

BEELDKWALITEITPLAN

# Gelderakkers 2

Partiële herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek



NieuwBlauw  
ONTWERPERS | VERBINDERS | VERBEELDERS

Titel:  
Beeldkwaliteitplan Gelderakkers 2

In opdracht van:  
Gemeente Hilvarenbeek  
[www.hilvarenbeek.nl](http://www.hilvarenbeek.nl)

Opgesteld door:  
NieuwBlauw  
[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)

Datum:  
02-11-2021

Vaststelling:

Rapportnummer:  
20211101\_WRD\_HLV012\_BKP Gelderakkers 2\_02

BEELDKWALITEITPLAN  
Gelderakkers 2

Partiële herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek  
Gemeente Hilvarenbeek

# Inhoudsopgave

|                |                                           |           |                 |                                    |           |
|----------------|-------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------|-----------|
| 1              | INLEIDING                                 | 2         | 4.              | GEBIEDSCRITEIA BEBOUWING           | 13        |
| 1.1            | Aanleiding                                | 2         | 4.1             | Inleiding                          | 13        |
| 1.2            | Het Plangebied                            | 2         | 4.2             | Deelgebieden bebouwing             | 13        |
| 1.3            | Relatie Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015) | 2         | 4.3             | Gebiedscriteria Deelgebied A       | 14        |
| 1.4            | Status                                    | 3         | 4.4             | Gebiedscriteria Deelgebied B       | 17        |
| 1.5            | Doel beeldkwaliteitplan                   | 3         | 4.5             | Gebiedscriteria Deelgebied C       | 20        |
| 1.6            | Leeswijzer                                | 4         |                 |                                    |           |
| <b>DEEL I</b>  | <b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>              | <b>5</b>  | <b>DEEL III</b> | <b>BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE</b> | <b>23</b> |
| 2.             | STEDENBOUWKUNDIG PLAN                     | 6         | 5.              | BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE     | 24        |
| 2.1            | Planbeschrijving                          | 6         | 5.1             | Inleiding                          | 24        |
| <b>DEEL II</b> | <b>BEELDKWALITEIT BEBOUWING</b>           | <b>10</b> | 5.2             | beeldkwaliteit woonstraten         | 24        |
| 3.             | ALGEMENE CRITERIA                         | 11        | 5.3             | Beeldkwaliteit Parkeerhof          | 24        |
| 3.1            | Inleiding                                 | 11        | 5.4             | beeldkwaliteit groen en water      | 25        |
| 3.2            | Algemene criteria                         | 11        | 6.              | BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN    | 27        |
|                |                                           |           | 6.1             | Inleiding                          | 27        |
|                |                                           |           | 6.2             | beeldkwaliteit erfafscheidingsen   | 27        |

# 1 Inleiding

## 1.1 AANLEIDING

In de gemeente Hilvarenbeek wordt de locatie Gelderakkers 2 ontwikkeld als woongebied. Het plangebied is gelegen ten westen van het plan Gelderakkers dat bijna gerealiseerd is.

## 1.2 HET PLANGEBIED

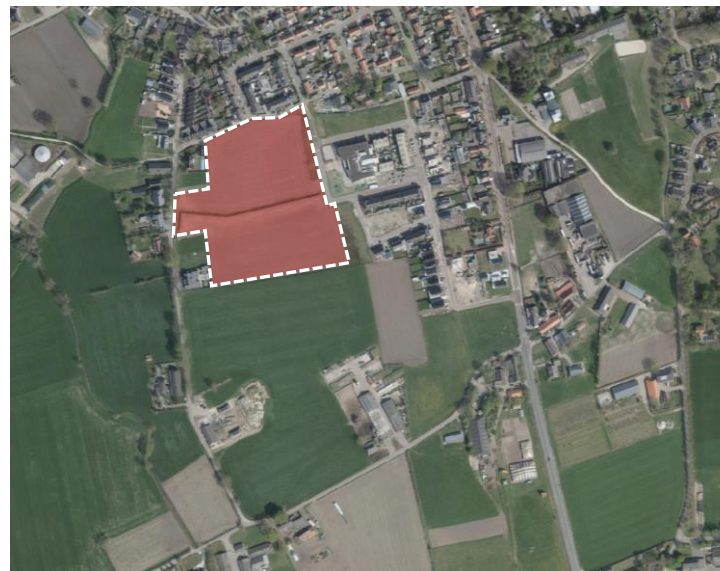
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Lange-cruysstraat (woonwijk 'De drie eilanden'). Aan de oostzijde sluit het plan aan op de Wagenmaker (Gelderakker 1). Aan de zuidzijde grenst het plan aan het buitengebied van de Gemeente Hilvarenbeek. Aan de westzijde sluit het plan aan op de Bolakker en bebouwing aan deze straat.

