

Beeldkwaliteitsplan

De Rijtse Vennen

Gemeente Deurne



Beeldkwaliteitsplan

De Rijtse Vennen

Gemeente Deurne

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.



september 2009

Inhoudsopgave

1. De aanleiding	1
1.1 De Ambitie	1
1.2 Het onderwerp van beeldkwaliteit	2
1.3 De middelen van beeldregie	2
1.4 Het beeldkwaliteitsplan als instrument voor ruimtelijke kwaliteit	2
1.5 Procedure	3
2. Het stedenbouwkundig plan	5
2.1 Essenties uit het stedenbouwkundig plan	5
2.2 Sfeer en identiteit per ruimtelijke eenheid	7
3. Beeldkwaliteit	8
3.1 Uitwerking beeldkwaliteit woonbuurt	8
De Statige Lanen	9
De Hof	10
Het Beekpark	11
Stedenbouwkundige criteria woonbuurt	12
a. Bouwblokken en woningtypologie	12
b. Bouwhoogte	13
c. Rooilijnen	14
d. Accenten	15
e. Dakvorm en -richting	16
f. Hoeken en koppen	17
g. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	18
h. Erkers/veranda's	19
i. Materialisering en kleurgebruik	20
3.2 Helmondseweg zuidzijde	21
3.3 Uitwerking beeldkwaliteit Zorgbuurt	22
4. Specifieke criteria	
4.1 Erfafscheidingen	25
4.2 Parkeren	25
	27

1. De aanleiding

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van De Rijtse Vennen worden een bestemmingsplan en een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Deze plannen vormen de belangrijkste ruimtelijke en juridische planologische kaders voor de woningbouwontwikkeling. De randvoorwaarden uit deze plannen (onder meer situering, maatvoering en programma) zijn echter nog “beeldloos”. Om de vastgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit “Beeldkwaliteitsplan De Rijtse Vennen” opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de nieuwe woonwijk concrete invulling krijgt.

1.1. De ambitie

De Rijtse Vennen wordt een gebied met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan is de toekomstige structuur van het plangebied vastgelegd. De wijk dient een karakteristieke en leefbare wijk te zijn, maar dient daarnaast een vanzelfsprekend deel uit te maken van Deurne. De ligging nabij de bossen en de zorginstelling Het Rijtven biedt kansen voor het maken van een bijzondere wijk met een goed voorzieningenniveau. Een wisselwerking tussen het woongebied en het terrein van de zorginstelling is hiervoor nodig.

In het collegeprogramma is aangegeven dat burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit bij nieuwbouwplannen. Deze ambitie krijgt een concrete vertaling in dit beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven hoe de sfeer en de kwaliteit die met het stedenbouwkundige plan worden beoogd, realiteit kan worden.

Dit plan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woon- en woonzorggebied met maximaal toekomstperspectief te bieden.

Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorhand een aantal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van De Rijtse Vennen. Hiertoe behoren:

1. het bouwen van een woonbuurt die past bij de identiteit en schaal van Deurne;
2. Een vitaal, veilig en duurzaam functionerend “zorgpark” Het Rijtven;
3. De vormgeving van een goede overgang tussen de woonbuurt en het Zorgpark;

1.2. Het onderwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van het woongebied en van het zorgpark. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van de Rijtse Vennen. Deskundige regie door de overheid is nodig om iedereen daarbij een handje te helpen en om het speelveld op voorhand af te bakenen. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing.

1.3. De middelen van beeldregie

De regie op de beeldkwaliteit van De Rijtse Vennen vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is slechts één van de instrumenten. Allereerst zijn er het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, de planstructuur en het programma. Hiermee zijn reeds belangrijke factoren gegeven die de beeldkwaliteit in De Rijtse Vennen beïnvloeden.

Supervisie

De beeldregie kan worden toevertrouwd aan een supervisor. Deze bewaakt de kwaliteit van plannen, de onderlinge samenhang en de samenhang met het openbaar gebied. De supervisor draagt dus zorg voor de afstemming tussen architecten die verschillende deelplannen verzorgen en begeleid de individuele bouwplanontwikkelingen. De welstandcommissie adviseert op basis van het beeldkwaliteitsplan over de architectonische kwaliteit van de afzonderlijke bouwplannen.

De supervisor is in opdracht van het gemeentebestuur verantwoordelijk voor de kwaliteitsregie. Zo kan tijdens het lange realisatieproces van de diverse projecten het gedachtengoed van het stedenbouwkundig plan worden bewaakt bij doorgaans wisselend gezelschap van betrokkenen.

Architectenselectie

Een volgend element in de beeldregie is de zorgvuldige architectenselectie. Het selecteren van architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van De Rijtse Vennen onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit.

Beheersfase

In de beheersfase als (delen van) De Rijtse Vennen is/zijn gerealiseerd, dient de intrinsieke waarde van de gerealiseerde beeldkwaliteit te worden gewaarborgd middels een separaat hoofdstuk in de Welstandnota Deurne. Ook het bestemmingsplan dient na de bouwfase een rol te vervullen in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit.

Inspiratiekader

Naast de objectieve kwaliteitscriteria zijn referenties opgenomen die de sfeer illustreren van het beoogde eindresultaat van een buurt of de bebouwing. Aan de hand van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen leidraad, maken architecten een ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan De Rijtse Vennen is het referentiekader voor de verdere uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing. Het plan wordt daartoe als beleidskader vastgesteld waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen. Bouwplannen zullen worden getoetst aan de in dit plan vastgelegde ontwerprichtlijnen.

1.4. Het Beeldkwaliteitsplan als instrument voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met het bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan verkrijgt na vaststelling een bindende werking voor alle partijen. Daarbij heeft het beeldkwaliteitsplan een directe formele relatie met het bestemmingsplan De Rijtse Vennen.

Het beeldkwaliteitsplan is juridisch gemaakt en maakt deel uit van de voorschriften van het bestemmingsplan. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is neergelegd dat onder het plan, naast de regels en de plankaart, ook het beeldkwaliteitsplan wordt verstaan.

1.5. Procedure

De in dit document vastgelegde regels en richtlijnen worden bestuurlijk vastgelegd door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan status als een beleidsdocument waarin de nadere eisen van de kwaliteit van De Rijtse Vennen worden vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader worden toegepast bij de uitwerkingsplannen. Initiatiefnemers die in De Rijtse Vennen bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan, als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te worden gehouden.

Op het moment dat er door een architect een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit in eerste instantie door de supervisor getoetst. De eerste toets vindt alleen plaats op de in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgelegde randvoorwaarden. Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van de supervisor wijzigingen moeten worden aangebracht, vinden die plaats voordat het schetsontwerp ter beoordeling aan de welstandscommissie wordt voorgelegd.

