

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Beeldkwaliteitsplan
'Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013'



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Beeldkwaliteitsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013'



**B E E L D K W A L I T E I T S P L A N
B U I T E N G E B I E D L I T H**

april 2013



stimuleren beeldkwaliteit

In het landelijk gebied van de gemeente Oss vinden veranderingen plaats. Het gaat hier ondermeer om het vergroten van bedrijven enerzijds en om het stoppen van bedrijven anderzijds. Beide ontwikkelingen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor het beeld van het landschap. De gemeente Oss maakt in het bestemmingsplan buitengebied Lith diverse ontwikkelingen mogelijk die aansluiten bij de behoefte vanuit de markt. Wij willen er daarbij echter wel voor zorgen dat de aanwezige ruimtelijke kwaliteit niet minder wordt, maar behouden blijft of juist wordt versterkt.

Initiatieven in het Lithse buitengebied moeten zich voegen in het aanwezige landschap. Daarom is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is gezocht naar een aantal regels die de landschappelijke inpassing moeten verzekeren en tevens inspelen op de functionele eisen van de landbouw. De regels laten voldoende ruimte om per initiatief maatwerk te leveren op de betreffende locatie.

leeswijzer

In het beeldkwaliteitsplan is een stimuleringskader opgenomen dat zo is opgebouwd, dat de aanwezige kwaliteiten van de verschillende Lithse landschappen uitgangspunt zijn. Het stimuleringskader geeft een beeldend verhaal weer van de verschillende landschapstypen en de daarbij behorende karakteristieken. Hierdoor wordt getracht ruimtelijk passende ingrepen in het landschap te stimuleren.

Het stimuleringskader maakt inzichtelijk hoe de beeldkwaliteit in de verschillende landschapstypen en bebouwingsconcentraties behouden en/of versterkt kan worden. Per landschapstype is vanaf groot schaalniveau ingezoomd naar een lager schaalniveau. Op het hogere schaalniveau worden de belangrijkste ontwikkelingen en de kernkwaliteiten benoemd. Dit zijn de belangrijkste karakteristieken en bouwstenen op structuurniveau. Deze punten zijn uitgebreid beschreven in de structuurvisie. Hierna is er per landschapstype ingezoomd op kavel, beplantings- en architectuur niveau. Elk landschapstype wordt afgesloten met een sfeerimpressie van het huidige en gewenste beeld. Deze indeling is ook gehanteerd voor de bebouwingsconcentraties.

Naast het stimuleringskader is in dit beeldkwaliteitsplan een aantal onderwerpen verder uitgewerkt. Met name de dakgevelverhouding, de verschillen tussen beide polders en nieuwe staltypen vragen om een concretere uitwerking.

Naast de algemene richtlijnen die in principe gelden voor het hele buitengebied, zijn ook richtlijnen opgenomen voor de locatie Lithsedijk 57a, voor het bouwplan aan de Peperstraat en voor Batterijstraat 23a.

maatwerk

De beschreven onderdelen in dit beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de meest voorkomende situaties. Het meest voorkomende type bedrijf in het buitengebied is het agrarisch bedrijf. Naast agrarische bedrijven is er een aantal andere bedrijven die vaak specifieke bebouwingseisen hebben ten aanzien van omvang en bouwhoogte. Dit kan betekenen dat een bepaald type bedrijf niet geschikt is voor het buitengebied, maar zich beter kan vestigen op een bedrijventerrein. Op bedrijventerrein zijn de

bouwmogelijkheden vaak veel ruimer. Ook al past deze bebouwing niet altijd binnen de randvoorwaarden van beeldkwaliteit. Er kunnen toch redenen zijn het specifieke bedrijf bouwmogelijkheden te geven. In deze situaties is maatwerk vereist om tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing te komen. Een voorbeeld van maatwerk is de toekomstige uitbreidingsmogelijkheid van de serrestal bij Lutterweg 11. Bij uitbreiding van de huidige serrestal is het logisch aan te sluiten bij hetzelfde staltype.

juridische vertaling

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen bouw- en goothoogtes zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013 en vormen dan ook een hard toetsingskader voor vergunningaanvragen. In het bestemmingsplan is verder een regeling opgenomen op grond waarvan kan worden afgeweken van de maximale bouw- en goothoogtes.

Met betrekking tot de richtlijnen die niet in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen, geven wij hieronder aan op welke manier deze doorwerken bij aanvragen. Het karakter van de richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan varieert immers van toetsingsgrond (waarbij sommige richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de welstandsnota) tot richtlijnen die gebruikt worden bij afwijkingen en wijzigingsmogelijkheden.

Hieronder geven wij dan ook duidelijkheid over de concrete toepassing van het beeldkwaliteitsplan. Wij gaan met name in op de vraag welke onderdelen van dit beeldkwaliteitsplan wanneer als toetsingsgrond gelden. Wij maken onderscheid tussen directe bouwmogelijkheden, nadere eisen en bouw- en gebruiksmogelijkheden met afwijking en wijzigingsregels.

1. Directe bouwmogelijkheden. Bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In het kader van de welstandstoets wordt getoetst aan de architectonische eisen op het gebied van materiaalgebruik, dakgevelverhouding en maatvoering. Verder wordt, voor zover van toepassing, getoetst aan de richtlijnen met betrekking tot nieuwe staltypen.
2. Nadere eisen kunnen worden opgelegd aan bebouwing die voldoet aan het bestemmingsplan. Alleen in uitzonderlijke situaties worden nadere eisen gesteld. Een nadere eis zal vooral betrekking hebben op de situering van bebouwing, bijvoorbeeld als binnen een bouwvlak geen concentratie van bebouwing plaatsvindt. Getoetst wordt met name aan de richtlijnen op erfniveau.
3. Bouw- en gebruiksmogelijkheden met afwijking en wijzigingsregels worden getoetst aan alle richtlijnen. Deze richtlijnen fungeren daarbij als beleidskader. Afwijken is mogelijk, maar moet worden gemotiveerd. Afhankelijk van de aard van het plan worden meer of minder vergaande richtlijnen geformuleerd. Een kleine binnenplanse afwijking voor afwijkend gebruik binnen bestaande bebouwing zal bijvoorbeeld alleen getoetst worden aan de richtlijnen met betrekking tot landschappelijke inpassing, terwijl bij een wijziging van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe functie sprake is van een totale herinrichting van een erf en aan het stimuleringskader beeldkwaliteit moet worden voldaan.

uiterwaard



Karakteristiek voor de uiterwaard is het open tot halfopen landschap. Beplanting moet bestaan uit inheemse soorten zoals wilg, populier en meidoorn.