## 1.3 RELATIE NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT (2015)

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De nieuwe Woningwet (staatsblad 2001) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft als doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

De welstandsnota van de gemeente, Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015), omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of

nieuwbouw te waarborgen. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit richt zich primair op de min of meer reguliere en/ of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen dat voor ontwikkelingsgebieden het uitgangspunt geldt dat het beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit de ambities van de gemeente voor het gebied weergeven moet worden in heldere en goed gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitplan. Het voorliggende beeldkwaliteitplan geeft hier invulling aan.



Plangebied Beeldkwaliteitplan Gelderakkers

Het beeldkwaliteitplan vormt, voor het betreffende gebied, de basis voor welstandstoetsing bij bouw- aanvragen.

Het welstandskader, de 'redelijke eisen van welstand' waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen, is opgenomen in deel II van dit beeldkwaliteitplan. De criteria in dit deel vervangen de criteria die voor het plangebied opgenomen waren in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Deel II van het voorliggende beeldkwaliteitplan moet daarom worden beschouwd als een partiële herziening op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek.

#### 1.4 STATUS

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Daar waar in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld als partiele herziening van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing.

Het beeldkwaliteitplan Gelderakkers 2 zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verandering correct geregeld is.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

#### 1.5 DOEL BEELDKWALITEITPLAN

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan Gelderakkers 2 hanteert de gemeente Hilvarenbeek dit beeldkwaliteitplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Evenals in Gelderakkers fase 1, wordt gestreefd naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol. De beeldkwaliteit in Gelderakkers fase 2 zal aansluiten op de beeldkwaliteit die in Gelderakkers fase 1 voorgeschreven en gerealiseerd is.

Het beeldkwaliteitplan voor woningbouwlocatie Gelderakkers 2 vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandsc commissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

## 1.6 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in 3 delen. Deel 1 geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2). In deel II wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing (hoofdstuk 3 (algemene criteria) en 4 (gebiedscriteria)) en in deel III op de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte (hoofdstuk 5 (openbare ruimte), en 6 (erfafscheidingen)).

Deel II van dit beeldkwaliteitplan vormt de partiële herziening van de Nota ruimtelijke kwaliteit en vervangt daarmee het toetsingskader voor initiatieven zoals die zijn opgenomen voor deze planlocatie in de nota ruimtelijke kwaliteit. Deel II bestaat per deelgebied uit een beschrijving van de beoogde sfeer, criteria en referentiebeelden voor de toe te voegen bebouwing. De criteria zijn opgenomen in een tabel en zijn de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen.

Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer en onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende tekst of de referentiebeelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn echter ter inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



Foto's plangebied (huidige situatie)( o.a. Vermeer Architecten)

)



## DEEL I STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2. Stedenbouwkundig plan

### 2.1 PLANBESCHRIJVING

#### 2.1.1 Landschappelijke context

De verkaveling van Gelderakkers 2 is een uitbreiding aan de zuidelijke rand van Hilvarenbeek. De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten noorden van het plangebied, op de Bolakker aan de westzijde aan op Gelderakkers fase 1 aan de oostzijde. Het plan zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied, aansluitend op Gelderakkers fase 1, passend in massa en dichtheid bij de omgeving.

#### 2.1.2 Structuur

Om de overgang van dorp naar land geleidelijk te laten verlopen is een aantal maatregelen toegepast. Aan de noordzijde, tegen de bestaande dorpskern aan, is de bebouwing het meest geconcentreerd. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, zijn de percelen groter en er is veel ruimte voor groen. De sloot die door het plangebied heen loopt is als natuurlijke drager door het plan verwerkt. Ook zorgt deze groenstrook voor een verbinding tussen de Bolakker in het westen van het plangebied enerzijds, en de Schoenmaker/Wagenmaker (fase 1) aan de oostzijde anderzijds. Centraal binnen fase 2 komt in noord-zuid richting een robuuste groenzone te liggen. Tenslotte ligt er een brede groenstrook tussen fase 1 en fase 2. Op deze manier blijft een zichtrelatie bestaan tussen de bestaande woonwijk 'De Drie Eilanden' en het buitengebied.



Historische context: versterken en leesbaar houden van de buurtschappen en gehuchten



Visie zuidrand Hilvarenbeek: een kwalitatieve, rafelige dorpsrand, een groen kralensnoer dat de buurtschappen en gehuchten verbindt en robuuste groene inprikkers tot aan de bestaande bebouwing



Landschappelijke randvoorwaarden: Voorkomen harde bebouwingswanden als rand van het dorp, lange zichtlijnen noord-zuid tot aan de bestaande bebouwing, handhaving en opnemen bestaande sloten, beekdal versterken

### 2.1.3 Groen

Het groen in de wijk wordt richting het buitengebied groter en breder en vormt op deze manier de verbinding met het groene, open landschap. Positionering van de groene wiggen is zodanig gekozen dat een visuele relatie vanuit de bestaande kern op het landschap gewaarborgd is. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De centrale groenstructuur is autovrij en wordt niet door autoverkeer doorsneden.

