

GEMEENTE HALDERBERGE

Locatie 'Bornhemweg ong.' te Oudenbosch

Beeldkwaliteitplan



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV

Projectnummer: 192696

Datum: 6 november 2020

Referentie: 192696bkp11

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5	Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit openbare ruimte	19
1.1	Inleiding	5	4.1	Sfeertypering	19
1.2	Ligging en begrenzingen plangebied	5	4.2	Materialisering	19
1.3	Leeswijzer	7	4.2	Groen en water	21
1.4	Relatie met welstandsnota	7	4.3	Overgang privé/openbaar	21
Hoofdstuk 2	Plantoelichting	9			
2.1	Ruimtelijke opzet	9			
2.2	Stedenbouwkundige inpassing	9			
2.3	Landschappelijke inpassing	11			
2.4	Sfeer en identiteit	11			
2.5	Oriëntatie en hoeken	11			
2.6	Duurzaamheid	11			
Hoofdstuk 3	Beeldkwaliteit bebouwing	13			
3.1	Inleiding	13			
3.2	Beeldkwaliteitscriteria	13			



1

INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Halderberge is voornemens om langs de noordelijke dorpsrand van Oudenbosch enkele groenblauwe maatregelen te treffen, de recreatieve waarde ter plaatse te versterken en de noordelijke dorpsrand kwalitatief af te ronden. Van oudsher vormen de dijken rondom de polders ten noorden van Oudenbosch de stedenbouwkundige structuren, waarbij in de loop der tijd bebouwingslinten zijn ontstaan. De van oorsprong agrarische linten zijn steeds meer verdicht naar mate het dorp in noordelijke richting is uitgebreid. In de afgelopen decennia is de noordrand van Oudenbosch hierdoor verrommeld en ligt het dorp met zijn rug naar het landschap. De te nemen maatregelen zien in de eerste plaats toe op het realiseren van een robuust groengebied langs de noordelijke dorpsrand welke tevens een uitnodigende entree van Oudenbosch moet vormen. Dit groengebied wordt gerealiseerd als onderdeel van het voorkomen van water-op-straat en wateroverlast tijdens hevige neerslag. Om die reden zal het groengebied beschikken over enkele wadi's waarmee het gebied als onderdeel van verbeteringen aan het gemeentelijk rioleringsstelsel geschikt wordt voor waterbergingscompensatie. Met de aanleg van wandelpaden wordt beoogd het gebied ook uit recreatief oogpunt geschikt te maken voor een ommetje.

Wezenlijk onderdeel van de plannen vormt ook de realisatie van 18 ruimte-voor-ruimtekavels, ter financiering van de rioleringsverbeteringsmaatregelen en ter verdere versterking en afronding van de noordelijke dorpsentree. De beoogde ruimte-voor-ruimtekavels worden gerealiseerd op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling. Deze regeling is een afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden gerealiseerd in het buitengebied. De bouw van nieuwe woningen in delen van het buitengebied kan via deze regeling mogelijk worden gemaakt, wanneer hiervoor agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik waren of zijn als intensieve veehouderij, worden gesaneerd in combinatie met milieuwinst ter plaatse. Deze milieuwinst is in het verleden reeds behaald, waarmee zogenoemde bouwtitels zijn verkregen, elk ter realisatie van één ruimte-voor-ruimte-kavel. Deze bouwtitels zullen worden ingezet ter realisatie van de 18 ruimte-voor-ruimtekavels.

Door een nieuwe groene dorpsrand te ontwikkelen met ruimte voor wonen, recreëren en waterberging worden dorp en landschap weer met elkaar verweven.

1.2 Ligging, begrenzingen en karakteristiek

De locatie waar de woningbouwontwikkeling wordt voorzien is direct gelegen ten noorden van de kern Oudenbosch en ten westen van de Bornhemweg. De locatie is kadastraal bekend als voormalige gemeente Oudenbosch, sectie E, nummers 80 en 589. Ook het voornoemde groengebied is gelegen binnen deze kadastrale percelen.

