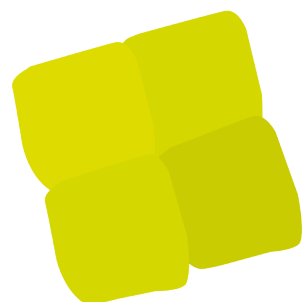


Beeldkwaliteitsplan Heeseind 48







Beeldkwaliteitsplan Heeseind 48

16 Oktober 2017

143.26.01.00.00.00



Inhoud

1.0	Inleiding	
1.1	Aanleiding	07
1.2	Inpassing	07
1.3	Leeswijzer	07
2.0	Situatie	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	09
2.2	Omgeving	09
2.3	Kwaliteiten en knelpunten	11
3.0	Ontwerp	
3.1	Uitgangspunten	13
3.2	Heeseind 48	13
4.0	Beeldkwaliteit	
4.1	Uitgangspunten landschappelijke inpassing	17
4.2	Uitgangspunten vormgeving gebouwen	17
4.3	Conclusies	19

Colofon



Splitsing dijkopgang Heeseind vanaf lint oost-west (2009)



Zuidpunt plangebied met spoor, Kerkdijk en Heeseind (2009)



Luchtfoto omgeving plangebied aan spoorlijn ten noorden van Nuland als aftakking van het lint Heeseind



1.0 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er wordt een herontwikkeling beoogd van de locatie Heeseind 48 in Nuland in de gemeente 's-Hertogenbosch. Het betreft een terrein met de bestemming 'Bedrijf', met een oppervlakte van ongeveer 12.500 m² dat nu dienst doet als een opslagterrein voor Van Lijssel. Op het terrein wordt de realisatie van 6 woningen mogelijk gemaakt. Het voortraject van dit project en een ontwerpsessie met de gemeente (mei 2016) vormen het uitgangspunt van dit advies. Dit beeldkwaliteitsplan is daardoor als samenvatting en als eindproduct te kenmerken.

Het terrein met gebouw op de meest zuidelijke punt van het terrein wordt niet benut voor woningbouw. Het gaat hierbij om het in stand houden van de bestaande bedrijfsbestemming met een mogelijke verandering naar horeca; dit deel blijft verder buiten beschouwing in dit beeldkwaliteitsplan.

1.2 Inpassing

In het voorliggende beeldkwaliteitsplan komt de inpassing in stedenbouwkundige en landschappelijke zin aan bod. Concreet doet het beeldkwaliteitsplan uitspraken over de inrichting van het gebied en over de wijze waarop de bebouwing zich presenteert. Deze richtlijnen zijn uitgangspunt voor het bestemmingsplan Heeseind 48. Daarbij wordt ingegaan op het het landschappelijk kader, de bebouwing en de terreininrichting.

1.3 Leeswijzer

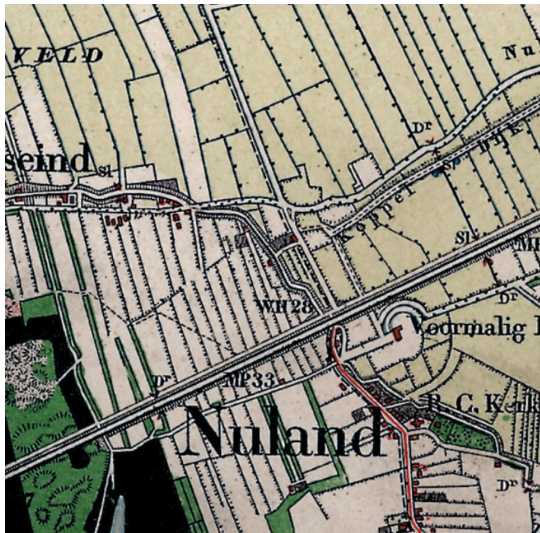
Eerst wordt ingegaan op de situatie in hoofdstuk 2, waarna in hoofdstuk 3 de beschrijving van het stedenbouwkundige ontwerp en verkaveling volgt. Dan komen de aanwijzingen voor de beeldkwaliteit in hoofdstuk 4.



