

GEMEENTE BLADEL

Woongebied 'De Hoeve 22' te Netersel

Beeldkwaliteitplan



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Hems Onroerend Goed B.V.

Datum: 12 juni 2017

Referentie: 150561bcp11

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

- 1.1 Inleiding 5
- 1.2 Leeswijzer 5
- 1.3 Relatie met welstandsnota 5

Hoofdstuk 2 Plantoelichting 7

- 2.1 Ruimtelijke hoofdopzet 7
- 2.2 Ontsluitingsstructuur en parkeren 8
- 2.3 Groenstructuur 9
- 2.4 Bebouwingsstructuur 10

Hoofdstuk 3 Visie op beeldkwaliteit 13

- 3.1 Geschiedenis Netersel 13
- 3.2 Bebouwingskarakteristiek De Hoeve 13
- 3.3 Sfeer en identiteit 13

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit bebouwing 17

- 4.1 Algemeen 17
- 4.2 Situering, rooilijn en oriëntatie 17
- 4.3 Massaopbouw en bouwhoogte 17
- 4.4 Architectonische uitwerking 18
- 4.5 Duurzaamheidsaspecten 21

Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit openbare ruimte 23

- 5.1 Algemeen 23
- 5.2 Groen en spelen 23
- 5.3 Overgang privé/openbaar 23



1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Het plangebied “De Hoeve 22” is gelegen aan de oostzijde van de kern Netersel in het noordwesten van de gemeente Bladel. Momenteel is daar het bedrijf Hems BV, een leverancier van vlees en vleesproducten, gelegen. De gemeente Bladel en Hems zien het bedrijf graag uit de kern van Netersel verdwijnen ten gunste van de ontwikkeling van circa 20 goedkope huur- en koopwoningen.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Onderhavig document is het beeldkwaliteitplan waarin eisen en spelregels zijn opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

1.2 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkeling 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 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. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer 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.

1.3 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van het stedenbouwkundig plan, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking van het woongebied. 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.



2 PLANTOELICHTING

2.1 Ruimtelijke hoofddopzet

De hoofddopzet van het plan bestaat uit het begeleiden van De Hoeve in combinatie met bebouwing rondom een hof.

De bebouwingsrichting van het bouwblok aan De Hoeve is geënt op de bestaande bebouwing aldaar en volgt dus niet de weg. De bebouwing rondom het hof is op een speelse wijze ten opzichte van elkaar gesitueerd met verspringende rooilijnen en wisselende bebouwingsrichtingen. De ontsluiting vindt plaats middels een aantakking op De Hoeve. De entree naar het hof wordt gemarkeerd door een bestaande karakteristieke boom die ingepast wordt.



2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats middels een 6 meter brede rijweg die aantakt op De Hoeve. De inrichting van het hof bestaat uit verharding in combinatie met groen. De rijwegbreedtes in het hof variëren om het informele karakter te versterken.

Parkeren

De twee-onder-één kapwoningen zijn voorzien van een garage op eigen terrein en één danwel twee opstelplaatsen achter of naast elkaar. Twee hoekrijwoningen zijn eveneens voorzien van een garage met opstelplaats.

De overige parkeerplaatsen worden uitgevoerd als haaksparkerplaatsen en zijn op een ontspannen manier gesitueerd in de openbare ruimte.

Door de gemeente Bladel worden parkeernormen gehanteerd waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – ASVV 2012). Hierbij is uitgegaan van een stedelijkheidsgraad “niet stedelijk” en “rest bebouwde kom”.

De totale parkeerbehoefte bedraagt 28 (minimaal) - 44 (maximaal) parkeerplaatsen.

- 9 rijwoningen x (1,2-2,0) = 10,8 - 18
- 6 twee-onder-een-kap x (1,8-2,6) = 10,8 - 15,6
- 5 patio-woningen x (1,2-2,0) = 6 - 10

In totaal zijn 36 parkeerplaatsen aanwezig:

- 14 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 opstelplaatsen naast elkaar geldt als 1,8 pp, achter elkaar als 1,3 pp)
- 22 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Hiermee wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernorm.