De supervisor zal daarna alleen nog in geval van verschil van inzicht over de beeldkwaliteitsaspecten behoeven te worden geconsulteerd. Het schetsontwerp doorloopt dan de normale welstandsprocedure.

Resumerend wordt de beeldkwaliteit van het plangebied De Rijtse Vennen volgens de volgende procedure verkregen en getoetst. Het gaat hier om de procedure van bouwplannen op basis van het goedgekeurd beeldkwaliteitsplan:

1. Principalen dienen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie te nemen van het beeldkwaliteitsplan;
2. De principeaanvraag wordt (in principe zonder toelichting van de architect) voorgelegd aan de door de gemeente aangewezen supervisor voor dit plangebied. De principeaanvraag wordt getoetst op de stedenbouwkundige en architectonische samenhang, zoals in het beeldkwaliteitsplan verwoord;
3. Indien nodig worden wijzigingen aangebracht in het schetsontwerp;
4. Daarna wordt het voorgelegd aan de welstandscommissie. Het ontwerp doorloopt vervolgens de gangbare bouwvergunningsprocedure.



Stedenbouwkundig plan woongebied en bedrijventerrein

2. Het stedenbouwkundig plan

2.1 Essenties uit het stedenbouwkundig plan

De belangrijkste dragers van de hoofdstructuur worden gevormd door de Helmondseweg, de Binderendreef, de Rijtvense Loop en de Rijtvenseweg. Samen met het Zandbos vormen deze dragers het ruimtelijk casco van De Rijtse Vennen. Het ontwerp voor het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden; het woongebied en het Rijtven.

Het Woongebied

Een ruime groene hof vormt het centrum van het woongebied. Rondom de hof ligt het woongebied waarin verschillende woonmilieus worden gecreëerd, namelijk wonen aan de hof of wonen aan de licht geknikte lanen. Zowel de hof als de lanen zijn kwalitatieve en typisch Brabantse milieutypologieën, die aan het gebied een hoge woonkwaliteit geven. Een belangrijke structuurlijn in dit deelgebied is de zichtlijn in oost west richting door de hof. Deze zichtlijn begint bij de Binderendreef, waaraan de woningen de nieuwe woonwijk een gezicht geven. De zichtlijn loopt vervolgens verder door de groene hof en wordt beëindigd door een appartement.

Aan de noordkant van het woongebied ligt een woonenclave die een directe relatie heeft met de zorginstelling. Dit woongebiedje bevindt zich aan één van de centrale structuurlijnen van het plangebied, namelijk de Rijtvenseweg. Hier vindt een directe integratie plaats tussen de woonwijk en de zorginstelling.

Tussen de enclave en de hof loopt het beekdal met daarin de Rijtvense Loop. Dit beekdal loopt als een aantrekkelijke groen-blauwe zone door zowel de woonwijk als de zorginstelling. Het is hiermee het belangrijkste verbindende element tussen de bestaande kern van Deurne, de nieuwe woonwijk, de zorginstelling en het Zandbos. Het Beekdalpark biedt tevens een belangrijke woonkwaliteit, daar een groot aantal woningen direct aan het park zijn gelegen. Op markante punten aan het beekdal en aan de Binderendreef zijn hoeves gelegen.



- 1 Het Rijtven
- 2 Bestaand bedrijventerrein
- 3 Het woongebied
- 4 Het Zandbos

Themakaart ruimtelijke eenheden

Het Rijtven

Het ruimtelijk kader van Het Rijtven wordt gevormd door:

- Het Boskader; ruimtelijke begrenzing
- De Laan; centrale as en formele verbindingslijn
- De Beek; continue landschappelijke verbinding

Binnen dit ruimtelijk kader is gekozen voor de realisatie van een Zorgpark, dat als een landschapspark tussen het landschap (bos) en het stedelijk gebied (woonwijk) ligt. Dit planconcept is flexibel en maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk op het terrein van het Rijtven.



Stichting ORO wil binnen Het Rijtven graag een zonering tot stand brengen voor de verschillende doelgroepen.

- Veilig wonen aan de rustige noordkant voor cliënten met een gedragshandicap
- Beschermd wonen in het middengebeid voor cliënten met een gedragshandicap of een ernstige verstandelijke beperking
- Geïntegreerd wonen in het zuidelijke deel

Het model 'Zorgpark' maakt deze zonering goed mogelijk.

In het centrumgebied komen voorzieningen voor zowel de zorginstelling als het woongebied. Deze worden gegroepeerd rondom de Brink als belangrijkste openbare ruimte.

2.2 Sfeer en identiteit per ruimtelijke eenheid

Wat betreft de identiteit van het plangebied is er sprake van een overgangsgedebied tussen de bebouwde kom en het Zandbos. De intensiteit van de bebouwing neemt van oost naar west af, de intensiteit van het groen neemt juist toe. De relatie tussen groene elementen en bebouwing is kenmerkend voor het hele plangebied.

Dit komt onder meer tot uitdrukking in de volgende identiteitsbepalende omstandigheden:

- a. De planstructuur van de Woonbuurt wordt gekenmerkt door groene ruimten zoals lanen, een plantsoen, het bosje en het beekpark. Het wonen ontleent haar identiteit aan deze groene ruimten. Door op voorhand de kwaliteit te zoeken in krachtige ruimtelijke elementen ontstaat een solide groene planstructuur.
- b. Het Zorgpark zal in de toekomst nog sterker dan nu reeds het geval is, worden gekenmerkt door een parkachtige opzet. Het beeld zal bestaan uit een open park met riant "grastapijten" met bomen en doorzichten. Binnen dit park staat als een soort campus de bebouwing in een losse informele setting. De bebouwing is door vormgeving, kleur, materiaalgebruik duidelijk "familie van elkaar", zonder dat er sprake is van eenvormigheid.

Op basis van de bovenbeschreven opzet van het stedenbouwkundig plan zijn er ten aanzien van de beeldkwaliteit een tweetal ruimtelijke eenheden te definiëren, te weten de Woonbuurt en het Zorgpark. Elk van deze eenheden kent een eigen structuur, functie en karakter. Om dit in zowel stedenbouwkundig als architectonisch opzicht goed tot uiting te laten komen zullen in hoofdstuk 3 voor elk van deze eenheden de regels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit worden vastgelegd.

