

beeldkwaliteitplan

KOKSTEEG 61, VINKEL

concept 21 november 2019



beeldkwaliteitplan

KOKSTEEG 61, VINKEL

concept 21 november 2019

documentstatus	concept
documentversie	V01
datum	21 november 2019
projectnummer	07417060A
auteur	██████████
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

1. INLEIDING

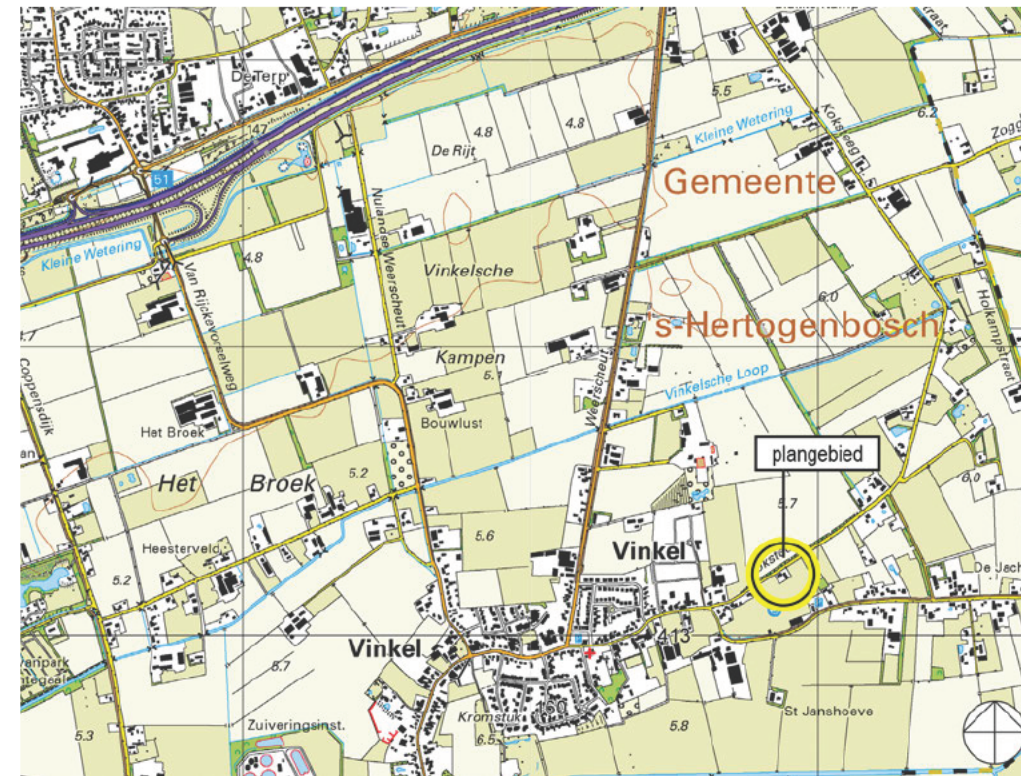
1.1 ALGEMEEN

Op het adres Koksteeg 61 te Vinkel staat een burgerwoning, met aan weerszijden onbebouwde percelen. De initiatiefnemer heeft de wens om vier nieuwe woningen te realiseren - twee aan iedere zijde van de bestaande woning. Omdat het nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied betreft, kan dit uitsluitend plaatsvinden op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling.

1.2 KWALITEITSVERBETERING

De regeling "Ruimte voor Ruimte" streeft verbetering na van de ruimtelijke kwaliteit door realisering van vaak ruime, hoogwaardige woningen op ruime kavels. Deze woningen moeten ook qua beeld goed passen in het landschap. Daarom wordt een beeldkwaliteitplan verlangd bij het bestemmingsplan, zodat de architecten een richting wordt gewezen voor het beoogde architectonische beeld van de nieuwe woningen. Dit heeft ook betrekking op de landschappelijke inpassing. Aan de overige voorwaarden van de ruimte voor ruimteregeling wordt voldaan.

Voorliggend beeldkwaliteitplan gaat de basis vormen voor de welstandsbeoordeling van de woningontwerpen en zal als afzonderlijk document worden vastgesteld door gemeenteraad.



1.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE



1.2 LUCHTFOTO PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

2 BELEIDSKADERS GEMEENTE

2.1 STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED

Het plangebied behoort tot de bebouwingsconcentratie “Vinkelsestraat” zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied.