2.3 Groenstructuur

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij de kenmerken van De Hoeve. De entree wordt aan weerszijden gemarkeerd door grote groene ruimtes voorzien van nieuwe en bestaande bomen. Centraal in het plangebied bevindt zich nog een groene ruimte met bomen. Het parkeren in de openbare ruimte vindt geclusterd plaats en wordt, net als de perceelsgrenzen aan de voorzijde, begeleid door groene hagen. De patiowoningen aan De Hoeve worden begeleid door leibomen.

Erfafscheidungen

Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte bestaan uit groene beukenhagen, zowel aan de voorzijde als aan de zij- en achterkant.

De erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen is niet hoger dan 1 meter. Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen, mogen in verband met de privacy hoge erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2,00 meter gerealiseerd worden.



2.4 Bebouwingsstructuur

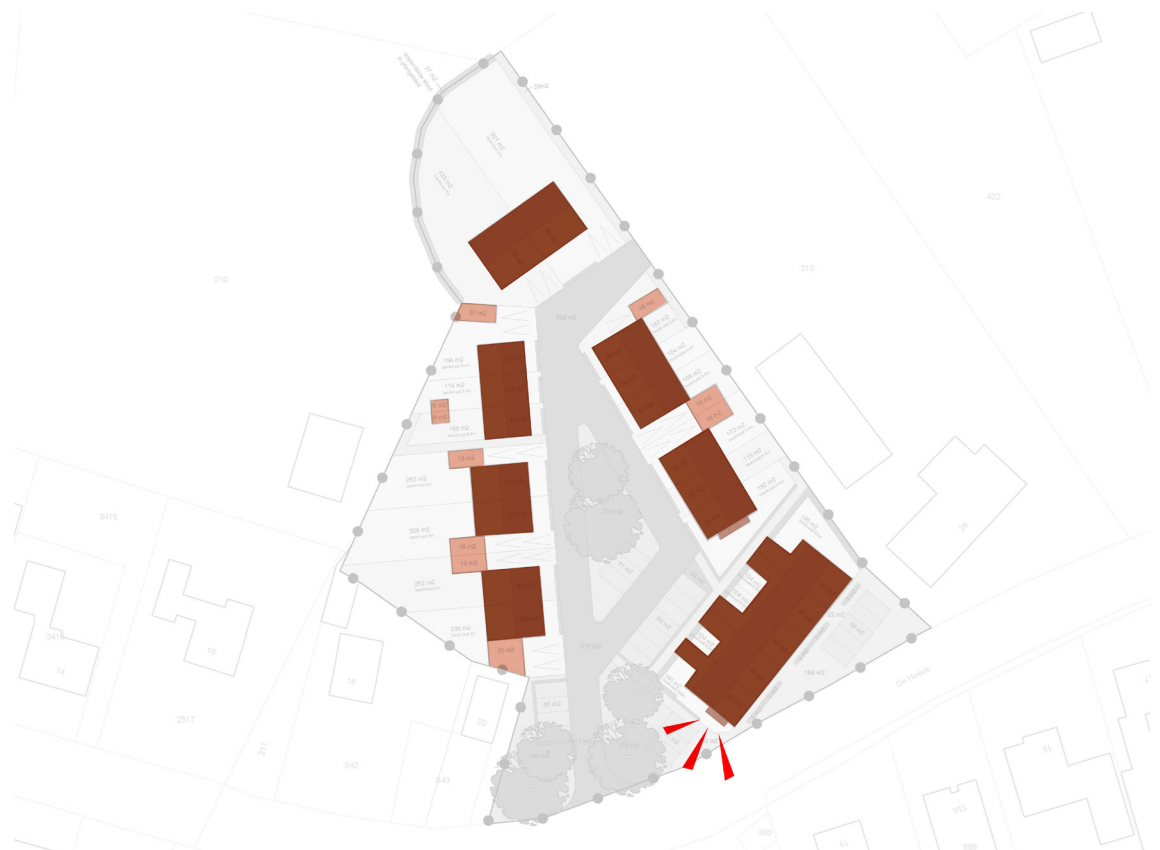
Programmatische aspecten

De programmatische invulling bestaat uit een mix van woningtypologieën. Aan De Hoeve worden vijf patiowoningen gesitueerd. Rondom het hofje worden 6 twee-onder-een kapwoningen afgewisseld met 9 rijwoningen. In totaal worden er maximaal 20 woningen ontwikkeld in de goedkope koop- en huursector.

Oriëntatie, hoeken en accenten