In het volgende hoofdstuk wordt per ruimtelijke eenheid de beoogde sfeer nader vastgelegd en wordt een set van stedenbouwkundige criteria opgesteld. Deze criteria moeten zorgen voor een goede doorvertaling van planstructuur naar bebouwing. De stedenbouwkundige criteria betreffen:

- a. bouwblokken en woningtypologie;
- b. bouwhoogtes;
- c. rooilijnen;
- d. accenten;
- e. dakvorm en -richting;
- f. hoeken en koppen;
- g. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

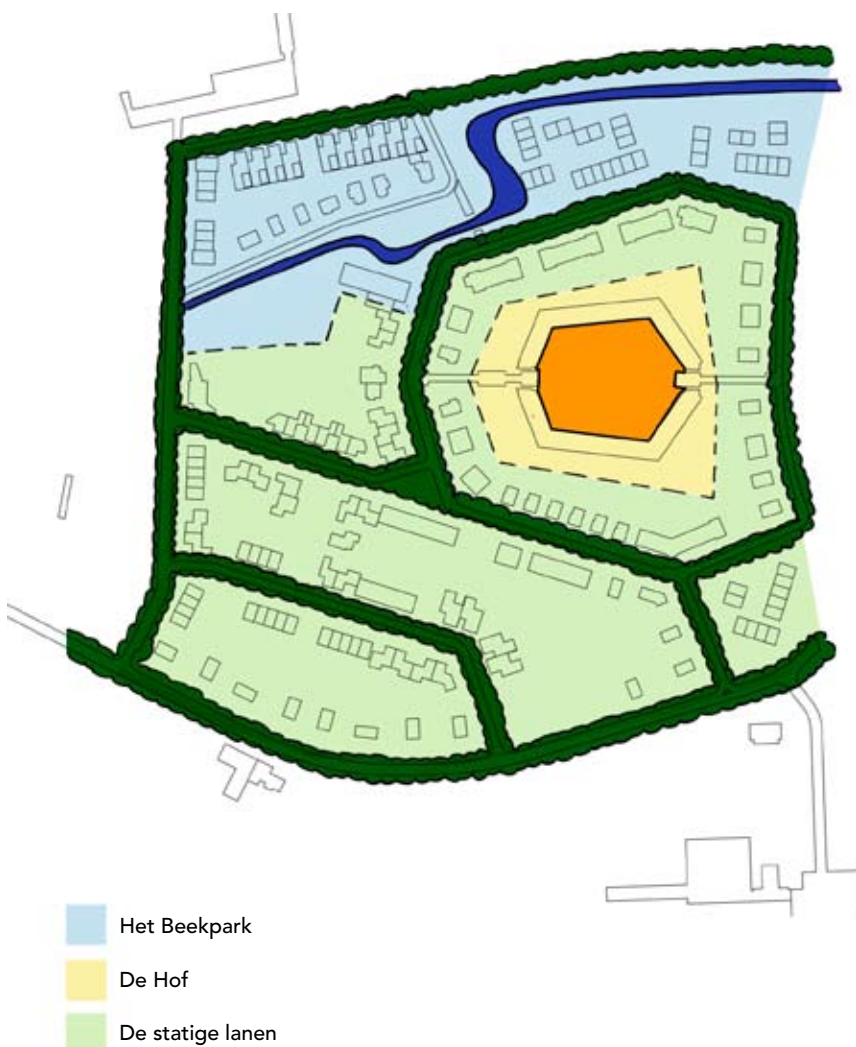


3. Beeldkwaliteit

3.1 Uitwerking beeldkwaliteit Woonbuurt

Om een goede afstemming te krijgen tussen de planstructuur en de bebouwing waarmee uiteindelijk de ruimtelijke structuur wordt opgebouwd, is in het ruimtelijk ontwerp een verdiepingsslag nodig.

Het ruimtelijke ontwerp van de woonbuurt is opgebouwd uit een aantal ruimten, die bepalend zijn voor de sfeer en het karakter. Het gaat hierbij om de lanen, het plantsoen en het beekpark. In dit beeldkwaliteitsplan wordt er een afstemming gezocht tussen deze karakteristieke openbare ruimten en de bebouwing die daaraan gesitueerd is. De sfeer en het karakter van elk van deze ruimten én de afstemming met de bebouwing worden hieronder beschreven.



DE STATIGE LANEN

Kenmerkend voor veel Brabantse dorpen zijn de lanen met hoog opgaand geboomte, groene bermen en gevarieerde bebouwing. Dit principe wordt op een eigentijdse manier geïntroduceerd in De Rijtse Vennen. Voor een belangrijke deel wordt de gewenste sfeer gemaakt door de inrichting van het openbaar gebied. Hiervoor zijn principeprofielen opgesteld die nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het woonmilieu aan deze lanen wordt gekenmerkt door de individualiteit van de woningen, de variatie en een dorps en groen karakter. De architectuur van vrijstaande en geschakelde woningen is zeer gevarieerd, de (korte) rijtjes mogen een meer overeenkomstige vormgeving hebben. De aan de lanen gesitueerde bebouwing wordt in dit plan beschreven.

De bebouwing aan de Lanen is zeer gevarieerd, door de verdeling van woningtypen in het plan. Langs de lanen komen zowel vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijwoningen voor. Alle bebouwing is georiënteerd op de openbare straat, en daar waar sprake is van twee openbare zijden is ook sprake van twee gezichten.

Zeker langs de belangrijkste "lanen" (Helmondseweg, Binderendreef) mag ornamentiek en rijke architectuur worden toegepast in de vorm van erkers, loggia's, balkons en bijvoorbeeld raamen en deurlijsten in een afwijkende kleur of steenverband.

Er is duidelijk sprake van variatie in de vormgeving, maar een kakofonie van vormen, kleuren en materialen is zeker niet de intentie. Qua kleur, materiaalgebruik, dakvorm of architectonische elementen wordt er daarom de voorkeur gegeven aan een vooraf vastgelegd "palet".

De zuidzijde van de Helmondseweg maakt wat betreft sfeer en karakter onderdeel uit van De Statige Lanen. Wat betreft beeldkwaliteit van de woningen is in aanvulling hierop specifiek gekozen voor de identiteit van Noord-Brabantse langgevel boerderijen. De specifieke criteria voor dit type woningen aan de Helmondseweg Zuid worden in hoofdstuk 3.2 toegelicht.