Het geconcentreerde noordelijk deel van het plangebied bestaat uit hoofdzakelijk rijwoningen (aaneengesloten woningen) en sluit aan op de bestaande woonwijk. Naar het zuiden en naar de randen toe, wordt de bebouwingsconcentratie minder, dat wil zeggen dat hier meer twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gelegen, waarmee de overgang naar het open buitengebied wordt gemaakt. De zuidelijke rand bestaat uit voornamelijk levensloopbestendige (patio)woningen. De witgrijze blokken in het zuidelijk deel van het plan zijn geen onderdeel van het plan en worden mogelijk in een latere fase uitgewerkt.

### 2.1.5 Ontsluiting

De ontsluiting van Gelderakkers fase 2 vindt plaats via de Bolakker en via Gelderakkers fase 1 op de Gelderstraat. Ter plaatse van de Langecruisstraat is er voor gekozen geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren vanwege de extra verkeersbewegingen die hier niet gewenst zijn. Wel worden aan de Langecruisstraat parkeervakken gerealiseerd. Ter hoogte van de Willem Bonnaertsstraat wordt wel een langzaam verkeerontsluiting gerealiseerd.



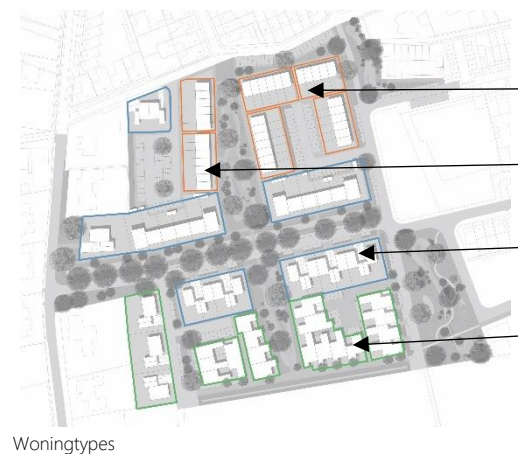
Groen: Groene ecologische verbinding, groene lobben tot aan de kern en betekenisvol groen: ruimte voor water, flora en fauna én (agrarisch) recreëren

### 2.1.6 Parkeren

Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden uit het zicht, in een tweetal parkeerkoffers aan de achterzijde van de woningen. De toegang van de westelijke parkeerkoffer geschiedt via de Bolakker/Langecruisstraat en de toegang van de oostelijke parkeerkoffer vindt plaats via de Wagenmaker. Tevens zijn er parkeerplaatsen voorzien aan de Langecruisstraat.

### 2.1.7 Programma

Het programma van Gelderackers 2 bestaat uit koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten. In het noordoosten zijn koopwoningen voor starters geprojecteerd (CPO). In het zuidelijke deel zijn levensloopgeschikte woningen geprojecteerd. Woningcorporatie Leystromen zal een aantal woningen in de sociale huursector realiseren



Starterswoningen

Sociale woningbouw

Projectmatige woningbouw

Patio's en bungalows (levensloopbestendig)

Woningtypes



Rogier van  
Leefdaelstraat

Gelderstraat

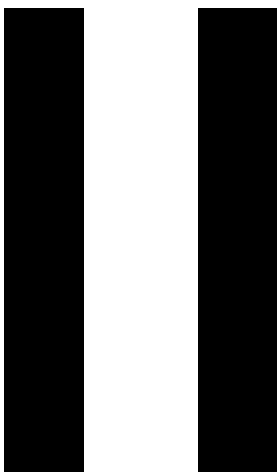
Plangebied

Bolakker

Ontsluiting op Gelderstraat en Bolakker en zo min mogelijk doorgaand verkeer in de wijk.



Stedenbouwkundig plan



## DEEL II BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3. Algemene criteria

### 3.1 INLEIDING

De algemene criteria voor Gelderakkers 2 sluiten volledig aan op de algemene criteria van Gelderakkers 1. Voor de volledigheid en leesbaarheid van het voorliggende beeldkwaliteitplan zijn in dit hoofdstuk de algemene criteria uit het beeldkwaliteitplan van Gelderakkers 1 (opgesteld door BRO) herhaald.

De algemene criteria gelden bij een toets op welstand voor het gehele plan Gelderakkers. In Gelderakkers zijn geen welstandsvrije gebieden.

