

Beeldkwaliteitplan de Helling, Vorstenbosch



COLOFON

Beeldkwaliteit plan De Helling te Vorstenbosch

Datum:

1 maart 2010

Projectnummer:

IND01-BER00047-03E BKP

Opdrachtgever:

Gemeente Bernheze

In samenwerking met:

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1	Algemeen	3
1.2	Stedenbouwkundig plan	5
2.	BEELDKWALITEIT	6
2.1	Algemeen	7
2.2	Beeldkwaliteit bebouwing	9
2.3	Beeldkwaliteit en hoekaccenten	10
2.4	Beeldkwaliteit bebouwing duurzaamheid	11
2.5	Welstandstabel voor bebouwing	13
2.6	Beeldkwaliteit Openbare ruimte	15

A photograph of a residential street. In the foreground, a large tree with green leaves stands on a grassy area next to a paved road. Behind the tree is a two-story brick house with white window frames and dormer windows. To the right of the brick house is a white house with a gabled roof. In the background, a church tower with a clock face is visible. The sky is clear and blue.

1. Inleiding

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgesteld om de gewenste kwaliteiten te waarborgen. De beeldkwaliteit heeft betrekking op bouwvolumes, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing. Daarnaast wordt ook beschreven wat de randvoorwaarden zijn ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik van de openbare ruimte.

De planlocatie is gelegen in het oosten van de kern Vorstenbosch op de overgang van het dorp met het agrarische landschap en het nabij gelegen beekdal van de Leijgraaf. In het westen wordt de locatie begrensd door de percelen van de woonbebouwing aan De Helling. In het oosten wordt de locatie begrensd door de Oude Veghelsedijk en het naastgelegen "tuincentrum". In het zuiden is de locatie direct grenzend aan het agrarische landschap met zicht op het beekdal van de Leijgraaf.



1. INLEIDING



Stedenbouwkundig ontwerp

1. INLEIDING

1.2 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke visie voor de ontwikkelingslocatie vormt een landschappelijke afronding op de grens van dorp en het beekdal van de Leijgraaf. Het plangebied vormt een geleidelijke overgang met respect voor de eigenheid en gebiedseigen aspecten als, zichtlijnen kerk - zicht op het beekdal van de Leijgraaf. In de ruimtelijke visie is dit vertaald in een nieuwe dorpsrand met een divers bebouwingsbeeld. De bebouwing wordt georiënteerd op het open landschap met een landschappelijke tussen zone als geleidelijke overgang tussen dorp en landschap.

De dorpsrand en de inrichting van de openbare ruimte dienen aan te sluiten op de randvoorwaarden vanuit de stedenbouwkundige visie. De wigvormige ruimte en lange zichtlijnen over de glooiing van de bolle akker resulteren in een karakteristieke dorpsrand met een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën. De wigvormige openbare ruimte wordt in het wegprofiel geaccentueerd door enerzijds een groene inrichting met hagen en bomenstructuur (parkeren) en anderzijds een glooiende open groenzone met laagtes waar waterberging wordt gerealiseerd.

De gemeente Bernheze stelt het kader vast waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden, zodat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het beeldkwaliteitplan wordt door de raad vastgesteld en zij bepaalt de regels voor welstandcriteria.



2. Beeldkwaliteit

2. BEELDKWALITEIT

2.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitplan geeft een visie waarin de hoofduitgangspunten voor de gebouwde objecten en de openbare ruimte worden beschreven. De beeldkwaliteit voor de bebouwing gaat in op de samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Hierbij gaat het onder andere om zaken als de morfologie van de bebouwing, de gevelbehandeling, het kleur- en materiaalgebruik en de relatie tussen openbaar gebied en privégebied.

Het beeldkwaliteitplan dient als vertrekpunt en inspiratie voor de architecten en wordt door Welstand gebruikt als toetsingskader. Het beeldkwaliteitplan vormt de basis en vertrekpunt van ontwikkelende partijen en architecten om zo tot een eenduidig “kwaliteit” te komen. Kortom een beeldkwaliteitplan van de gebouwde en onbebouwde omgeving welke inzicht geeft in het beoogde kwaliteitsniveau's.

