GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Heerebosch fase 2

Beeldkwaliteitplan

03-12-2018

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: gemeente Gemert-Bakel

Projectnummer: 152250.15

Datum: 3 december 2018

Referentie: 152250.15bkp11

Heerebosch fase 2

Plangebied + globale begrenzing

Inhoudsopgave

Bestemmingsplan Heerebosch fase 2

01 INLEIDING 6

1.1 Inleiding 9
1.2 Plangebied en begrenzing 9
1.3 Relatie met welstandsnota 9
1.4 Leeswijzer 11

02 PLANTOELICHTING 12

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet 15

03 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 16

3.1 Woningtypologie 19
3.2 Bijzondere hoeken 21
3.3 Erfafscheidingen 23
3.4 Binnengebied 25
3.5 Duurzaamheid 27

INLEIDING

01

Impressie huidige situatie

Nabijgelegen speelterrein

Impressie huidige situatie

Ligging plangebied op luchtfoto

Inleiding

1.1 Inleiding

In de periode 2005 tot en met 2007 zijn er in Handel woningen aan de Oude Kluis gebouwd, onder de noemer Heerebosch fase 1. Ten oosten van deze locatie liggen gronden die in eigendom van de gemeente zijn met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,55 hectare. Deze gronden wenst de gemeente tevens voor woningbouw te ontwikkelen, zijnde Heerebosch fase 2. De gemeente is in 2016 in overleg getreden met een groep potentiële geïnteresseerden afkomstig uit Handel en omstreken, om aan de hand van hun specifieke woonbehoefte de visie voor de ontwikkeling voor deze locatie duidelijk in beeld te krijgen. De wens is om in Heerebosch fase 2 maximaal 30 grondgebonden woningen in verschillende woningtypologieën te realiseren.

De werkgroep heeft een stedenbouwkundig plan voor het nieuw te ontwikkelen woongebied laten opstellen, waarover een brede consensus bestaat. Aangezien de plannen niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp" (vastgesteld d.d. 1 juli 2013), wenst de gemeente te voorzien in een nieuw passend planologisch kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Naast de herziening van het bestemmingsplan zal ook een beeldkwaliteitplan opgesteld dienen te worden. Onderhavig document betreft het bijbehorende beeldkwaliteitplan en bevat een set spelregels om de gewenste kwaliteiten van de ontwikkeling, zowel qua verschijningsvorm van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte, te garanderen en tevens een zorgvuldige en passende overgang naar de directe omgeving te waarborgen.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Gemert, sectie B, perceelnummer 2544 en perceelnummer 1682 (deels). Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Oude Kluis en aan de noordzijde door de Heereveldseweg. Ten oosten van het plangebied bevinden zich akkerlanden. Ten zuiden van het plangebied ligt het Processiepark.

1.3 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.

Rand Handel

Aangrenzende bebouwing

Ontsluiting plangebied

1.4 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de buurt en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.
Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de buurt faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

naar de letter of de geest?
De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden.

De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

PLANTOELICHTING

02

320m2
280m2
245m2
245m2
223m2
223m2
200m2
200m2
448m2
477m2
285m2
283m2
281m2
359m2
260m2
260m2
260m2
260m2
360m2
360m2
198m2
198m2
272m2
295m2
352m2
380m2
487m2
32
14
15
9
9
9
11,5
10
8,7
8,7
8
8
8
8
28
25
32,5
8
8
8
8
7
12,7
12
10
10
9
9
9
2
9
22
29
31,5
33,9
36,6
39,4
41
30
12
12

Plantoelichting

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Heerebosch fase 2 gaat uit van het concept 'bebouwingscluster in het groen'.

Bebouwingstructuur
Het stedenbouwkundig plan gaat uit van maximaal 30 grondgebonden woningen in diverse woningtypologieën, zoals vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en patiowoningen. Het betreft een samenhangend bebouwingscluster dat omringd wordt door groen en de overgang vormt naar het open landschap.
De woningen zijn gesitueerd rondom een hofje en zijn bijna allemaal met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. De hoekwoningen vormen samen met hun bijbehorende erfafscheiding in de vorm van een muur, gesloten hoeken die het beouwingscluster markeren. Met het toestaan van diverse woningtypen kan, afhankelijk van de marktbehoefte, ingespeeld worden op de dan aanwezige vraag.

