

BEELDKWALITEITPLAN

Nachtegaallaan Leende

DATUM: 13-03-2023

Beeldkwaliteitplan Nachtegaallaan Leende

Beeldkwaliteit:

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' d.d.2015-10-15.

Met een wijziging op het bestemmingsplan wordt nu invulling gegeven aan de 3 te realiseren woningen aan de Nachtegaallaan in Leende.

Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

Vigerend welstandbeleid in Heeze-Leende:

In januari 2013 heeft de raad van Heeze-Leende het Welstandsbeleid Gemeente Heeze-leende 'De Sgonste Parels' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een wijziging van het bestemmingsplan betreft, is ervoor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit als bijlage van het bestemmingsplan op te nemen.

De gemeente Heeze-Leende kent momenteel een 4-tal welstandsniveaus

- niveau 1: streng welstandsniveau;
- niveau 2: regulier welstandsniveau;
- niveau 3: licht welstandsniveau;
- niveau 4: (welstandsvrij).

Het plan aan de Nachtegaallaan ligt aan een verbinding- en ontsluitingsweg van de villawijk. Dit valt onder regulierwelstandsniveau niveau 2

Regulier welstandsgebied (niveau 2)

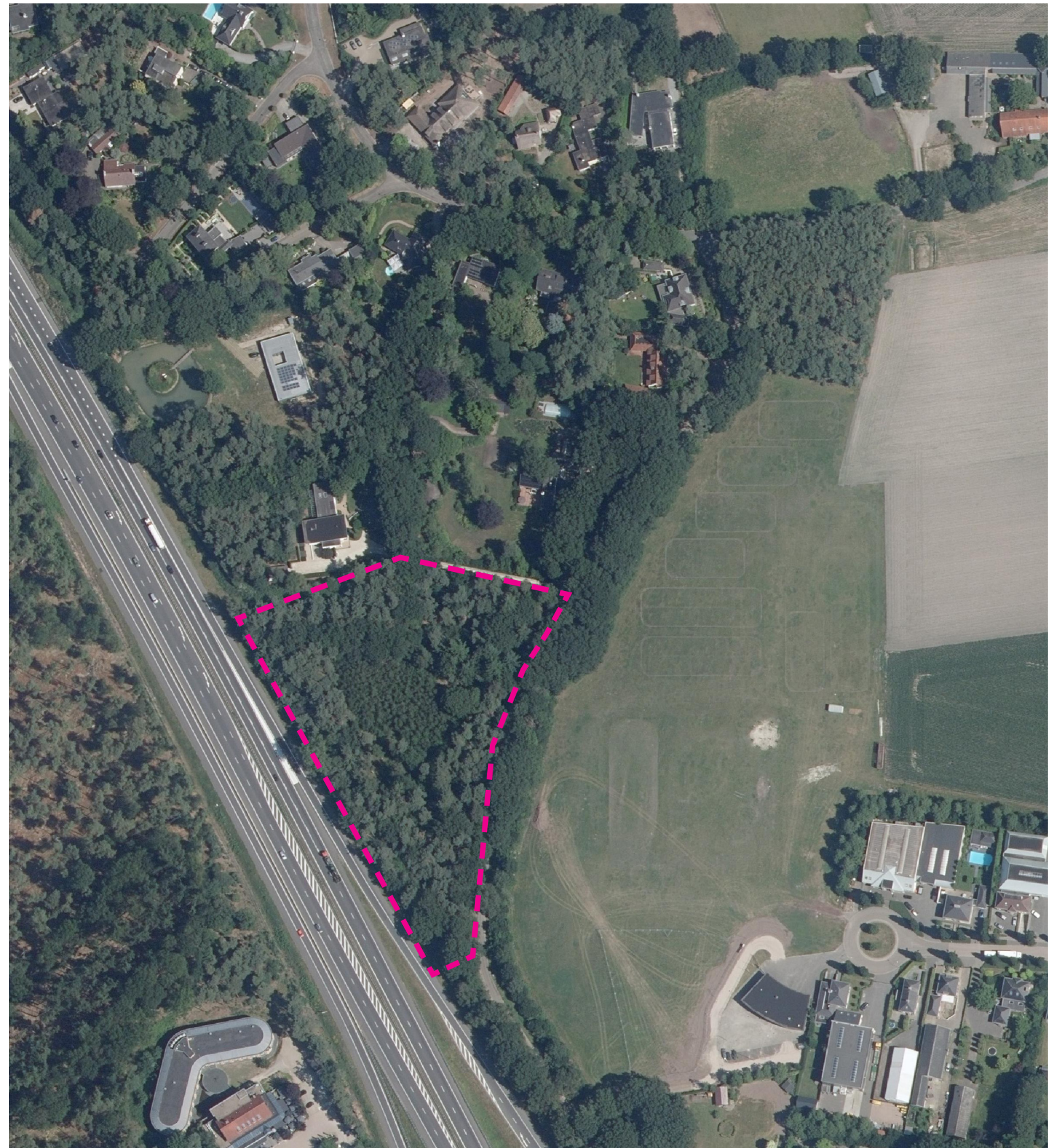
Dit niveau is van toepassing in gebieden waar we het uiterlijke aanzien van bebouwing voor de openbare ruimte van belang vinden. Deze gebieden vragen om een zorgvuldige afstemming. In de gemeente Heeze-Leende betreft dat de volgende gebieden:

De voor- en zijanten van:

- Bebouwing langs verbinding- en ontsluitingswegen, hoofd/doorgangswegen in de kernen, verbinding en ontsluitingswegen buiten de bebouwde kom.
- Bijzondere bebouwing
- Bebouwingsconcentraties in het Buitengebied
- De achterkanten van: de straten + gebieden gelegen in niveau 1 (m.u.v. monumenten)

Toe te passen welstandscriteria

- De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- Versterking van de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuren;
- Ten minste behoud maar liefst nog versterking van bestaande architectuur en omgevingskwaliteit.



PLANGEBIED NACHTEGAALLAAN, LEENDE

Welstandscriteria Nachtegaallaan

De beeldregie van de bebouwing heeft betrekking op de verschijningsvorm van enerzijds de in het plangebied en in de directe omgeving reeds bestaande bebouwing en anderzijds de te realiseren nieuwe woningen in het plangebied. In combinatie met elkaar wordt de sfeer en het karakter van deze omgeving bepaald.

Het plan maakt deel uit van de Villawijk Boschhoven ten noorden van de kern Leende

De bestaande woningen zijn eigendom van particulieren. Hierdoor is er een grote mate van individualiteit ontstaan in architectuur en invulling van de tuinen. Het is van belang te kijken naar de gemene deler om de toe te voegen woningen aan te laten sluiten bij de bestaande wijk. Dit vraagt afstemming voor wat betreft vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en is noodzakelijk om een bepaalde eenheid in beeld te bewerkstelligen en storende tegenstellingen te voorkomen. Met deze beleidsregels wordt het gewenste beeld beschreven en aangegeven welke criteria de Welstandscommissie bij de toetsing van de bouwplannen zal hanteren.

De locatie:

Het gebied wordt ingesloten de A2 aan de westzijde en door de Nachtegaallaan aan de oostzijde en maakt onderdeel uit van de Villawijk Boschhoven.

De Nachtegaallaan geldt met Boschhoven als één van de uitvalswegen van de wijk.

Aan de A2-zijde is als begrenzing van de bestaande woningen in de wijk een geluidwal met schanskorven aangelegd. Voor het kunnen realiseren van de 3 nieuwe woningen zal deze geluidwal verlengd moeten worden zoals aangegeven in de geluidrapportages onderdeel van de wijziging van het bestemmingsplan.

Naast de voorzieningen voor het geluid ligt er aan de A2-zijde, over de kavels, ook een vrijwaringszone van Rijkswaterstaat. Deze geldt als begrenzing voor het realiseren van de hoofdgebouwen.

De bestaande wijk Boschhoven bestaat uit ruime kavels met daarop veelal witte villa's.

De architectuur bestaat voornamelijk woningen met 1 en 2 bouwlagen met platdak en een aantal met hellende daken. Met de 3 nieuw te bouwen woningen aan het begin van de Nachtegaallaan willen we aansluiting zoeken bij deze witte villa's.