De basis van de welstandstoets is artikel 12 van de Woningwet: "Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". De bouwwerken worden daartoe beoordeeld op basis van de criteria die zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan.

De algemene criteria dienen als algemeen aandachtspunt bij het bouwen in Gelderakkers. Het zijn de criteria waar het college van Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing en de welstandscommissie bij hun advies altijd op kan terug vallen (vangnet). De algemene criteria benoemen datgene wat in algemene zin redelijk is bij de toets op redelijke eisen van welstand. Zowel de welstandscommissie als de ontwerper en opdrachtgever moeten voor reguliere bouwaanvragen aan de hand van de algemene criteria motiveren op welke wijze men hieraan wel of niet voldoet. De algemene criteria zijn onvoldoende exact in het benoemen welke criteria op een specifieke locatie gelden. Daartoe zijn de algemene criteria aangevuld met gebiedsgerichte criteria.

Voor de algemene criteria vormt de tekst van criteria uit de model- bouwverordening (1992) een uitgangspunt. Deze criteria zijn aangevuld en nader gespecificeerd. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van de notitie die in 1985 door de toenmalige rijksbouwmeester dhr. Tj. Dijkstra heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid". Deze notitie gaat over de volgende aspecten:

- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Bij het eerste aspect kan teveel sprake zijn van een opvatting en subjectieve inkleuring wanneer te veel de aandacht wordt gelegd op de stijkenmerken van het gebouw. De nadruk moet gelegd worden op de essentiële samenhang tussen de vorm en de componenten gebruik en constructie.

### 3.2 ALGEMENE CRITERIA

#### 3.2.1 De relatie met omgeving, omgevingsbeleid

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of de stedenbouwkundige context zoals deze is beschreven bij het gebiedsgericht beleid.

Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld/gerealiseerd, tenzij deze ligt op een beeldbepalende locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking tot de omgeving verlangt.

| Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de relatie van het bouwwerk met de omgeving tot uiting komt in:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Een positieve bijdrage van het bouwwerk aan de kwaliteit van de omgeving.</li> <li>▪ Het aansluiten op de bestaande karakteristieken van de omgeving op de volgende punten: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De plaatsing;</li> <li>○ De richting en oriëntatie;</li> <li>○ De massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;</li> <li>○ De maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;</li> <li>○ De detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.</li> <li>○ De reactie van de terreininrichting op de ter plaatse aanwezige inrichting en het aanwezige beeld van de openbare ruimte of het landschap. Dit vooral wanneer de grens met de openbare ruimte en/of het landschap niet wordt bepaald door de gevels van het gebouw maar door</li> <li>○ eventuele erfscheidingen.</li> </ul> </li> </ul> |
| <i>Algemeen:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Een afwijking van bovengenoemde criteria is mogelijk als de locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking rechtvaardigt of er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3.2.2 De bebouwing op zichzelf, bebouwingsbeleid

De woningwet spreekt ook van een welstandstoets van een bouw- werk op zichzelf. De mate aan zeggingskracht en vakmanschap die uit het ontwerp spreekt, bepaald daarbij de aanvaardbaarheid van het bouwwerk op zichzelf.

Algemeen uitgangspunt is dat de ingreep zich ondergeschikt aan het bestaande bouwwerk dient te manifesteren tenzij een geheel nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

| Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de eenheid van een bouwwerk tot uiting komt in:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Een consistente ruimtelijke structuur van het bouwwerk omdat deze veelal bepalend is voor het uiterlijk van het bouwwerk. In het ontwerp moet logica en samenhang aanwezig zijn.</li> <li>▪ De samenhang in de verschillende onderdelen van het bouwwerk of van de bouwwerken.</li> <li>▪ Een evenwicht tussen helderheid en complexiteit.</li> <li>▪ De verhoudingen van de gevelvlakken onderling en de verhouding tussen het open en gesloten deel van een gevelvlak.</li> <li>▪ De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling in de relatie met de totale verschijningsvorm van het bouwwerk.</li> <li>▪ De wijze waarop wordt omgegaan met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.</li> </ul> |

## 4. Gebiedscriteria bebouwing

### 4.1 INLEIDING

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandsc commissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand.

Evenals voor Gelderakkers 1 zijn voor het plan Gelderakkers 2 naast de algemene welstandscriteria criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Hilvarenbeek ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van Gelderakkers samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn per deelgebied specifieke welstandscriteria geformuleerd.

### 4.2 DEELGEBIEDEN BEBOUWING

In het plangebied zijn 3 deelgebieden onderscheiden:

- Deelgebied A: starterswoningen en sociale woningbouw (A)
- Deelgebied B: bebouwingswand aan de centrale groen-blaauwe as (B)
- Deelgebied C: patiowoningen en bungalows. Deelgebied C kent een onderverdeling in twee clusters (C1 en C2).