De woningen zijn met hun voorgevel (meest representatieve gevel) naar de openbare ruimte gericht. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. De kopgevel van het bouwblok met patiowoningen aan De Hoeve is prominent in het zicht en markeert tevens de entree naar het hof. Deze kopgevel heeft 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) en wordt hiermee verbijzonderd.

Extra aandacht gaat uit naar de vormgeving van de achterzijde van de patiowoningen die aan het hof grenzen.



Verspringende rooilijnen

De voorgevels van de woningen mogen licht ten opzichte van elkaar verspringen. Dit zorgt samen met de variatie in orientatie voor een ontspannen buurtje.

Bouwhoogte en vorm

De woningen hebben een duidelijke en heldere hoofdvorm van één tot anderhalve bouwlaag met een kap. De kapvorm is een met dakpannen gedekt zadeldak.

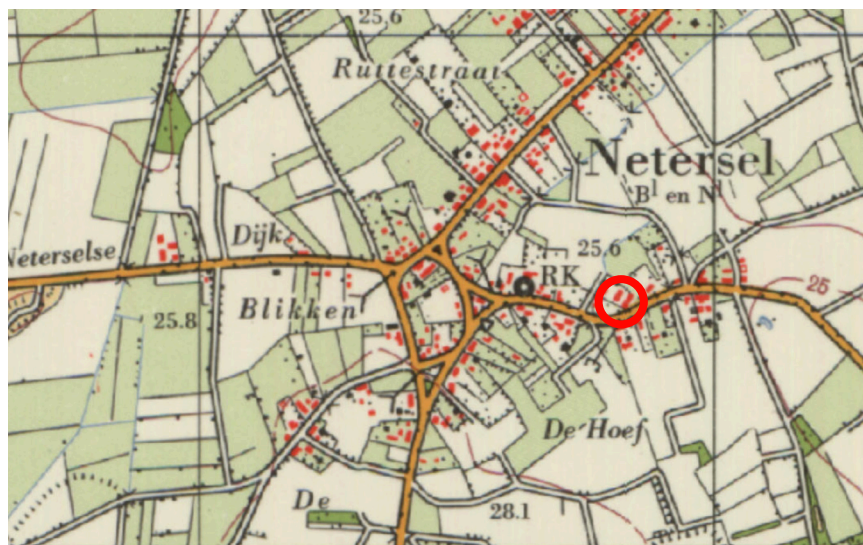




Netersel rond 1900



Netersel rond 1950



Netersel rond 1970



Netersel nu (situering plangebied aangeduid met rode cirkel)

3

VISIE OP BEELDKWALITEIT

3.1 Geschiedenis Netersel

Netersel maakt onderdeel uit van de Acht Zaligheden. In 1219 wordt voor het eerst melding gedaan van het dorp, toen nog Netrusel genaamd. Archeologische vondsten wijzen echter op eerdere bewoning van het gebied. De oorsprong van Netersel gaat terug op een pachthoeve van de abdi van Postel. Deze eerste hoeve was de Kapelhoeve, een stenen huis nabij het kasteeltje. Er omheen ontwikkelde zich een domeinakkerdorp waarvan de structuur nog zichtbaar is.