De villawijk kenmerkt zich door het vele groen, boskavels waarin de woningen gebouwd zijn.

De meeste woningen staan wat terug op het kavel en hebben een groene buffer vanaf de weg bestaande uit hagen, heesters en bomen.



HUDIGE SITUATIE VANUIT DE NACHTEGAALLAAN



HUDIGE SITUATIE VANUIT DE SNELWEG A2

Ruimtelijke uitgangspunten

Het bouwvlak:

De hoofdmassa's van de woningen worden de gebouwen geacht in de aangegeven bouwvlakken gebouwd te worden. Op de plantekening is het bouwvlak aangegeven. De bouwvlakken komen niet in 1 lijn te liggen maar variëren in vorm en situering, waardoor vanaf de Nachtegaallaan een afwisselend beeld ontstaat met woningen dichtbij en verderaf gelegen. Het bouwvlak wordt onder andere begrensd door de contour van de A2 (vrijwaringszone rijkswaterstaat), de bosbestemming aan de oostzijde en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5,0 m.

De bouwmassa:

Voor een omschrijving van de diverse bouwmassa's wordt verwezen naar de planbeschrijving. De maximale foodprint voor het hoofdgebouw bedraagt 200 m². De totale inhoud van het hoofdgebouw is 1000 m². Bouwen op de verdieping is toegestaan mits voldaan wordt de eisen zoals deze gesteld worden aan de geluidwering en positionering van de (dove)gevels. Aan- en bijgebouwen zijn toegestaan volgens de planbeschrijving. Deze zijn toegestaan buiten de bouwvlakken. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1,0 m.

Verschijningsvorm:

Met onderstaande criteria wordt verder richting gegeven aan de beoogde verschijningsvorm van de bebouwing.

De architectuur van de woningen mag onderling verschillen. Om enige samenhang te waarborgen dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

- Moderne architectuur (geen boerderij- of boerderette-stijl)
- Lichte kleurstelling, geen donkere (baksteen)architectuur
- 1 tot 2 bouwlagen boven maaiveld met eventueel een kelderverdieping
- Bij voorkeur een platdak.
- Gevelonderdelen en accenten in de gevel zijn duidelijk ondergeschikt aan de materialisering van de hoofdmassa

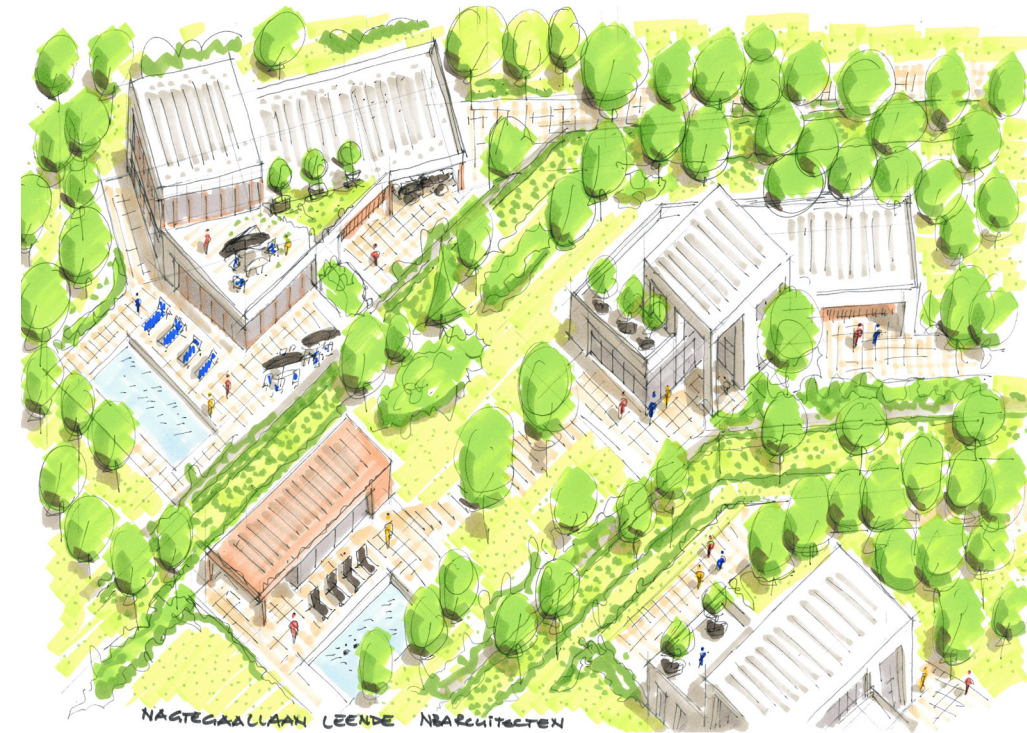
Materialisering:

Gevels hoofdmassa:

- gevelstucwerk(wit-witgrijs, of betonlook)
- baksteen (wit-witgrijs of gekeimd) geen brons, zand, bruin,zwart of rood
- betonsteen alleen als strak langformaat, vlak met gladde toplaag en dunne voeg (wit-witgrijs)
- hout (geschilderd antraciet, natuurlijk vergrijsd, of natuurlijke kleuren)

Gevelonderdelen/ accenten / plint:

- hout (geschilderd middengrijs tot antraciet, natuurlijk vergrijsd, of natuurlijke kleuren)
- baksteen (grijs tot antraciet)
- natuursteen (grijs tot antraciet)
- betonsteen alleen als strak langformaat, vlak met gladde toplaag of profieluitvoering (grijs tot antraciet)



VERSCIJNINGSVORM SCHETS ENKEL TER ILLUSTRATIE



PLANTEKENING MET DE DRIE BOUWVLAKKEN; A, B, EN C

Kozijnen, ramen en deuren:

- hout (naturel, vergrijsd, middengrijs tot antraciet)
- kunststof, NL detaillering (middengrijs tot antraciet)
- aluminium slank profiel (middengrijs tot antraciet)
- per pui, kozijnen, ramen en deuren in dezelfde kleur uitvoeren

Zonwering, rolluiken, vaste lamellen(zonwering):

- zonwering, rolluiken, geleiders en kasten (in kleur van de kozijnen)
- vaste lamellen, (hout of aluminium in naturelkleur, antraciet of in kleur kozijnen)

Hemelwaterafvoeren:

- hemelwaterafvoeren zoveel mogelijk inpandig oplossen
- bij zichtwerk van metaal (naturel of gecoat in kleur)
- kunststof is als zichtwerk niet toegestaan

Platdak:

- kunststofdakbedekking
- voor zover geen terrassen of PV-panelen voorzien zijn op de platte daken deze voorzien van sedum.

Licht hellend dak:

- Kunststof eventueel voorzien van roefen
- Metaal, gefelst, gecoat (antraciet of naturel)
- PV-panelen, indaksysteem
- Geen dakpannen
- Dakgoten zijn ontworpen en zijn geïntegreerd in de hoofmassa of onderdeel van een dakrand. Geen losse dakgoten.

Aan- en bijgebouwen:

Aan- en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd met dezelfde materiaaltoepassingen als het hoofdgebouw.

Betreft het een vrijstaand bijgebouw is het ook toegestaan dit te realiseren in materiaal als omschreven in het artikel gevelonderdelen/ accenten, plint.

Aan- en bijgebouwen hebben een platdak en zijn voorzien van PV en/of sedum

In het algemeen geldt als uitgangspunt de toepassing van hoogwaardige en duurzaam behandelde materialen en een verzorgde detaillering. Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat er lichte kleuren worden toegepast. Daarnaast zijn zwart en natuurlijke materialen ondergeschikt in de gevel mogelijk. E.e.a. conform kleurenschema.

Kozijnen, ramen, luiken en deuren worden uitgevoerd in hout.

Felle en kunstmatige kleuren zijn niet toegestaan.

Normale betonsteen wordt geweerd m.u.v. de strakke langere vlakke gevelsteen met gladde toplaag.