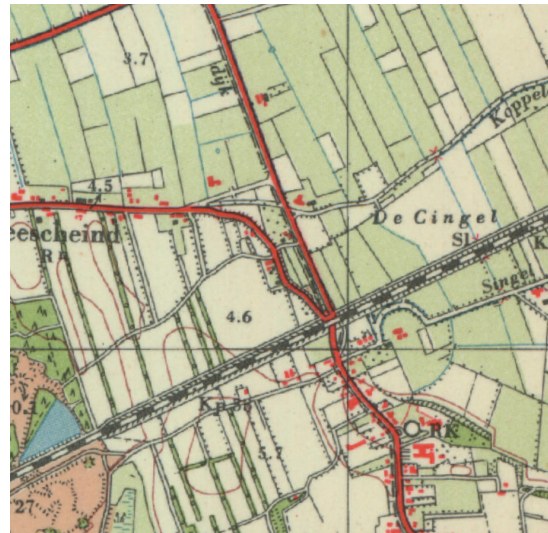
tot 1850: buurtschap Heeseind, vorm plangebied zichtbaar



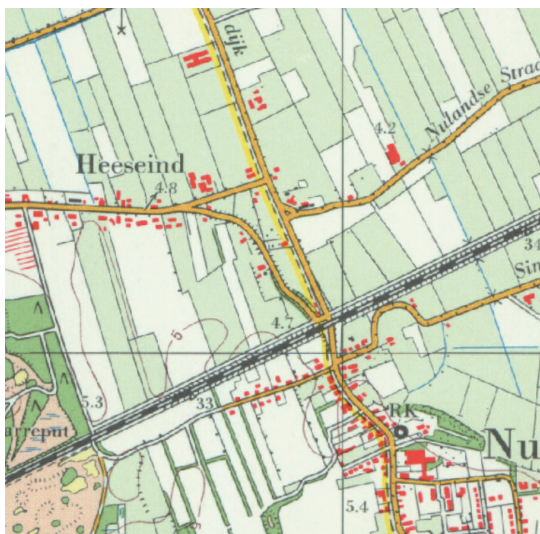
1850-1900: voormalig kasteel en kerk (P.K.) in open landschap



1900: spoorlijn snijdt Nuland af van buitengebied



1950: verdichting van het buitengebied en kern Nuland



1980: verdere verdichting en ruilverkaveling, bos verdwijnt deels



2015: grote agrarische bedrijven en uitbreidingen Nuland



2.0 Situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het landelijke gebied ten noorden van de kern van het dorp Nuland, ten oosten van Rosmalen en ten zuidwesten van Oss. Op de historische kaarten op pagina 8 is de recente ontstaansgeschiedenis te zien.

Het buurtschap Heeseind ligt op kaarten omstreeks 1850 hoger in het landschap op het noordelijke deel van de dekzandrug in Noordoost Brabant. Ten zuiden van dit buurtschap ligt een bosgebied en het voormalige kasteel, te herkennen aan de cirkelvorm in het landschap. Nuland is in deze periode een lint van huizen. Op het einde van de 19e eeuw is de spoorlijn tussen Tilburg en Nijmegen aangelegd als bovenlokale nieuwe laag in het landschap. De lintstructuur van Heeseind-Nuland wordt hierdoor doorsneden waardoor het buurtschap los komt te liggen van het dorp.

Het contrast tussen het buitengebied en dorp wordt in de daaropvolgende periode groter. De kern van Nuland verdicht en nieuwe wijken worden gebouwd en het buitengebied wordt grootschaliger. Dit is te zien aan het verkavelingspatroon waar percelen worden samengevoegd, houtwallen verdwijnen en loodsen c.q. agrarische bedrijven groter worden. Het dorp groeit door inbreiding en door nieuwe woonwijken met name aan de zuidkant.

Het lint van het Heeseind heeft door de jaren heen een sterkere oost-west oriëntatie gekregen met gemengde functies daar waar het in het verleden een sterkere noord-zuid oriëntatie had met agrarische functies. Voorgestelde ontwikkelingen zijn daarom in essentie een niet-agrarische toevoeging binnen de bestaande verschuiving die gaande is in het lint. In potentie is het een versterking van het contrast tussen buitengebied en dorpskern.