Indicatieve verkaveling en kappenplan Helmondseweg



D E H O F

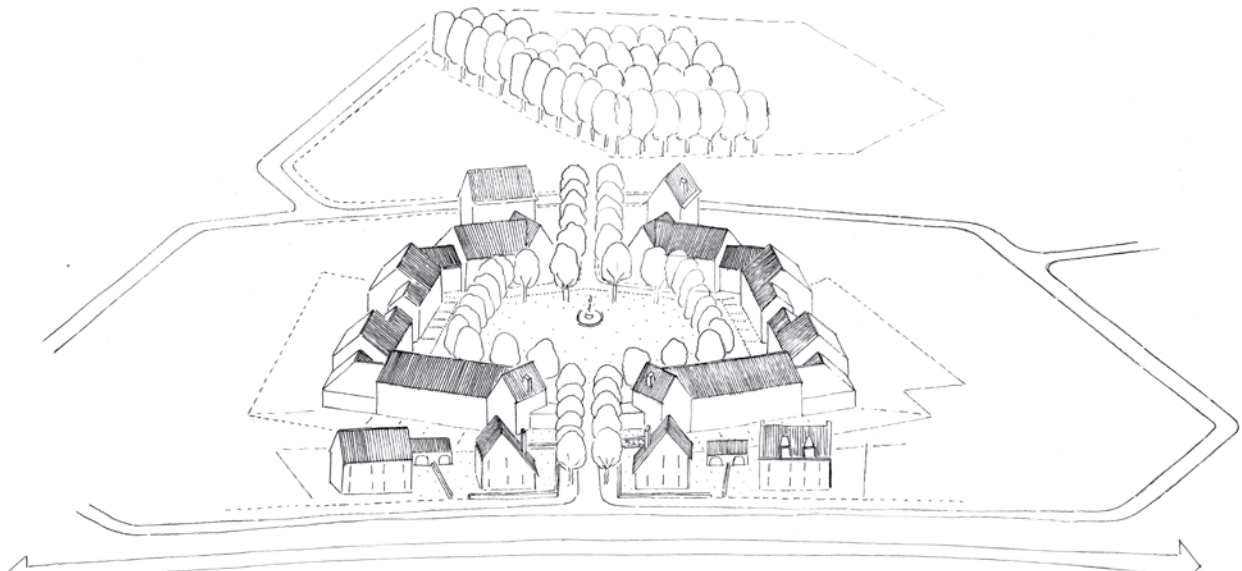


De Groene Hof vormt de centrale structuurdrager van het oostelijk plangebied. Het is een halfopen buurtpark, met een zichtas vanaf de Binderendreef, die wordt beëindigd door een appartementengebouwtje.

Rondom deze formele binnenruimte staan woningen in vergelijkbare woningtypen, zoals rijwoningen. In het midden van de lange zijde wordt de gevelwand doorbroken door een entree naar de collectieve parkeerterreintjes. De twee woningen die deze entree flankeren staan met de langgevel naar de straat.

De bebouwing rondom de hof vormt een sterke eenheid: de ruimte en bebouwing hangen evenwichtig met elkaar samen. De bebouwing die zich langs de 'zichtas' bevindt, is specifiek uitgewerkt, om een hoge ruimtelijke en architectonische kwaliteit te garanderen.

De buitenring wordt gevormd door een zeshoekige structuur, bestaande uit woonstraten met juist een afwisselende bebouwing. Vooral de oostelijke gevelwand dient van de hoogste beeldkwaliteit te zijn, daar de gehele woongebied hier een 'gezicht' krijgt naar de Binderendreef.



H E T B E E K P A R K

Dit plandeel kent een gevarieerde opbouw, waarbij een informeel beekpark omzoomd wordt door wat meer formele gevelwanden. De woningen bestaan uit rijwoningen, seniorenwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen. In het oostelijk deel van het beekpark staan enkele bijzondere wooncomplexen, de 'hoeves'. Langs de zuidrand en de noordwestrand bevinden zich meer traditionele woningtypen. In de noordwestelijke rand wordt de overgang gevormd van het woongebied naar het zorgpark. Hier zijn patiowoningen gesitueerd, bestaande uit 1 bouwlaag, eventueel met een gedeeltelijke 2e laag.



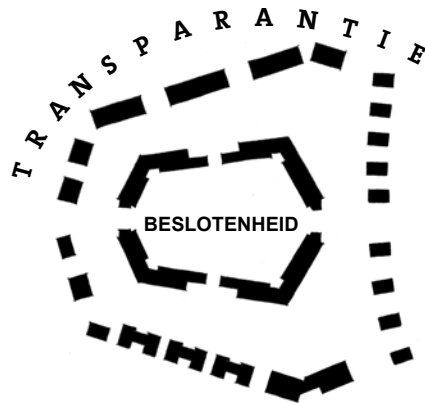
Stedenbouwkundige criteria woonbuurt



a. Bouwblokken en woningtypologie

In de Rijtse Vennen worden de woningtypen niet geclusterd, maar juist in de planstructuur verspreid. Daardoor is er in het gehele gebied dezelfde basiskwaliteit en wordt vermeden dat de uitstraling van buurten te zeer zal verschillen.

De bebouwing is nergens aan een geregen tot gesloten bouwblokken, met uitzondering van de woningbouw rondom de hof. Voor het overige is er een afwisseling tussen beslotenheid en transparantie in de bebouwingsstructuur.



Themakaart bouwblokken: variatie tussen besloten en transparant

Stedenbouwkundige criteria woonbuurt

b. Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing is gerelateerd aan de plek in de planstructuur en de betekenis van een gebouw in de omgeving. Langs de structuurbepalende lijnen, op hoeken of in de as van zichtlijnen kan de bouwhoogte daarom soms afwijken (hoger of juist lager) dan de rest in de straat.

De bouwhoogten zijn aangegeven in de illustratie. Bij gestapelde woningen (appartementen) gaat het om aangegeven woonlagen, waarbij appartementen in de kap meetellen als één laag. Waar aangegeven is een extra parkeerlaag (half verdiept of op maaiveld) mogelijk.