Deelgebieden beeldkwaliteit bebouwing

#### 4.3 GEBIEDSCRITERIA DEELGEBIED A

Starterswoningen en sociale woningbouw



Deelgebied A is gelegen in het noordelijke deel van het plangebied. Aan het centrale park ontstaat een sculpturaal gevelbeeld waarbij horizontale en verticale vormprincipes in elkaar overlopen. Aan de straat wordt een horizontale geleding nagestreefd.



Impressie deelgebied A: woningen grenzen direct aan groen park



#### 4.3.1 Programma deelgebied A

Deelgebied A bestaat uit starterswoningen en sociale woningbouw in de typologie aaneengebouwde woningen (rijwoningen) en twee-aaneen (halfvrijstaande) woningen.

#### 4.3.2 Sfeerbeschrijving deelgebied A

De stijl van de woningen is traditioneel met lichtmoderne accenten. Hiermee sluiten de woningen aan bij Gelderakkers 1.

De woningen hebben een zadeldak waarmee aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing ten noorden en westen van het plangebied. De gevel is uitgevoerd in baksteen. Baksteen wordt in de gehele wijk (inclusief Gelderakkers 1) toegepast. Hiermee wordt de eenheid voor de gehele wijk Gelderakkers (alle fases) gewaarborgd.

De woningen aan de centrale groene as worden ontsloten door een pad door het groene gebied. Doordat dit deel van het plan autovrij is ontstaat een groengebied met bebouwingswanden die direct grenzen aan groene ruimte (openbaar groen en de voortuinen). De erfafscheiding is groen of ontworpen als onderdeel van de architectuur.

De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar. De bebouwing aan de centrale groene ruimte vormen een sculpturaal spel van massa en openheid. De details in het gevelbeeld van de woning versterken dit en zorgen voor een krachtige helderheid.

#### 4.3.3 Criteria deelgebied A

| CRITERIA DEELGEBIED A |                 |                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering             | Oriëntatie:     | Op de weg. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist. Openheid van gevel aan centrale groenzone.                                                                |
|                       | Rooilijn        | Rechte rooilijn, verspringing van 1 m. mogelijk. Aan centrale groene deel is grotere verspringing mogelijk en wenselijk.                                                                          |
| Hoofdvorm             | Bouwmassa:      | Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.                                                                                                                                                            |
|                       | Kapvorm:        | Zadeldak                                                                                                                                                                                          |
|                       | Kaprichting:    | Hoofdrichting evenwijdig aan rooilijn, haakse kap als geleiding van bouwblok wenselijk.                                                                                                           |
| Gevelaanzicht         | Gevelopbouw:    | Samenhangend en evenwichtig.                                                                                                                                                                      |
|                       | Gevelgeleding:  | Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn.                                                                                                                                           |
|                       | Plasticiteit:   | Aan de straat: matig. Aan de centrale groenzone: sculpturaal.                                                                                                                                     |
| Materialisering       | Materiaalkeuze: | Gevel: baksteen. Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout.                           |
|                       | Materiaalkleur: | Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs. Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toegestaan; Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/antraciet.              |
| Detailering           | Details:        | Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen.                                                                                           |
| Duurzaamheid          | Elementen:      | Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn. |

#### 4.3.4 Referentiebeelden deelgebied A



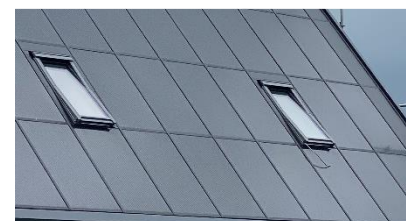
Rijwoningen traditionele vormgeving met lichtmoderne accenten (Van Asten Doomen Architecten/GLS Architectuur | Interieur, 2021).



Een gelede bebouwingwand begrenst de openbare ruimte. De openbare ruimte functioneert als verblijfsgebied. (Hilberink Bosch Architecten)



Gevels: beige tot lichtgrijze baksteen (links: Hilberink Bosch Architecten (Strijp R), midden en rechts: Vandersanden)



Daken van antraciet, zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak

#### 4.4 GEBIEDSCRITEIA DEELGEBIED B

Bebouwingswand aan de centrale groen-blauwe as



Deelgebied B is gelegen langs de groenblauwe as. Gevels hebben overwegend een horizontale gevelgeleding. Op de kopgevels, grenzend aan het groene park, kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passen bij de architectuur van de woning.



Impressie deelgebied B: Wonen aan de groenblauwe as

#### 4.4.1 Programma deelgebied B

Deelgebied B bestaat uit woningbouw in de typologie aaneengebouwde (rijen), twee-aaneen (halfvrijstaande) en vrijstaande woningen. De halfvrijstaande woningen aan de Langevrijstraat sluiten in beeldkwaliteit aan op de woningen langs de centrale groen-blauwe as.