De bebouwingsconcentratie ligt op een dekzandrug in het kampenlandschap in de overgang naar het beekdal van de Barrière Wetering en jongere ontginningen. De Koksteeg is een prachtige oude verbindingsweg tussen Geffen en Vinkel, voorzien van flinke bomen. De Koksteeg gaat in het dorp over in de Lindenlaan. De weg kent verspreide, grotendeels voormalige, agrarische bebouwing. Ten zuiden hiervan loopt de Vinkelsestraat, met eenzelfde beeld. Tussen de onderhavige kavel en de Vinkelsestraat bevinden zich sportvelden.

Vinkel is in hoge mate nog steeds een dorp dat bestaat uit (agrarische) linten, met doorzichten op het agrarische achterland. Het versterken en verlengen van die linten is een karakteristieke manier om het dorp te ontwikkelen. Deze vindt dan ook, binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties, regelmatig toepassing.

De woningen staan nu op wisselende afstanden van de weg (tussen 8 en 20 meter), echter steeds met de woning aan de wegzijde en agrarische schuren en stallen op het achtererf. De kappen staan doorgaans parallel aan de weg.

Oudere woningen hebben veelal een traditionele bouwstijl in één laag met kap. Nieuwere woningen kennen diverse stijlen en zijn ook vaak opgetrokken in twee lagen met kap. De bedrijfsopstallen liggen verder van de weg en vallen minder op in het ruimtelijk beeld.

In de Structuurvisie Buitengebied zijn de stedenbouwkundige ontwerprichtlijnen voor de Vinkelsestraat/Koksteeg opgenomen. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.



2.1 UITSNEDE STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED



2.2 PROFIEL KOKSTEEG

2.2 RICHTLIJNEN STEDENBOUW

De stedenbouwkundige ontwerprichtlijnen voor de Vinkelsestraat/Koksteeg volgens de Structuurvisie Buitengebied zijn als volgt:

Typering

- *Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding;*
- *Lint niet dicht laten groeien, behoud van de openingen;*
- *Bebouwing of intensieve functies op ruime afstand van de beek;*
- *Landschappelijke versterking van de beek door begeleidende elzen en wilgen;*
- *Behoud en versterking van verkavelstructuren en landschappelijke gradiënten.*

Weginrichting

- *Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren.*

Elementen

- *Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen;*
- *Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.*

Op kavelniveau geeft de Structuurvisie Buitengebied eveneens ontwerprichtlijnen.

Relatie bouwkavel-ontsluiting

- *Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg;*
- *Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.*

Kavelvorm

- *Regelmatige smalle kavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon;*
- *Versterking van de kleinschalige kavelstructuur;*
- *Hoofdgebouw georiënteerd op de weg;*
- *Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes.*

Erfinrichting

- *Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens, (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen;*
- *Achterterrein: houtwallen, boom- en fruitgaarden, boomsingels.*

Erfbeplanting

- *Behoud van bestaande loofbomen;*
- *Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).*

Bij de inrichting van de woonkavels zullen deze aspecten als uitgangspunt worden gehanteerd. De Structuurvisie Buitengebied geeft ook ontwerprichtlijnen voor de bebouwing.

Ligging

- *Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing;*
- *Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn;*
- *Haaks op of evenwijdig aan de weg.*

Hoogte

- *Maximaal 2 bouwlagen plus kap.*

Vorm

- *Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning;*
- *Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.*

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- *Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs);*
- *Naar voorkeur bakstenen gevels;*
- *Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.*

2.2.1 BELEIDSREGELS INZAKE DE MAATVOERING VAN RUIMTE-VOOR-RUIMTEWONINGEN

Hierin heeft de gemeente aangegeven dat inhoud en oppervlakte dienen aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Dit is voor nr. 61 circa 140 m². Goot- en nokhoogte zijn vastgelegd op maximaal 4 respectievelijk 9 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 200 m² en goot- en nokhoogte van 3 respectievelijk 6 meter. Bij de bestaande woning is nu een bijgebouw aanwezig met een oppervlakte van circa 200 m. Dit is een voormalige agrarische schuur. De woonpercelen krijgen elk een omvang van circa 1.700 m². De woningen worden gebouwd in één bouwlaag en voorzien van een kap. De maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m³. Per woning zijn één of meerdere aan- en uitbouwen, en vrijstaande bijgebouwen mogelijk. De gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt 100 m²