De gronden kennen thans een agrarische functie en worden feitelijk gebruikt als weiland en daartoe regelmatig bewerkt. Voor deze gronden geldt dat deze vrij zijn van bebouwing, uitgezonderd kleinschalige terreinafscheidingen. Door de afwezigheid van bomen is er sprake van weidse doorzichten. Direct ten oosten bevindt zich de Bornhemweg met daarlangs verspreid liggende bebouwing. Ten zuiden van de locatie vormt zich de kern van Oudenbosch, alwaar de bebouwing intensiveert.



Impressie bestaande situatie

1.3 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. Wanneer echter 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.

1.4 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.





Stedenbouwkundige hoofdzet



Landschappelijke inpassing

Legenda

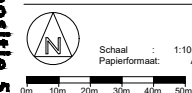
 Plangebied landschappelijke inpassing

 Landschapsbomen in bomenrij (L8B)
 in rij met ca. 15-20 meter plantafstand (variabel)
 aantal: 41 stuks
 soort: Tilia platyphyllos (Tp), Quercus robur (Gr), Alnus glutinosa (Ag) en
 Betula nigra (Bn)
 Plantmaat: 16-18 ho

nodig
 Tussen de bomen is het mogelijk om inritten naar woningen te voorzien
 Tussen de bomen is het mogelijk om enkele parkeerplaatsen te voorzien

Compositie 5
 Compositie 5 stedenbouw bv
 Boschstraat 35
 4811 GB Breda
 telefoon 075-5225262
 e-mail info@c5e.nl
 website www.c5e.nl

RvR Bornhemweg te Oudenbosch
 Landschappelijk inpassingsplan
 Opdrachtgever : Ruimte voor ruimte c.v.
 Projectnummer : 192696
 Gemeente : Haalterberge
 Id./nr. : 19269613
 Getekend : 26-10-2020 J.B. / M.v.B.
 Status : voorontwerp



op de openbare ruimte, met name op de open landschapsstructuren, waar ook een waterberging ontwikkeld zal worden. Hierdoor ontstaat een ontspannen, groene woonwijk die een zachte overgang vormt tussen het dorp en het landschap.

Er worden per perceel twee opsteplaatsen voor de auto gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de 3 meter brede groen bermen die evenwijdig aan de ontsluitingswegen zijn geprojecteerd.

2.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte-woningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in een landschappelijke bomenstructuur die onderdeel is van de nieuwe robuuste groenstructuur uit de visie voor de dorpsrand. Aan de westzijde sluit deze aan op de bestaande groenstructuur ten noorden van de begraafplaats en aan de oostzijde sluit deze aan op de laanstructuur van de Bornhemweg. De bomenrijen volgen de kavelstructuren en begeleiden daarmee de zichtlijnen het open polderlandschap in. Door de bomen tussen de woningen/voortuinen en de rijbaan te positioneren wordt de ruimte van de wegen toegevoegd aan het doorzicht, waardoor deze optimaal van grootte zijn. Daarnaast kan vanaf de rijbaan genoten worden van het weidse doorzicht en worden de woningen ingepast met de bomen. Bij de bomen die niet direct

aan de wegen gekoppeld zijn is gekozen voor een speelsere, luchtigere compositie. Hierdoor wordt voorkomen dat het aanzicht te strak/stedelijk wordt.

De bomen betreffen voornamelijk landschappelijke bomen die een fraaie grootte kunnen bereiken. Daarnaast dienen de bomen belangrijk te zijn voor fauna (bijen, vlinders, vogels etc). Hierdoor hebben ze niet enkel een sierwaarde maar ook een ecologische meerwaarde.

2.4 Sfeer en identiteit

Om een aangenaam en duurzaam woonmilieu te realiseren is zowel een ambitieus als realistisch plan noodzakelijk. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitplan in de eerste plaats het ambitieniveau geregeld. De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijke, gevarieerde, groene en karaktervolle buurt met een tijdloos karakter.

