

BEELDKWALITEITSPLAN

Hofdreven *Rijsbergen*



Opdrachtgever:

Tenax Tree-Plugs & Seeds v.o.f.

Documentnaam:

1069-Hofdreven-dj-bkp-v01

Wijzigingsdatum:

6 oktober 2015

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

01 Inleiding

Conform het gemeentelijk beleid dient voor de ontwikkeling van de woningen aan de Hofdreven een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld, dat als toetsingskader kan dienen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet daarin.

Wat is beeldkwaliteit

Het begrip "beeldkwaliteit" kan in algemene termen worden aangeduid als "alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving". Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijk plan (een bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan) dat zich onder meer richt op de achtergronden, de functionele en juridisch-planologische aspecten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing geformuleerd.

De beeldkwaliteit voor Hofdreven richt zich op de verschijningsvorm, in relatie tot de plek waar de woningen staan en de betekenis en uitstraling van die plek. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en het locatie bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Hofdreven te Rijsbergen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen regels, waaraan plannen ook daadwerkelijk worden getoetst en richtlijnen, die meer dienen ter inspiratie bij de verdere uitwerking.

Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een document waarin zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten als de kaders voor de uitwerking van de gebouwen worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het planinhoudelijke kader;
2. Het beeldkwaliteitsplan is het ontwerp- en uitvoeringskader, waarin de geformuleerde beleidsvoornemens overbrengt naar het niveau van de architectuur. Het is de leidraad voor de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouwplannen;
3. Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouwplannen en voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Regie op de beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan Hofdreven is het referentiekader voor de verdere uitwerking van bebouwing. Met het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. De bouwplannen worden getoetst aan de beeldkwaliteitsregels. Deze regels zijn zo opgesteld dat ze gebruikt kunnen worden voor toetsing. Daarnaast zijn er richtlijnen gegeven. Daarin zit enige interpretatievrijheid.

Het toetsing van bouwplannen op het vlak van beeldkwaliteit gebeurt in de gemeente Zundert door de welstandscommissie. Deze bewaakt de kwaliteit van de plannen, de onderlinge samenhang tussen gebouwen en de relatie van de gebouwen met de omgeving. De welstandscommissie toetst de plannen aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Naast het beeldkwaliteitsplan verschaffen ook andere beleidsdocumenten, zoals het bestemmingsplan, kaders voor de Hofdreven. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Daarbij is met name de afstemming op het bestemmingsplan van belang.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer de toelaatbare functie en ruimtebeslag van terreinen en bouwwerken. Indien bepaalde functies in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kunnen deze niet door een beeldkwaliteitsplan tegen worden gehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan kan waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Zundert is uiteengezet in haar welstandsnota. In de nota is voor het gemeentelijk grondgebied de ambitie van het te voeren welstandsbeleid weergegeven. Het beeldkwaliteitsplan krijgt na vaststelling een bindende werking voor alle partijen. Daarvoor zal het worden vastgesteld door de raad en worden gekoppeld aan de welstandsnota. In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria uit andere beleidsdocumenten, waaronder beeldkwaliteitsplannen. Door deze verwijzingen worden deze beleidsdocumenten geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Deze documenten moeten voldoen aan dezelfde eisen als de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifiek aspecten van het bouwwerk normeren. Beeldkwaliteitsplannen kunnen daarmee onderdeel vormen van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld zal behalve op welstand ook op de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

02 Ruimtelijke context

De ontwikkeling

De ontwikkeling gaat uit van 4 woningen langs de Hofdreven in Rijsbergen. De woning W1 (zie kaartje hieronder) betreft een functiewijziging: de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierop is het beeldkwaliteitsplan niet van toepassing. De overige drie woningen zijn nieuwe woningen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de criteria voor deze drie woningen.

In dit beeldkwaliteitsplan is een onderscheid gemaakt tussen de woning in het lint (woning W2) en de 'dorpsrandwoningen' (W3 en W4).