Themakaart bouwhoogten



1 laag met kap



2 lagen met kap



3 lagen met kap

Stedenbouwkundige criteria woonbuurt



Minimale voorgevel rooilijn
Hofwoning: 3.00 meter



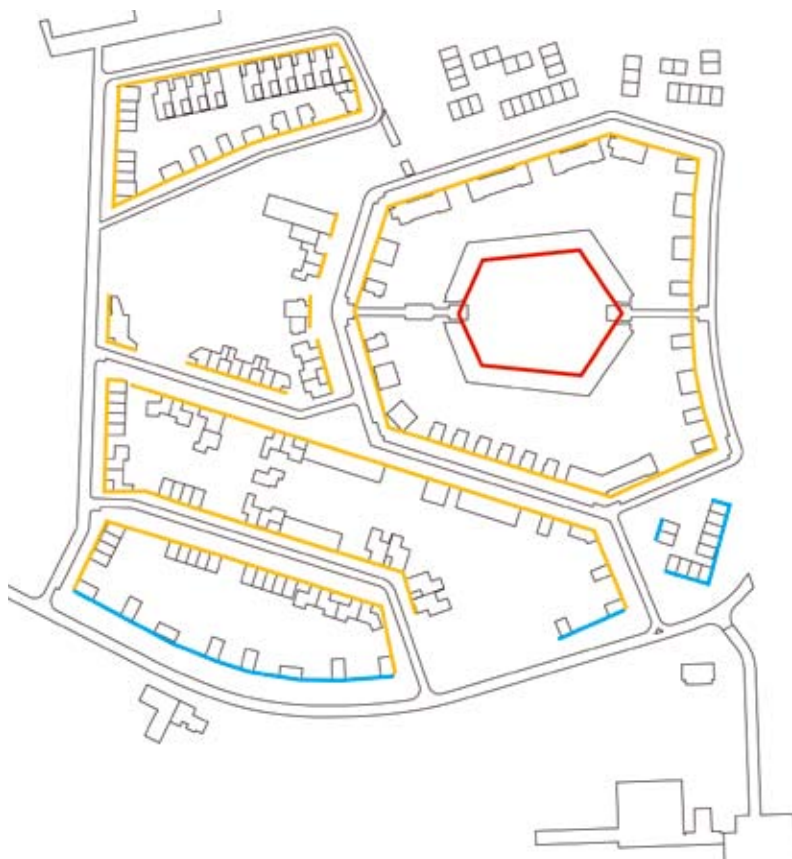
c. Rooilijnen

In het plan wordt in principe niet gekozen voor een op voorhand gedefinieerde rooilijn, wederom met uitzondering van de woningbouw rondom de hof. Zoals dat in Brabantse dorpen van oudsher aanwezig is, komen er variaties voor in de situering van de woning aan de straat.

De variatie in de rooilijn is voor grondgebonden woningen als volgt gedefinieerd:

In principe zijn verspringen in de rooilijn wenselijk van 2-4 meter. Hierbij is sprake van een verruiming van de voortuin. Bij specifieke situaties, zoals bij de accenten op hoeken en in de assen van zichtlijnen mag de rooilijn naar voren verspringen tot minimaal 2,5 meter.

Ondergeschikte delen van het hoofdgebouw zoals erkers, veranda's entrees, etcetera mogen de minimale voorgevel overschrijden tot 1.00m. Deze regel geldt niet voor de specifieke situaties met minimale rooilijnen van 2,5 meter.



- voorgevelrooilijn hofwoning: 2.00, veranda op 0.00 meter
- voorgevelrooilijn Helmondseweg noordzijde: 6.00-8.00 meter
- voorgevelrooilijn overige woningen: 4.00-6.00 meter (met uitzondering van bestaande woningen en i.o.m. supervisor)

Themakaart rooilijnen

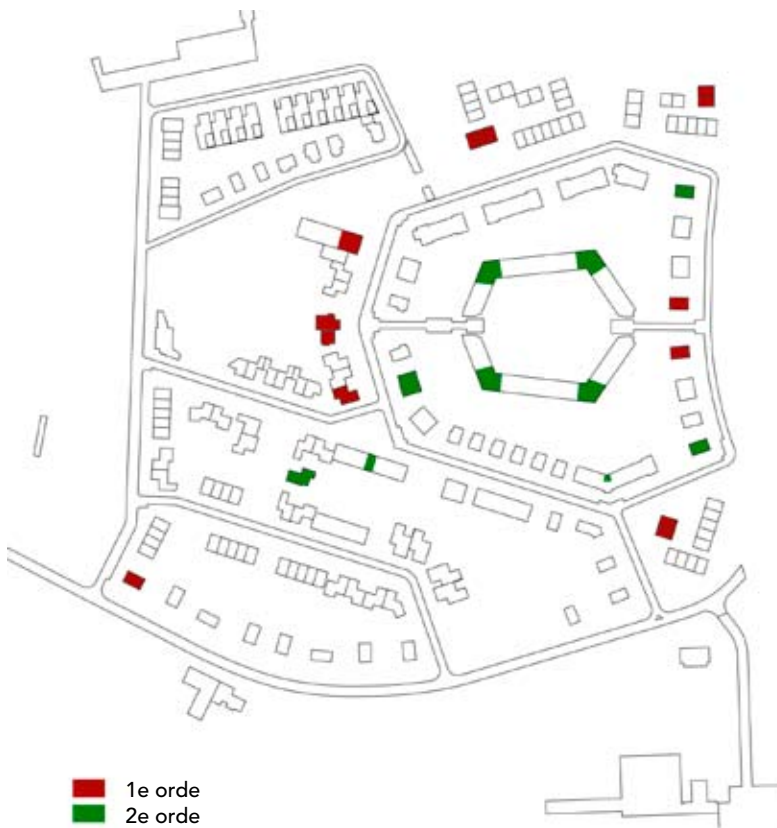
Stedenbouwkundige criteria woonbuurt

d. Accenten

Het stedenbouwkundig plan kent een rustige opbouw in de plattegrond. Het patroon van geknikte straten en lanen en de aanwezigheid van enkele beeldbepalende zichtassen vraagt om een accentuering van plekken. In het straatbeeld worden daardoor assen, hoeken, of kopgevels verbijzonderd.

De accentuering vindt plaats op drie niveaus:

- a. 1e orde: accentuering door middel van grotere bouwvolumes in de planstructuur te situeren (bijvoorbeeld appartementen of herenhuizen).
- b. 2e orde: verbijzondering binnen de massa van een bouwblok, in de vorm van een iets groter bouwvolume, het uit de rooilijn schuiven van één of meer gevels, een gedraaide kaprichting, een iets hogere of juist lagere kap, etcetera.
- c. 3e orde: accenten van de derde orde vinden plaats op het niveau van de detaillering van woningen, bijvoorbeeld door bijzondere elementen toe te voegen (hoekerken, entreepartij, schoorstenen, kleuraccenten, materiaaltoepassing, etcetra).



Accenten



accent 1e orde



accent 2e orde



accent 2e orde



accent 3e orde

Stedenbouwkundige criteria woonbuurt



kap in twee richtingen



horizontale belijning

e. Dakvorm en -richting

Bebouwing met een of andere kapvorm is karakteristiek voor bebouwing aan de Brabantse laren en in dorpen. Dit betekent dat in principe alle bebouwing is voorzien van een kap en slechts bij uitzondering of bij ondergeschikte bouwdelen een platte dakbedekking voorkomt. Een variatie aan zadelkappen, schildkappen, mansardekappen en gebroken kappen wisselen elkaar af. Wolfsbeëindigingen worden niet toegestaan.

Net als met hoogte kan ook met de kapvorm en kaprichting van een gebouw uitdrukking worden gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Een kap die parallel aan de planstructuur loopt begeleidt de openbare ruimte, terwijl een kap die loodrecht op de ruimte is gericht deze meer accentueert. Om hoeken in het stratenpatroon aan te geven, kan een kap in twee richtingen worden aangebracht.