#### 4.4.2 Sfeerbeschrijving deelgebied B

De stijl van de woningen is traditioneel met moderne elementen (niet historiserend). De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De kappen worden uitgevoerd als zadeldak met een ruim overstek, de nokrichting is afwisselend. Op de hoeken is een accent gewenst als beëindiging van het bouwblok. De bebouwing kan hier bestaan uit drielagen met een plat dak. De rooilijn kan op plaatsen verspringen met maximaal 1 m. Hiermee wordt een speels en dorps karakter gecreëerd.

De woningen vormen een forse bebouwingswand langs het brede profiel. De gevels worden uitgevoerd in baksteen. Baksteen wordt in de gehele wijk (inclusief Gelderakkers 1) toegepast. Hiermee wordt de eenheid voor de gehele wijk Gelderakkers (alle fases) gewaarborgd.

De horizontale geleding overheerst in de architectuur van de bebouwing. Hierdoor wordt het water als lineair element in dit deelgebied versterkt.

Op de kopgevels, grenzend aan het groene park, kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passen bij de architectuur van de woning.

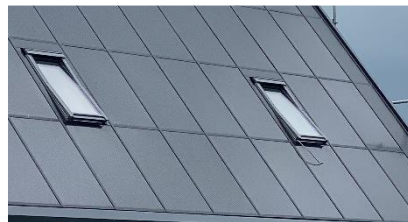
#### 4.3.3 Criteria deelgebied B

| CRITERIA DEELGEBIED B |                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering             | Oriëntatie:      | Op de weg. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.                                                                                                                                                                      |
|                       | Rooilijn         | Rechte rooilijn, verspringing van 1 m. mogelijk.                                                                                                                                                                                                             |
| Hoofdvorm             | Bouwmassa:       | Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar. Op de hoeken is een accent gewenst als beëindiging van het bouwblok.                                                                                                                                                  |
|                       | Kapvorm:         | Zadeldak > 45 graden; met ruime dakoverstekken. Op de hoeken is accent in drie lagen met een plat dak mogelijk als beëindiging van het bouwblok.                                                                                                             |
|                       | Kaprichting:     | Hoofdrichting evenwijdig aan rooilijn, haakse kap als geleiding van bouwblok wenselijk, zeker op de hoeken.                                                                                                                                                  |
| Gevelaanzicht         | Gevel-opbouw:    | Samenhangend en evenwichtig                                                                                                                                                                                                                                  |
|                       | Gevel-geleding:  | Horizontale gevelgeleding. Op de kopgevels, grenzend aan het groene park, kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passen bij de architectuur van de woning.                                                                                    |
|                       | Plasticiteit:    | Matig                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Materialisering       | Materiaal-keuze: | Gevel: baksteen; Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan); Kozijnen: hout, aluminium, kunststof (mits de kunststof kozijnen in alle detailspecten overeenkomen met hout). Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout; |
|                       | Materiaal-kleur: | Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs. Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toegestaan; Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/anthraciet.                                                                        |
| Detailering           | Details:         | Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.                                                                                                                                                                                                  |
| Duurzaamheid          | Elementen:       | Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.                                                            |

#### 4.3.4 Referentiebeelden deelgebied B



Horizontale geleding, verspringende rooilijn en tweezijdige oriëntatie op hoek (Hilberink Bosch Architecten)



Gevels: beige tot lichtgrijze baksteen (linksboven: Hilberink Bosch Architecten (Strijp R), rechtsboven en linksonder: Vandersanden)



Daken van antraciet, zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak

#### 4.5 GEBIEDSCRITEIA DEELGEBIED C

Patiowoningen en bungalows



Deelgebied C is gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied. Woningen kennen een horizontale gevelgeleding aan de oost-, zuid- en westzijde (C1) en een sculpturaal gevelbeeld aan centrale parkruimte (C2).



Impressie deelgebied C2: patio's grenzen direct aan groen park



#### 4.5.1 Programma deelgebied C

Deelgebied C bestaat uit woningbouw in de typologie patiowoningen (aaneengebouwd), en vrijstaande woningen. Er zijn twee clusters binnen dit deelgebied te onderscheiden: C1: aan west, oost- en zuidzijde en C2: aan het centrale groengebied.

#### 4.5.2 Sfeerbeschrijving deelgebied C

De woningen in het zuidelijke deel van het plangebied bestaan uit patio-woningen en bungalows. Er zijn twee clusters benoemd in het deelgebied met elk een eigen karakter en tegelijkertijd vormen de twee clusters gezamenlijk een eenheid.

