkeren	8
2.3	Groen- en waterstructuur	9
2.4	Bebouwingsstructuur	10
2.5	Programmatische aspecten	10
2.6	Duurzaamheidsaspecten	11

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit bebouwing 13

3.1	Beeldambities en uitgangspunten	13
3.2	Beeldkwaliteitscriteria	13

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit openbare ruimte 19

4.1	Algemeen	19
4.2	Binnentuin	19
4.3	Overgang buitengebied	19
4.4	Privetuinen en erfafscheidingen	21



Globale planbegrenzing geprojecteerd op luchtfoto



1

INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan de Olmendreef 8, aan de zuidwestzijde van de kern Steenberg, is een taxibedrijf gevestigd. Het taxibedrijf heeft het voornemen om naar een andere locatie in Steenberg te verhuizen. Op de vrijkomende locatie en de gronden ten zuiden daarvan wordt vervolgens een nieuwe woonbuurt ontwikkeld genaamd 'De Olmentuin'. Hier worden op termijn 34 woningen gebouwd.

Het betreft een duurzame, energieneutrale buurt gesitueerd in het groen. Een buurt waarin iedere bewoner op een eigen wijze een bijdrage levert waardoor er niet alleen een duurzame buurt ontstaat wat betreft milieu, maar ook een sociaal duurzame buurt waarin ieder doet waarin hij of zij goed in is en/of leuk vindt, wat de sociale cohesie van de wijk ten goede komt en mensen energie geeft.

Onderhavig document is het beeldkwaliteitplan waarin eisen en spelregels zijn opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

1.2 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkeling en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder gebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden.

1.3 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Daarmee wordt voor iedereen inzichtelijk gemaakt wat de stedenbouwkundige (on)wenselijkheden zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Het beeldkwaliteitplan heeft in dat verband geen juridische status



Concept stedenbouwkundig plan



Sfeerimpressie 1: Entree met zicht op gemeenschappelijke kas



Sfeerimpressie 2: Zicht vanuit de kas op de gemeenschappelijke binnentuin



Sfeerimpressie 3: Zicht vanuit binnentuin op buitengebied

2 PLANTOELICHTING

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de noordelijk gelegen Olmendreef. De woningen zijn bijna allemaal gesitueerd rondom een centrale gemeenschappelijke tuin waarbij de voortuinen qua inrichting het verlengstuk van de gemeenschappelijke tuin vormen.

De verkavelingsrichting van de woningen is geënt op die uit de directe omgeving waarbij tevens minimaal één dakvlak georiënteerd is op de zon zodat zonnepanelen toegepast kunnen worden.

Vanuit de gemeenschappelijke tuin zijn er doorzichten naar het buitengebied. De overgang naar het buitengebied wordt gevormd door landschappelijk ingerichte groenstroken en achtertuinen die voorzien zijn van natuurlijke lage erfafscheidingen.



Ruimtelijke hoofdopzet

2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de Olmendreef aan de noordzijde van het plangebied. Die weg sluit aan op de Franseweg en van daaruit is onder meer de autosnelweg A4 te bereiken. Binnen het plangebied is rondom de centale binnentuin een rondgaande weg met een breedte van 5 meter gesitueerd. Aan de zuidzijde gaat de ontsluitingsweg over in een langzaamverkeersverbinding die in verbinding staat met een onverhard pad dat aantakt op de Franseweg.

Parkeren

Uitgangspunt in de gemeente Steenberg is dat het parkeren op eigen terrein gefaciliteerd dient te worden. Het parkeerbeleid van de gemeente wordt in 2017 in nieuwe regels vervat. Tot die tijd wordt met de bepaling van de parkeernormen aangesloten bij de kencijfers van het CROW, ASVV 2012.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid wordt de gemeente Steenberg geassocieerd als 'weinig stedelijk'. Het plangebied is gelegen binnen de rest van de bebouwde kom van Steenberg. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

- Woning koop, vrijstaand: 1,9 parkeerplaatsen
- Woning koop, twee-onder-een-kap: 1,8 parkeerplaatsen



Ontsluitingsstructuur

Het woningbouwprogramma (aantal en typologie) in het plan is indicatief. Vooralnog wordt uitgegaan van 14 vrijstaande woningen en 20 twee-onder-een-kapwoningen. Er dienen derhalve $(14 * 1,9 = 26,6) + (20 * 1,8 = 36) = 62,6$ parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Alle woningen beschikken over een garage. Omdat een garage bijna nooit wordt gebruikt om de auto te stallen, zijn deze bij de parkeerberekening niet meegenomen. Bij de berekening van de parkeeraantallen wordt de volgende rekensom gehanteerd:

- 2 opstelplaatsen achter elkaar wordt gerekend als 1,3 parkeerplaats
- twee opstelplaatsen naast elkaar wordt gerekend als 1,8 parkeerplaats

Derhalve worden in totaal $(8 * 1,3 + 26 * 1,8)$ 57 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat er 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden. Gezien de breedte van de weg, de kavelbreedtes en de lage bebouwingsdichtheid kan dit op de rijweg plaatsvinden.