2.2 Omgeving

Landschap

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kerkdijk en het Heeseind. Kenmerkend is te noemen dat het Heeseind en de Kerkdijk hoger liggen dan het omringende landschap en een forse laanbeplanting hebben. Hierdoor heeft het plangebied de uitstraling van een op zichzelf staande plek met een ruimtelijke verwantschap met het landelijke gebied.

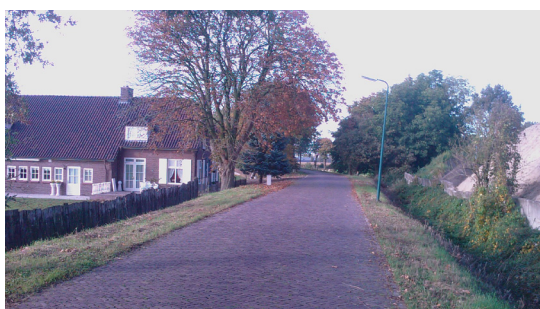
De spoorlijn vormt een ruimtelijke barrière tussen het dorp Nuland en het plangebied. Dat omringende landelijke gebied wordt gekenmerkt door openheid met aanwezigheid van boscomplexen en hagen. De wegen hebben dikwijls een laanbeplanting en vrijwel alle erven zijn voorzien van erfbeplanting. De erven hebben een groene uitstraling aan de weg en een meer open karakter naar het achterliggende landschap. Erfgrenzen en perceelsscheidingen hebben over het algemeen een groene uitstraling in de vorm van een haag of beplanting.

Een bijzonder element in de nabije omgeving is het recent teruggebrachte grondplan van een Polderkerk ten noorden van het plangebied.

Bebouwing

Het Heeseind is een boerderijlint en de Kerkdijk is een gevarieerd lint en tevens de noordelijke toegangsweg tot Nuland. De bebouwing aan de linten bestaat over het algemeen uit één bouwlaag met een forse kap. Het gaat daarbij om eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met zadeldaken, al dan niet met een wolfseind. De kaprichting is afwisselend haaks op de weg of evenwijdig daar aan.

In de winter van '44-'45 is een groot aantal (langgevel)boerderijen door de oorlog verwoest. Veel boerderijen en woningen zijn daarna in de sobere wederopbouwstijl van de jaren '50



Heeseind ligt duidelijk hoger dan het landschap



Beslotenheid huidige terrein gezien vanaf het Heeseind



Kerkdijk met laanbeplanting en groene erven



Polderkerk vorm in het landschap ten noorden plangebied



Luchtfoto plangebied Heeseind 48 nabij spoor met indicatieve plangrens



vervangen. Ten westen en ten noorden van het plangebied liggen twee van deze wederopbouw boerderijen.

In de zuidelijke punt bevindt zich de voormalige woning/kantoorruimte van Van Lijssel. Deze ontwikkeling blijft in dit document buiten beschouwing.

Ontsluiting

Het terrein wordt op dit moment ontsloten vanaf de Kerkdijk met rolpoorten. Verder is aan deze zijde sprake van opgaande randbeplanting die het achterliggende terrein voor een groot deel aan het zicht onttrekt. Dat is ook het geval aan de zijde van Heeseind. De rest van het terrein is open en in gebruik voor opslag- en manoeuvreerruimte. Het terrein is omringd door een hekwerk er staan enkele schuren op het terrein ten behoeve van opslag.

2.3 Kwaliteiten en knelpunten

Onderstaande punten zijn te noemen als we kijken naar het plangebied en de omgeving. Deze kwaliteiten en knelpunten dienen later als handvaten voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

- + Lintstructuur met groene erven
- + Besloten ruimte in het buitengebied
- + Groenstructuur van formaat passend in karakteristiek beeld omgeving
- Korrelgrootte terrein maakt lintstructuur Heeseind minder goed beleefbaar
- Verstoring groene uitstraling door hekwerk, opslag en opstallen

Stedenbouwkundig ontwerp

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuw bouwvlak
-  Nokrichting
-  Groen / wal (met bijgebouw)
-  Gemeenschappelijk verkeersgebied
-  Bos met ommetje
-  Heeseind
-  Struweelhaag (1,8 meter)
-  Beukenhaag (1 meter)