Elementen die op het dak worden aangebracht zijn altijd secundair: dakkapellen, dakramen, schoorstenen. Deze elementen dienen een integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Dakkapellen worden doorgaans uitgevoerd met een kap. Of ze horizontaal (staand) of vertikaal belijnd zijn is afhankelijk van de gevelopbouw van de woning.

Grote dakkapellen als doorgaande kapverdieping mogen alleen ontworpen worden als onderdeel van de gevel.

Dakramen mogen alleen aan de achterzijde, niet zichtbaar vanaf de straat worden gebouwd. Indien dakkapellen niet direct worden aangebracht, dient er bij de bouwaanvraag een ontwerp voor een eventueel toe te voegen dakkapel te worden aangeleverd.

De hellinghoek van daken, exclusief mansarde kappen, ligt tussen de 45° en 60°;

Dakoverstekken zijn minimaal 0.30 meter;

Boeiborden hoogte maximaal 0.15 meter;

Dakpannen in gebakken materiaal.



vertikale belijning

Stedenbouwkundige criteria woonbuurt

f. Hoeken en koppen

Met betrekking tot de vormgeving van de hoeken van de stedenbouwkundige bouwblokken is gekozen voor tweezijdig georiënteerde bebouwing op de hoeken. Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de hoek ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorkomen, evenals inkijk op achterkanten van woningen.

In dit plan is gekozen voor een expliciete relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Hoekwoningen hebben derhalve altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Een hoekwoning heeft altijd twee 'voorgevels'.

In de horizontale opbouw van de gevel is sprake van samenhang door de massaopbouw, waarbij een duidelijke beëindiging van de gevel wordt toegepast in de vorm van een robuust dakoverstek.

De verticale geleiding van de gevel kenmerkt zich door individualiteit en onderscheid. Alle hoeken van de huizenrijen dienen een bijzonder hoekoplossing te verkrijgen in de vorm van hoogteaccent, gedraaide kap of het toevoegen van bijzondere accenten zoals hoekerkers.

Kopgevels

In het straatbeeld zijn blinde kopgevels niet toegestaan. Op deze kopgevels worden overhoeks elementen toegepast, zoals verspringen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en erkers en de situering van de entree.

De voorkeur heeft het oriënteren van de ingangen van hoekwoningen van rijen en van vrijstaande woningen naar de dwars aansluitende weg. Verder worden overhoekse elementen, zoals verspringen in het verticale en horizontale vlak en het omzetten van raampartijen en erkers toegepast.



Hoeken



Stedenbouwkundige criteria woonbuurt

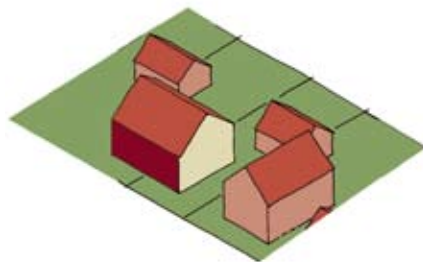
g. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een verschil gemaakt tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ongeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Terwijl aanbouwen kunnen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als cruciaal overgangselementen tussen openbaar en privé, moeten bijgebouwen zoals garages en bergingen juist een bescheiden rol spelen.



Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ongeschikte aard te zijn, maar hebben eenzelfde kleur- en materiaalstelling als het hoofdgebouw. Op plaatsen waar bijgebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen de bijgebouwen over een kap te beschikken, in harmonie met de hoofdbebouwing.

In het gehele plan verdienen de aansluitingen op koppen en hoeken van de woonbebouwing extra aandacht. Hier kunnen aan- en uitbouwen worden gebruikt als afschermende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor de kavels op hoeken. Daarom wordt expliciet de optie genoemd om op de hoeken uitbouwen te plaatsen.



Garages in achtertuinen

De uitbouwen dienen geïntegreerd te zijn in het hoofdbouwvolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwvolume aan te sluiten. Bijgebouwen moeten juist niet prominent in het wijkbeeld worden gesitueerd. Zij moeten zorgvuldig worden geïntegreerd. In het plan komen vele woningtypen voor die voorzien zijn van garages of bergingen. Het is van groot belang dat deze bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume óf achter op het perceel worden gesitueerd.

Voor garages geldt dat zij bij voorkeur achter de achtergevelrooilijn of op tenminste 6 meter achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd, waarmee minimaal één auto op eigen erf kan worden geplaatst en deze niet in de voortuin staat. Bij vrijstaande en geschakelde woningen dient het bijgebouw zodanig te worden gesitueerd dat er ruime opstelplaatsen beschikbaar zijn voor tenminste twee auto's. Deze opstelruimte zal in het beeldkwaliteitsplan en in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Het met schuttingen dichtzetten van de bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.



Situering garages en parkeren op eigen erf

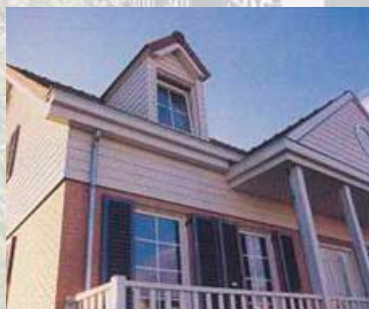
Stedenbouwkundige criteria woonbuurt

h. Erkers/veranda's

Om de dorpse en aan de lanen zelfs landelijke sfeer te benadrukken, komen er in de architectuur bijzondere elementen voor in de vorm van erkers en veranda's.

Dit is niet alleen een thema bij vrijstaande en geschakelde woningen maar eveneens toepasbaar bij de korte rijwoningen.

Het thema van erkers en veranda's wordt speciaal voorgestaan langs de Binderendreef en de Helmondseweg. Ook de woningen aan de andere lanen en de hof kunnen van dergelijke architectonische elementen worden voorzien.





i. Materialisering en kleurgebruik

Materiaal- en kleurregie

Beeldregie voor materiaal en kleur van gevels en daken heeft als doel om in belangrijke mate het uiteindelijke totaalbeeld en ook het karakter van de wijk te bepalen.



Kleurenaccenten in de gevel, kleurkeuze kappen

In het kader van de toegepaste beeldregie voor kleuren en materialen in 'De Rijtse Vennen' dienen de bouwplannen voldoende inzicht te geven in de gekozen materiaal- en kleuruitwerking.

Harmonie in de gevels

Om een dorps karakter van de nieuwe buurt te stimuleren, wordt ernaar gestreefd om samenhang en rust in kleur- en materiaalgebruik te realiseren. In De Rijtse Vennen wordt baksteen-architectuur voorgesteld gecombineerd met andere natuurlijke materialen.