2.3 Groen- en waterstructuur

De woningen zijn georiënteerd op de gemeenschappelijke tuin. De doorkijkjes naar het aangrenzende buitengebied krijgen een groene uitstraling. De binnentuin wordt ingericht door de bewoners zelf met ruimte voor een eetbaar park, een gezamenlijk ontmoetingsgebouw/kas en natuurlijk spelen.

Daarnaast is binnen de gemeenschappelijke binnentuin voldoende ruimte aanwezig om wadi's te situeren om in

de benodigde waterberging te kunnen voorzien. De bestaande houtwal aan de oostzijde wordt ingepast en opgenomen in het straatprofiel. De randen grenzende aan het buitengebied worden landschappelijk ingepast en de bestaande sloten geïntegreerd.



Groen- en waterstructuur

2.4 Bebouwingsstructuur

De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden voorzien van een tweezijdige orientatie op hoekpercelen.

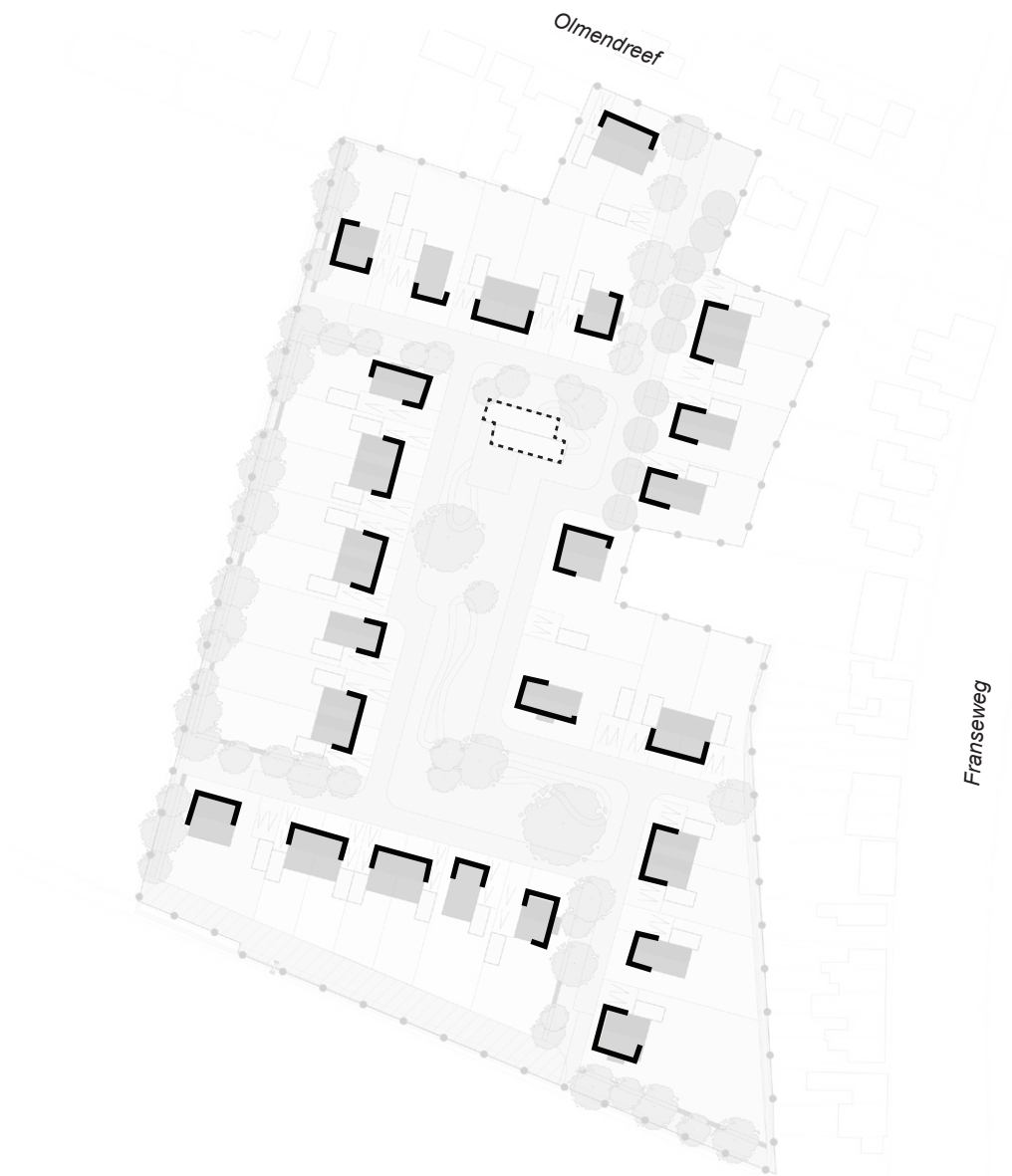
De woningen staan in een licht verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar en worden allen uitgevoerd met minimaal één dakvlak op het zuiden.