Ontsluitingsstructuur en parkeren
Het hofje wordt ontsloten vanuit de noordzijde (Heereveldseweg) en de westzijde (Oude kluis). Parkeren vindt plaats op eigen terrein in een speciaal daarvoor bestemde strook die ontsloten wordt door het hofje. Daarnaast zijn er centraal in het hofje haakspaarkeerplaatsen gesitueerd zodat voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Groen- en waterstructuur
Het landschap en water bevinden zich aan de buitenzijde van plan. Het hofje wordt voorzien van bomen. De overgang openbaar/privé wordt aan de voorzijde vormgegeven door een uniforme lage haag. De achterzijde van de percelen aan de zuidzijde, die grenzen aan het bos, worden voorzien van een uniforme hoge haag

BEELDKWALITEIT

03

NOORD
2-kap & vrij
OOST 1
2-kap & vrij
WEST
Rij & patio's
OOST 2
vrij
ZUID
2-kap & vrij

Woningtypologie

beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek

Met deze nieuwbouw wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Oude Kluis, waarbij een nieuwe dorpsrand gecreëerd wordt, gelegen tussen twee natuur/bospercelen. De woningen worden gebouwd in een eigentijdse vertaling van een dorpse karakteristiek, waarbij uniformiteit in bouwvorm, kleur- en materiaalgebruik voor een samenhangend beeld zorgt. Het hoofdgebouw kent een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak (m.u.v. patiowoningen, welke plat afgedekt mogen worden). Het kleurgebruik sluit aan bij de aangrenzende bebouwing en bestaat uit donker rood/bruin metselwerk voor de gevel met een mat antraciet pannendak (eventueel voorzien van zonnepanelen).

Woningtypologie

- Mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en patio- woningen
- De hoeken van het bebouwingscluster vormen bebouwingsaccenten en worden vormgegeven door vrijstaande woningen

Situering en orientatie

- De woningen worden in een licht verspringende rooilijn geplaatst (tot maximaal 2 meter achter de gevellijn)
- De hoekpercelen zijn beelbepalend en worden vormgegeven met een dubbele oriëntatie van het hoofdgebouw op de aangrenzende openbare ruimte
- Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen. Uitzonderingen vormen de hoekwoningen, waar het hoofdgebouw op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden

Massaopbouw

- Alle woningen, met uitzondering van patiowoningen, bestaan uit maximaal twee bouwlagen met zadeldak
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig
- Nokrichting zadeldak evenwijdig aan weg
- Hoekwoningen bestaan uit twee bouwlagen met steile kap (minimale dakhelling 60°), nokrichting haaks op weg
- Patiowoningen mogen plat afgedekt worden en bestaan uit maximaal twee bouwlagen

Patiowoningen

Gevelkarakteristiek

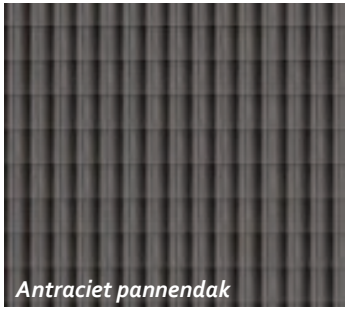
- Samenhangend bebouwingsbeeld door een uniforme gevelkarakteristiek die gevormd wordt door een eigentijdse vertaling van een dorpse karakteristiek

Materiaal- en kleurgebruik

- Eenduidig kleurgebruik bestaande uit een donker rood/ bruine gevelsteen en een mat antraciet pannendak, combinatie met deels rieten kap voorstelbaar

Kleurenpalet

Kleur gevelsteen



Antraciet pannendak

Hoekwoning met nokrichting haaks op weg

Nokrichting evenwijdig aan de weg

Bijzondere hoeken

beeldkwaliteit

Vrijstaande hoekwoningen

De vier vrijstaande hoekwoningen vormen een verbijzondering van het bebouwingscluster en onderscheiden zich van de overige bebouwing door een steilere kap, die haaks op de weg georiënteerd is. Om de hoeken vorm te geven zullen de erfafscheidingen aan de buitenzijde bestaan uit een stenen muur die onderdeel is van de totale compositie van de woning. Hierbij vormen de vier hoekwoningen één familie.

Karakteristiek

- Vrijstaande woningen met een steil zadeldak (minimaal 60°)
- twee bouwlagen met kap
- Nokrichting noord-zuid gericht
- Zijn architectonisch familie van elkaar
- Gesloten hoekoplossing gevel en erfafscheiding met muur
- Dubbele oriëntatie op aangrenzende openbare ruimte

Samengestelde stenen muur als erfafscheiding

Muur gecombineerd met groene vakelementen

Hoekwoningen als familie, gedraaide kap t.o.v. rij

Steil dak

Erfafscheidingen

beeldkwaliteit

Erfafscheiding

De muren op de hoeken van het bebouwingscluster dienen te bestaan uit dezelfde kleur metselwerk als de woning om een samenhangende gesloten hoek te vormen. Om het binnengebied een groen karakter te geven zullen alle tuinen aan de achterzijde afgeschermd worden door een hoge beukenhaag van 180cm (Fagus sylvatica). De voortuinen bestaan juist uit een lagere beukenhaag van 75cm.