De kernwaarden voor de nieuwe buurt zijn:

- dorps wonen met groen karakter
- diversiteit en kleinschaligheid
- rust en ruimte

2.5 Oriëntatie en hoeken

De woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte. Dit betekent dat de woningen met hun voorgevel (meest representatieve gevel) naar de openbare ruimte gericht zijn. De hoofdstructuur wordt versterkt door de oriëntatie van de woningen. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. Kopgevels die vol zichtbaar zijn,

hebben een verzorgde gevelindeling (bijvoorbeeld door het toepassen van overhoekse elementen, verspringingen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en de situering van de entree).

2.6 Duurzaamheid

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 vormt uitgangspunt maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt. Zonnepanelen en -collectoren dienen dan ook 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 geprojecteerd te worden.



Uitsnede stedenbouwkundig plan

3 BEELDKWALITEIT - BEBOUWING

3.1 Inleiding

Binnen het plangebied onderscheiden zich twee sferen. Een betreft de woningen die direct grenzen aan de Bornhemweg en gekenmerkt worden door een landelijke/traditionele architectuurstijl (woningen worden uitgevoerd met kap). De andere sfeer betreft de woningen die daarachter, ten westen van daarvan, zijn gesitueerd en een grotere differentiatie kennen. De ruime opzet, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime percelen en het groene landschappelijk kader waarin de woningen gesitueerd zijn, maakt deze grote mate van diversiteit mogelijk. Hier kan niet alleen een traditioneel/landelijke maar ook een eigentijdse architectuurstijl toegepast worden. De woningen mogen een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap hebben maar ook een plat afgedekte woning in maximaal twee bouwlagen is mogelijk.

