



Beeldkwaliteitsplan Nieuwe woningen Buitengebied

Beeldkwaliteit Nieuwe woningen in het buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan heeft uiteenlopende doeleinden en gebruikers. Dit beeldkwaliteitsplan werkt zowel inspirerend naar architecten als toekomstige bewoners. Zij zien wat de ontwerpgedachte is achter de nieuwe woningen. Ook kunnen omwonenden zien wat er in de omgeving gebouwd wordt en wat de richtlijnen voor de nieuwe woningen zijn, als onderdeel van de kwaliteitsverbetering.

Dit beeldkwaliteitsplan laat zien hoe nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Bernheze gebouwd worden. In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan waar gebouwd mag worden en hoe hoog. In het beeldkwaliteitsplan wordt de vormgeving omschreven.

Het belangrijkste uitgangspunt voor nieuwbouw in het buitengebied is dat de agrarische en landelijke sfeer behouden blijft. De inpassing van nieuwe woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk en levert, indien

zorgvuldig toegepast, een kwaliteitswinst op. Er dienen hier wel enkele ontwerputgangspunten gehanteerd te worden. Woningen bestaan uit een lage onderbouw (lage goot) met forse kap. De perceelsgrenzen moeten groen te zijn. Ondanks de verschillende landschapstypen hoort bij nieuwe woningen altijd een landschapsplan waarbij streekeigen erfbeplanting een grote rol speelt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op waarbij de historische groenstructuren worden aangeheeld.

Toepassingsbereik

Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op woongebouwen in het buitengebied. Deze woongebouwen, in dit beleidsdocument ook aangeduid als 'woningen', kunnen verschillende grondslagen hebben in het provinciale ruimtelijke beleidskader. Het gaat in ieder geval om burgerwoningen die hun grondslag vinden in

de art. 3.78, 3.79 en 3.80 IOV (Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant) en de regelingen die op die artikelen gebaseerd zijn. Uitdrukkelijk kan het ook gaan om woongebouwen waarin meerdere woonfuncties zijn ondergebracht. Deze woningen kunnen niet zomaar en overal gebouwd worden. Tegenover een nieuwe woning staat een berekende kwalitatieve tegenprestatie. We bereiken hiermee dat het buitengebied wordt verfraaid en leefbaar blijft. Het beeldkwaliteitsplan is niet van toepassing op de herbouw van woningen.

De nieuwe woningen in het buitengebied waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, zijn vaak geen planmatige maar individuele bouwplannen. Het gaat dan om niet-planmatige projecten voor één of enkele woonfuncties, al dan niet in één bouwmassa. Dit beeldkwaliteitsplan stelt algemene eisen aan de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen, die zijn afgestemd op het landschappelijke raamwerk van het buitengebied. Dit buitengebied wordt in dit document eerst omschreven voordat de beeldkwaliteitseisen voor woningen worden benoemd.