Het beeldkwaliteitplan voor De Helling is opgesplitst in twee delen, bebouwde en de onbebouwde omgeving. Een deel waarin de beeldkwaliteit voor de bebouwing wordt geformuleerd en een deel waar de sfeer en kwaliteit van de openbare ruimte wordt omschreven.

De sfeer van de openbare ruimte kan verdeeld worden in een dorpse sfeer en een sfeer die meer past bij het open landschappelijke gebied.

2. BEELDKWALITEIT



Basismateriaal: baksteen (rood/bruin – bruin – mangaan).



2. BEELDKWALITEIT

2.2 Beeldkwaliteit bebouwing

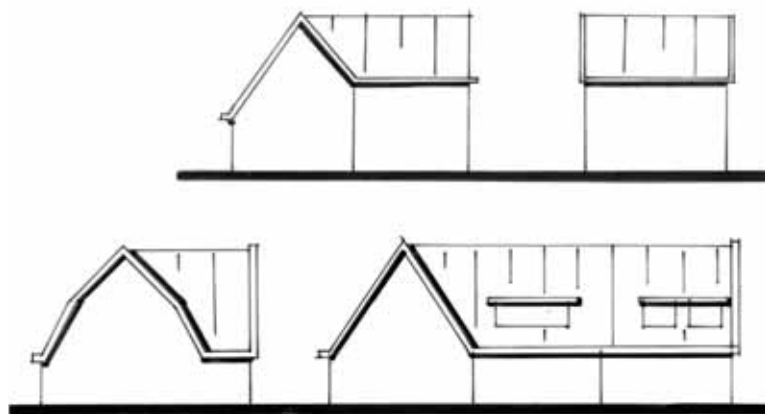
Wonen aan de dorpsrand

In het beeldkwaliteitplan is er voor gekozen de ontwikkeling van de nieuwe dorpsrand aan te laten sluiten bij de landelijke en dorpse sfeer van Vorstenbosch. In de directe omgeving is een grote diversiteit aan bouwstijlen en materiaal- en kleurgebruik te zien. Deze mix aan bouwstijlen geeft het dorp haar individuele sfeer en individualiteit.

De basis dient te bestaan uit een baksteen in het spectrum van rood/bruin - bruin tot mangaan met een antraciete pannendak. Accenten zijn uitgevoerd in het wit, accenten in witte gekeimde woningen met antraciet daken of witte daklijsten en kozijnen. (Keimen is het afwerken van metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf). Keimverf heeft een matte kalkachtige uitstraling, bovendien tast de behandeling de eigenschappen van baksteen niet aan).

Kaders en lijsten dienen als eenheid in de dorpsrand. Door een eenheid in materiaalgebruik en kleur vast te stellen is het mogelijk de "architectuurstijlen" meer vrijheid te geven zonder de eenheid van het gebied aan te tasten.

Hiernaast zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing opgesomd.



Principe gevelopbouw

Bebouwingstypologie:

- Dorpsse karakteristiek: individualiteit per woning.
- Mix van woningtypen: vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijwoningen.

Plaatsing, situering en oriëntatie:

- Gebouwen moeten zich oriënteren naar de openbare ruimte, bij hoekwoningen resulteert dit in een tweezijdige oriëntatie.
- Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van de nevengebouwen.
- Evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing.

Massaopbouw:

- Maximaal 1 tot 1,5 bouwlagen met kap, steile kappen mogelijk.
- Kappen: zadeldak (dwars en langs) of samengestelde kappen.
- Grote overstekken realiseren als afronding dakvlak.
- Eenduidige massaopbouw; de hoofdmassa dient duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van nevenbebouwing.