2.3 KOKSTEEG 61



2.4 KOKSTEEG 59



2.5 KOKSTEEG 63/65

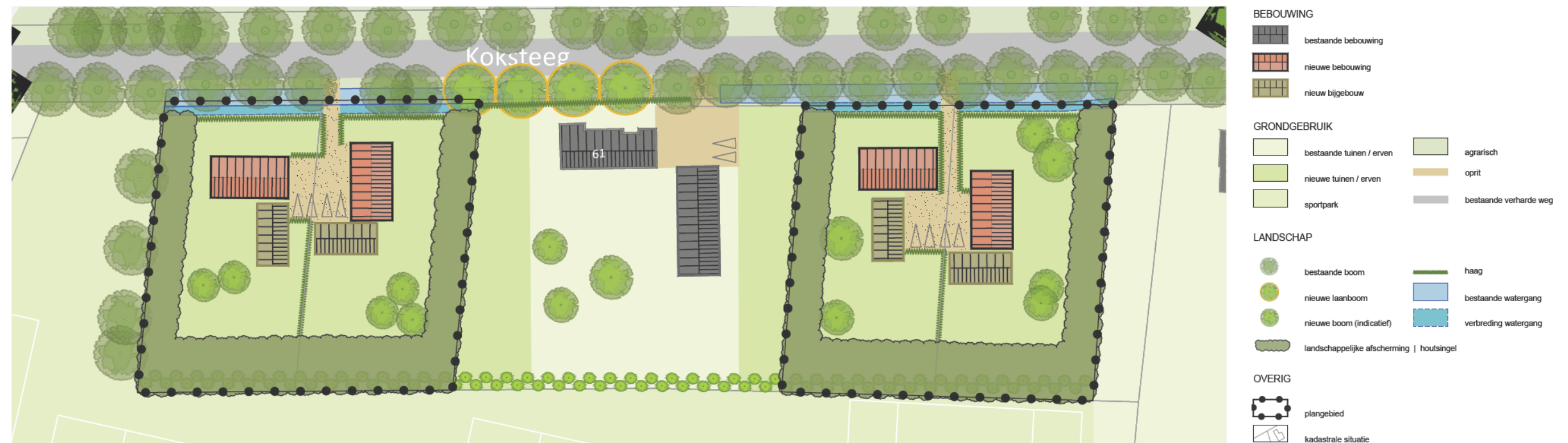
3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plan bestaat uit het realiseren van vier vrijstaande woningen in twee clusters van twee aan weerszijden van de bestaande woning Koksteeg 61. De vier royale ruimte-voor-ruimtekavels hebben ieder een oppervlak van circa 1.700 m² met een breedte en diepte van ongeveer 30 bij 56 meter. Ieder cluster wordt voorzien van één inrit vanaf de Koksteeg. Vanaf de inrit is het collectief erf bereikbaar waar plek is voor de benodigde parkeerplaatsen. Per cluster worden de woningen rondom het erf gebouwd. De woningen staan minimaal 5 meter en maximaal 12 meter uit elkaar en hebben verschillende kaprichtingen. De bijgebouwen dienen in architectonisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de woningen te zijn. Tezamen met een orthogonale opzet, waarbij de woningen en bijgebouwen in rechte hoeken ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de Koksteeg staan, ontstaan ensembles van gebouwen. Deze ensemblevorming kan versterkt worden als beide woningen in een cluster door dezelfde architect worden ontworpen.

Beide clusters worden aan drie zijden omzoomd door houtsingels, zodat er sprake is van groene kamers. Het plangebied is op dit moment in gebruik als weide. Aan de zijde van het sportpark is een beperkte groensingel (breedte circa 2 meter)

geplant, bestaande uit coniferen met daarvoor inheemse beplanting. Deze bestaande groenstructuur op de achterperceelgrens blijft behouden. De haag aan de straatzijde zal worden verwijderd. Zoals aangegeven worden twee groene kamers gecreëerd. Hiervoor worden op de buitenste perceelgrenzen van elk cluster houtsingels met een breedte van ten minste 6 meter aangebracht. De houtsingel op de achterperceelgrens wordt verbreed tot 10 meter. Hiermee wordt elk cluster aan drie zijden door opgaand groen omsloten. Dit groen vormt de landschappelijke inpassing van de woningen en de ruimtelijke scheiding met het sportpark.

Voor de houtsingels worden inheemse soorten toegepast, zoals de gewone hazelaar, de sleedoorn, de beuk en de zomereik. De bestaande coniferen betreffen geen inheemse soort, maar hebben inmiddels een zodanig omvang dat het verwijderen ervan niet gewenst is. Eerder is aangegeven dat er enkele bomen ontbreken in de laanstructuur langs de Koksteeg. Als onderdeel van dit plan worden dezelfde type bomen nieuw aangeplant om de laanstructuur aan te vullen.