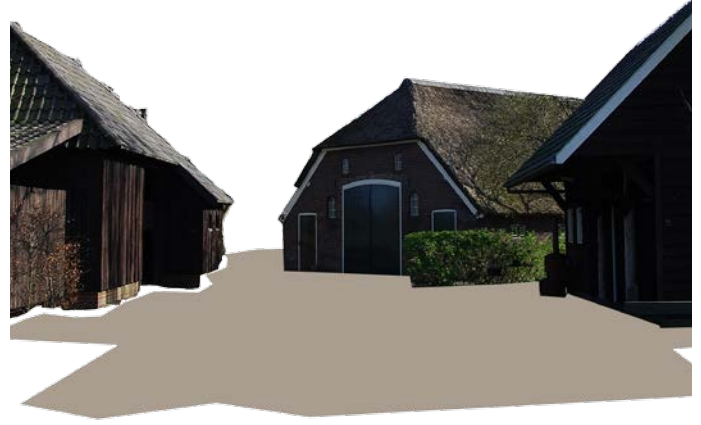
De beplanting staat in een losse en informele setting waaronder de voor de uiterwaarden kenmerkende oibosjes. De zichtrelatie met het water van de Maas is beeldbepalend. Eventuele ontwikkelingen sluiten aan bij het thema water en natuur en hebben een robuuste uitstraling.

oeverwal



kavels

De kavels zijn kleinschalig en vaak onregelmatig. Als contrast met de beslotenheid van de erven zijn er fraaie zichtlijnen op meer (open of) half open gebied.



erf

Aansluitend op de losse structuur en vaak wisselende kavelrichtingen op de oeverwal, is de bebouwing vaak op een schijnbaar willekeurige manier op het kavel gesitueerd. Bebouwing staat vaak niet parallel en de erven zijn op een informele manier gedeeltelijk door bebouwing begrensd.



beplanting

Karakteristiek is de variatie in beplanting. Contrasten tussen gesloten bospercelen, boomgaarden en strakke hagen geven de oeverwal een eigen gezicht.



De afwisseling van solitaire bomen als eik, beuk, linde en noot met robuuste bosplantsoenen, bosjes, struweel en bomenlanen bepalen het beeld. Rond de woning komt meer gecultiveerde beplanting voor.



bebouwing

Tussen de gebouwen onderling is een goede samenhang en afstemming in architectuur van belang.

Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij het agrarische archetype en bij de bestaande karakteristieke bebouwing.

Een dakgevelverhouding van 2:1 is optimaal en draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing.

Een verhouding waarbij het dakvlak groter is dan de gevel is een voorwaarde. Bijvoorbeeld bij a-symmetrische kappen zijn afwijkingen bespreekbaar. De dakhelling van de bedrijfsbebouwing ligt tussen de 15 en de 30 graden.

Voor bedrijfsbebouwing is per gebouw een oppervlakte van 2000 m² toegestaan. De maximale lengte bedraagt 80 m en de maximale breedte 25 m.

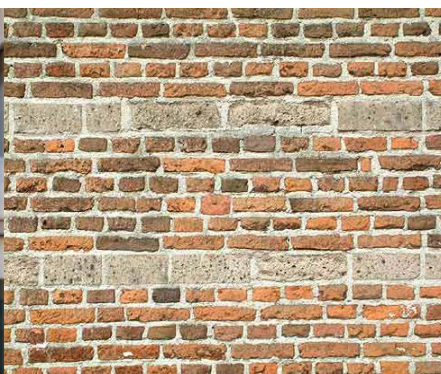


bebouwingskarakteristieken

Vooral in de bebouwingsconcentraties heeft de bebouwing historische en rustiek landelijke waarden. De bebouwing in samenhang met beplanting en erfafscheidingen bepalen voor een groot deel de ruimtelijke kwaliteit. Deze elementen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Daarom spreekt men van ensemble waarde. Ruimtelijke contrasten tussen bijvoorbeeld gesloten bebouwing en weidse zichtlijnen zijn erg kwetsbaar, maar waardevol en dus behoudenswaardig.

erfovergangen

Kenmerkend voor de landelijke bebouwing is de sterke verwevenheid met het landschap. De overgangen tussen het privédeel en het landschap zijn geleidelijk en in samenhang met het landschap. Elementen die hier aan bijdragen zijn de beperkt afgeschermdé privé-tuin, een fruitboomgaard, doorzichten, solitaire bomen en hagen. (Half)verharding in kleur en materiaal afgestemd op de bebouwing draagt hier ook aan bij.



architectuur

Karakteristiek is de ingetogen uitstraling, de sobere en eenvoudige bouwvolumes, een lage goothoogte en de gesloten en forse kappen. Een landelijke bouwstijl met historische bebouwing als archetype, bij voorkeur in een eigentijdse interpretatie. Karakteristiek is het hanteren van een grillige rooilijn. De bebouwing staat vaak afwisselend haaks, schuin of parallel aan de weg. Traditioneel kleur- en materiaalgebruik. Gebruik van dakpannen (niet glimmend), baksteen, naturel hout en gedekte kleuren in matte afwerking.

verschillen tussen bebouwingsconcentraties

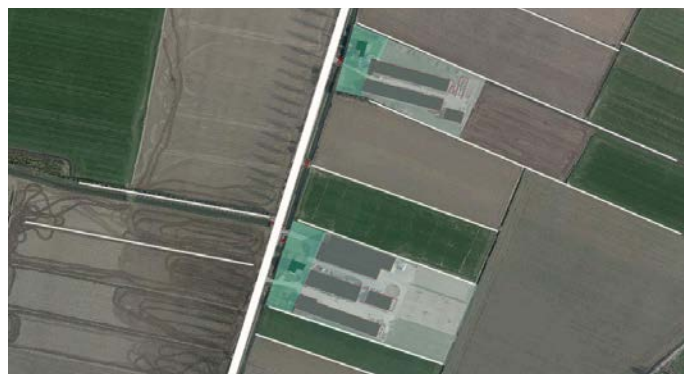
Kessel is het meest traditioneel en conserverend. Terwijl er in de Batterijstraat en in het Boveneind meer dynamiek en bedrijvigheid is. In het Boveneind staat de relatie met het kasteel en de te versterken padenstructuur centraal, terwijl in de Batterijstraat de relatie met het water en cultuurhistorie (Zuider waterlinie) een belangrijke rol speelt.