Gevelopbouw:

- Gevarieerd, individueel.
- Mix van eigentijdse tot traditionele architectuur mogelijk.
- Gevarieerdheid dient in de gevelindeling tot uitdrukking te komen.
- Plasticiteit in de gevelopbouw is gewenst, verdiepte kozijnen.
- Erkers e.d. geven de gevels gelaagdheid.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Eenheid in materiaal gebruik en kleurpalet.
- Ingetogen kleurgebruik.
- Basismateriaal: baksteen (rood/bruin – bruin – mangaan).
- Kozijnen en daklijsten in wit uitvoeren.
- Natuurlijke, landelijke uitstraling: accenten in hout of hout gelijkende materialen, glas en keimwerk.

Erfafscheidingen

- Voorzijde: groen en zacht van karakter (beukenhagen).
- Overige erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte in samenhang met bebouwing ontworpen.

Referentiebeelden voor de architectonische invulling van dit ensemble zijn hiernaast opgenomen.

2. BEELDKWALITEIT



Hoekaccenten in het plan

2.3 Beeldkwaliteit en hoekaccenten

In het stedenbouwkundig plan is een aantal woningen gesitueerd op hoekpunten. Deze hoekaccenten en dubbele oriëntatie vormen belangrijke aandachtspunten voor de beeldkwaliteit.

De hoekwoningen zijn aan twee zijden gesitueerd aan de openbare ruimte. Om in het gehele plan het gewenste beeld te realiseren, is het belangrijk dat deze accenten een dubbele oriëntatie zullen krijgen.

De hoekaccenten zijn hiernaast weergegeven op het kaartbeeld. Drie accenten zijn gesitueerd op de hoekpunten / entree van het plangebied, de twee accenten begrenzen de centrale plek in het plangebied

De algemene beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing op deze locaties zijn dezelfde als bij de overige bebouwing in het plangebied. De accenten hebben een aantal specifieke eisen om de dubbele oriëntatie te waarborgen.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de duurzaamheidsaspecten op of aan de bebouwing opgesomd.

Plaatsing, situering en oriëntatie:

- Gebouwen dienen een dubbele oriëntatie te hebben.

Gevelopbouw:

- Hoekaccenten dienen voorzien te zijn van gevelopeningen.
- Voordeur/toegang tot de woning mag zowel in de voor- als in de zijgevel geplaatst worden.
- Erkers e.d. bij voorkeur op de hoek.

Erfafscheidingen

- Zowel aan de voorkant als aan de zijkant van de woningen dienen lage erfafscheidingen de overgang openbaar - privé te markeren.

Referentiebeelden voor de architectonische invulling van dit ensemble zijn hiernaast opgenomen.

2. BEELDKWALITEIT

2.4 Beeldkwaliteit bebouwing duurzaamheid

Bij 16 van de 26 woningen (60%) is het toegestaan om zonnecollectoren op de daken te plaatsen. Dit geldt alleen voor de daken die zijn gemarkeerd op de kaart "daken geschikt voor actieve zonne-energie" (zonnecollectoren).

Naast het duurzaamheid aspect is ook het esthetische aspect van belang (regelgevingen) ten aanzien van collectoren op de daken. Om deze reden is het niet wenselijk om alle woningen te voorzien van zonnecollectoren. Daarnaast is het ook niet wenselijk om meerdere zijden van een dak / woning te voorzien van collectoren.

Een dakvlak met zonnecollectoren moet een continu beeld vormen van zonnecellen. Toegestaan is om het gehele dakvlak te voorzien van zonnecollectoren of een duidelijke strook. Losse elementen zijn niet toegestaan.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de duurzaamheidsaspecten op of aan de bebouwing opgesomd.

Plaatsing en situering:

- Kappen met de ligging op het zuiden.
- Aan één zijde van de woning.

