

Compositie 5 stedenbouw bv

telefoon
email
internet
kvk Breda

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

MEMO

Project : De Groene Long - Bladel
Opdrachtgever : Gemeente Bladel
Contactpersoon : Jesse Scheres
Datum : april 2021
Referentie : 203330bkgp10
Onderwerp : Notitie beeldkwaliteit
Behandeld door : André de Wilde

Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling Groene Long biedt de gemeente Bladel de mogelijkheid om het bebouwingslint langs de Zwartakkers te voltooien met een aantal extra woningen. De uitstraling van de Zwartakkers, een smalle landweg met daaraan een bebouwingslint, zal hierbij behouden blijven. Om de landelijke uitstraling te behouden zullen zichtlijnen op het achterliggende landschap worden behouden en worden groenstructuren in het gebied gehandhaafd en/of versterkt. Buiten deze groenstructuren om worden er zeven nieuwe kavels in het landschap ingepast.



Concept stedenbouwkundig plan

1. Sfeer en karakteristiek

De sfeer en karakteristiek van de ontwikkeling kenmerken zich door:

- Een ruimtelijke opzet van het bestaande bebouwingslint en bestaande dorpskarakteristiek (bestaande wegprofielen, bouwmassa's en bouwstijlen)
- Grondgebonden woningen bestaande uit een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen
- De Zwartakkers die de primaire ontsluitingsweg vormt, deze wordt begeleid door lintbebouwing
- Een directe relatie met het omliggende landschap

2. Woningtypologie

- twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen
- de perceelafmetingen en de beukmaten van de woningen mogen variëren ter bevordering van het individuele karakter van de woningen

3. Situering en oriëntatie

- de woningen staan vanaf de rand van de weg in een verspringende rooilijn van 5 tot 20 meter om het informele en landschappelijke karakter te behouden
- de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte die wordt gevormd door de Zwartakkers
- de oriëntatie van de hoofdmassa's is haaks op of evenwijdig aan de weg afhankelijk van de breedte van de kavel
- bij de woningen bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter

4. Massaopbouw

- de maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter (één tot anderhalve laag met een kap)
- de bouwmassa's hebben een heldere hoofdvorm en worden allen uitgevoerd met kap (zadel- of schilddak)
- toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm

5. Gevelkarakteristiek

- de architectonische uitwerking betreft een landelijke bouwstijl of een eigentijdse vertaling daarvan
- overwegend bakstenen gevelbeelden, met mogelijk ondergeschikte houten gevels
- hoofd- en bijgebouwen vormen een op elkaar afgestemd architectonisch ensemble
- eventuele erkers 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

6. Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- gevel: baksteen in natuurlijke bruin tot rode aardetinten, beperkt wit gekeimde en houten geveldelen toe te passen
- kap: antraciet gebakken pannen of rieten dak
- zonnepanelen geïntegreerd in het architectonisch ontwerp
- de detaillering past bij de architectuurstijl en is eenvoudig en ingetogen
- aan-, uit- en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw
- dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning
- dakkapellen zijn beperkt in omvang en 'staan' op het dak (omringd door pannen)

7. Overgang privé/openbaar

- erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaat uit hagen (inheems en gebiedseigen)
- hoogte erfafscheiding voorzijde: maximaal 1 meter
- de nieuwbouw dient bestaande bomen te respecteren en indien nodig wordt de bebouwing daarop afgestemd
- voorkomen van geheel verharde voortuinen, ruimte voor bomen, gras en beplanting
- de zijdelingse en de aan de achterzijde gelegen perceelsgrenzen worden vormgegeven door een groene erfafscheiding, bestaande uit inheemse soorten met een hoogte van maximaal 2 meter
- één inrit per perceel met een breedte van maximaal 5 meter indien sprake is van twee opstelplaatsen naast elkaar, 3 meter indien sprake is van twee opstelplaatsen achter elkaar

8. Referenties

De navolgende referentiebeelden en eerder genoemde regels geven een indicatie waar de woningen en bijbehorende architectuur aan moeten voldoen. Hierbij is het uitgangspunt om de woningen aan te laten sluiten bij de huidige landelijke uitstraling en om de identiteit van het bebouwingslint te behouden. Dit wordt gedaan door de materiaalkeuze af te stemmen op de huidige bebouwing. Hierbij wordt gedacht aan natuurlijke aardetinten van bruin tot rood voor het metselwerk en een beperkte toepassing van wit keimwerk. Om te voorkomen dat er moderne kubusvormige woningen kunnen worden ontwikkeld, is een schild- of zadeldak verplicht gesteld. Kappen worden bedekt met antraciet gebakken pannen of riet.

Sfeerbeeld huidige bebouwing



Boerderij- en landelijke woningen, schild- en zadeldak, bruin tot rode bakstenengevel, wit gekeimde gevel

Referentiebeelden nieuwe bebouwing



Boerderijwoningen met schilddak, bruine bakstenengevel met houten accenten, antracieten dak



Boerderijwoningen met een moderne twist, riet- en antracieten dak, houten- en bruine bakstenen gevel



Landelijke woningen, rode baksteengevel, schilddak, antraciet dak



Landelijke woning (met een moderne twist) met wit gekeimde gevel, schilddak, rieten dak