Lithse polder en Oijense polder



kavels

Voldoende afstand tussen kavels onderling. Hiermee wordt voorkomen dat het straatbeeld te gesloten wordt. De openheid van de polder kan zo goed worden ervaren. Zichtlijnen zoveel mogelijk open houden. Openheid aan de voorzijde van het kavel suggereert aansluiting bij de omgeving.



erf

Op het erf staan de stallen parallel aan elkaar. In lijn met de strakke landschapsstructuur in de polders wordt de bedrijfsbebouwing evenwijdig aan de perceelsrichting geplaatst terwijl de woning meestal de weg volgt. De stallen staan hierbij mogelijk haaks op de weg. Hierdoor ontstaat een geometrische kavelvorm. De kavels zijn relatief smal en diep en volgen vaak de richting van het landschap.



zonering erf

Het erf is opgedeeld in een woonzone en een bedrijfszone. De bedrijfsbebouwing staat achter het woonhuis zoals in de afbeelding hierboven is te zien. De woonzone krijgt een groene uitstraling.



beplanting

In beide polders zorgt erfbeplanting voor een goede landschappelijke inpassing. De erfbeplanting bestaat uit losse beplanting rondom het woonhuis en om structurerende beplanting als afscherming van het bedrijfskavel. Deze laatste categorie moet vooral in de Lithse polder strak en transparant zijn. De bedrijfsbebouwing blijft hierdoor zichtbaar. Dit vraagt wel meer van de architectuur van de bedrijfsbebouwing. Bij beeldverstorende bebouwing kan afschermende beplanting worden toegepast.



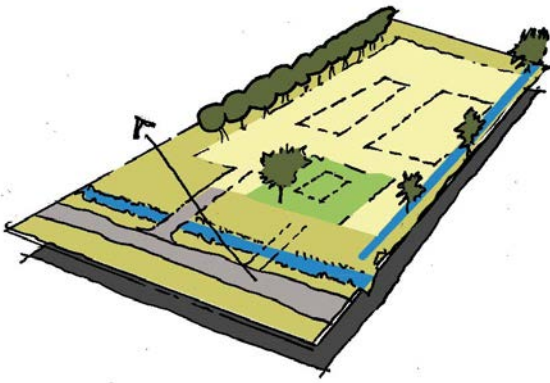
bebouwing

Tussen de bebouwing onderling is een goede samenhang en afstemming van de architectuur van belang. In het buitengebied is het dakvlak beeldbepalend. Wij streven naar een dak-gevelverhouding van 2:1. Deze



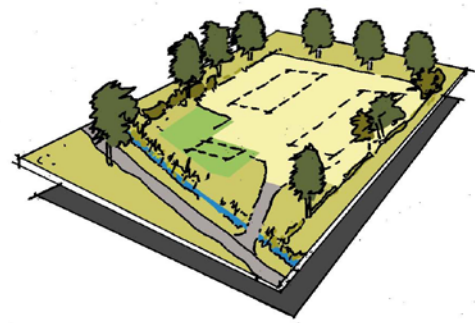
is namelijk optimaal. Als deze verhouding niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die in ieder geval groter is dan 1:1. De dakhelling van de bedrijfsbebouwing moet tussen de 15 en de 30 graden liggen.

verschil Lithse en Oijense polder



algemeen visie

In de Lithse polder wordt vooral ingezet op landbouw en in de Oijense polder wordt de verbreding in de landbouw gestimuleerd.



De Oijense polder is wat kleinschaliger dan de Lithse polder en ligt dicht bij de stad. De Oijense polder is hierdoor in het bijzonder geschikt voor nevenfuncties als landwinkels, biologische en kleinschalige landbouw.



erfinrichting Lithse polder

De erfbeplanting bestaat uit knotbomen, bij voorkeur in rijen. In deze natte gebieden komen sloten, greppels en/of poelen voor met moeras en riet. Deze elementen zijn uitgangspunt bij het ontwerp.



erfinrichting Oijense polder

In deze polder is de erfbeplanting wat losser en mag minder transparant zijn dan in de Lithse polder. Ook hier speelt water een belangrijke rol.



architectuur Lithse polder

Een eigentijdse zorgvuldige architectuur met een kloeke en zakelijke uitstraling waarbij een horizontale geleding beeldbepalend is. Zakelijke- en duurzame architectuur wordt aangemoedigd. Per gebouw is een maximale oppervlakte van 4500 m² toegestaan. De maximale lengte bedraagt 150 m en de maximale breedte is 40 m. De bebouwing moet bij grote lengte en breedte geleded zijn. Gedekte tinten in grijs.



architectuur Oijense polder

De architectuur is minder zakelijk dan in de Lithse polder. Een meer informele uitstraling bepaald de sfeer. Bij voorkeur gebruik maken van natuurlijke materialen als hout in vergrijsde tinten. Per gebouw is een maximale oppervlakte van 3500 m² toegestaan. De maximale lengte bedraagt 120 m en de maximale breedte is 35 m. De bebouwing moet bij grotere lengte en breedte geleded zijn.

staltypen

Met het oog op aspecten als kosten, dierenwelzijn en duurzaamheid zijn er de laatste jaren nieuwe staltypen ontwikkeld. Ruimtelijk passen niet al deze staltypen in het landschap. Enerzijds wordt er ruimte gegeven voor vernieuwing in de landbouw. Anderzijds moeten de kwaliteiten van het buitengebied behouden blijven en worden versterkt. Hieronder is per staltype een omschrijving gegeven van beeldkwaliteit en inpasbaarheid.

open stal



omschrijving

Sluit goed aan op het traditioneel staltype met lage goot en hoge nok. De wanden zijn geheel of gedeeltelijk afwezig. Hierdoor is er een relatie tussen de binnenkant van de stal en de omgeving.