REFERENTIE BEELDEN TER ILLUSTRATIE VAN DE GEWENSTE MATERIALISERING

De dakvorm:

Uitgangspunt is dat de woningen voorzien worden van platte daken. Dit geldt ook voor de aan- en bijgebouwen

Uitzondering hierop kan zijn een verbijzondering of beëindiging van de hoofdmassa met een bijzondere dakvorm. Dit kan zijn een lessenaarsdak of een asymmetrische dakvorm. De maximale hellingshoek geldt hiervoor 20°. Eenvoudige zadeldaken, gebogen daken, mansardedaken, schilddaken en tentdaken zijn niet toegestaan.

Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Technische installaties, PV-panelen:

Technische voorzieningen en installaties van het gebouw worden ofwel uit het zicht in de bouwmassa verwerkt, ofwel als onderdeel van de hoogwaardige architectonische uitwerking meegenomen in het ontwerp. Denk hierbij ook aan de wijze waarop PV-panelen op het dak worden gepositioneerd.

Bij een platdak kan bijvoorbeeld door het verhogen van de dakrand kunnen de panelen uit het zicht liggen.

Bij een hellend dak dient het gehele dak te worden belegd als indaksysteem

Eventuele buitenunits van (lucht)warmtepompen, luchtbehandeling e.d. inclusief leidingverloop dienen uit het zicht te worden geplaatst of geïntegreerd te worden in het ontwerp