Het dorp blijft eeuwenlang een agrarische nederzetting met een weinig veranderende structuur, sinds 1811 behoort Netersel tot de gemeente Bladel. In vier richtingen lopen historische bebouwingslinten waarlangs Netersel is gegroeid. Op het kruispunt van deze linten ligt het centrum. Aan het eind van de twintigste eeuw zijn aan de oost- en westkant van het centrum kleine uitbreidingswijken ontstaan. Tussen Casteren en Netersel loopt het beekdal van de Groote Beerze. In de directe omgeving van het dorp ligt een aantal historische bospercelen en open akkercomplexen. Deze elementen spelen ook binnen het dorp een grote rol. De structuur van Netersel wordt voornamelijk bepaald door een aantal doorlopende wegen en de hieraan ontstane lintbebouwing.

Waar de linten bij elkaar komen is een clustering

van bebouwing ontstaan waarbij open plekken in het lint geen doorzichten bieden, in tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten.

Doordat Netersel is ontstaan op de kruising van vier wegen kent het dorp vier 'oksels' tussen de lintbebouwing. Twee van deze oksels zijn onbebouwd gebleven waardoor het agrarisch landschap tot diep in de kern dringt. In twee oksels is in de loop der jaren woningbouw verrezen, de uitbreiding het Beemke en de woningbouw aan de Latestraat.

De Fons van der Heijdenstraat, De Hoeve en De Muilen vormen samen met de bebouwing aan het Carolus Simplexplein de historische linten. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. De kerk is aangemerkt als rijksmonument en zorgt door zijn omvang dat Netersel van een afstand te herkennen is aan de kerktoren. De kerk markeert tevens het centrum van de kern.

3.2 Bebouwingskarakteristiek De Hoeve

De bestaande karakteristiek van het plangebied en haar omgeving wordt gevormd door een landelijke/dorpse setting van woningen in combinatie met de openbare ruimte. De Hoeve kenmerkt zich als oud bebouwingslint dat bestaat uit overwegend

vrijstaande woningen in een traditionele architectuurstijl. Langgevelboerderijen komen veelvuldig voor. De woningen kenmerken zich door een eenvoudige hoofdmassa met zadeldak dat evenwijdig aan de straat is georiënteerd. De bouwhoogte bedraagt in bijna alle gevallen één bouwlaag met kap. De woningen zijn opgetrokken uit rood/bruin metselwerk met overwegend antracieten pannendaken. Binnen het lint zijn enkele uitzonderingen die niet maatgevend en bepalend zijn voor de karakteristiek.

De dorpse karakteristiek wordt nog eens benadrukt door de inrichting van de openbare ruimte. De Hoeve is een groen lint. De rijweg is verhard met karakteristieke kinderkoppen en wordt begeleid door groene bermen met hagen en bomen.

3.3 Sfeer en identiteit

Om een aangenaam en duurzaam woonmilieu te realiseren is zowel een ambitieus als realistisch plan noodzakelijk. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitsplan in de eerste plaats het ambitieniveau geregeld. De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd, groen en karaktervol woonbuurtje met een tijdloos samenhangend karakter. Binnen het plangebied is een grote diversiteit aan woningtypen aanwezig. De samenhang wordt verzorgd doordat



in de planuitwerking een eenduidige bouwstijl gehanteerd wordt. De eenheid ligt onder andere in het toepassen van een eenvoudige bouwmassa met kap, een kenmerkende detaillering en een traditionele materiaal- en kleurgebruik. Een in het algemeen terughoudende kleurstelling zorgt voor samenhang en een harmonieuze verhouding met de natuurlijke omgeving. Op deze manier ontstaat de gewenste variatie, maar is er ook sprake van een samenhangende sfeer en een eigen identiteit.

