

Beeldkwaliteitsplan

RvR-woningen 't Stokske Moergestel

Definitief



projectnaam
Beeldkwaliteitsplan

datum
Augustus 2022

projectnummer
P04049

opdrachtgever
Dhr. G.A.H. Kristen

BRO
projectleider
JR

projectteam
IB en RT

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

B | R | O
Ruimte | om in te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planlocatie	4
1.3 Doel beeldkwaliteitplan	4
1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan	4
1.5 Relatie met het bestemmingsplan	4
2 Stedenbouwkundig plan	5
2.1 Principeverzoek	5
2.2 Landschappelijke inpassing	5
3 Architectonische randvoorwaarden	7
3.1 Identiteit	7
3.2 Positionering	7
3.3 Detaillering en materialisatie	7
3.4 Criteria	8
4 Buitenruimte	11

1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van het ontwerp voor de drie ruimte-voor-ruimte-kavels in 't Stokske te Moergestel. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, de welstandskaders voor dit gebied. In het plan wordt daarom benoemd aan welke architectonische en inrichtingseisen de bouwplannen op deze locatie dienen te voldoen.

1.1 Aanleiding

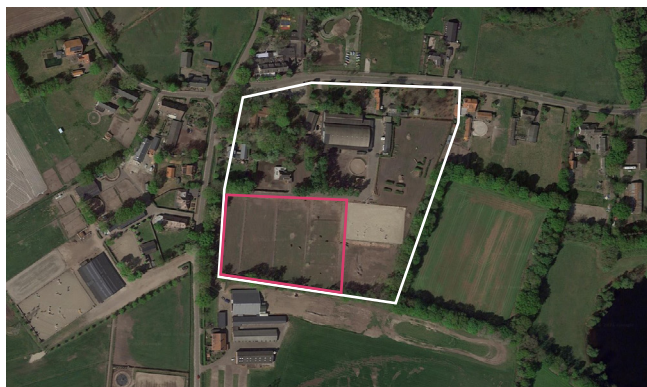
De eigenaar van de manege aan de Zandstraat - Heiligenboom te Moergestel is voornemens om drie ruimte-voor-ruimte-woningen te realiseren op de achtergelegen agrarische percelen.

Op 22 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk besloten om hieraan medewerking te verlenen. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat er voor de juridisch-planologische borging dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Naast de landschappelijke inpassing zal er middels een beeldkwaliteitplan worden aangegeven hoe er rekening wordt gehouden met bepaalde eisen en welke kwaliteitscriteria hierbij horen. Referentiebeelden zullen de beoogde ontwikkelingen verhelderen en weergeven.

1.2 Planlocatie

Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Moergestel, bij herindeling werd de gemeente samengevoegd tot de huidige gemeente Oisterwijk. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een paardenmanege. De drie ruimte-voor-ruimte-woningen worden op het perceel kadastraal bekend als

Oisterwijk, sectie K , nummer 803, gesitueerd. Zie figuur 1 voor de globale ligging van het plangebied.



Figuur 1: Globale ligging plangebied (wit), ligging RvR-kavels (rood) (Bron: Google Earth)

1.3 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer

er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

1.5 Relatie met het bestemmingsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van de drie te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Principeverzoek

Het ingediende principeverzoek geeft een globale opzet van de drie te realiseren ruimte-voor-ruimtetoningen weer en reikt tevens enige handvatten aan m.b.t. de realisatie van nieuwe groenstructuren en het behoud hiervan. Het gaat om het desbetreffende onderstaande principeverzoek, opgesteld door DR+ architectuur en ruimtelijke ordening.



Figuur 2: Principeverzoek (Bron: DR+ architectuur en ruimtelijke ordening)

2.2 Landschappelijke inpassing

Voor het opstellen van de landschappelijke inpassing is het principeverzoek leidend geweest. In deze paragraaf zal de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen worden toegelicht. Het stedenbouwkundig plan/landschappelijke inpassing bestaat uit de realisatie van drie RvR-woningen aan de zuidzijde van de huidige paardenmanege. Het plan is ruim en groen van opzet, hierdoor is er de ruimte om met verschillende typen woningen en materialen te werken en zo te voorzien in de behoefte van de toekomstige bewoners.