Dit stimuleringskader beeldkwaliteit beschrijft 2 landschapstypen waar agrarische bebouwing voorkomt. Dit is de oeverwal en het polderlandschap. In de beide polders is de openheid karakteristiek. Agrarische bebouwing wordt hier niet perse weggestopt achter groen. Op de oeverwal is de kleinschaligheid en de vaak historische bebouwing karakteristiek. Hier is grootschalige bebouwing lastig in te passen. Bij nieuwe stalvormen bij bestaande bebouwing dient de aansluiting ontworpen te zijn.



visie

De stal is over het algemeen goed inpasbaar in het landschap. Aandacht voor lichtuitstraling.

boogstal



omschrijving

De boogstal is een kolomloze boogvormige overspanning. De stal is opgebouwd uit stalen vakwerkliggers bekleed met windbreekgaas en waterdicht foliemateriaal. Lage goothoogte en relatief hoge nok. Door de ronde vorm echter niet vergelijkbaar met de traditionele stal. De stal heeft een enigszins industriële uitstraling.



visie

In gebieden met hoge landschappelijke waarde nauwelijks in te passen. Past niet bij historische boerderij-ensembles en in het algemeen niet op de oeverwal. Groen-kleurige materialen zoals hiernaast uitsluiten.

rondeelstal



omschrijving

De stal heeft als basis meerdere stalunits die samen een (bijna) ronde stal vormen. De goothoogte is beperkt waardoor de overgang met het landschap niet abrupt verloopt.



visie

De ronde basisvorm contrasteert met de rechthoekige kavelvormen in de polder. Hierdoor is dit stalconcept lastiger in te passen. Beeldbepalend zijn de lage goot en het grote dakvlak. Hierdoor is dit staltype lastiger in te passen. Maar door de lage goot en een groot dakvlak niet onmogelijk.

serrestal



omschrijving

Kenmerkend voor de serrestal zijn de tunnelframes. Het systeem is eenvoudig uit te breiden of te verkleinen. De dakbedekking bestaat uit kunststoffolie met daaroverheen eventueel een schaduwdoek. De gevels bestaan uit een lage keerwand met daarboven windbreekgaas. De goothoogte is hoog en de nok relatief laag. De stal heeft een industrieel uiterlijk.



visie

De stal is slecht inpasbaar in het landschap en wordt pas toegepast als alle andere opties zijn uitgesloten. Op de oeverwal is dit staltype uitgesloten. Lichthinder door de folie is een regelmatig gehoorde klacht. Hiermee moet bij het ontwerp rekening worden gehouden. Groene kleuren zijn uitgesloten.

vrijloopstal



omschrijving

In dit staltype kunnen koeien zich naar verwachting natuurlijker gedragen dan in een ligboxenstal. Het liggedeelte is uitgevoerd met een bodem van zacht materiaal. De stal komt qua verschijningsvorm overeen met een traditionele stal met een lage goot en hoge nok.



visie

Door de openheid is de relatie met de omgeving groot en is de inpasbaarheid in het landschap relatief eenvoudig.

overige staltypen



omschrijving

Een afwijkend staltype is de zaagtandstal. Deze heeft een industriële uitstraling. Verder zijn er nog innovatieve concepten denkbaar. Deze komen in meer of mindere mate overeen met de hierboven beschreven types. Ze zullen echter steeds afzonderlijk beoordeeld moeten worden.



Lithsedijk 57a

locatie

Het plangebied is gelegen aan de Maas en in de uiterwaarden aan de noordzijde van het dorp Lith. De woonbebouwing van het dorp bevindt zich aan de zuidzijde van de dijk. Het plangebied is ontsloten middels een parallelweggetje aan de dijk. De woonboot ligt in een inham van de Maas. Direct aan het parallelweggetje staan tijdelijke containers bedoeld voor opslag. Het beeldkwaliteitsplan geeft kwaliteitseisen voor een schuur ter vervanging van de tijdelijke containers.

beeldkwaliteit

Met betrekking tot het ontwerp van de schuur en als aanvulling op de regels uit het bestemmingsplan stellen wij de volgende kwaliteitseisen.

- Een bouwhoogte die onder de kruin van de dijk blijft.
- Het gebouw staat parallel aan de dijk met een a-symmetrische kap en de flauwe dakhelling aan de zijde van de dijk.
- De kap heeft een overstek van 0,5 meter. Deze wordt niet meegeteld in de oppervlakte van de schuur.
- De kap bestaat uit een gras- of sedumdak.
- De bekleding van de schuur bestaat uit (gepotdekselde) ruwe houten planken in een vergrijsde kleur.
- De kap rust op palen zichtbaar aan de buitenzijde.
- Wanneer een overkapping is gewenst, is het mogelijk de kop- of langsevel terug te plaatsen. De palen en de kap blijven dan ongewijzigd. De overkapping wordt dan meegerekend in de totale oppervlakte.
- Enkele ramen als optie passend binnen het architectuurbeeld.
- Het architectuurbeeld moet bepaald worden door een kloek gebouwtje met een robuuste en natuurlijke uitstraling.



Deze impressies zijn voorbeelden van een gebouw dat passend is binnen de regels van het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitsplan.