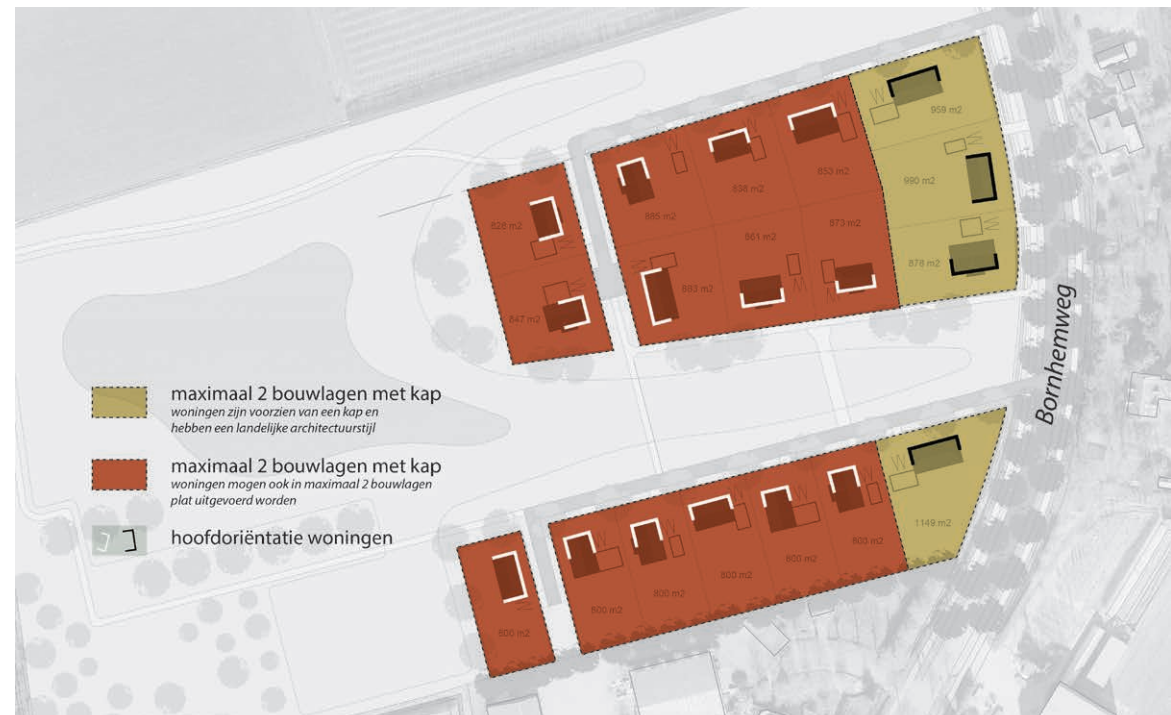
3.2 Beeldkwaliteitscriteria

Woningtypologie

- De ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 18 ruimte-voor-ruimte kavels
- Het betreft vrijstaande woningen op ruime percelen
- De omvang van de woningen mag ten opzichte van elkaar wisselen ter bevordering van het individuele en dorpse karakter

Plaatsing, situering en oriëntatie

- De hoofdoriëntatie van de woningen is gericht op de nieuwe ontsluitingswegen. Uitzondering vormt één woning die georiënteerd is op de Bornhemweg
- De bouwmassa's staan in een licht verspringende rooilijn om het dorpse karakter te versterken
- Op het perceel dient ruimte te zijn voor twee opstelplaatsen voor auto's naast elkaar (minimale breedte bedraagt 5 meter en diepte 6 meter)
- Kappen dienen gunstig op de zon georiënteerd te worden
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan



Hoofdoriëntatie en massaopbouw

Massaopbouw

- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met kap. De woningen mogen ook plat afgedekt worden maar dan in maximaal 2 bouwlagen. Uitzondering vormen de woningen direct grenzende aan de Bornhemweg. Hier worden de woningen uitgevoerd met kap
- De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm
- Indien sprake is van een kap dan is de kapvorm vrij
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op hoeken gesitueerd worden
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm



Langs de Bornhemweg worden de woningen uitgevoerd met kap in een landelijke/traditionele architectuurstijl



Hoekbebouwing dient architectonisch in te spelen op hoekligging



Kapvorm is vrij



Hoekbebouwing dient architectonisch in te spelen op hoekligging



Verzorgde indeling kopgevels



Landelijke uitstraling aan de Bornhemweg



Dakkapellen, balkons en erkers zijn architectonisch onderdeel gevel



Eigentijdse vertaling landelijke architectuur

Grote diversiteit ter versterking dorpse karakteristiek



Dakkapellen vormen architectonisch geheel met gevel

Gevelkarakteristiek

- De architectonische uitwerking van de woningen is divers om het dorpse karakter te versterken. Het betreft een mix van woningen met een landelijke, traditionele en eigentijdse uitstraling. De eigentijdse woningen mogen ook plat afgedekt worden om de diversiteit te vergroten (met uitzondering van de percelen die grenzen aan de Bornhemweg, deze dienen een landelijke/traditionele uitstraling met kap te krijgen)
- Gebruik van verschillende soorten materialen, kleuren en texturen maar altijd met een natuurlijke uitstraling
- (kop)gevels die vol zichtbaar zijn (hoekbebouwing), hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, uitbouwen en/of entreepartijen een rol spelen
- Eventuele erkers, balkons en dakkapellen vormen een architectonisch geheel met de gevel
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de bouwmassa



Eigentijdse stijl in maximaal twee bouwlagen met plat dak



Stucwerk in een wit dan wel grijs tint en gekeimd metselwerk in wit en grijs tinten behoren tot de mogelijkheden



Natuurlijke materialen met een eigentijdse landelijke uitstraling



Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Gevels dienen een natuurlijke uitstraling te hebben zoals metselwerk, hout, stucwerk, gekeimd, leem, en hergebruikte materialen
- Basismateriaal voor de gevel is baksteen en hout in aardetinten. Tevens behoren stucwerk in een wit dan wel grijstint en gekeimd metselwerk in wit en grijstinten tot de mogelijkheden. Witte of gele bakstenen zijn niet toegestaan.
- Indien uitgevoerd met kap dan dienen de dakpannen bij voorkeur uitgevoerd te worden in een donker grijze/antraciete kleur. Andere donkere kleuren zijn ook toegestaan indien de kleur van de zonnepanelen daarop is afgestemd. Ook de toepassing van riet behoort tot de mogelijkheden
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning. Daarnaast doen zij geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa
- Het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie is uitgangspunt