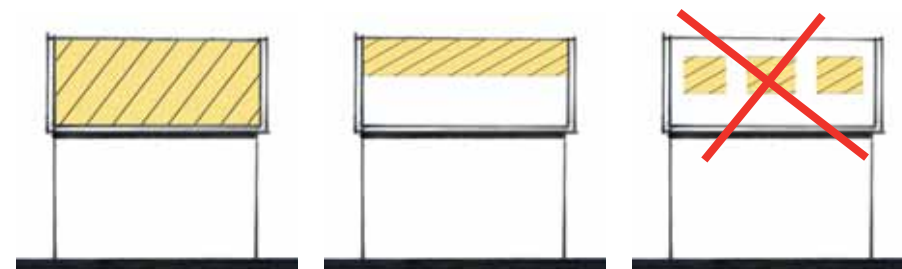
Verdeling op het dakvlak:

- Gehele dakvlak.
- Één duidelijke horizontale strook.

Referentiebeelden voor de architectonische invulling van dit ensemble zijn hiernaast en hieronder opgenomen.



Kappen geschikt voor zonne-energie



Dakvlak met zonnecollectoren wel en niet toegestaan

2. BEELDKWALITEIT

2. BEELDKWALITEIT

2.5 Welstandstabel voor bebouwing

Niveau 2	Beoordelingsaspecten	Omschrijving	Toetsing Streng, kritisch, licht, vrij
Hoofdaspecten	Type bebouwing	- Mix van woningtypen: vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijwoningen	- Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	- Gebouwen moeten zich oriënteren naar de openbare ruimte, hoeken (accenten) dienen een dubbele oriëntatie te krijgen - Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van de nevengebouwen - Woningen dienen een diverse "spelende" gevellijn te krijgen i.v.m. dorps karakter.	- Streng - Streng - Kritisch
	Massaopbouw	- Maximaal 1 tot 1,5 bouwlagen met kap, steile kappen zijn mogelijk - Kappen: zadeldak (dwars en langs) of samengestelde kappen - Grote overstekken realiseren als afronding dakvlak	- Streng - Streng - Kritisch
	Gevelopbouw	- Gevarieerd, individualiteit per woning - Mix van eigentijdse tot traditionele architectuur mogelijk	- Kritisch - Kritisch
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	- Eenheid in materiaal gebruik en kleurpalet (geen felle kleuren) - Basismateriaal: baksteen en ingetogen kleurgebruik	- Kritisch - Kritisch - Streng
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	- Rood/bruin – bruin – mangaan	- Kritisch
Deelaspecten	Samenstelling massa	- samengestelde massaopbouw, hoofdmassa dienen duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van nevenbebouwing zoals erkers / luifels.	- Kritisch
	Gevelindeling	- Gevarieerdheid dient in de gevelindeling tot uitdrukking te komen	- Licht
	Plasticiteit gevel	- Plasticiteit in de gevelopbouw is gewenst, verdiepte kozijnen, erkers e.d. geven de gevels gelaagdheid.	- Licht - Vrij
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	- Kozijnen en daklijsten: hout - Accenten: hout of hout gelijkende materialen, glas en keimwerk.	- Licht - Licht
	Kleurgebruik (onderdelen)	- Kozijnen en daklijsten:wit - Accenten: witte daklijsten en wit gekeimde bouwdelen.	- Licht - Licht
	Detailering	- Plasticiteit in de gevel (diversiteit en schaduw werking op gevel).	- Licht
Specifieke aspecten	Erfafscheidingen	- Voorzijde: groen en zacht van karakter (beukenhagen). - Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met bebouwing ontworpen waar ze direct grenzen aan de openbare ruimte. Overige zijn oplossingen als hekwerken, groen of hout toegestaan.	- Streng - Streng
	Hoeksituaties	- Tweezijdige oriëntatie van bebouwing bij entree's en centrale "plek" plangebied.	- Kritisch
	Zonnecollectoren	- Kappen met de ligging op het zuiden en aan één zijde van de woning - Gehele dakvlak of één duidelijke horizontale strook.	- Streng - Streng

2. BEELDKWALITEIT



2. BEELDKWALITEIT

2.6 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

Het stedenbouwkundige concept voor de nieuwe dorpsrand en de inrichting van de openbare ruimte dient verdere uitwerking en vormgeven te worden binnen de inrichting en materiaalkeuze van de openbare ruimte. De wigvormige ruimtevorming en lange zichtlijnen over de glooiing van de akker realiseren een karakteristieke dorpsrand met een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën.