3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



4.1 REFERENTIE



4.2 REFERENTIE

4 BEELDKWALITEITSEIS

De meeste nieuwe woningen die nu worden gerealiseerd voldoen aan het “gemiddelde beeld” van de plattelandswoning: één of anderhalve bouwlaag met kap en opgetrokken in een bruin tot rode baksteen en rode of antraciet pannen. Dit past in de omgeving en is ook hier een prima optie. Het is daarbij niet de bedoeling om de hoofdvorm te verbijzonderen met doorstekende gevelelementen, bijvoorbeeld bij de entree, waardoor de karakteristieke eenvoud van de traditionele hoofdvorm verwordt verzwakt.

Mede gelet op de vele nieuwe bouwtechnieken die sinds de jaren ‘80 van de vorige eeuw voorhanden zijn, wordt daarom gestimuleerd om ook andere opties dan traditioneel bouwen te onderzoeken. Om binnen de “traditionele” ruimtelijke contouren, met eigentijdse architectuurmiddelen en materialen en combinaties van materialen, mooie actuele woningontwerpen tot stand te brengen. Ook een “split level” woning behoort tot de mogelijkheden. Daarbij kunnen evengoed streekeigen architectuurkenmerken worden verwerkt in het ontwerp. Op deze grote percelen kan dit mooi tot zijn recht komen, zonder opdringerig te zijn. Tevens wordt het historisch karakter van de bestaande woning hiermee onderstreept. Om deze samenhang te generen wordt elke kamer bij voorkeur door dezelfde architect ontworpen.

Samenvattend kunnen we voor een kwalitatief hoogwaardige en landschappelijk passende realisering van de vier woningen de volgende beeldkwaliteitseisen formuleren.

Situering

- Twee woningen (met bijgebouwen) staan geclusterd rondom een collectieve erf;
- De woningen binnen één cluster hebben een onderlinge afstand tussen de 5-12 meter;
- Er geldt een orthogonale verkavelingsopzet, dus de woningen (en bijgebouwen) binnen één cluster staan in rechte hoeken ten opzichte van elkaar;
- De woningen hebben een oriëntatie op de Koksteeg én het collectieve erf;
- De woningen komen afwisselend op circa 8 tot 15 meter afstand van de weg af te liggen (versprongen, dus niet allemaal hetzelfde);
- Bijgebouwen aan de achterzijde van de woning situeren;
- Eén ontsluiting aan de Koksteeg per cluster van twee woningen;
- Het parkeren wordt geheel voorzien op eigen erf; er worden geen voorzieningen aan de Koksteeg gerealiseerd.

Vorm

- De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, afgedekt met een kap;
- Sobere/eenduidige volumes, passend in de landelijke omgeving (schuurwoningen, liever geen boerderettes);
- De volumes worden uitgevoerd in één laag met een kap;
- Onderling krijgen woningen binnen één cluster een verschil in kaprichting;
- De kaprichting is parallel aan de Koksteeg, of loodrecht daarop;
- Samenhang tussen woningen in één cluster door toepassing van dezelfde kapvorm (zadeldak), goot- en nokhoogte. Om deze samenhang te generen wordt elke kamer bij voorkeur door dezelfde architect ontworpen;
- De kap heeft een helling tussen de 35 en 60 graden;
- Per woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- Bijgebouwen worden ook uitgevoerd met een kap, haaks op het hoofdgebouw;
- De bijgebouwen zijn in architectonisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de woningen, maar vertonen wel samenhang met de woningen door toepassing van eenzelfde eenvoudige volumeopbouw;
- Bijgebouwen dienen aan het collectieve erf te worden gebouwd.

Materialen

- Voor traditionele woningen: overwegend baksteen, hout en pannen.
- Voor moderne interpretaties van de traditionele woning: baksteen, beton, hout, glas, riet;
- Voor de bijgebouwen: baksteen, hout, glas, metaal, pannen.

Kleuren

- Gevels: tussen rood en bruin, grijs, antraciet;
- Pannen: oranje, grijs, antraciet.

Buitenruimte

- Bevordering infiltratie: efficiënt ruimtegebruik, weinig verharding, waar mogelijk waterdoorlatende bestratingen, gebruik gras of halfopen bestrating;
- Afvoer van het hemelwater zichtbaar, in goten.

Beplanting

- De beplanting bestaat uit inheemse streekeigen beplantingssoorten.
- Zie voor de gewenste beplanting het beplantings- en beheerplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.



4.3 REFERENTIE



4.4 REFERENTIE



4.5 REFERENTIE



4.6 REFERENTIE



4.7 REFERENTIE



4.8 REFERENTIE



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