Peperstraat - Grotestraat Oijen

structuur en massa

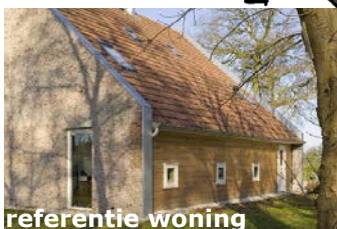
- Versterken ecologische diversiteit in de vorm van droge en natte natuur.
- Zichtlijnen op open landschap handhaven.
- Toevoegen landschapselementen als solitaire bomen boomgaard, houtwallen, struweel, hagen en weides.
- Geometrische structuur van paden herstellen en verbinden. Dit vergroot de karakteristieke fijnmazigheid van het gebied.
- Woningen moeten naadloos opgaan in het landschap.
- Korrel, massa en architectuur nieuwe woningen afstemmen op woningen in directe omgeving in een landelijke bouwstijl. Sobere en eenvoudige niet samengestelde bouwvolumes.
- Afmetingen woningen maximaal 9 x 16 meter.
- Goothoogte tussen 2 en 3 meter, forse kap
- Zuidelijk toegangsweggetje woning combineren met pad.
- Zuidelijke woning met orientatie aan pad en straat.
- Noordelijke woning ligt terug, waardoor ruimte voor boomgaardje en weidse zichtlijn.
- Uitrit noordelijke woning via bruggetje over sloot.
- Behouden sloot met knotwilgen.
- Randvoorwaarden voor bebouwingsconcentratie Boveneind uit visie overnemen.

inrichting

- Terugbrengen kleinschalig karakter door toevoeging landschappelijke elementen als solitaire bomen of boomgroepjes.
- Hagen van meidoorn.
- 1 meter breed halfverhard wandelpad. Het kerkepad in noordzuid richting is tevens verhoogd.
- Inheemse boomsoorten zoals lindes en eiken.
- Hoogstam fruitboomgaard.
- Geen spijlenhekken maar zachte groene overgangen.
- Voldoende breed perceel om deze groene overgangen van prive naar openbaar terrein te kunnen maken.
- Aansluiten bij microrelief omgeving. Alleen ophogen waar nodig, bv ter hoogte van woningen en kerkepad.
- Lindes langs pad niet in een rij maar in groepjes.
- Bloemrijk grasland voor weides.
- Toegangsweggetje ten behoeve van zuidelijke woning gecombineerd met pad over maximaal 3,5 m verhard. Resterende ruimte halfverharding en gras.

architectuur

- Horizontale belijning met verticale accenten.
- Bebouwing met agrarische signatuur.
- Dakbedekking in gedekte kleuren en matte afwerking.
- Materiaal gebruik rode en roodbruine baksteen.
- Gedekte tinten in aardkleuren, kap antraciet
- Sobere architectuur met vooral fors gesloten dakvlak.
- Woningen geen kopie van elkaar.



Batterijstraat 23a, opslagruimte (depot)

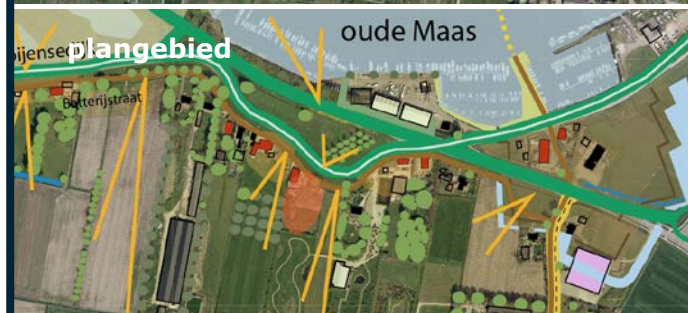
locatie

Het plangebied is onderdeel van een historisch bebouwingslint met een afwisseling tussen oude boerderijtjes, erfbeplanting en het kronkelige straatje. De doorzichten naar het open buitengebied en de beslotenheid van de rivierdijk aan de noordzijde draagt bij aan de bijzondere sfeer. Kenmerkend zijn de relatief smalle en diepe percelen waarop ook dit plangebied ligt. Deze strokenverkaveling is vaak gemarkeerd door beplantingsstroken. De bebouwing staat parallel aan de verkavelingsrichting en volgt zo het landschap en niet de straat.

beeldkwaliteit

Met betrekking tot het ontwerp van het opslaggebouw stellen wij de volgende kwaliteitseisen.

- Aan de westzijde van het perceel voldoende ruimte (minimaal 8 m.) tussen het gebouw en de erfrens.
- Het gebouw staat parallel aan de kavelrichting.
- Een lage goothoogte (< 3 m.) aan de westzijde.
- Aansluiting bij de landelijke bouwstijl wordt bij voorkeur vertaald in moderne architectuur.
- Bij voorkeur een a-symmetrische kap en een (net) verschillende nokhoogte voor de 2 bouwvolumes.
- Sobere bouwvolumes (zie voorbeelden)
- Materiaalgebruik gevel geen baksteen (zoals boerderij) maar contrasterend zoals hout in een vergrijsde kleur.
- In lengterichting geleden van de gevel door bijvoorbeeld de gootlijn te knikken.
- Gedekte kleuren.
- Een lage goot en relatief hoge nok zodat het dakvlak beeldbepalend is. Een grotendeels gesloten dakvlak.
- Beplantingsstrook aan weerszijden van het perceel.
- Randvoorwaarden voor bebouwingsconcentratie Batterijstraat uit visie overnemen.
- Ondergeschikte uitstraling t.o.v. woning.
- Dakgevelverhouding 2:1
- Frontbreedte maximaal 20 meter totaal.
- Maximale lengte 55 meter.



rietten kap bijgebouw
maasarchitecten



referentie bijgebouw
studio ska



lage goothoogte
houten bekleding

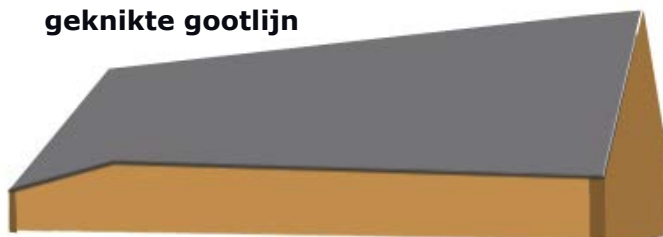


één ontwerp,
twee verschillende volumes
studio ska



situatie
depotgebouw
met cultuurhistorische waarde

geknikte gootlijn



De referentiebeelden zijn voorbeelden van bebouwing met agrarische signatuur. Alle voorbeelden laten een moderne vertaling zien van de boerderijtypologie.