Het plan kenmerkt zich door een groene omkadering. Het plangebied behoort tot de landschapseenheid: 'oude akker-complexen/ oude ontginningen'. Dit landschap werd getypeerd door een kleinschalig karakter. Door opgaande en streekeigen beplantingen als struwelen, houtsingels en hagen werden de kavels omzoomd, ook wel een kamerstructuur genoemd. Later door de ruilverkaveling is deze kleinschaligheid in het gebied voor een groot deel verdwenen. Door het realiseren van de RvR- woningen in combinatie met nieuw toe te voegen groen, wordt deze kleinschaligheid teruggebracht in het landschap.

De noordzijde van deze groene ruimte wordt begrensd door enkele vrijstaande woningen, de zuidzijde door bestaande groenstructuren die onderdeel uitmaken van het Natuur-Netwerk Brabant (NNB). Ten westen ligt de straat Heiligenboom waar vrijstaande woningen en bedrijfjes zich hebben gevestigd. De woningen in en rondom het plangebied vormen, gezamenlijk met het groen, één ruimtelijk geheel als buurtschap. De huidige omliggende woningen zijn in hun architectonische uitwerking verschillend van materiaal, kleur en detaillering. Door het groene karakter is dit niet storend en maakt het de locatie landelijk en divers. De woningen aan de Heiligenboom zijn georiënteerd op de weg en kennen een relatief gelijke afstand tot elkaar. Aan de noordzijde is deze oriëntatie anders en zijn enkele woningen gericht op de Zandstraat terwijl enkele zijn georiënteerd richting het zuiden op een secundaire hof structuur. De bouwvolumes zijn georiënteerd op deze secundaire structuur en staan hierdoor haaks op de Heiligenboom. Zijn ingekaderd door de bestaande groenstructuren (NNB) en gewenste geluidsreductie element waardoor nauwelijks zichtbaar en geen onderdeel van het bebouwingslint aan de Heiligenboom. Dit biedt ruimte voor een eigentijdse sfeer maar met respect voor de maat en schaal van het buurtschap in zijn geheel.

De nieuwe RvR-woningen gaan een hof vormen, samen met de bestaande woning bij de manege. Door de realisatie van een goede entree aan de Heiligenboom wordt de bereikbaarheid gewaarborgd. De entree en voorgevel van de woningen zijn georiënteerd op het nieuwe hof. En met de wens van de toekomstige bewoners om een nadrukkelijke relatie met de achtertuin te realiseren ontstaat een aangenaam geheel. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van veel glas in de gevels. Binnen het inpassingsplan worden naast de nieuwe bouwvolumes groenstructuren toegevoegd in de vorm van hagen, struwelen en houtsingels. Deze groenstructuren zijn van noord naar zuid georiënteerd en zorgen samen met de huidige groenstructuren voor een sterk groen karakter. De gekozen schaal en maat bevordert de kamerstructuur, waardoor de landschappelijke kwaliteiten worden teruggebracht in het landschap. Iedere nieuwe kamer wordt een perceel waar een RvR-woning gebouwd kan worden. Daarnaast is er de ambitie om de bebouwing deels te integreren in het landschap, middels ondergronds bouwen, het spel met maaiveld en gevelbegroeiing, zodat de natuurlijke waarden versterkt worden en er een zachte overgang met de woningen ontstaat.

Tot slot zal het parkeren worden voorzien op eigen terrein en wordt er aan de zuidzijde van de achtertuinen een greppel aangelegd ter infiltratie voor het toe te voegen verhard oppervlak. Op de volgende pagina wordt de landschappelijke inpassing weergegeven, dit inpassingsplan maakt tevens onderdeel uit van het bestemmingsplan.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing, bron: Studio REDD

3 Architectonische randvoorwaarden

3.1 Identiteit

De nieuwe RvR-woningen onttrekken zich van de lintenstructuur, doordat ze gelegen zijn aan een hof. Deze opzet biedt ruimte voor een eigen identiteit en vraagt om een maatwerk benadering. Uitgangspunt in de architectonische uitwerking is, individualiteit en daarmee de herkenbaarheid van de kamerstructuur, een sterke relatie tussen woning en tuin, eigentijdse architectuur en de vertegenwoordiging van de natuurlijke waarden.