Centraal in de binnentuin is een gezamenlijk ontmoetingsgebouw/kas gesitueerd.

2.5 Programmatische aspecten

De programmatische invulling betreft een mix van in totaal 34 levensloopbestendige woningen bestaande uit een mix van vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen die allen energieneutraal gebouwd worden.

Het betreft een concept programma, waarin ten behoeve van de optimalisatie van het plan nog wijzigingen mogelijk zijn, zowel wat betreft woningaantallen als woningtypologieën.



Bebouwingsstructuur: woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte in een licht verspringende rooilijn

2.6 Duurzaamheid

De woningen en eventuele bijbehorende voorzieningen worden levensloopbestendig en energieneutraal uitgevoerd waarbij in de huidige behoefte voorzien kan worden en toekomstige generaties niet beperkt worden.

De buurt moet aan de volgende kenmerken voldoen:

A. Technisch duurzaam: een klimaatneutrale buurt; gebruik van hernieuwbare en milieuvriendelijke bouwmaterialen.

B. Ecologisch duurzaam: een goede integratie van natuur, landschap en gebouwde omgeving, een voor flora en fauna prettige groene buurt met goede leefomstandigheden voor inheemse planten, vogels, vleermuizen, vlinders, insecten en kleine zoogdieren.

C. Sociaal duurzaam en betrokken: positieve uitstraling naar de buurt; voorzieningen gemeenschappelijke delen zoals gezamenlijke tuin, werkplaats en ontmoetingsgebouw.

Bouwhoogte

Vanuit het duurzaamheidsoogpunt is om onderstaande redenen bewust gekozen voor een lage bouwhoogte (maximaal anderhalve bouwlaag met kap):

- Lagere goot-en nokhoogte passen beter in het omringende landschap.
- Door eventuele toepassing van grasdaken en geringere bouwhoogtes gaan de gebouwen op natuurlijke en harmonische wijze op in het landschap, en geven een veel landelijker beeld dan met hogere bebouwing mogelijk is.
- Laagbouw is eenvoudiger en daardoor duurzamer. Grote bouwhoogtes stellen complexere eisen aan bouwmaterialen, constructie en plattegronden.
- Laagbouw geeft, vanwege een groter programma op de begane grond, meer dakoppervlak dat geschikt voor het opwekken van actieve en passieve zonne-energie.
- Wonen in direct contact met de tuin is vanuit de principes van permacultuur¹ verreweg te prefereren. Tevens is voor ouderen en jongeren laagbouw en het leven op de begane grond te prefereren (levensloopbestendig).

Gemeenschappelijke binnentuin en privetuinen

Niet alleen voor de bebouwing maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte spelen duurzaamheidsaspecten een belangrijke rol. Voor de inrichting van de gemeenschappelijke tuin en de privetuinen gelden de volgende uitgangspunten:

- Opzetten natuurlijke ecosystemen binnen de tuin en de woningen met (eetbare) beplanting en (deels) groene gevels als basis.
- Het creëren van een leefmilieu voor consumenten van de producenten (planten), dieren (vlinders, bijen e.d.) die de beplanting/bomen mede in stand houden.
- Het aantrekken van grotere (vlees) etende consumenten (vogels e.d.) die voedingsstoffen terug aan de bodem geven en het aantrekken van reductanten die reduceren (organische resten verwerken tot mineralen voor bomen en planten of kachelhout).
- Laat de natuur tot op zekere hoogte zijn gang gaan en vermijdt strakke gazonnetjes en kaarsrechte paden.

¹ *Leren van de natuur met als doel te voorzien in menselijke behoeften terwijl we de gezondheid van ecosystemen verbeteren of in stand houden.*



Concept stedenbouwkundig plan

3

BEELDKWALITEIT - BEBOUWING

3.1 Beeldambities en uitgangspunten

De ontwikkeling van het woongebied kenmerkt zich door gezamenlijk duurzaam wonen aan en rondom een gemeenschappelijke tuin met de kernwoorden:

Groen, rust, natuur, afwisseling, vriendelijke gevarieerde bebouwing tussen het groen, ruimtelijke afwisseling met hoge/lage begroeiing, open ruimtes, paden, water, fauna, veelheid aan (eetbare) plantensoorten.