STIMULERINGSKADER BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED LITH

LANDSCHAPSNIVEAU

ERFNIVEAU

BEBOUWINGSNIVEAU

LIGGING

ONTWIKKELINGEN

KERNKWALITEITEN

HOOFDSTRUCTUUR

BOUWSTENEN LANDSCHAP

UITERWAARD



- toename areaal natuur
- waterberging
- afname areaal landbouwgrond
- recreatieve ontwikkeling bij de Lithse Ham



- open tot halfopen
- grootschalig karakter
- dynamiek
- behoud microreliëf
- behoud bakenbomen



- uitbreiding natuur
- aanbieden wandelroutes
- behoud bakenbomen
- behoud microreliëf
- aantal oobosjes
- zichtlijnen op Maas openhouden

OEVERWAL



- mix van wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie
- nieuwe impulsen voor recreatie en toerisme
- afname aantal landbouwbedrijven



- halfopen
- kleinschalig karakter
- dijk als belangrijke drager
- dorpen als kralen langs dijk
- verkaveling rechthoekig of onregelmatig



- aanleg landschapselementen (houtwallen, bomenrijen, hoogstam boomgaarden, (graan)akkers
- herstel wielen
- aanleg paden

LITHSE POLDER



- landbouwontwikkeling; schaalvergroting en verbreding
- bij Hertogswetering natuurontwikkeling



- grote openheid
- zeer grootschalig karakter
- noordzuid slagenverkaveling
- nat gebied
- eendekooien
- kades



- verwijderen opgaande beplanting
- waterwinbosje omvormen
- behoud sloten en greppels
- herstel kades
- natuurontwikkeling in het zuiden
- weidevogelgebied uitbreiden

OIJENSE POLDER



- landbouwontwikkeling; met name verbreding
- recreatieve uitloop vanuit Oss op flanken
- bij Hertogswetering en Teeffelse Wetering natuurontwikkeling



- openheid
- grootschalig karakter
- relatief nat gebied
- kades
- verkaveling rechthoekig



- herstel kades
- aanleg paden
- natuurontwikkeling bij de 2 weteringen
- vergroten natuurgebiedje hoek Teeffelse- en Hertogswetering
- waterwinbosje in komgebied omvormen

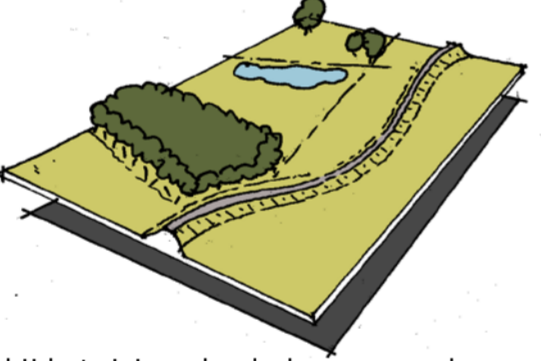
KAVEL/ERF

BEPLANTING

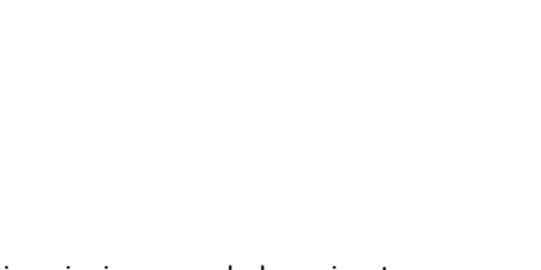
BEBOUWING ARCHITECTUUR

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

SFEERIMPRESSIE



- bij het rivierenlandschap passende beplanting
- inheemse, beplanting (wilg, populier, meidoorn)
- bijvoorbeeld in vorm van oobosjes
- beplanting in losse, informele setting

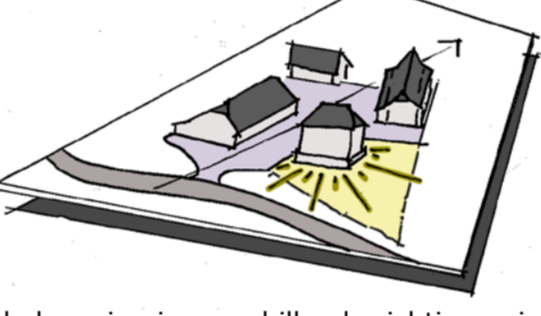


- in principe geen bebouwing toevoegen
- zakelijke architectuur

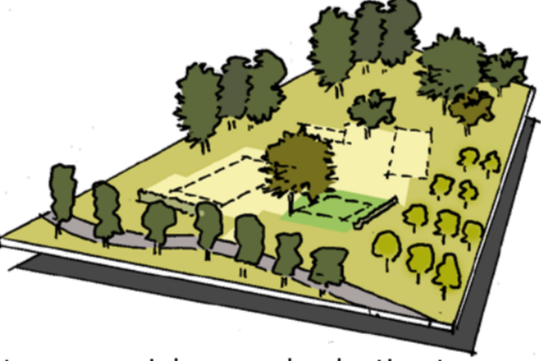
per agrarisch (bedrijfs)gebouw; max grootte, lengte, breedte, goot, nokhoogte

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK


- maritieme tinten
- basalt/ meerpalen, natuurlijke materialen



- bebouwing in verschillende richtingen in informele setting
- doorzichten vrijhouden
- kavels rechthoekig of onregelmatig
- kavels kleinschalig
- zicht vanaf de dijk vrijhouden



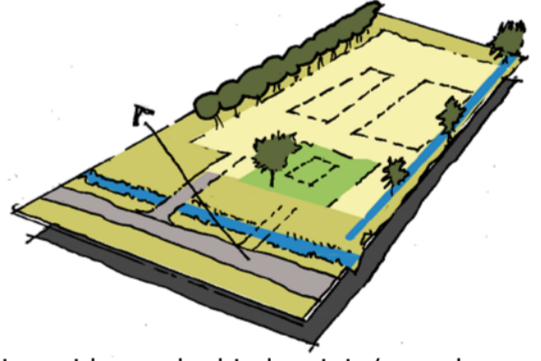
- toepassen inheemse beplanting typerend voor oeverwal
- robuust bosplantsoen, bosje, struweel, bomenrij, boomgroep, haag, solitaire bomen (bv eik, beuk, linde, noot)
- moestuinen, boomgaarden
- rond woning meer gecultiveerde beplanting, weelderige tuinen