Materiaal: baksteen, waarbij ter accentuering afwijkend materiaalgebruik is toegestaan;
Kleurgebruik: warmrode tot roodbruine tinten;

Alle metselverbanden zijn in principe toegestaan.

Naast de toepassing van baksteen zal er incidenteel ook gekeimd metselwerk kunnen worden toegepast. Door het in lichte kleurstelling gekeimd metselwerk zullen temidden van de overwegend donkere baksteentinten verfrissende accenten ontstaan.



Ook door variatie in het voegwerk kan detail en variatie worden aangebracht in de bebouwing. Hierbij wordt gedacht aan kleur en type voegwerk.

Met de toepassing van plaatmaterialen zoals multiplex moet zeer terughoudend worden omgegaan. Plaatmaterialen mogen alleen toegepast worden met een blinde verankering.

Voor niet omtimmerde goten en gevelafdekstroken in het zicht vanuit de openbare ruimte wordt zink toegepast.

Alle kozijnen worden uitgevoerd in wit. Grote raampartijen worden door onderverdeling terug gebracht tot kleine glasvlakken.

Daken

De dakbedekking van hellende dakvlakken bestaat uit gebakken pannen. De kleuren zijn oranje-rood en antraciet, waarbij in harmonie met de kleurkeuze van de baksteen per zone (ruimtelijke eenheden), ook een dominante dakkleur wordt gekozen. Daarbinnen kan ter markering van bijzondere woningtypen en/of stedenbouwkundige situaties op beperkte wijze met de andere kleur pan worden gevarieerd.

De integratie van zonneboilers en/of fotovoltaïsche (PV) cellen voor eventuele alternatieve energieopwekking wordt gewaardeerd



Kleurenkeuze baksteen

3.3 Uitwerking beeldkwaliteit Zorgpark



Het zorgpark is gelegen tussen het zandbos en de nieuwe woonbuurt. Door de groene opzet vormt het een geleidelijke overgang tussen stad en landschap. De hoofdstructuur van het zorgpark wordt gevormd door een ruimtelijk casco dat zorgt voor een heldere aanhechting met de omgeving. Dit casco wordt gevormd door:

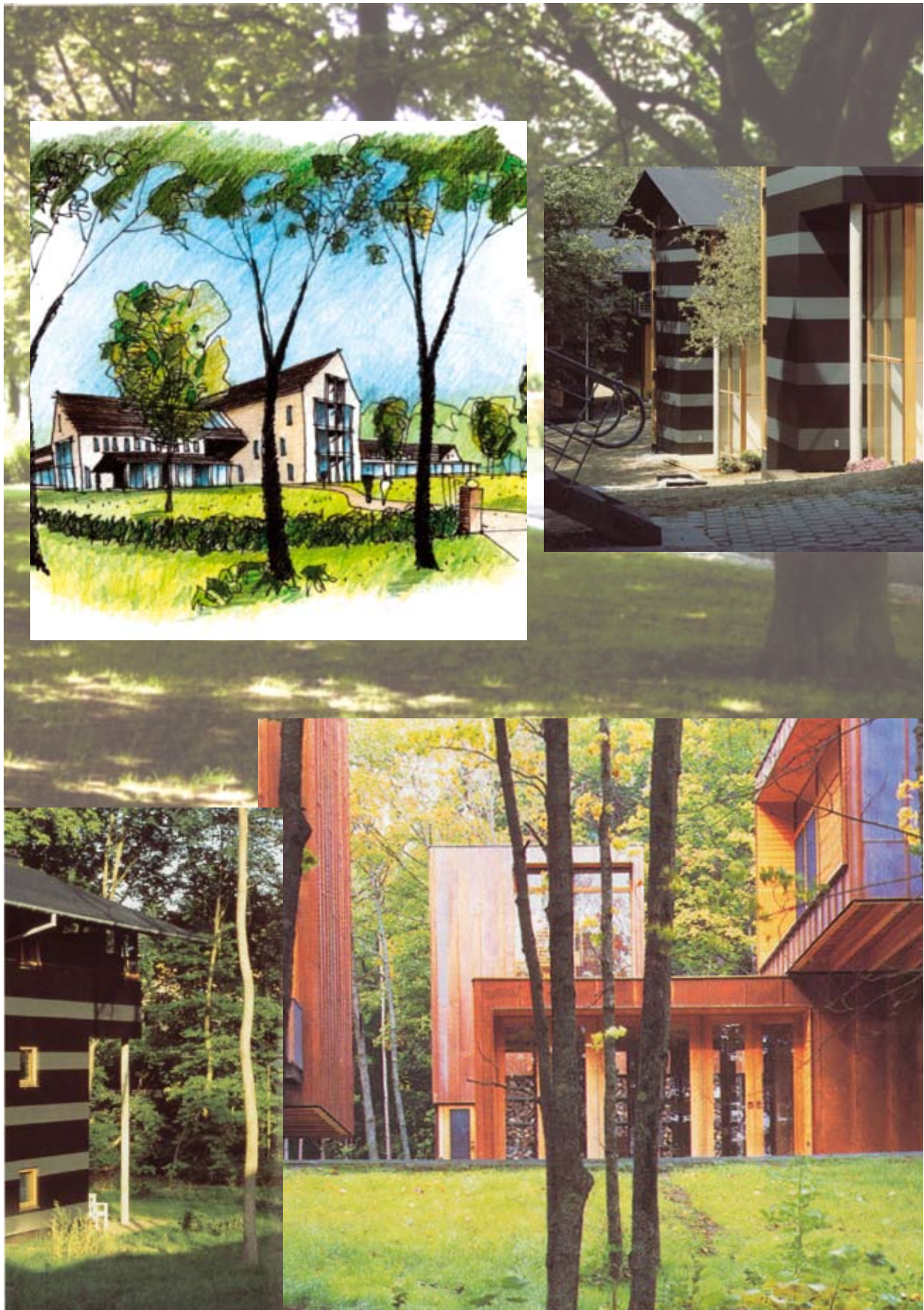
- Het Boskader; ruimtelijke begrenzing
- De Laan; centrale as en formele verbinding
- De Beek; continue landschappelijke verbinding

Het zorgpark wordt gekenmerkt door een parkachtige opzet. Het beeld zal bestaan uit een open park met riante "graspartijen", bomen en doorzichten. In dit park staat de bebouwing in een losse informele setting, een campus. De bebouwing is door vormgeving, kleur en materiaalgebruik duidelijk "familie van elkaar", zonder dat er sprake is van eenvormigheid.

Bebouwingspercentage

Om het parkachtige karakter te waarborgen wordt in het bestemmingsplan een laag bebouwingspercentage toegestaan.