Omgeving

De locatie ligt in het overgangsgebied tussen de kern Rijsbergen en het beekdallandschap. Het plangebied ligt aan de Hofdreven. De Hofdreven is een zijstraat van de Sint Bavostraat en is gedeeltelijk verhard. Het verharde deel van de Hofdreven is een woonstraat en ligt binnen de dorpskern van Rijsbergen, het onverharde deel van de Hofdreven ligt in het buitengebied van Rijsbergen. Het plangebied ligt precies op de rand van de dorpskern Rijsbergen en het beekdallandschap.

De beekdalzone Aa of Weerijds bestaat uit akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Haaks op het bebouwde gebied is het coulisselandschap met bomenrijen gericht op de beek, als overblijfsel van de besloten kamers, nog goed zichtbaar. De besloten kamers waren van oudsher open gebieden waarbij de kavelgrenzen ingeplant zijn met dichte houtwallen of houtsingels. Hierdoor is er een zogenaamde kamerstructuur ontstaan van kleine aan elkaar gekoppelde open gebieden omsloten met dichte beplanting. Op de historische kaart is te zien dat de besloten kamers vooral gelegen waren rondom Hofdreven en ten westen van Hofdreven.

*Stedenbouwkundig plan met
daarop aangegeven de woningen
en de woningnummers*





Vogelvluchtverbeelding van de woningen met op de achtergrond het landgoed dat mogelijk ontwikkeld wordt

03 *Visie op beeldkwaliteit*

De ontwikkeling ligt op de overgang tussen de kern en het beekdallandschap. De nieuw te ontwikkelen woningen moeten zowel aansluiten op de kern als het landschap. Daarvoor is er een onderscheid gemaakt tussen de woning in het lint en de 'dorpsrandwoningen'.

De woning in het lint voegt zich naar de bestaande lintbebouwing aan de Hofdreven. Om dit te bereiken wordt voor de beeldkwaliteit de traditionele stijl als uitgangspunt genomen. Dit komt onder andere terug in de criteria voor gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik.

De 'dorpsrandwoningen' vormen samen de poort naar het beekdallandschap en het hier eventueel te ontwikkelen landgoed. Hiervoor is het belangrijk dat deze woningen in beeld duidelijk bij elkaar horen, maar ze hoeven niet identiek te zijn. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op deze poortwerking en samenhang, en schrijft daarom onder andere een midden of hoekrisaliet voor en een gevelsteen.



04 Woning in het lint

Voor de woning in het lint geldt de bestaande lintbebouwing langs de Hofdreven als uitgangspunt. De bebouwing bestaat hier uit vrijstaande en twee-onder-één kap woningen, die terugliggend op de kavel zijn gesitueerd. De bouwhoogte varieert tussen één en twee bouwlagen met kap. Nagenoeg alle woningen hebben een met pannen gedekt zadeldak. Alle woningen hebben bakstenen gevels.

De woning in het lint dient te passen binnen de sfeer en karakter van de reeds aanwezige woningen aan Hofdreven. Tegelijkertijd is deze individueel vormgegeven en geen kopie van een bestaande woning aan de Hofdreven. Een dorpse traditionele stijl is uitgangspunt.



*Referentiebeelden:
Lintbebouwing aan de
Hofdreven*



CRITERIA

algemeen

- de woning past in de karakteristiek van de lintbebouwing aan de Hofdren: afwisselende lintbebouwing in een overwegend traditionele stijl

plaatsing / situering

- de rooilijn, plaats van het bouwvlak en de grootte van het bouwvlak zijn vastgelegd in het bestemmingsplan
- de woning is met de voorgevel georiënteerd op de weg

massaopbouw

- de woning is één tot twee lagen hoog en afgedekt met een zadeldak
- de nokrichting is vrij
- eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, luifels, dakkapellen, schoorstenen, etc..)