- bebouwing in schaal met het landschap
- dakverhouding > gevelverhouding streven naar dak-gevelverhouding 2:1
- boog- en serrestallen uitsluiten
- nieuwe bebouwing passend bij bestaande karakteristieke bebouwing
- eigentijdse vertaling agrarisch archetype (eenvoudig, ingetogen, sober, gesloten dakvlak) geen boerderettes
- 2000 m²/ 80m/ 25m/ 3,5m/ 10m
- traditioneel kleur- en materiaalgebruik
- warme tinten
- hout, niet-glimmende pannen, riet
- handgevormde baksteen voor de woning



- stallen parallel aan elkaar (1)
- stallen in lijn met perceelsrichting (2) / stallen haaks op de weg (3)
- zichtlijnen openhouden
- kavels regelmatig en rationeel
- kavels langgerekt, de verkaveling volgend
- grote afstand tussen kavels



- in weidevogelgebied weinig/ geen bomen
- erven (bedrijfszone) geen gesloten karakter
- transparante inheemse erfbeplanting in stroken (zakelijk)
- (knot)bomenrij, sloten, riet, moeras
- boomsoorten: knotwilg en -es (inheems)
- agrarisch gebruik mag gezien worden



- dakvlak beeldbepalend
- dakverhouding > gevelverhouding streven naar dak-gevelverhouding 2:1
- onder voorwaarde boog- en serrestallen
- eigentijdse zorgvuldige architectuur
- zakelijke belijning met horizontale accentuering
- geleding gebouwen bij l>80 en/of b>30

- 4500m²/ 150m/ 40m/ 4,5m/ 11m
- gedekte grijstinten voor het dak
- zakelijk duurzaam
- gedekte tinten
- staal, plaatmateriaal, glas, hout



- stallen parallel aan elkaar (1)
- stallen in lijn met perceelsrichting (2) / stallen haaks op de weg (3)
- kavels regelmatig en rationeel
- zichtlijnen openhouden
- kavels vierkant tot rechthoekig
- voldoende afstand tussen kavels



- in weidevogelgebied weinig/ geen bomen
- erven (bedrijfszone) geen gesloten karakter
- vrij transparante inheemse erfbeplanting
- (knot)bomenrij, sloten, riet, moeras
- boomsoorten: knotwilg en -es (inheems)
- agrarisch gebruik mag gezien worden



- dakvlak beeldbepalend
- dakverhouding > gevelverhouding streven naar dak-gevelverhouding 2:1
- onder voorwaarde boog- en serrestallen
- eigentijdse zorgvuldige architectuur
- geleding gebouwen bij l>80 en/of b>30

- 3500m²/ 120m/ 35m/ 4,5m/ 10m
- sedumdaken, zonnepanelen, biomassa
- experimenteel duurzaam
- warme versus koude tint
- mosgroen, vergrijsd hout



STIMULERINGSKADER BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED LITH

LANDSCHAPSNIVEAU

LIGGING

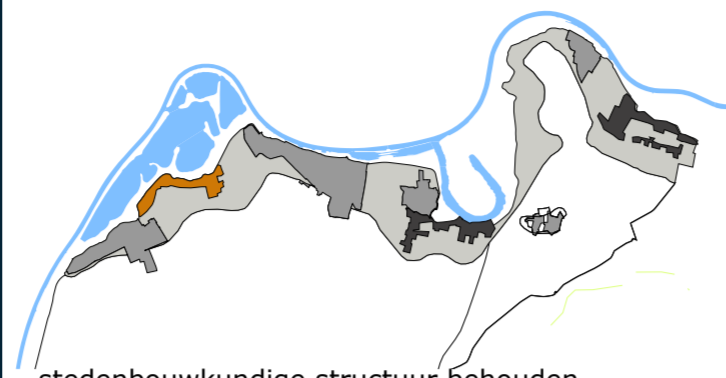
ONTWIKKELINGEN

KERNKWALITEITEN

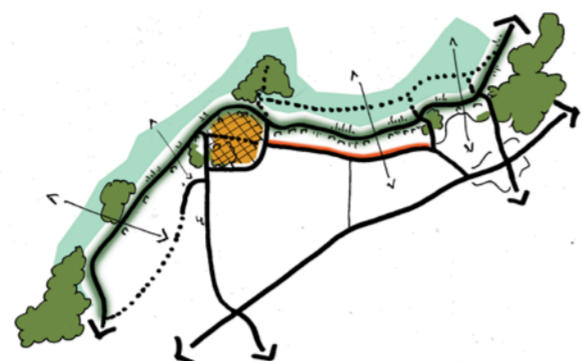
HOOFDSTRUCTUUR

BOUWSTENEN LANDSCHAP

KESSEL



- stedenbouwkundige structuur behouden
- beperkte recreatieve functies, alleen kleinschalig
- iedere woning uniek (eenzelfde archetype)
- behouden aanwezige landschappelijke kwaliteit
- versterken fijnmazigheid en fijnkorreligheid

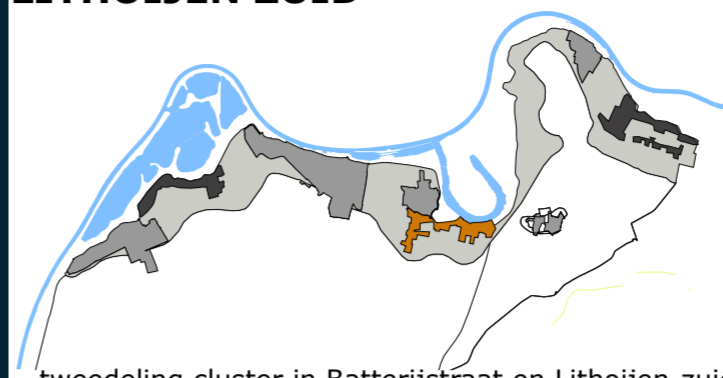


- waardevolle structuur Achterstraat
- waardevol stedenbouwkundig ensemble rondom pastorie
- historische en rustiek landelijke waarden
- huidige landschappelijke kwaliteit
- zichtlijnen / kleinschaligheid
- waardevolle ruimtelijke contrasten