Woningtypologie

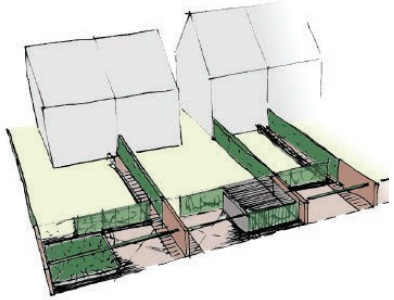
- Muren op de hoeken (keuze voor één soort metselwerk)
- Hoge beukenhaag (180cm) aan de achterzijde
- Lage beukenhaag (75cm) bij voortuinen
- Combinatie erfafscheiding en parkeren integraal ontwerpen

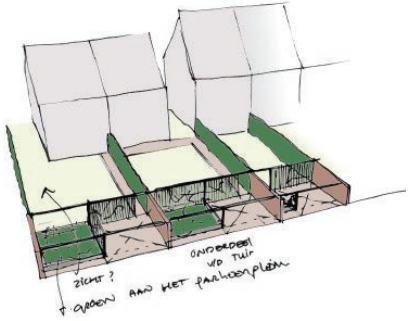
Erfafscheiding en parkeren

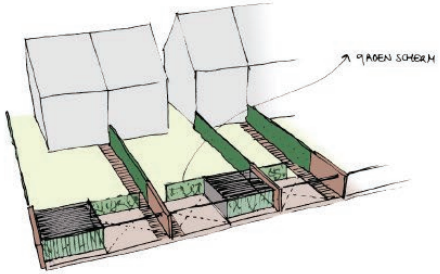
Stenen muur als erfscheiding in samenspel met woning

Hoge haag aan zuidzijde

Lage haag in voortuin







Groene erfscheiding achterzijde

Binnengebied

beeldkwaliteit

Binnengebied (hofje) en parkeren

Het binnengebied zal gebruikt worden als parkeervoorziening voor bewoners, waarbij een deel op eigen terrein plaatsvindt. Deze parkeerplekken worden aangekleed door verbindende lijnelementen zoals een pergola of open overkapping.

karakteristiek

- Parkeren in het binnengebied, gecombineerd met groen
- Groene erfafscheiding gecombineerd met eventueel garage of overkapping
- Verbindende lijnen/elementen
- Licht rode kleur rijbaan (keperverband)
- Donkergrijze kleur parkeerplaatsen (elleboogverband)

Parkeerterrein gecombineerd met groen

Lijnelement

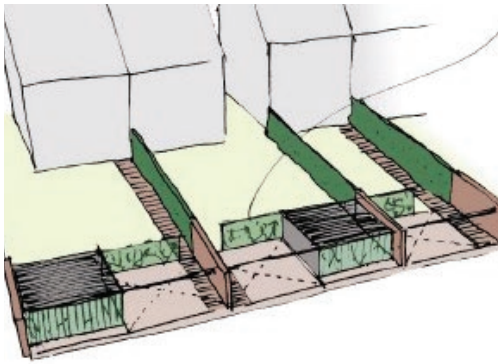
Groene erfafscheiding

Parkeren op eigen terrein

Licht rode steen (keperverband)

Donkergrijze steen (elleboogverband)

Combinatie erfafscheiding, berging en parkeren integraal ontwerp



Zonnepanelen in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm

Zonnecellen boven berging

Energiefabriek

Duurzaamheid

beeldkwaliteit

Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijv. zonnepanelen). Deze dienen geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.

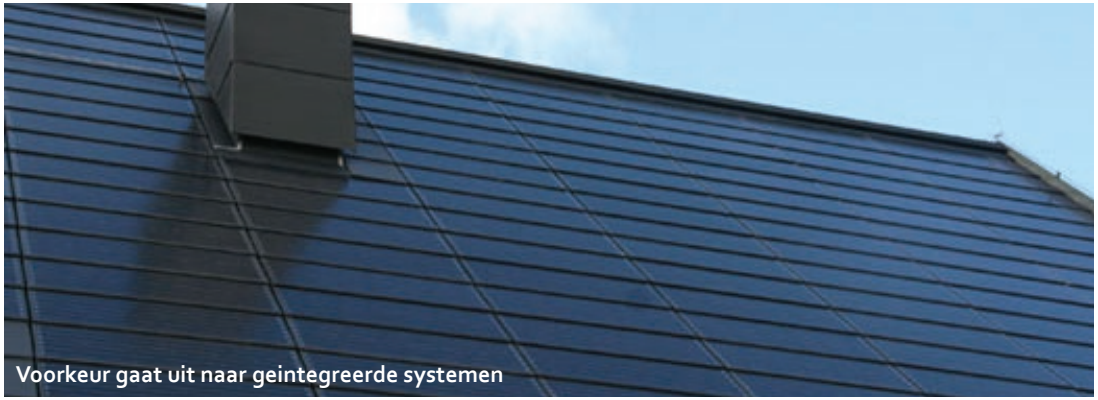
Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de wijk.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en – collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee in het woningontwerp
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van bijbehorende bouwwerken worden geplaatst
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend

Geintegreerd in overkapping



Voorkeur gaat uit naar geintegreerde systemen