3.2 Beeldkwaliteitscriteria

Voor de uitwerking van de bebouwing zijn per deelaspect criteria opgesteld waaraan de situering en architectonische uitwerking van de woning dient te voldoen.

Bebouwingstypologie

- een mix van in totaal 34 flexibele grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één kapwoningen) allen uitgevoerd als levensloopbestendige en energieneutrale woningen met een beperkte bouwhoogte (levensloopbestendige woningen zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners). Het woningbouwprogramma is indicatief

Rooilijn en oriëntatie

- de woningen zijn dusdanig georiënteerd dat er altijd een gevel/dakvlak gericht is op het zuiden, zuid-westen of zuid-oosten (vanwege gebruik zonne-energie)
- verspringende rooilijn om een afwisselend beeld te bereiken
- woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte/gemeenschappelijke tuin waarbij voortuinen qua inrichting het verlengstuk vormen van de gemeenschappelijke binnentuin
- hoekwoningen grenzend aan het openbaar gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan

Massaopbouw en bouwhoogte

- woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag
- woningen hebben eenvoudige hoofdvormen met een kap (zadeldak, lessenaarsdak of piramidedak)
- dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa



Eenvoudige hoofdvorm en een beperkte bouwhoogte in natuurlijke materialen



Relatie tussen binnen (intern) en buiten (extern) middels glas



Kleinschalige dakkapellen



Begroeide daken

Gevelkarakteristiek

- eigentijdse architectuur waarbij een goede balans gevonden wordt tussen variatie en eenheid (eenheid in verscheidenheid)
- verschillende soorten materiaalgebruik, kleuren en texturen maar altijd met een natuurlijke uitstraling
- relatie tussen binnen (intern) en buiten (extern) versterken door het toepassen van glas
- door middel van bijvoorbeeld erkers, veranda's, dakkapellen en detailleringen worden de woningen verbijzonderd

Daken

- kapvormen: lessenaarsdak, zadeldak of pirmaidedak
- nokrichting haaks of evenwijdig aan de openbare ruimte (deels bepaald door de ligging tov van de zon ivm toepassen zonnepanelen)
- bij voorkeur begroeide daken als duurzaamheidsprincipe gecombineerd met geïntegreerde zonnepanelen (energieopwekking)
- de woningen kunnen voorzien zijn van kleinschalige dakkapellen (ondergeschikte elementen in het dakvlak)
- dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd.



Eigentijdse architectuur met een natuurlijke uitsraling



Materialisatie en kleurgebruik

- gevels dienen een natuurlijke uitstraling te hebben zoals hout, stucwerk, groene (levende) gevels, leien, keramische elementen, hergebruikte materialen en glas
- alles in materiaal eigen kleuren
- combinatie zoeken met groene daken, tuindaken met terras en glaskappen met ruimte voor zonnepanelen

Gemeenschappelijke ruimte

Binnen de gezamenlijke tuin zijn er één of meerdere losse gemeenschappelijke ruimtes (werkplaats, ontmoetingsruimte, kassen) aanwezig. De gemeenschappelijke ruimtes op het terrein bestaan uit één of meerdere architectonische experimentele bouwwerken, deze worden naar behoefte en budget in meer of mindere mate van zelfbouw uitgevoerd.



Natuurlijke uitstraling van de woningen



Gemeenschappelijke kas/ruimte



Daken met geïntegreerde zonnepanelen


















Zonnepanelen/-collectoren

Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is verplicht maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt. Bij de woningontwerpen wordt de positie van zonnepanelen en -collectoren meeontworpen.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en -collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee in het woningontwerp. Indien aan de voorzijde geplaatst dient de kapkleur antraciet te zijn zodat ze op een goede wijze geïntegreerd kunnen worden
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend.