Heesch



Heeswijk-Dinther

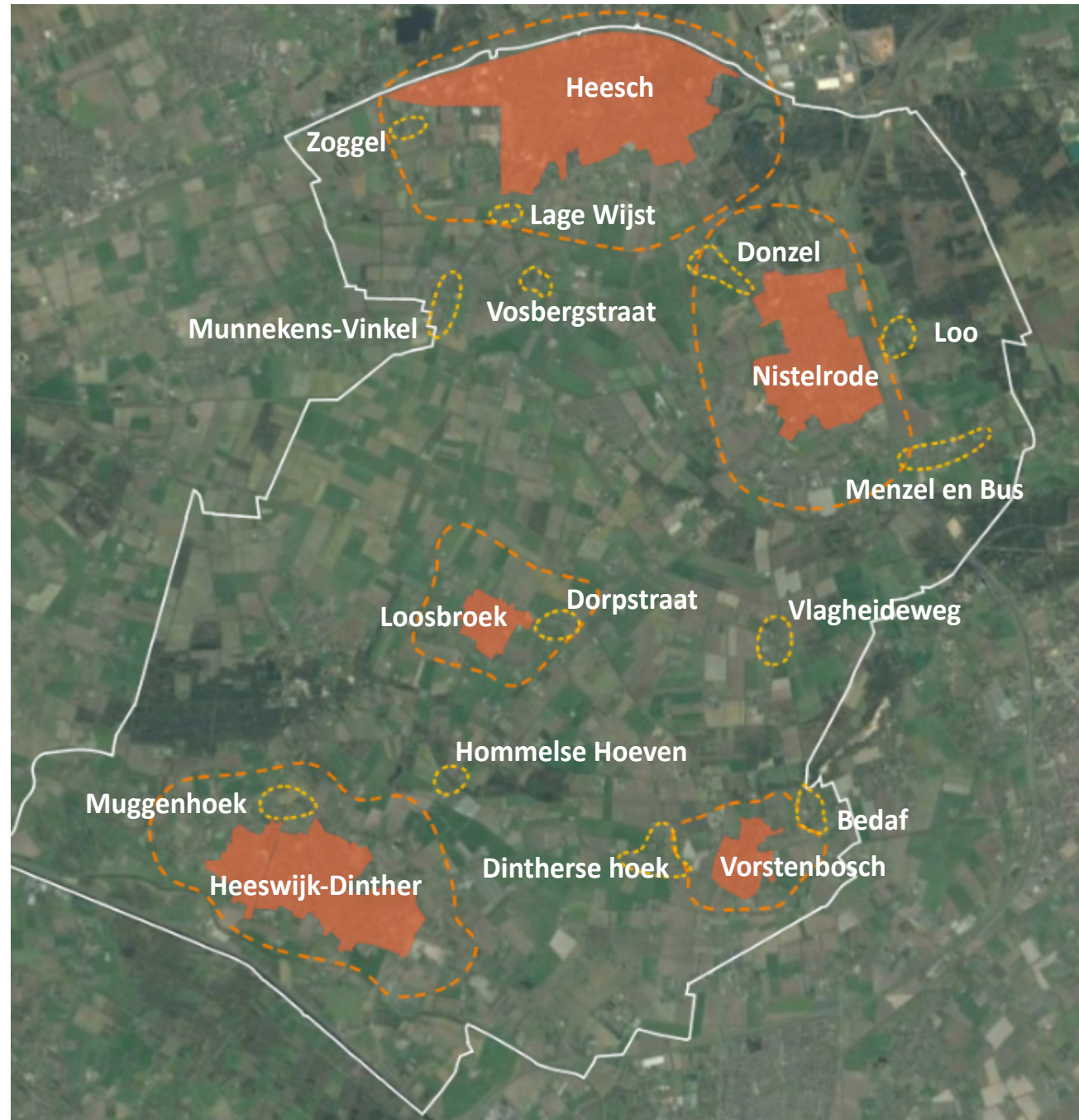


Heesch



Loo

De kernen met hun kernrandzones en de benoemde bebouwingscluster in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (september 2021). Nieuwe woningen kunnen in principe alleen in deze gebieden een plaats krijgen.



Lage Wijst

Bernheze heeft een fraai en groen buitengebied dat potentieel biedt aan verschillende functies. Het buitengebied bezit onder meer een grote woonkwaliteit. Planologisch gezien zijn woningen in het buitengebied niet gewenst. Echter door de voorwaarde te stellen dat er kwaliteitswinst moet plaatsvinden in ruil voor de bouw van een woning, wordt de algemene kwaliteit van het buitengebied bovendien verder verbeterd. Deze nieuwe woningen worden op daarvoor geschikte locaties in het buitengebied gebouwd. Het streven is om de nieuwe woningen landschappelijk en architectonisch in te passen.

Bebouwingsclusters en kernrandzones

Nieuwe woningen in het buitengebied betreffen overwegend individuele bouwplannen. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. Het landschapsbeeld in de kernrandzones en rond de bebouwingsclusters is rijk en gevarieerd. Open en gesloten, rood en groen, veehouderij en akkerbouwbedrijf, woning en boerderij volgen elkaar als een lappendeken op. De verschillende functies zijn vaak in één beeld te vangen. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden.

De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. Soms is het een recht akkerpad tegen de achtergrond van een open landschap.

Karakterschets van de bebouwingsclusters en kernrandzones

- er is een mix van functies
- de verschillende functies zijn 'opgehangen' aan de wegenstructuur
- de functies hebben groene randen waardoor groene kamers ontstaan
- er zijn doorzichten op onbebouwde plekken in clusters en kernranden
- de groene randen in kernranden verzachten de overgang naar het dorp
- de bebouwingsclusters gaan op in het landschap
- de woningen hebben een lage goot en grote kap
- de woningen hebben een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond
- woningen hebben natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet



Loo



Loo



Heeswijk-Dinther



Heeswijk-Dinther

Karakterschets van de bebouwingsclusters en kernrandzones in verbeelding



Opeenvolging van bebouwde en onbebouwde percelen en woningen ingepakt in het groen.