3.0 Ontwerp

3.1 Uitgangspunten

Het voorliggende ontwerp ontwikkelt een besloten groene ruimte in het buitengebied door het versterken van de bestaande groene randen met dijkjes. Het ontwerp versterkt de karakteristieke lintstructuur en voegt daaraan een openbaar stuk bos toe. Door de nieuwe groene erven wint de landschappelijke structuur aan kracht waarbinnen de stedenbouwkundige opzet van het plangebied ervoor zorgt dat de voormalige opslaglocatie daadwerkelijk een plek wordt om te wonen. De 6 royale woningen op groene kavels bieden een kwalitatieve toevoeging aan het woningaanbod in Nuland.

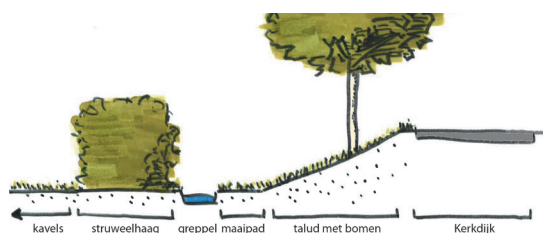
Daarnaast voegen deze ontwikkelingen een recreatieve functie in de vorm van een ommetje voor bewoners en voorbijgangers toe. Hierdoor ontstaat een plek in het buitengebied met een beleefbare en representatieve uitstraling naar de buitenwereld en een groene atmosfeer voor de bewoners.

3.2 Heeseind 48

Groene randen

De groene ruggengraat van het ontwerp ligt aan de oostzijde aan de Kerkdijk; het bestaande profiel van de Kerkdijk met laanbeplanting wordt versterkt met een forse struweelhaag en greppel waardoor de oriëntatie van de ontwikkeling verder wordt versterkt en zich inpast in de omgeving.

Door de bestaande groene randen aan te zetten en te verbreden wordt het plangebied ruimtelijk onderdeel van het Heeseind. De doorgaande



Principeprofiel groene rand Kerkdijk ten oosten van de woningen

laanbeplanting op het Heeseind wordt ter hoogte van het bestaande erf open gelaten zodat zicht op het open landschap mogelijk wordt. De afwisseling tussen open delen en beplante delen is kenmerkend voor het Heeseind.

Ten noorden van de woningen voorziet het plan in een bosje dat onderdeel is van de afspraken ten behoeve van de landschappelijke inpassing en afstand tot naastgelegen woning. Deze groene ruimte in het lint biedt tegenwicht tegen de ruimtelijke ingreep van de woningen en schept daarnaast een mogelijkheid voor het beleven van het buitengebied door middel van een ommetje.

Verkaveling

De interne stedenbouwkundige structuur van het plangebied ondersteunt het uitgangspunt van royale groene kavels georiënteerd op het Heeseind. De bouwvlakken hebben een minimale afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen zoals aangegeven op het stedenbouwkundig ontwerp. Hiermee wordt voorkomen dat de bebouwing te dicht op elkaar komt te staan en blijft het ruimtelijke effect van de kavel behouden (zichtlijnen). Zie de bijlage voor 3-D visualisaties. De variatie in kavelgrootte versterkt het diverse beeld van het lint elders in de omgeving en biedt een divers woonmilieu voor nieuwe bewoners.

Onderscheidend bij de drie centrale kavels is dat ze om een gemeenschappelijke buitenruimte in het hart van het plangebied liggen. Het centrale 'erf' schept een plek voor ontmoeting binnen de sterke landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van het lint Heeseind. Rond een of meerdere prominente bomen met een symbolische en representatieve uitstraling zouden functies zoals een parkeerplek voor bezoekers hun invulling kunnen krijgen.



Referentiebeelden gemeenschappelijk erf in een landelijke sfeer met groen met boom of bomengroep tussen enkele woningen



Referentiebeeld lage beukenhaag aan de weg



Referentiebeeld struweelhaag kavelstructuur



Bestaande wegbeplanting Kerkdijk versterken en aanvullen



Onderling zullen de ruime kavels worden gescheiden door middel van een gemeenschappelijke haagstructuur refererend naar de groene kenmerken in de omgeving. Tussen de kavels staan forse struweelhagen van 3-5 meter breed ten behoeve van de privacy. Een beukenhaag met een representatievere uitstraling bevindt zich aan de weg en tussen de kavels rond het gemeenschappelijke erf.