Om de individualiteit te waarborgen is een zekere vrijheid in bouwmassa benodigd. Een of 1,5 bouwlaag met kap voor woning 2 en een platdak voor woning 1 en 3, oriëntatie in de breedte of diepte van het perceel moet mogelijk zijn. Om de ruimtelijke impact te beperken, gelden er voor de verschillende mogelijkheden enkele uitgangspunten. Daarnaast is het wenselijk als de woningen onderling te onderscheiden zijn in materialisering. Door het verschil in materialisatie wordt het principe van een traditioneel landelijk erf en de individuele kamerstructuur zichtbaar.

De hoofdverblijfsruimten van de woning dienen gericht te zijn op de tuin. De kamerstructuur en afstand tot de openbare weg bieden geven de ruimte voor grote glasopeningen met behoud van privacy. Een spel van gesloten en volledig open gevelvlakken kan leiden tot interessante architectuur, waarbij de buiten- en binnenruimte naadloos in elkaar overlopen.

De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het planvoornemen gaat uit van herkenbare en bewezen ruimtelijke kwaliteiten van een boeren erf. De opzet van het woonensemble refereert naar het kleinschalige karakter en de differentiatie in materialisatie van de toekomstige woningen, (bijvoorbeeld hoofd woning en schuur). De woningen en bijgebouwen maken tezamen deel uit van een woonensemble aan de Paardendreef. De Paardendreef vormt het woenerf van de planlocatie. Door de positie van de woningen te oriënteren op de paardendreef ontstaat er een sterk ensemble.

3.2 Positionering

De eerste woning heeft een prominente situering bij de entree van het gebied. De andere twee woningen reageren hierop met een kleine verspringing in de rooilijn ten opzichte van elkaar, waardoor een speelse structuur ontstaat en geen strakke lijnen ontstaan. De woningen hebben een beperkte voortuin die wordt begrensd door een lage haag wat aansluit bij de uitstraling van de bestaande woning op nummer 8B en

de gedachtegang van een nieuwe hof structuur. Daarnaast zal er een afstand worden gewaarborgd van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Bij voorkeur worden de bouwvolumes ongeveer in het midden van het perceel geplaatst om zo de ruimtelijke bebouwingsofzet en groene kamerstructuur te benadrukken. De nokhoogte van de nieuwe woning mag nooit hoger reiken dan de boomkronen en kan in dit geval maximaal 11 meter bedragen. De goot mag niet hoger dan 4,5 meter dus 1,5 bouwlaag. Daarnaast dient de woning min. 5 meter te bewaren tot de bestaande boomkronen.

3.3 Detaillering en materialisatie

De woningen hebben een moderne sfeer. De materialisatie bestaat voornamelijk uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout, natuursteen, schoonwerk beton, leisteen en riet. Accenten met staal kunnen de woningen voorzien van een verfijnde detaillering en geven de mogelijkheid voor grotere gebaren die passen bij de schaal van het landschap. Sterk reflecterende materialen (m.u.v. glas), expressief kleurgebruik of vlakke plaatmaterialen zijn niet toegestaan in het exterieur.