Lanen met bomen, groot bouwoppervlak maar geringe impact op het landschap. Lage goot en groot dak past in het landschap.



Boerderij soms ver van de straat., maar georiënteerd op de straat. Massa bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen.



Boerderij dicht aan de straat, met zicht op de kernrand van Heeswijk-Dinther. Tuininrichting en architectuur zijn sober.



Heeswijk-Dinther



Loosbroek



Heeswijk-Dinther



Loosbroek

Wonen en bouwen in een bebouwingscluster of kernrandzone

Omdat de nieuwe woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk: dit zijn het type boerderij en het type landhuis.

Type boerderij

Dit betreft een ruime woning op een ruime kavel, samen met zo veel mogelijk geclusterde bijgebouwen, compact op een erf. Refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschapstype. Er is hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. De terreinindeling is rationeel. Clustering met bijgebouwen om een erf. Gelegen aan de straat. Erfinrichting met stoepen, weide, groentetuin en hagen. Bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing.

De gebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm: rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit en aanbouwen; één laag met grote kap; rustig vormgegeven; sobere detaillering.

Landelijke uitstraling. Zowel eigentijdse als traditionele architectuur is mogelijk. Bij voorkeur worden bestaande waardevolle gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

Referentiebeelden type boerderij



Bron: ARCHES architecten



Bron: Schakenraad Architecten



Loosbroek



Loosbroek



Nistelrode



Nistelrode

Type boerderij	Beoordelingsaspecten		toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-een kapwoning (nietgeschakeld), inhoud max 1.000 m³ en kavel ca. 1.000 m²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20 meter uit de voorste perceelsgrens.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte delen: verschillende materiaalgebruik mogelijk	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Eenvoudig/sober	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Regulier
	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Soepel
	Erfafscheidingen	Erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting.	Regulier
	Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin Niet en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	



Loosbroek



Nistelrode



Loosbroek



Heeswijk-Dinther

Type landhuis

In tegenstelling tot het type boerderij, wordt bij het type landhuis niet gestreefd naar een agrarische uitstraling. Deze woningen hebben echter ook een landelijke uitstraling. De kavel is hier over het algemeen nog ruimer dan dat van het type boerderij. Landhuizen hebben doorgaans een samengestelde massa met een complex kappenplan, sierelementen en accenten aan de gevel. Dat kappenplan bestaat uit gootverspringingen, uitsparingen en verdraaiingen in de kap.

De woningen bestaan uit één laag met een grote kap. Gelegen verder van de straat met een grote landschappelijke siertuin. Opvallende elementen als schoorsteen en dakkapellen zijn mogelijk. Gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen achter in de tuin en aan de rand.

Zowel eigentijdse als moderne architectuur is mogelijk.

referentiebeelden type landhuis



Bron: raarmaarwaar.nl



Bron: Onix Architecten



Bron: Van der Linden Architecten



Heesch



Nistelrode



Vorstenbosch



Heesch

Type landhuis	Beoordelingsaspecten		toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woning, maximaal 1.000 m ³ ruime percelen van ca. 2.000 m ²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op grote afstand van de weg. Voorgevel 25 uit de voorste perceelsgrens. Oriëntatie op de weg. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter. 1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, hoogteaccenten mogelijk bij massadelen. Goothoogte tot 3,5 meter, steile kap > 45°	Streng
	Gevelopbouw	Evenwichtig opbouw	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengesteld	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Gevarieerd	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte onderdelen of gevelvlakken: hout, zink en moderne materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Uitgebreid	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. De kernrandzone is er in sommige gevallen voldoende ruimte, in bebouwingsclusters is deze ruimte niet vaak aanwezig. Mits de stedenbouwkundige context aanleiding geeft voor het type landhuis met een teruggelegen rooilijn is dit woningtype in bebouwingscluster en kernrandzone mogelijk.	Regulier Soepel
	Bijgebouwen	Vrije plaatsing op het perceel mogelijk. Geen dakkapellen op bijgebouwen, voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Regulier
	Erfafscheidingen	Groen, borders of hagen	
	Tuin	Landschapstuin of siertuin. Niet symmetrisch maar vloeiende lijnen. Siertuin met gazon en kleurrijke borders en vijvers. Exoten en inheemse soorten mogelijk.	Niet



Loosbroek



Heesch



Heesch



Heeswijk-Dinther



Heeswijk-Dinther



Vorstenbosch-Bedaf



Heesch

**Beeldkwaliteitsplan nieuwe
woningen in het buitengebied**

Gemeente Bernheze

februari 2023