Bebouwing

Op de zes kavels worden woningen gebouwd in dezelfde uitstraling die bijdragen aan de landelijke sfeer van de omgeving. De woningen zijn in hoofdzaak georiënteerd op het Heeseind en staan daar zowel haaks als evenwijdig aan waardoor het diverse beeld wordt versterkt. De woning wordt in het bouwvlak opgericht door eenvoudige, rechthoekige hoofdgebouwen te realiseren (4 woningen midden en zuid). De twee noordelijke woningen kunnen worden gebouwd als twee-onder-een-kap-woning of als twee vrijstaande c.q. geschakelde woningen binnen het aangegeven bouwvlak. Voor de twee noordelijke woningen gaat de voorkeur uit naar een gebouw ontworpen als één langgerekt woongebouw met daarin twee woningen. Op het ontwerp op pagina 12 is de nokrichting, oriëntatie en onderlinge afstand van de bouwvlakken tot de kavelsgrens en overige woningen aangegeven.

De meest noordelijke woning wordt vormgegeven als schakel tussen het bestaande Heeseind en het plangebied. Rond het gemeenschappelijke erf hebben de woningen een oriëntatie en uitstraling die bijdragen aan de centrale plek in het plangebied. De meest zuidelijke woning is georiënteerd op Heeseind.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied draagt bij aan het beeld van het groene lint Heeseind. Door twee inprikkers ontstaat een bijzonder intiem straatbeeld en woonmilieu aan Heeseind. De meest zuidelijke ontsluiting takt voor fietsers en wandelaars aan op de Kerkdijk. Voor de noordelijke kavels geldt dat het wenselijk is om de ontsluiting via het gemeenschappelijke erf te regelen. Hiermee wordt voorkomen dat de bestaande woning aan de overzijde van de Heeseind hinder heeft van lichtinval van vertrekkende auto's, de ontsluiting langs de zuidzijde van de woningen loopt en wordt een opwaardering van het gemeenschappelijke erf gerealiseerd. Deze secundaire ontsluiting naar de noordelijke woningen heeft een uitstraling passend in het landelijke beeld en heeft een maximale maat van 5 meter tussen twee beukenhagen in.