##### *Gevelopbouw cluster C1*

Cluster C1 bestaat uit woningen met een horizontale geleding. Gedeeltelijke verdiepingen worden in een tweede gevellijn geplaatst. De eerste gevellaag bestaat uit één bouwlaag en is uitgevoerd in een uniform materiaal en kleur. De tweede gevellijn is onderdanig aan de eerste lijn. Hiermee krijgt de bebouwing het uiterlijk van een bungalow. Indien in dit deelgebied solitaire woningen worden gesitueerd dan geldt dat de bebouwing bestaat uit één laan met een horizontale geleding. Eventuele dakopbouwen kunnen geplaatst worden in een tweede gevellijn of de opbouwen kunnen ontwerpen worden als een sculpturale eenheid met de onderbouw.

##### *Gevelopbouw cluster C2*

Cluster C2 is gesitueerd aan het centrale groengebied. Aan de collectieve parkzijden versmelten horizontale en verticale vormprincipes met elkaar. Daardoor ontstaat een sculpturaal gevelbeeld. De woningen aan de centrale groene as worden ontsloten door een pad door het groene gebied. De erfafscheiding is groen of ontworpen als onderdeel van de architectuur. Gevels aan het park zijn open en hebben een visuele en functionele relatie met het park.

#### 4.5.3 Criteria deelgebied C

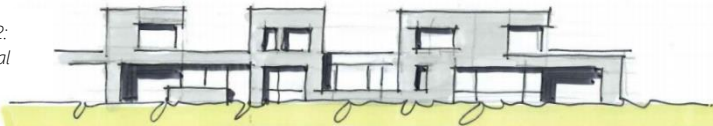
| CRITERIA DEELGEBIED C |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering             | Oriëntatie:     | Op de weg. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist. Openheid van gevel aan centrale groenzone.                                                                                                                                                                              |
|                       | Rooilijn        | Rechte rooilijn, verspringing van 1 m mogelijk. Aan centrale groene zone is grotere verspringing mogelijk en wenselijk.                                                                                                                                                                                         |
| Hoofdvorm             | Bouwmassa:      | Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       | Kapvorm:        | Plat dak                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                       | Kaprichting:    | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gevelaanzicht         | Gevelopbouw:    | Samenhangend en evenwichtig;<br>▪ C1: Gedeeltelijke verdiepingen worden in een tweede gevellijn geplaatst. Tweede gevellijn is onderdanig aan eerste lijn.<br>▪ C2: Versmelting van horizontale en verticale vormprincipes met elkaar. Hierdoor ontstaat een sculpturaal gevelbeeld. Aan parkzijde open gevels. |
|                       | Gevelgeleding:  | ▪ C1: Horizontale geleding langs alle randen<br>▪ C2: Sculpturaal gevelbeeld in centrale groenzone                                                                                                                                                                                                              |
|                       | Plasticiteit:   | Matig, aan de centrale groenzone is deze groot en sculpturaal                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Materialisering       | Materiaalkeuze: | Gevel: baksteen; Kozijnen: hout/aluminium; Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout;                                                                                                                                                                                                    |
|                       | Materiaalkleur: | Rood-bruin, wit, grijs, beige, hout. Twee kleuren zijn voorstelbaar                                                                                                                                                                                                                                             |
| Detailering           | Details:        | Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Duurzaamheid          | Elementen:      | Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.                                                                                                               |

#### 4.5.4 Referentiebeelden deelgebied C

Cluster C1:  
Horizontaal



Cluster C2:  
Sculpturaal



Principe gevelopbouw (Van Asten Doomen Architecten/GLS Architectuur I Interieur, 2021).



Gevelgeleding: horizontale gevelgeleding langs zuidelijke rand en bij woningen achter Bolakker (C1)



Gevelgeleding: Sculpturaal gevelbeeld in centrale groenzone (C2)



### DEEL III BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## 5. Beeldkwaliteit openbare ruimte

### 5.1 INLEIDING

De buitenruimte in Gelderackers 2 bestaat uit groen en water, woonstraten, parkeerhoven, erven en erfafscheidingen.

### 5.2 BEELDKWALITEIT WOONSTRATEN

De woonstraten sluiten volledig aan op de straatprofielen in Gelderackers 1. De straten worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Ook de voetpaden die grenzen aan woonpercelen worden uitgevoerd in gebakken klinkers. De gewenste dorps uitstraling voor Gelderackers komt in het materiaal van de wegen tot uitdrukking door een gemengd kleurgebruik van de gebakken klinkerverharding. Bij de dimensionering van paden en parkeerplaatsen wordt er naar gestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen. Dit houdt in dat minimale maatvoeringen worden aangehouden. Om regenwater te infiltreren wordt er waar mogelijk gebruik gemaakt van halfverhardingen en open verhardingen. Vooral langs de centrale oost-westas, waar het parkeren incidenteel voorkomt, worden de parkeervakken groen ingepast.