Overgang privé/openbaar

- De voorzijde wordt vormgegeven door een landschappelijke haag bestaande uit inheemse soorten (combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk) met een hoogte van 80 - 120 cm
- De zijdelingse en de aan de achterzijde gelegen perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, worden vormgegeven door een landschappelijke haag bestaande uit diverse inheemse soorten (combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk) met een hoogte van maximaal 200 cm



Landschappelijke hagen met inheemse soorten



Landschappelijk inpassingsplan

4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



4.1 Sfeertypering

De openbare ruimte zorgt voor samenhang door deze als een rustig en samenhangend tapijt in te richten. Dit wordt bewerkstelligd door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken. Voor de inrichting van de openbare ruimte zal uiteindelijk een afzonderlijk inrichtingsplan opgesteld worden.

In dit inrichtingsplan zal duurzaamheid centraal staan. Het beleefbaar maken van de duurzaamheid is het uitgangspunt voor het inrichtingsplan. Hierbij is de landschappelijke setting en opzet van de buurt de basis voor de verdere inrichting en invulling van het openbare gebied. Natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en beleving van de seizoenen worden juist beleefbaar gemaakt en niet verstopt. Zo verandert de openbare ruimte mee met het jaargetijde en het weer.

Bij de inrichting van de openbare ruimte komt dit door uitdrukking in het materiaalgebruik, duurzame beplanting (inheems, beleving van seizoenen, meerwaarde voor mens en dier), opvang van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen in plaats van een standaard speeltuin. Hierdoor wordt voor jong en oud de natuur beleefbaar en bruikbaar.



4.2 Materialisering

Verharding rijbaan

De rijwegen worden uitgevoerd in een gebakken klinker in de kleur grijs/antraciet.

Verharding parkeerplaatsen en inritten

De langspaarkeerplaatsen in het openbaar gebied (groene berm) worden aangelegd in grasbetonstenen, waardoor het groene karakter van de berm behouden blijft. Ook de inritten naar de woningen worden met deze grasbetonsteen aangelegd, zodat er één samenhangend geheel ontstaat.

Verharding voetpaden in het groen

De voetpaden in het plan worden aangelegd in een duurzame halfverharding: Padvast. Deze halfverharding is waterdoorlatend maar toch vormvast, waardoor deze altijd goed toegankelijk blijft voor fietsers, rolstoelen en rollators. De kleur is familie van de rijweg (beige/grijs).



Combinatie zomerlindes, eiken, berken, elzen



Natuurlijke speelaanleiding



4.3 Groen en water

De woningen zijn gesitueerd in een groene setting en worden omgeven door groen. De ontsluitingsstructuur wordt begeleid door een groene berm bestaande uit gras en bomen. In deze groene berm is ruimte voor parkeren.

De grote aaneengesloten groene ruimte is voorzien van wadi's in organische vormen bestaande uit diverse grasmengsels. Het overige groen bestaat uit een combinatie van gras, bloemenweides, bomen (combinatie van zomerkindes, eiken, berken en elzen) en een boomgaard aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Binnen het groen is voldoende ruimte voor natuurlijke speelaanleiding.

4.3 Overgang privé/openbaar

Om de dorpse karakterstiek te benadrukken worden de overgangen privé/openbaar niet vormgegeven door een uniforme haag maar door landschappelijke hagen bestaande uit inheemse soorten (combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk). Hiermee wordt de groene diversiteit versterkt. Aan de voorzijde van het perceel bedraagt de hoogte 80-120 cm, aan de zijkant en achterzijde maximaal 200 cm.