Moderne uitstraling



Het gebruik van natuurlijke materialisering



Deelgebied 1

Modern/natuurlijke materialisatie

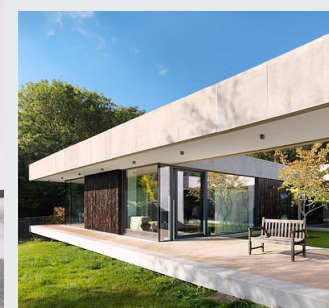
Beeldkwaliteitsplan RvR-woningen 't Stokske Moergestel

Projectnummer: P04049

19 mei 2022



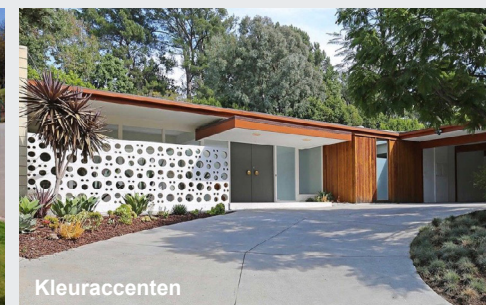
Moderne materialisering



Glas i.c.m. houten elementen



Glazen wand



Kleuraccenten

Groendak

3.4 Criteria deelgebied 1: woning 1 en 3

Situering	Rooilijn	- Rooilijn evenwijdig aan de gezamenlijke inrit - Kleine verspringing in rooilijn ten opzichte van elkaar - Hoekaccenten, kleine aan- of uitbouw beperkt verspringende rooilijn (maximaal 1 meter), evenwijdig aan de gezamenlijke inrit
	Oriëntatie	Hoofdentree aan de gezamenlijke inrit, woning gericht op de achtertuin (groen van buiten naar binnen halen)
Hoofdvorm	Bouwmassa	Een massa (max 900 m³) met aan- en of bijgebouw
	Bouwhoogte	Max. 1,5 bouwlaag (4,5 meter) met platdak.
	Kapvorm	Platdak
	Kaprichting	n.v.t.
	Bijgebouw/ aanbouw	Aan- en of bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak.
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	- Onderscheid/herkenbaarheid van de bouwlagen in materialisering en/of volumewerking - Verticale elementen zoals deuren, i.c.m. dakkapellen dragen bij aan een aangenaam ritmiek
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: keuze uit baksteen, hout, natuursteen, stucwerk, schoonwerk beton en leisteen - Dak: bitumineuze-, kunststof- en rubber daken - Kozijnen: bij voorkeur hout, aluminium of staal, ook kunstof mits deze goed wordt gedetailleerd en uitgevoerd - Ondergeschikte bouwdelen: hout, staal, glas en zink - De materiaalkeuze moet de bouwvolumes ondersteunen
	Materiaalkleur	Gevel: hoofdzakelijk natuurlijke tinten of wit. Accentkleuren zijn denkbaar. Dit betekent dat in basis gekozen moet worden voor natuurlijke gevelmaterialen of het in het zicht laten van de constructieve materialen (hout, beton, staal). Het kleurgebruik moet ingetogen zijn en passen in een natuurlijke omgeving
	Detaillering	- Detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden - Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur, bij voorkeur verzinken in dakvlak - Eenvoudig en strak/modern
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingsen	- Erfafscheiding middels een lage haag aan de gezamenlijke inrit, struweelhagen op perceelsgrens - Eventueel een hekwerk ter beveiliging (uitgevoerd in gaas, laten ingroeien door struweel)
	Entrees	Entree aan de voorzijde van de woning, duidelijk herkenbaar