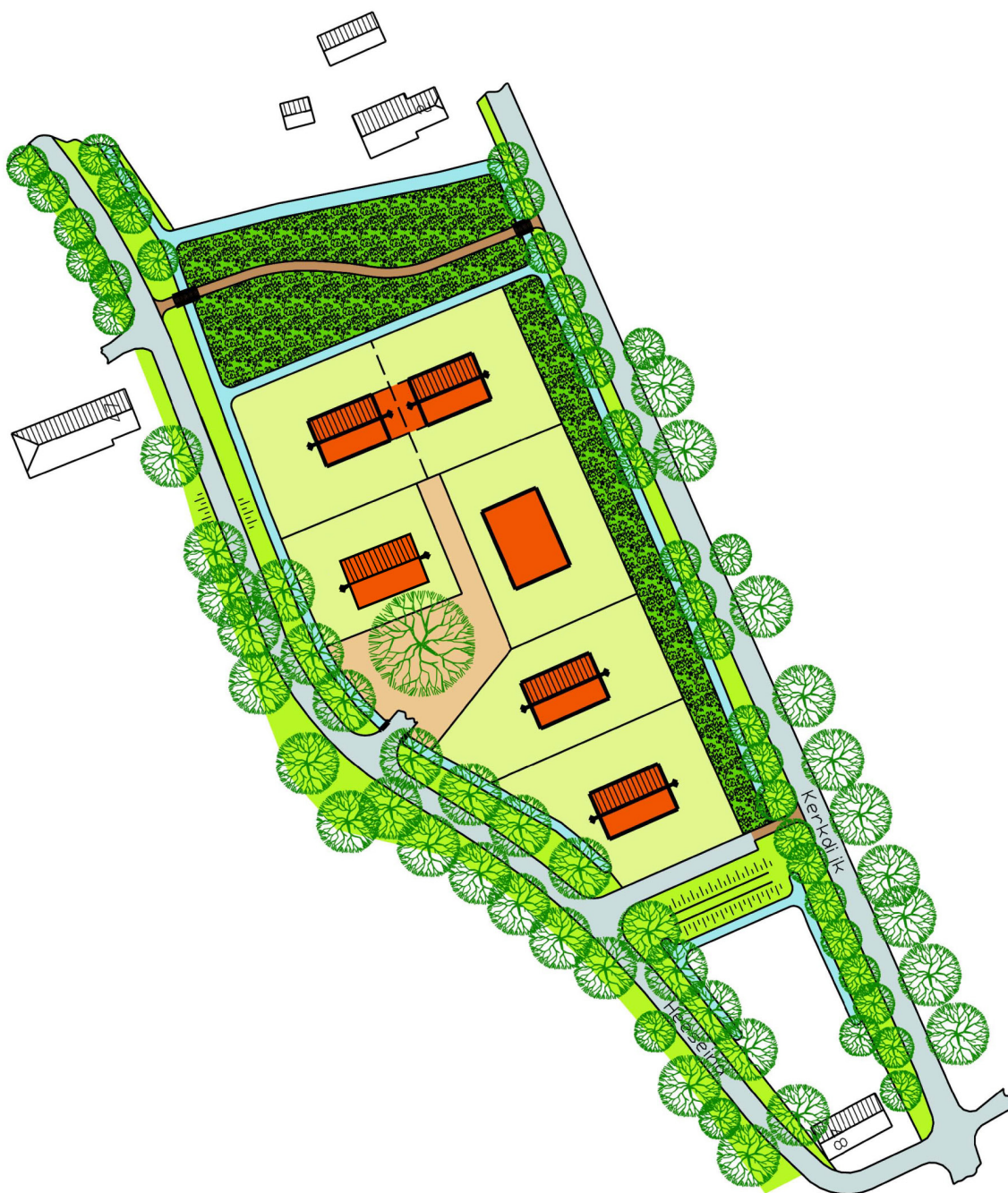
Aan de noordzijde van het plangebied wordt een wandelpad toegevoegd als verbinding tussen Heeseind en de Kerkdijk met een aansluiting richting de Polderkerk. Dat maakt een aantrekkelijk ommetje mogelijk voor de bewoners uit Nuland.

Geluid

Ten zuiden van de meest zuidelijke kavel komt een forse groene begroeide geluidswal te liggen om de geluidsbelasting van de spoorlijn op de woningen te verminderen. Hiermee wordt tevens de groene rand van het plangebied versterkt.

Water

De eenheid van het plangebied wordt versterkt door het aanleggen van een greppelstructuur passend in de uitstraling van de omgeving. Deze waterstructuur doet tevens dienst als (piek)waterberging en de compensatie voor de hoeveelheid nieuwe bebouwing en verharding.



Verkavelingsplan

	Nieuw bouwvlak met nokrichting		Kavel
	Groen		Wegdek
	Gemeenschappelijk verkeersgebied		Sloot
	Bos		Pad
	Groen / wal (met bijgebouw)		



4.0 Beeldkwaliteit

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen.

4.1 Uitgangspunten landschappelijke inpassing

De terreininrichting, erfbeplanting en verharding, benadrukt de opdeling van het plangebied in individuele kavels. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist waarop zal worden toegezien.

Wegbeplanting

- Behoud en versterking van opgaande beplanting aan de Kerkdijk.
- Behoud en versterking van laanbomen op Heeseind.

Erfbeplanting

- Het plangebied inpassen in de omgeving met opgaand groen. Het groen benadrukt de vorm van het plangebied en geeft vorm aan de overgang naar het landschap.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment.
- Struweelhagen hebben een natuurlijke uitstraling en een minimale breedte van 3 meter.
- Tussen de struweelhagen kunnen optioneel vrijstaande eikenbomen geplant worden, ter versterking van het groene karakter.
- Beukenhagen markeren de overgang van Heeseind naar het plangebied.
- Vrijstaande bomen(groepen) van de 1e orde bomen op centrale gemeenschappelijke voorerf.
-

Verharding

- Verharding in de woonzone beperken en bij voorkeur uitvoeren in een halfverharding.
- De verharding inpassen met beukenhagen.
- Openbaar wandelpad als verbinding

tussen Heeseind en Kerkdijk, bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding.