Binnen dit beeldkwaliteitplan is zowel een traditioneel dorpse danwel een eigentijdse dorpse architectuurstijl mogelijk. Belangrijk is dat er bij de architectonische uitwerking voor een van beide stijlen gekozen wordt en deze verder consequent uitgewerkt wordt.

In het volgende hoofdstuk zijn de architectonische criteria opgesteld. De criteria en referenties illustreren de sfeer van het beoogde eindresultaat van de bebouwing. Bij de architectonische criteria gaat het in de eerste plaats om een inspiratie- en beoordelingskader voor de ontwerpen.



Architectuurstijl: traditioneel dorps of.....



.....eigentijds dorps



Eenduidige architectuurstijl zorgt voor een samenhangend ensemble



4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1 Algemeen

Bindend element voor de ontwikkeling, naast de samenhangend vormgegeven openbare ruimte, is het toepassen van één eenduidige architectuurstijl. Dit kan of traditioneel zijn of eigentijds waarbij er sprake is van een verwijzing naar de langgevelboerderij.

Het is van belang dat bij de architectonische uitwerking er duidelijk gekozen wordt voor een eenduidige architectuurstijl.

4.2 Situering, rooilijn en oriëntatie

- de afzonderlijke gebouwen vormen qua massa en oriëntatie een samenhangend ensemble
- de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waarbij de bebouwingsrichting van de bouwmassa aan De Hoeve geënt is op de situering van de huidige boerderij
- licht verspringende rooilijnen en bebouwingsrichtingen om een afwisselend en informeel beeld te bereiken
- hoekwoningen grenzende aan het openbaar gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Speciale aandacht voor de vormgeving van de kopgevel van de bouwmassa aan De Hoeve.

4.3 Massaopbouw en bouwhoogte

- de bouwvolumes zijn samengesteld uit een eenvoudige hoofdvorm met een kap
- de bouwhoogte van de hoofdmassa bedraagt aan de zijde van het hof en De Hoeve maximaal anderhalve bouwlaag met kap en aan de achterzijde, grenzende aan het buitengebied, maximaal één bouwlaag met kap
- de kapvorm is een zadelpak
- de nokrichting is evenwijdig aan de openbare ruimte
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa
- bijgebouwen in de vorm van garages worden teruggelegd ten opzichte van de voorgevel danwel geïntegreerd in de bebouwing



Eenvoudige massaopbouw

4.4 Architectonische uitwerking

Gevel

- een eigentijds dorpse of traditionele architectuurstijl waarbij een goede balans gevonden wordt tussen variatie en eenheid (eenheid in verscheidenheid)
 - gevels tonen een eenvoudige ordening van gevelopeningen
 - bij meer woningen in een bouwvolume dient desondanks het gebouw als een architectonische eenheid te tonen
- (kop)gevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen en/of entreepartijen een rol spelen
 - de plaats van raam-, deur- en andere openingen dienen op elkaar en de karakteristieken van de woning te zijn afgestemd



*Meerdere woningen in een bouwvolume:
een architectonische eenheid*



Verticale elementen zijn ondergeschikt



Eenvoudige ordening van geveleopeningen en verticale elementen zijn ondergeschikt

EIGENTIJDSE BENADERING

Dak en dakkapel

- kapvorm zadeldak waarbij nok evenwijdig aan de openbare ruimte is gesitueerd
- eventuele verticale elementen zijn ondergeschikt de dakbedekking bestaat uit keramische pannen, leipannen of leien in de kleur antraciet
- de elementen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm
- dakkapellen grenzende aan de openbare ruimte bestaan uit gelijke of gelijkvormige staande kozijnen zoals die ook in de hoofdvorm worden toegepast
- dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd
- dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning

Detaillering

- overgangen tussen de verschillende elementen, zoals goten, lateien, topgevels, plinten en kozijnen, dienen met zorg te worden gedetailleerd en uitgevoerd
- kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen zorgen voor een verdere verrijking van de hoofdvorm.