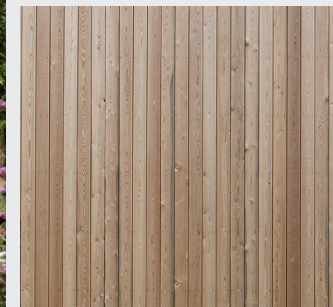
Deelgebied 2

Modern/landelijk

Beeldkwaliteitsplan RvR-woningen 't Stokske Moergestel

Projectnummer: P04049

19 mei 2022



3.5 Criteria deelgebied 2: woning 2

Situering	Rooilijn	• Rooilijn evenwijdig aan de gezamenlijke inrit • Verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar • Hoekaccenten, kleine aan- of uitbouw beperkt verspringende rooilijn (maximaal 1 meter), evenwijdig aan de gezamenlijke inrit
	Oriëntatie	• Hoofdentree aan de gezamenlijke inrit, woning gericht op de achtertuin (groen van buiten naar binnen halen)
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Een massa (max 900 m³) met aan- en of bijgebouw
	Bouwhoogte	• Max. 1,5 bouwlaag (4,5 meter) met kap. Maximale bouwhoogte van 11 meter hoog.
	Kapvorm	• Zadeldak
	Kaprichting	• Nokrichting volgt bouwmassa, eventueel haaks op de gezamenlijke inrit voor een differentiatie binnen de 3 woningen
	Bijgebouw/ aanbouw	• Bij aan/bijgebouwen binnen het bouwvlak
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	• Onderscheid/herkenbaarheid van de eerste en tweede bouwlaag in materialisering en/of volumewerking • Verticale elementen zoals deuren, i.c.m. dakkapellen dragen bij aan een aangenaam ritmiek
Detaillering	Materiaalkeuze	• Gevel: keuze uit baksteen, hout, natuursteen, stucwerk, schoonwerk beton en leisteel • Dak: bij platdak een bitumineuze-, kunststof- en rubber daken, bij kapvorm een keramische pannendak, zink, leistenen of een rieten dak. • Kozijnen: bij voorkeur hout, aluminium of staal, ook kunststof mits deze goed wordt gedetailleerd en uitgevoerd • Ondergeschikte bouwdeelen: hout, staal, glas en zink • De materiaalkeuze moet de bouwvolumes ondersteunen
	Materiaalkleur	• Gevel: hoofdzakelijk natuurlijke tinten of wit. Accentkleuren zijn denkbaar. Dit betekent dat in basis gekozen moet worden voor natuurlijke gevelmaterialen of het in het zicht laten van de constructieve materialen (hout, beton, staal). Het kleurgebruik moet ingetogen zijn en passen in een natuurlijke omgeving
	Detaillering	• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden • Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur, bij voorkeur verzinken in dakvlak • Eenvoudig en strak/modern
Overgang openbaar/privé	Erfafscheidingen	• Erfafscheiding middels een lage haag aan de gezamenlijke inrit, struweelhagen op perceelsgrens • Eventueel een hekwerk ter beveiliging (uitgevoerd in gaas, laten ingroeien door struweel)
	Entrees	• Entree aan de voorzijde van de woning, duidelijk herkenbaar

4 Buitenruimte

Verharding

Om een duidelijke overgang te creëren van openbaar naar privé wordt er onderscheidt gemaakt in verharding. De drie RvR-woningen worden middels een verhard pad (asfalt) vanaf de Heiligenboom ontsloten. Om ervoor te zorgen dat de gezamenlijke inrit geen zijstraat wordt van de Heiligenboom, wordt het eerste deel vanaf de Heiligenboom tot aan de entree van de gezamenlijke inrit voorzien van klinkerverharding. Aangezien het parkeren op eigen terrein plaatsvindt worden er halfverharde paden of klinker paden richting de woning aangelegd. Deze differentiatie in materiaalkeuze maakt duidelijk zichtbaar wanneer men zich op eigen terrein bevindt. De inrit zal ca. 5 tot 6 meter breed zijn om haaks parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Elke woonkavel wordt voorzien van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Groen en water

De omkadering van groen fungeert niet alleen als erfafscheiding, ook brengt het de oorspronkelijke kamerstructuur en de kleinschaligheid terug in het landschap. De toevoeging van landschapselementen zoals struwelen en houtsingels zorgen hierbij voor een mooi contrast. Dit contrast uit zich in open- en geslotenheid. De omliggende groenstructuren behoren daarnaast tot het Natuurnetwerk Brabant en bieden vele soorten flora en fauna een leefomgeving. De toevoeging van landschapselementen helpt dit netwerk te versterken en zorgt voor een goede inpassing van de toekomstige woningen. Door de realisatie van 3 RvR-woningen is het van belang dat er wordt nagedacht over de wateropgave. Er gaat immers door de te realiseren woningen groen verloren. Dit wordt opgelost door middel van een greppel als extra infiltratiebuffer. Daarnaast kan er eventueel gekozen worden voor een groendak.