- De ontsluiting van de woningen wordt niet recht tegenover de woning op Heeseind 47 gesitueerd.

Overig

- In de materialisering wordt rekening gehouden met het infiltreren van het water in de ondergrond door middel van een halfverharding.
- Bij het creëren van waterberging, bestaande waterlopen verbreden of nieuwe waterlopen en waterpartijen afstemmen op het bestaande waterpatroon.

4.2 Uitgangspunten vormgeving gebouwen

De nieuwe woningen aan Heeseind voegen zich in het patroon van losse bebouwing aan Heeseind, maar nemen daarin een eigenstandige positie in.

Ligging in de omgeving

- De bebouwing is georiënteerd op Heeseind conform het verkavelingsplan.
- De nokrichting is haaks of in het verlengde van de Kerkdijk conform het verkavelingsplan.
- De individuele gebouwen vormen een samenhangend geheel binnen het landschappelijk kader van het plangebied.

Massa en vorm

- Eenvoudige, rechthoekige hoofdgebouwen, evenwijdig of haaks op de weg.
- De gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw met een representatieve gevelindeling naar de weg.
- Gebouwen in één bouwlaag met een kap.
- Zadeldaken eventueel met wolfseinden (geen samengestelde kappen).
- Bij het toepassen van wolfseinden dient



Referentiebeeld moderne woning opgetrokken uit baksteen en dakpannen



Referentiebeeld baksteendetaillering



Referentiebeeld moderne woning van baksteen en dakpannen



Referentiebeeld ontwikkelen twee woningen onder een dak



Referentiebeeld woning aan Heeseind opgetrokken uit baksteen en dakpannen



er sprake te zijn van een terughoudende vormgeving van eventuele dakkapellen, zodat er sprake blijft van een rustige en eenvoudige uitstraling van het gebouw.

Detailering, materiaal en kleur

- De architectuur van de woningen is modern(-traditioneel) en passend bij het landelijk gebied in de omgeving. De detailering ondersteunt de architectuur.
- De gevels zijn opgebouwd uit baksteen met roodbruine, gedempte aardtinten.
- Het kleurgebruik is overwegend traditioneel en/of ingetogen.
- Materialen als hout, glas, staal, etc. in de gevel zijn mogelijk, indien ondergeschikt.
- De daken bestaan uit zwarte, grijze, rode pannen (geen glimmende materialen).
- Geen lichte en felle kleuren toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- Er worden hoogwaardige, duurzame materialen toegepast.

Aanvullende criteria kleine bouwplannen

- Bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap.
- Bijgebouwen zijn qua vormgeving ondergeschikt, maar wel afgestemd op het hoofdgebouw.
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan, of opgenomen in de hoofdmassa.
- Kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op het hoofdgebouw.

Overig

- Lichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt.

4.3 Conclusies

Het beeldkwaliteitsplan voor het ontwikkelen

van zes nieuwe woningen op groene royale kavels draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan versterkt de groene uitstraling van de omgeving en kenmerkende linten. De gekozen richting van de bebouwing en het erf heeft bovendien een duidelijke relatie met het Heeseind, de belangrijkste structuurlijn in de directe omgeving. Er ontstaat een groene besloten ruimte in het buitengebied passend in de omgeving.

Gemeente 's Hertogenbosch
Opdrachtgever

Projectteam BügelHajema
Andries van den Berg

Landschapsarchitect

Elsbeth Luning

Landschapsarchitect

Niek Geurts

Projectleiding

143.26.01.00.00.00
Projectnummer

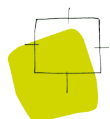
16 Oktober 2017

BügelHajema Adviseurs BV
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45
www.bugelhajema.nl



BügelHajema
Plek voor ideeën



Bijlage 3D-Visualisaties