In de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte zijn twee ensembles te onderscheiden. De wigvormige openbare ruimte wordt in het wegprofiel geaccentueerd door enerzijds een inrichting met dorpse uitstraling (ensemble 1) en anderzijds een landschappelijke inrichting van een glooiende open groenzone (ensemble 2) die overgaat in het open landelijke gebied rond Vorstenbosch.

Beide ensembles zorgen voor een divers beeld van de openbare ruimte. Ensemble 1 vormt het verblijfsgebied, in de vorm van een “plek”. Daarnaast zijn in dit gebied de parkeerplaatsen en opritten gesitueerd, terwijl er in ensemble 2 alleen groene functies, zoals waterberging en speelplekken, zijn toegestaan.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgesomd.

Profielopbouw:

- Asymmetrisch profiel, eenzijdig trottoir, parkeren aansluitend bij de woningen.
- Overgang creëren van de woonwijk naar het open landelijke gebied rondom Vorstenbosch.

Beplanting:

- Gras.
- Gebiedseigen beplantingen binnen de wigvormige groenzone.
- Bomen: miz van eiken, berken en elzen (beekdal beplanting).
- Struiken: hazelaar en lijsterbes.



2. BEELDKWALITEIT



2. BEELDKWALITEIT



Ensemble 1: Groene dorpse uitstraling

De wigvormige ruimte tussen de bouwkvavels en de rijbaan dient ten behoeve van de continuïteit van de groenzone, minimaal doorsneden te worden door paden en opritten.

In deze zone zijn de parkeervoorzieningen ten behoeve van de bewoners gesitueerd. De woningen met parkeervoorzieningen op eigen terrein hebben opritten nodig die de groenzone doorsnijden. Terplekke van de parkeerplaatsen en de opritten dient de groene uitstraling van de zone behouden te blijven, waardoor de continuïteit van de groene wigvormige ruimte gewaarborgd blijft.

Bij de inrichting en materiaalkeuze voor de groenzone is het van groot belang dat het ontwerp qua beheer en onderhoud kwalitatief hoogwaardig moet worden ingericht.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgesomd.

Basismateriaal verharding:

- Rijbaan, trottoir en verblijfsplein uitvoeren in een hoogwaardig materiaal in de vorm van gebakken klinkers.
(Rijbaan: keiformaat, trottoir en plein: waalformaat).
- Verblijfsplein wordt opgedeeld door middel van uitsparingen in de verharding (beplantingsstroken voor bomen).
- Parkeren: grasstenen.
- Opritten: Losliggende tegels in het grastapijt (betontegels).

Kleurgebruik:

- Ingetogen kleurgebruik dat passend is binnen de landelijke omgeving (bestrating: rood, rood-bruin).

Beplanting:

- Gebiedseigen beplantingen binnen de wigvormige groenzone.
Bomen: eiken, berken en elzen.

2. BEELDKWALITEIT



2. BEELDKWALITEIT



Ensemble 2: Landschappelijke open uitstraling

De wigvormige ruimte vormt de overgang tussen het bebouwde deel van Vorstenbosch en het open buitengebied. De zone ten oosten van de rijbaan dient de uitstraling van het omliggende landschap te krijgen. Bij de inrichting dient aangesloten te worden op de landschappelijke kwaliteiten van de directe omgeving (agrarische – beekdal Leijgraaf).

In de zone is ruimte voor waterberging en speelplekken. Kleine hoogteverschillen zijn wenselijk om de verschillende functies van elkaar te scheiden.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgesomd.

Beplanting:

- Gras.
- Gebiedseigen beplantingen binnen de wigvormige groenzone.
 - Bomen: mix van eiken, berken en elzen.
 - Struiken: hazelaar en lijsterbes.