### 5.3 BEELDKWALITEIT PARKEERHOF

In het plangebied zijn parkeerhoven ingetekend. Deze parkeerhoven worden doelmatig ingericht. De hoven zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Er worden geen nadere beeldkwaliteitseisen op de parkeerhoven van toepassing verklaard. Ten behoeve van hittestress en waterberging wordt een groene inrichting aanbevolen.



Woonstraten sluiten in beeldkwaliteit aan op de erftoegangswegen van Gelderackers 1



De parkeerhoven liggen in de bebouwingsblokken. Hierdoor is er geen sprake van een zichtrelatie tussen straat en hof.



Klinkerbestrating op rijweg en trottoir



Bloemenweide



Gebakken klinkers



Routes door het groen



Brede banden als overgang tussen trottoir en rijweg en afwatering d.v.m.v. molgoten



Toepassing halfverharding door het groen

#### 5.4 BEELDKWALITEIT GROEN EN WATER



Centraal in het plangebied is een groen parkachtige ruimte geprojecteerd. Centraal in het gebied, in oost-werst-richting, is een groenblauwe as opgenomen. In deze ruimte is groen en water geprojecteerd.

De parkzone die centraal door het plangebied van noord naar zuid loopt, zou een ruimte moeten zijn die bewoners uitnodigt er te verblijven als een verlengstuk van hun eigen perceel.

Uitgangspunt voor Gelderakkers 2 is een duurzame, natuurlijk ogende openbare ruimte waarin een diversiteit aan flora en fauna zich kan ontwikkelen. Waar mogelijk worden open verhardingen zoals grasbetonstenen en halfverhardingen toegepast zodat regenwater de grond in kan spoelen. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd. De openbare ruimte wordt extensief beheerd. Het beeld zal hierdoor natuurlijk en gevarieerd zijn met soms kruiden tussen de verhardingen.

Een duurzame beplanting houdt in dat de gradaties die in een natuurlijke beplanting aanwezig zijn (bestaand uit een kruidlaag, heesterlaag en boomlaag) in het parkgebied terug komen.

De beplanting is gebiedseigen, kan zich goed ontwikkelen en heeft niet veel beheer nodig. De beplanting wordt in een informeel verband toegepast waarbij er open plekken en minder open plekken zijn. Er is sprake van variatie in kleinere boom- en heestergroepen en robuuste landschapsstructuren. Soorten zijn inheems, passend voor deze streek en worden gemengd toegepast.

Het beeld is jaarrond interessant door het gebruik van loofbomen, naaldbomen en vrucht- en bes dragende bomen en heesters. De beplanting stimuleert de biotoop van vogels, kleine zoogdieren en insecten.



Extensief beheerde groene ruimte met pad in halfverharding



Groene ruimtes ingericht met halfverharde wandelpaden en zitgelegenheden



Parkeerplaatsen in groene zones worden groen ingepast



Extensief beheerde groene ruimtes als overgang naar het buitengebied

## 6. Beeldkwaliteit erfafscheidingen

### 6.1 INLEIDING

Groen vormt de drager van dit woongebied. Erfafscheidingen zijn daarbij van beeldbepalend belang.

### 6.2 BEELDKWALITEIT ERFASCHIEDINGEN

De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen beperkt zich tot de perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

#### 6.2.1 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied (zij- en achterzijde):

- Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of lage beplanting heeft overal de voorkeur.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn alleen mogelijk wanneer ze onderdeel zijn van het architectonische ensemble (passend bij de gebruikte steen van de woning). Bijvoorbeeld een lage bakstenen muur met penanten, waartussen een groene afscheiding is gemaakt of houten lamellen waarbinnen hederagroeit.

#### 6.2.2 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied (voorzijde):

- Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen zijn laag (max. 1,0m hoog), bestaande uit hagen of baksteen (passend bij de gebruikte steen van de woning).
- Gezamenlijke realisatie van erfafscheidingen van de woningen aan het parkgebied is een pré voor de beeldkwaliteit.



Woningen direct grenzend aan openbare ruimte



Geïntegreerde groene erfafscheiding op een baksteen plint



Begroeide houten erfafscheiding



Erfafscheiding van hagen

## Bronnen

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

In het beeldkwaliteitplan Gelderakkers 2 is aansluiting gezocht met de 'Beeldkwaliteitplan Woongebied Gelderakkers ' (opgesteld door BRO) waarin de beeldkwaliteitscriteria voor Gelderakkers 1 zijn vastgelegd. De teksten en beelden die opgenomen zijn in het Beeldkwaliteitplan Gelderakkers 2 zijn daarom deels geïnspireerd, gebaseerd of overgenomen uit de 'Beeldkwaliteitplan Woongebied Gelderakkers ' van BRO.