Landschappelijke inpassing:

Op de locatie dienen zoveel mogelijk bomen te blijven gehandhaafd. Mede door behoud van de unieke combinatie van loof- en naaldbomen in een natuurlijke mix blijft het groene karakter van de woonwijk gehandhaafd. Dit geldt niet alleen voor de bomen in de bestemming bos maar ook het woongedeelte.

Het is een bestaand bosperceel en dit karakter moet overeind blijven.

Dit willen we aan de Nachtegaallaan nog meer gaan versterken door een groene rand en berm te introduceren. Deze heeft een breedte van ca. 3,0 m.

We willen hiermee het groene karakter versterken en de biodiversiteit stimuleren.

Groene gevels en daken hebben absoluut een voorkeur. Dit kan door middel vanuit de volle grond of middels bloem- en boombakken op de eventuele terrassen. De daken voorzien van Sedum.

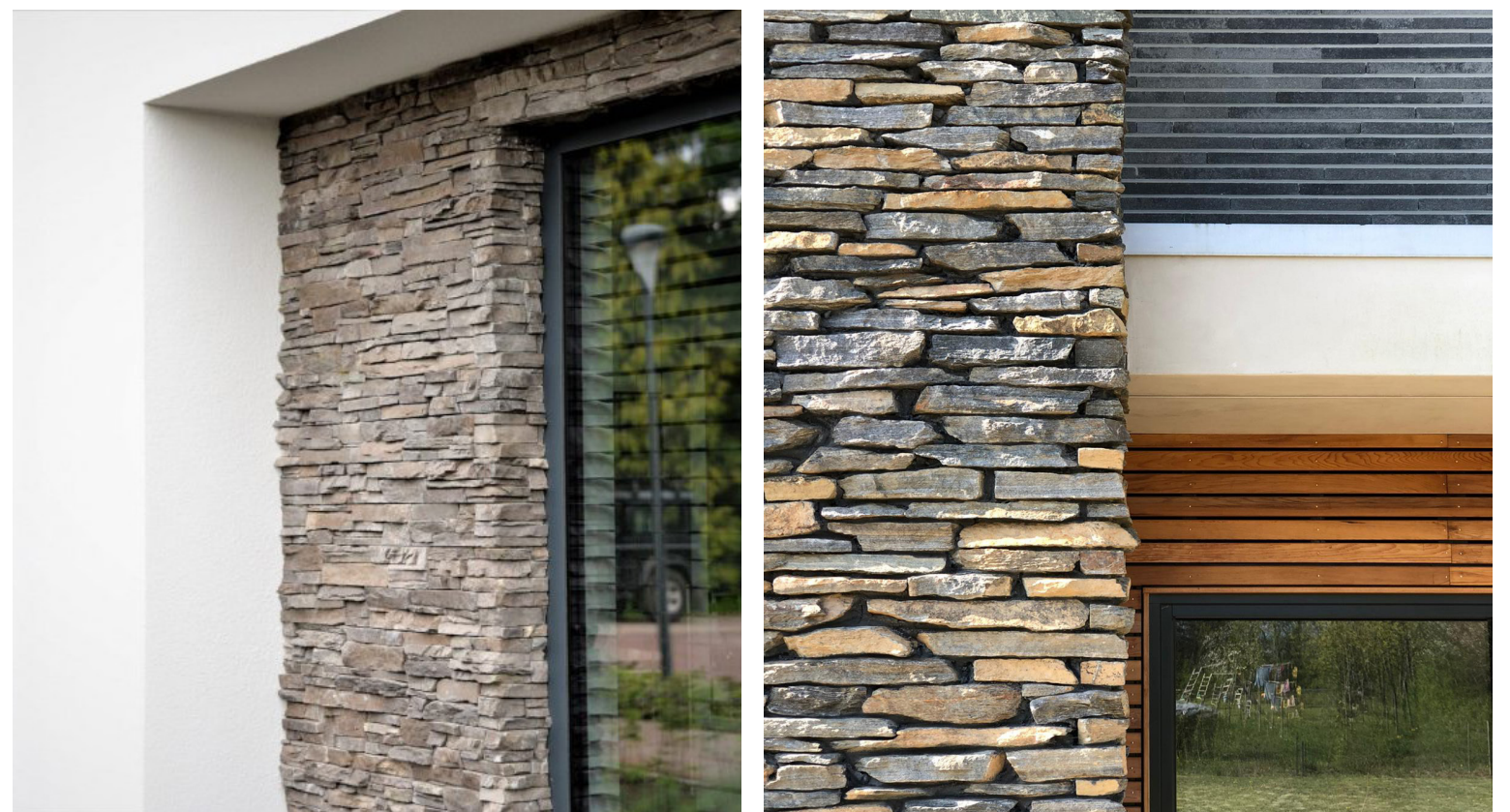
Aangezien er in het bestaande terrein aanzienlijke hoogte verschillen zijn dient dit als gegeven worden meegenomen voor het maken van het ontwerp voor de woningen. Door te anticiperen met een landschappelijke inpassing worden de woningen nog meer verweven met het landschap en de bospercelen. Het maken van een goed landschapsplan maakt onderdeel uit van het ontwerp.