- Verhardingen**
-  **Rijweg**
Gebakken 'Handvorm'straatsteen Lingeformaat keperverband
Kleur okergeel gemaat
Rijweg opsluiten met eenzijdig driedubbele strek
 -  **Oprit**
Halfverharding split in honingraatmat
Kleur okergeel gemaat
Oprit opsluiten met betonband 6 cm
 -  **Opstuitband**
Beton 10 cm breed
Kleur grijs
 -  **Opstuitband**
Beton 6 cm breed
Kleur grijs
- Groenstructuur**
-  **Bomen (bestaand)**
Diverse soorten
Exacte locatie onbekend
 -  **Bomen (nieuw)**
A. Ulmus 'Frontier' - Iep / Olm
B. Acer Campestre - Veldsdoorn
C. Alnus Glutiflora - Zwarte Els
D. Betula Pubescens - Zachte Berk
E. Quercus Palustris 'Helmonds Red Globe' - Moerasik
 -  **Eetbare tuin**
 -  **Pluktuin / Moestuin / Fruitbomen / Spelen**
Samen in te richten met toekomstige bewoners
 -  **Wadi**
 -  **Kruidenrijke zoom - grasland**
 -  **Knip- en scheerheg 1.20m**
Acer Campestre
 -  **Aarden wal 1.20m**
Begroeid met inheemse struiken
Cornus Alba, Rhamnus Frangula, Corylus Avellana, Sambucus Nigra
 -  **Sloot**
Bestaand
- Overig**
-  **Kie LED Conis mast Fima Schreder of vergelijkbaar**
(indicatieve situering)
 -  **Kabels & Leidingenstrook**
 -  **Eigendomsgrens**
 -  **Verkavelingsplan Oltmendreef**

Concept inrichtingsplan

4 BEELDKWALITEIT - OPENBARE RUIMTE

4.1 Algemeen

De buitenruimte speelt een belangrijke rol in De Olmentuin en wordt gevormd door een gemeenschappelijke binnentuin en de landschappelijk vormgegeven randen die de overgang naar het buitengebied vormen.

De woon- en verblijfskwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de inrichting en het karakter van deze buitenruimte die gekenmerkt wordt door veel groen en een natuurlijk materiaalgebruik.

4.2 Binnentuin

De gezamenlijke binnentuin speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke en sociale samenhang van de buurt, als ontmoetings- en ontspanningsplek. Deze gezamenlijke tuin fungeert als het kloppende groene hart van de Olmentuin. Het wordt bij uitstek de plek waar bewoners elkaar ontmoeten en samen activiteiten ondernemen. Deze tuin krijgt een groen karakter met ruimte voor verschillende sferen en bijvoorbeeld pluktuinen, moestuinen, zitplekken, speelmogelijkheden, fruitbomen etcetera.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan dient voldoende rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid ten behoeve van het onderhoud aan de groenvoorzieningen en toegankelijkheid voor minder validen. Eventuele paden in de binnentuin zijn zo veel

mogelijk beperkt verhard, en bestaan uit bijvoorbeeld verdicht zand, grind, schelpen, houtsnippers of andere open materialen die daarvoor geschikt zijn.

Ook de waterberging (in de vorm van bijvoorbeeld wadi's) maakt onderdeel uit van de tuin. Daarmee zal het groen en de buitenruimte, in combinatie met de daken, ook een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding en klimaatbestendigheid van De Olmentuin. Pieken in neerslag kunnen op een natuurvriendelijke manier opgevangen en benut worden.

De ambitie is om het hemelwater te hergebruiken en om de ecologie te verrijken. Hemelwater wordt daarom hergebruikt voor in ieder geval het besproeien van tuinen en het terrein. Aangezien het oppervlaktewater danwel wadi's geïntegreerd zijn in het openbare gebied, levert dit ook een nieuwe biotoop op voor bijv. kikkers en salamanders.

4.3 Overgang buitengebied

Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. De bestaande sloten worden aan beide zijden geïntegreerd. De westzijde wordt vormgegeven door een kruidenrijke zoom grasland met een grote diversiteit aan boomsoorten passende bij het lokale landschap. Aan de zuidzijde wordt de overgang gevormd door eveneens een kruidenrijke zoom grasland gecombineerd met een aarden wal begroeid met inheemse struiken. Bomen ontbreken vanwege de aanwezigheid van een kabels- en leidingtracé aldaar.





Lage natuurlijke erfafscheidingen



4.4 Privetuinen en erfafscheidingen

Om een bepaalde mate van privacy te waarborgen worden alle woningen voorzien van een privétuin met een open zicht-relatie naar de gezamenlijke binnentuin danwel het buitengebied.

De eetbare tuin begint direct bij de woningen waardoor alle bewoners een direct contact hebben met de tuin.

Dichte en hoge schuttingen bij iedere privétuin zijn niet toegestaan. De privétuin aan de woning wordt zoveel mogelijk met natuurlijke materialen en een beperkte hoogte (circa 1.20 meter) afgeschermd. Hierbij wordt gedacht aan afscherming in de vorm van klimplanten, struiken, hagen, het creëren van een kleine aarde wallen, houtstapelings etc.