gevelopbouw

- uitgangspunt is een traditionele stijl met staande ramen
- ramen zijn horizontaal gelijnd
- gevels te voorzien van een plint
- gevels worden verlevendigd door toepassing van plastic, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen (diepe negge), banden in het metselwerk, lijsten en siermetselwerk (boerenvlechten, muizentanden, geprofileerd metselwerk)

materiaal- en kleurgebruik

- uitgangspunt is natuurlijk materiaalgebruik als baksteen, hout, riet, leisteen en natuursteen
- uitgangspunt is traditioneel kleurgebruik
- daken zijn gedekt met gebakken pannen
- dakpannen zijn rood, zwart of antraciet van kleur
- eventuele zonnecollectoren en zonnepanelen zijn onopvallend geïntegreerd en worden als in het vlak meeontwerpen element opgenomen in het dak
- de kozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgelijkend ander materiaal



*Referentiebeelden van woningen
in traditionele stijl*

05 Dorpsrandwoningen

De dorpsrandwoningen zijn de toegang tot het achterliggende beekdallandschap, wat eventueel deels ontwikkeld wordt tot landgoed. Ze staan aan het begin van de laan die toegang geeft tot het beekdallandschap / landgoed. Om hun poortfunctie goed te vervullen is het van belang dat de poortwoningen samen een poort vormen en duidelijk bij elkaar horen, dat ze als het ware zusjes van elkaar zijn.

Voor de 'dorpsrandwoningen' ligt het accent op de landelijke traditionele stijl, waarbij doormiddel van risaliet, kapverdraaiing en rooilijnsprongen in de gevel een architectonisch verbijzondering wordt gemaakt die de 'poortfunctie' ondersteunt. Beide woning zijn in architectuurstijl zussen van elkaar. In detaillering kunnen de woningen verschillend zijn maar met betrekking tot het materiaal- en kleurgebruik zijn de woningen ook bijna identiek. Voor de 'dorpsrandwoningen' wordt gekozen voor natuurlijke en duurzame materialen zoals bakstenen en gebakken keramische pannen.



*Voorbeelden van
Poortwoningen bij be-
staande landgoederen*



CRITERIA

algemeen

- landelijke traditionele stijl is uitgangspunt
- beide woningen zijn duidelijk aan elkaar verwant, ze zijn zusjes van elkaar

plaatsing / situering

- de rooilijn, plaats van het bouwvlak en de grootte van het bouwvlak zijn vastgelegd in het bestemmingsplan
- langste gevel evenwijdig aan de weg Hofdreven
- de woning is met de voorgevel georiënteerd op de weg

massaopbouw

- de goothoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan, goothoogte is minimaal 4m en maximaal 5m
- de nokhoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan, nokhoogte is minimaal 8m en maximaal 10m
- de woning is afgedekt met een schildkap
- de woning heeft een middenrisaliet of een hoekrisaliet
- de nokrichting van de kap loopt evenwijdig aan de weg Hofdreven
- de risaliet staat minimaal 80 cm meer naar voren dan het hoofdgebouw
- de breedte van de risaliet is minimaal 2,40m en max. 3,60m
- de hoogte van de risaliet is ten minste de hele hoogte van de voorgevel
- op de hoofdmassa mogen ingrepen plaatsvinden (geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, luifels, dakkapellen, schoorstenen, etc..)
- bijgebouwen zijn voorzien van een schilddak, met bij voorkeur dezelfde hellingshoek als het hoofdgebouw

gevelopbouw

- uitgangspunt is een traditionele stijl met staande ramen
- ramen zijn horizontaal gelijnd
- de entreepartij wordt benadrukt
- gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen (diepe negge), banden in het metselwerk, lijsten en siermetselwerk (boerenvlechten, muizentanden, geprofileerd metselwerk)
- bijgebouwen / garage sluiten in stijl en materialisering aan op hoofdgebouw

materiaal- en kleurgebruik

- gevel: hoofdmateriaal baksteen, secundaire natuurlijke materialen zoals hout en natuursteen
- de gevels zijn van baksteen in de kleur rood-bruin, de welstandscommissie oordeelt of er genoeg sprake is van samenhang tussen de twee poortwoningen
- de kap is gedekt met gebakken keramische pannen, blauw gesmoord
- eventuele zonnecollectoren en zonnepanelen zijn onopvallend geïntegreerd en worden als in het vlak meeontwerpen element opgenomen in het dak
- de kozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout, zwaar kozijnwerk



Referentiebeelden van woningen
in traditionele stijl met risaliet