Erfafscheidingen:

Erfafscheidingen moeten met groen worden gerealiseerd (hagen, struiken).

Toepassing van schuttingen of tuinmuren wordt uitgesloten ook tussen de percelen.

- Eventuele hekwerken dienen aan de binnenzijde geplaatst te worden (dus haag aan zijde Nachtegaallaan);
- De entree tot de percelen mag worden aangezet met een afsluitbaar hekwerk of houten poort.
- De entreepoort mag voorzien zijn van bouwkundige penanten, bijvoorbeeld gemetseld. Hierin kan dan tevens het huisnummer, post/ pakketbus en intercom worden opgenomen.



REFERENTIE BEELDEN TER ILLUSTRATIE VAN DE GEWENSTE MATERIALISERING

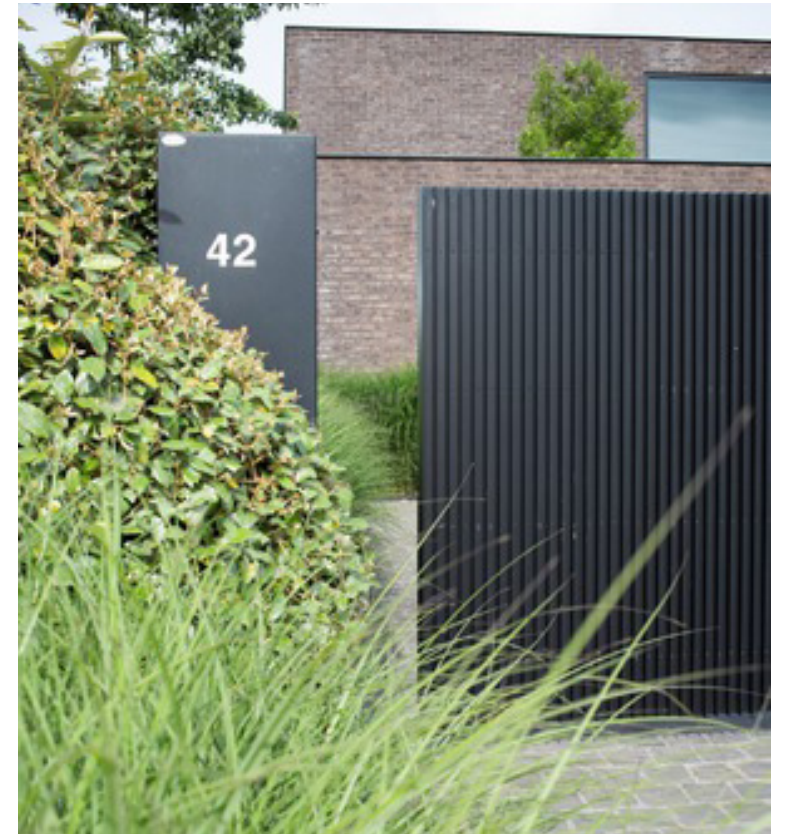
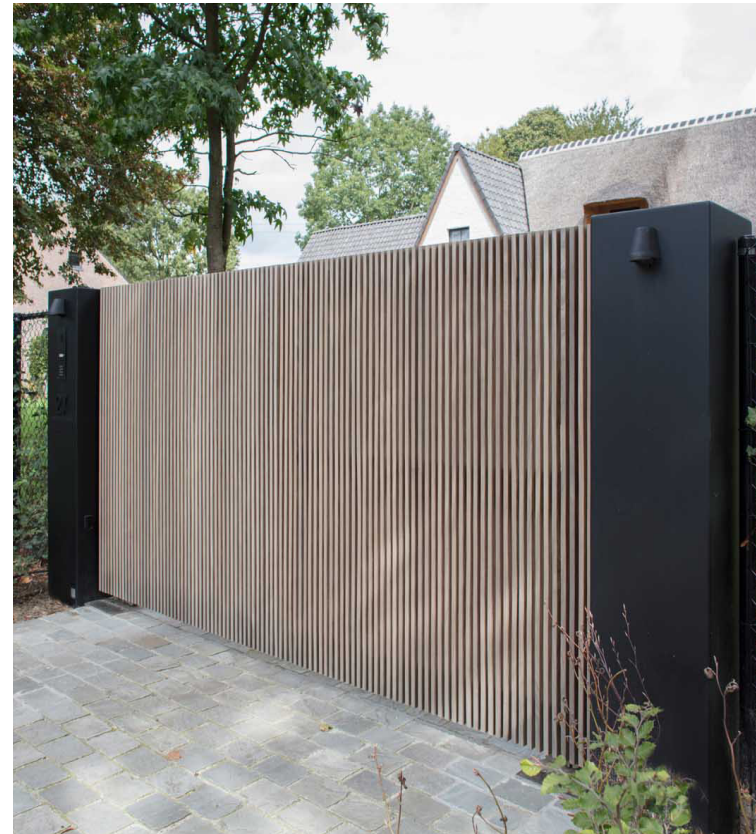
Bestrating:

Bestrating van de toegangswegen naar de woning en paden op het kavel dienen uitgevoerd te worden als open bestrating, graskeien of halfverharding.

Status van de welstandscriteria :

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Algemene wet bestuursrecht worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

NBArchitecten, 13 maart 2023



REFERENTIE BEELDEN TER ILLUSTRATIE VAN DE GEWENSTE ERFAFSCHIEDINGEN EN BESTRATING

Alle werkzaamheden worden, indien niet uitdrukkelijk overeengekomen, uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2011
Rechtsverhouding Opdrachtgever - Architect, Ingenieur en Adviseur (DNR 2011), zoals deze zijn vastgesteld door de Koninklijke
Maatschappij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies - en Ingenieursbureau
ONRI, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

Op dit ontwerp rust auteursrecht. Het is niet toegestaan dit te reproduceren of aan derde ten inzage te geven zonder uitdrukkelijke
toestemming van NBArchitecten en mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor dit document bij de ontvanger is afgeleverd.
De inhoud van dit document is indicatief er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



16-09-2022

NBARCHITECTEN
Materiaalweg 8
5681 RJ Best
info@nbarchitecten.nl
www.nbarchitecten.nl