Erfafscheiding

Richting de openbare ruimte wordt een eenduidig karakter nagestreefd. Zowel om een groen beeld en eenduidigheid in de architectuur te waarborgen. De voorzijde van de percelen

worden aangeplant met een lage haag. Bij de zijgevels of op zichtlocaties ten opzichte van het openbaar gebied heeft de erfafscheiding een groen karakter.

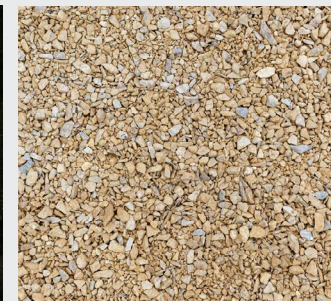
Verharding	Rijbaan gezamenlijke inrit	- Minimaal 3,5 meter breed, bestaande uit asfalt met grasbermen - Inrit vanaf de Heiligenboom voorzien van gebakken klinkers tot de entree van de gezamenlijke inrit - Contrast tussen privé en openbaar is duidelijk zichtbaar in de materialisering
	Inrit en toegangspad woning	Halfverharde paden (gravel of grind), verharde paden (Klinkers) van minimaal 5 meter breed
	Parkeerplaatsen	- Parkeren gebeurt op eigen terrein (min. 3 parkeerplaatsen) - Parkeren is ingekaderd met een groene knip-en scheerhaag
	Plein / erf	De rijbaan/ erf aan de noordzijde van de woningen dient groen te worden ingericht
Groen	Openbaar	Bestaande bomen dienen behouden te blijven en worden in oostelijke en westelijke richting verder doorgezet
	Privé	- De aanplant van struwelen op de perceelsgrenzen bedragen een minimale breedte van 3 meter. Daarnaast dienen er boomvormers te worden toegepast. - De houtsingel aan de oostzijde is minimaal 7 meter breed en bestaat uit struikvormers en boomvormers. - Op het voorerf zijn grote/ massieve beplantingsvormen uitgesloten. Hier is het streven om het open karakter aan de voorzijde te waarborgen m.u.v. een solitaire erfboom. - In de achtertuin is het mogelijk meerdere groenelementen aan te planten, echter dient de hoofdstructuur (de struwelen op de perceelsgrenzen) intact te blijven.
Erfafscheiding	Voorzijde	De voorzijde van het erf wordt aangeplant met een lage knip- en scheerhaag van ca. 1 meter hoog en 2 meter breed.
	Aan zijgevels of op zichtlocaties openbaar gebied	Bestaande uit de struwelen met boomvormers van minimaal 3 meter breed en de houtsingel aan de oostzijde van woning 3 van minimaal 7 meter breed.
		Toepassing van gebouwde erfafscheidingen is uitgesloten.
Sortiment	Detailering	De toe te passen/ aan te planten beplanting bestaat uit inheemse soorten en zijn in dit geval niet gebiedsvreemd.



Struweelhaag met boomvormers



scheiding openbaar en privé mogelijk met hekwerk



houtsinel met grote boomvormers



Bomenlaan



Referentie

Buitenruimte

Beeldkwaliteitsplan RvR-woningen 't Stokske Moergestel

Projectnummer: P04049

16 juli 2021

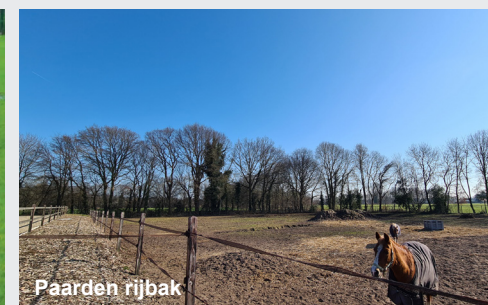
B|RO
Ruimte om in te leven



Houtsingel



greppel t.b.v. infiltratie



Paarden rijbak



Erfboom

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01