- de samenhang in het buurtje moet worden vergroot door terugkerende elementen, detailleringen en materialen, zoals van metselwerk, kozijnen, goten, daken en dakkapellen



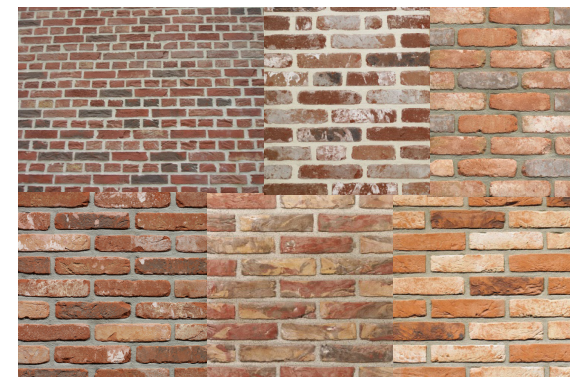
Dakkapellen in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning

Materiaal- en kleurgebruik

- de bebouwing wordt uitgevoerd in traditionele bouwmaterialen en toont in zijn uiterlijke verschijning een sfeer van elegante veroudering
- gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in de kleur rood/bruine aardetinten (voor kleurgebruik zie afbeelding) eventueel gecombineerd met hout (natuurlijke uitstraling)
- het dak dient bekleed te worden met natuurlijke of gebakken materialen (keramische pannen, leipannen of leien). Het kleurgebruik is antraciet/donkergrijs
- voor uitbreidingen, toevoegingen en bijgebouwen kunnen geveldelen in hout worden uitgevoerd. Meest geëigend in dit verband zijn een gepotdekselde of staande verwerking, zonder profilering. Bij voorkeur wordt het onbehandeld of anders geteerd toegepast. Voor het onbehandeld hout worden alleen inlandse houtsoorten toegepast
- schoorstenen worden uitgevoerd in baksteen
- als er een goot toegepast wordt is dit een halfronde hanggoot. Goten en regenpijpen worden uitgevoerd in zink of koper (geen kunststof)



Gewenst kleurgebruik



Kleur- en materiaalgebruik

4.5 Duurzaamheidsaspecten

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 wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van het buurtje.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en –collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/-collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak ipv erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren 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





Hagen als erfafscheiding

Draadafsluiting met bovenbuis in de kleur zwart bij huurwoningen

5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

6.1 Algemeen

De ontwikkeling kent een grote variatie in woningtypes. Dit levert een speels karakter op. Net als een eenduidige architectuurstijl zorgt de openbare ruimte voor samenhang door deze als een rustig en samenhangende tapijt in te richten waarbij de volgende kernwoorden gelden voor de straatinrichting: rust, ruimte, groen en kleinschaligheid. De rustige en samenhangende vloer wordt verkregen door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken.

Parkeren, erfafscheidingen, materialisering en inrichtingselementen (zoals bomen en lantaarnpalen) zullen in samenhang met elkaar ontworpen dienen te worden. Hiervoor zal een separaat inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld.

6.2 Groen

Het groen in het plangebied ondersteunt de karakteristieke sfeer en bestaat voornamelijk uit gras met bomen die de ruimtelijke hoofdpzet versterken. Eventuele speeltoestellen zijn kleinschalig en worden in het groen geplaatst en hebben een natuurlijke uitstraling. Eventuele gebouwen ten behoeve van de nutsvoorziening worden in nader overleg met de gemeente ingepast.

6.3 Overgang privé/openbaar

Voorzijde

- een groene beukenhaag met een maximale hoogte van 1 meter

Zij- en achterkant aan het openbaar gebied

- een groene beukenhaag met een maximale hoogte van 2 meter

Tussen percelen onderling (geldt alleen voor de huurwoningen)

- begroeid hekwerk (1,80-2,00 meter) waarbij het hekwerk bestaat uit draadafsluiting met bovenbuis in de kleur zwart



In te passen karakteristieke boom in nabijheid entree