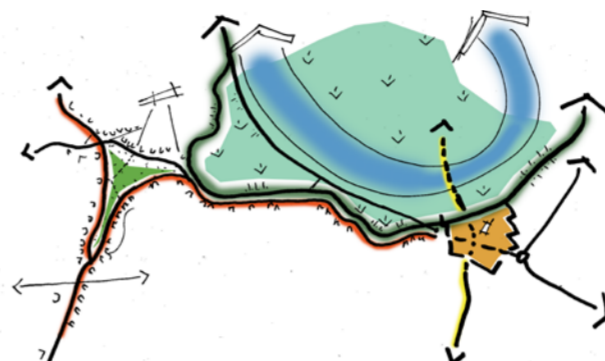


- meer variatie in robuuste en kleinschalige landschapselementen
- veel aandacht voor ruimtelijke contrasten. Bijvoorbeeld de weidse zichtlijnen in contrast met de beslotenheid van de bebouwing

BATTERIJSTRAAT / LITHOIJEN ZUID



- tweedeling cluster in Batterijstraat en Lithoijen-zuid
- iedere woning uniek (eenzelfde archetype)
- recreatieve knoop (transferium) voormalig fort
- versterken relatie natuur en extensieve waterrecreatie
- versterken cultuurhistorische betekenis fort



- cultuurhistorische knoop bij fort
- waardevolle lintstructuur
- zichtlijnen / kleinschaligheid
- waardevolle ruimtelijke contrasten
- dynamiek Batterijstraat met bedrijvigheid en een mix aan functies
- traditioneel en rustiek landelijk karakter Lithoijen zuid



- herkenbaarheid recreatieve knoop fort vergroten
- recreatieve verbinding Hemelrijkse Waard maken
- relatie uiterwaarden versterken
- toevoegen landschapselementen ten zuiden van de Batterijstraat
- veel aandacht voor ruimtelijke contrasten

BOVENEIND



- versterken recreatieve functies passend bij cluster
- diversiteit recreatieve functies vergroten
- dynamiek gebied verhogen
- recreatieve thema's passend bij kasteel
- historische structuur versterken
- versterken fijnmazigheid en fijnkorreligheid
- verblijfsrecreatie versterken passend bij cluster
- iedere woning uniek (eenzelfde archetype)



- kenmerkende parallelstructuur dwarsstraten
- enkele waardevolle ensembles
- zichtlijnen / kleinschaligheid
- waardevolle ruimtelijke contrasten



- gracht, toegangen, sterrenbos kasteel herstellen
- Wiel en andere landschapselementen herstellen
- historisch padenstelsel herstellen
- veel aandacht voor ruimtelijke contrasten

ERFNIVEAU

ERFOVERGANGEN



- overgangen van privé naar openbaar gebied vormgeven met passende groenelementen
- overgangen zijn zacht (geen spijlenhekken) en in samenhang met het omliggend landschap
- halfverharding erf, hagen, beperkt afgeschermd tuin, fruitboomgaard, solitaire bomen, doorzichten



- overgangen van privé naar openbaar gebied vormgeven met passende groenelementen
- overgangen zijn zacht (geen spijlenhekken) en in samenhang met het omliggend landschap
- halfverharding erf, hagen, beperkt afgeschermd tuin, fruitboomgaard, solitaire bomen, doorzichten



- overgangen van privé naar openbaar gebied vormgeven met passende groenelementen
- overgangen zijn zacht (geen spijlenhekken) en in samenhang met het omliggend landschap
- halfverharding erf, hagen, beperkt afgeschermd tuin, fruitboomgaard, solitaire bomen, doorzichten

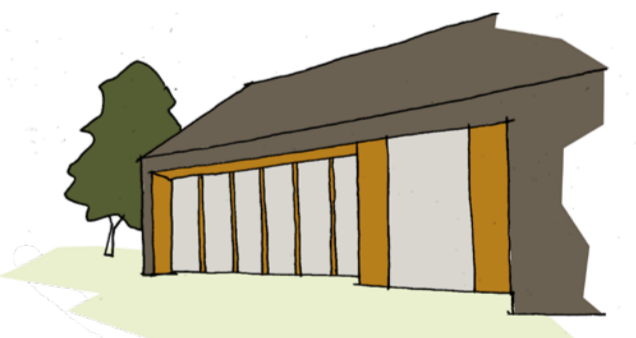
BEBOUWING ARCHITECTUUR



- lage goot ongeveer 3 meter en nok van 8 meter
- archetype historische bebouwing met zorgvuldige detaillering en ingetogen uitstraling
- sobere, eenvoudige volumes en gesloten forse kappen
- losse situering bebouwing, schijnbare toevalligheid
- grillige rooilijn
- horizontale geleiding met verticale accenten
- bebouwing afwisselend haaks of parallel op de weg



- lage goot ongeveer 3 meter en nok van 8 meter
- nauwkeurige detaillering, sober
- sobere volumes (niet samengesteld) en gesloten forse kappen
- horizontale belijning met verticale accenten
- losse situering bebouwing, schijnbare toevalligheid
- bebouwing haaks op de weg in Batterijstraat
- grillige rooilijn
- moderne vertaling boerderijtypologie, bebouwing met agrarische signatuur
- gevel van baksteen met gedekte kleuren
- accenten naturel hout
- niet glimmende pannen en rietenkap
- dakbedekking in gedekte kleuren en matte afwerking (pannen en rietenkap)



- lage goot ongeveer 3 meter en nok van 8 meter
- nauwkeurige detaillering, sober
- sobere volumes (niet samengesteld) en gesloten forse kappen
- horizontale belijning met verticale accenten
- losse situering bebouwing, schijnbare toevalligheid
- grillige rooilijn
- bebouwing haaks of parallel aan de weg
- moderne vertaling boerderijtypologie, bebouwing met agrarische signatuur
- gevel vooral baksteen in gedekte kleuren
- accenten naturel hout
- niet glimmende pannen en rietenkap
- dakbedekking in gedekte kleuren en matte afwerking (pannen en rietenkap)

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

- gedekte kleuren gevel
- traditioneel kleur en materiaalgebruik
- gebakken pannen en rietenkap
- handgevormde baksteen roodbruin en bruintinten
- dakbedekking in gedekte kleuren en matte afwerking

SFEERIMPRESSIE