Informele bebouwingsopzet

Vanwege de gewenste informele bebouwingsopzet is er geen sprake van rooilijnen. Wel zal in positionering en oriëntering de bebouwing onderling op elkaar moeten worden afgestemd. Zichtlijnen moeten worden vrijgehouden en fraai worden beëindigd.



Bebouwing

De huidige bebouwing op de locatie zal deels worden gesloopt of worden verbouwd. Ook zal er nieuwe bebouwing worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat een meer divers beeld waarbij de beeldkwaliteit kan worden verhoogd.

Bebouwingstypologie

Met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking wordt gestreefd naar een informele opzet waarbij ruimte is voor diversiteit in bebouwingstypologie. De bebouwing dient zich alzijdig oriënteren zodat er geen onwenselijke achterkantsituaties ontstaan.

Met name voor de uitwerking van de boswoningen en de beekwoningen is de bebouwingstypologie geënt op de landschappelijke karakteristieken.



Boswoningen

De boswoningen hebben een fijnmazige korrel. Dat wil zeggen dat de individuele wooneenheden zich ook als dusdanig onderscheiden. Per cluster kunnen een aantal woningen en een gemeenschappelijk deel geschakeld worden. Door de rooilijn te laten verspringen ontstaat een informele setting van schijnbaar onafhankelijke huizen. Om de indruk van individualiteit te versterken wordt voorgesteld gebruik te maken van zadeldaken, tevens een pre in bosachtige omgeving waar vallende bladeren op platte daken problemen kunnen geven. De boswoningen hebben individuele terrassen gelegen aan een grotere gemeenschappelijke bostuin. Middels kleine hoogteverschillen, greppels of hagen worden de kavels gescheiden van het openbaar gebied.



Beekwoningen

Anders dan de boswoningen wordt bij de beekwoningen juist de architectonische eenheid in de bouwvolumes gezocht. De volumes hebben een duidelijke richting en uitgesproken koppen. Aan de zuidzijde bevinden zich de entree's en aan de noordzijde gaan de bouwblokken het contrast aan met het glooiende maaiveld van het beekdal. De beekwoningen verheffen zich letterlijk boven het landschap en steken als het ware in het talud van het beekdal.

Om de veiligheid voor bewoners te garanderen zullen de buitenruimtes integraal onderdeel zijn van de architectuur, het beekdal vormt het panorama zonder dat het direct toegankelijk hoeft te zijn.

Massaopbouw

De massaopbouw kan eenvoudig worden gehouden. Dit levert een krachtig beeld op van robuuste bouwwerken in een groene setting.

Bouwhoogte

In de huidige situatie is overwegend sprake van één laag met een kap en sporadisch 2 lagen met kap. Nieuwe bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. Alle bebouwing wordt uitgevoerd met een zadeldak.

Materiaal- en kleurgebruik

De diversiteit aan bebouwing wordt door een eenduidig materiaal- en kleurgebruik op elkaar afgestemd. Hierdoor ontstaat toch een zekere eenheid. Er worden natuurlijke en duurzame materialen toegepast zoals baksteen, hout, leien, keramische dakpannen, natuursteen en glas. In kleurgebruik wordt voor de gevels slechts gebruik gemaakt van aardetinten van helder rood, roodbruin, bruin tot zwart. Als afwisseling op deze basiskleuren wordt incidenteel wit toegepast.

4. Specifieke criteria

4.1 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn een van de belangrijke overgangselementen tussen openbaar en privé. In de Rijtse Vennen staat daarom in het kader van een ambitieus ontwerp van een sfeervolle buurt een duurzame, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen ten eerste grenzend aan de openbare ruimte voor de woningen, ten tweede grenzend aan de zij- en achterzijde van de woningen en ten derde de randvoorwaarden voor de erfafscheidingen grenzend aan achterpaden.

Een algemene eis aan de vormgeving van de erfafscheiding is de uitvoering als een lage gemetselde plint met spijlen hekwerk en direct daarachter een haag of alleen een haag.

De erfafscheidingen zijn onder te verdelen in lage erfafscheidingen en hoge erfafscheidingen. Hieronder worden de randvoorwaarden per erfafscheiding aangegeven.

Lage erfafscheidingen

Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding in de voortuin uit alleen een haag of een tuinmuur met een hoogte van 0,30 m en met op een regelmatige afstand uit elkaar staande opgemetselde kolommen tot 0,80 m. Tussen de penanten zit mogelijk een stalen hekwerk. Achter de muur staat een haag. De totale hoogte van de erfafscheiding zal ca. 0,80 m zijn tot 1,00 meter bedragen.

Alle tuinmuren moeten aan de hoeken en aan de open kanten met penanten worden beëindigd.

Hoge erfafscheidingen

Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen, worden in verband met de privacy hoge erfafscheidingen voorgesteld. Dit geldt ook bij de parkeerterreinen. Een hoge erfafscheiding dient te bestaan uit een tuinmuur gecombineerd met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan een tuinmuur met de hoogte van 0,80 m.





De tuinmuur mag samen met het stalen hekwerk een maximale hoogte van 2,00 meter hebben.

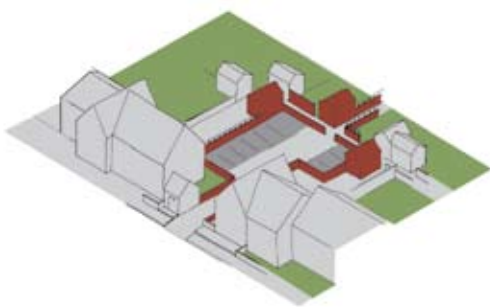
Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van lage naar hoge erfafscheiding geldt in het algemeen dat de lage erfafscheiding 2/3 van de zijgevel van het gebouw afdekt en de hoge erfafscheiding 1/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is hierbij bepalend.



Erfafscheiding achterpaden

erfafscheidings achterpaden

Voor de erfafscheidings niet grenzend aan het openbaar gebied en indirect grenzend aan openbaar gebied zoals langs de achterpaden gelden eveneens randvoorwaarden voor de vormgeving. Ze dienen aangelegd te worden als hoge erfafscheidings, waarbij de vormgeving en materialisatie sober kan zijn.



Erfafscheidings en bijgebouwen grenzend aan parkeerterreinen

4.2 Parkeren

In overeenstemming met dorpse karakter van de Rijtse Vennen is het de bedoeling om het beeld in het openbaar zo groen mogelijk te houden. Om in dit kader te voorkomen dat het parkeren te veel gaat domineren in het straatbeeld zijn er een aantal eisen voor parkeren opgesteld. Verder worden een aantal suggesties gedaan voor wat betreft collectieve parkeervoorzieningen.

Voor de Rijtse Vennen gelden voor de verschillende financieringscategorieën de volgende normen:

- 1,4 parkeerplaatsen per woning voor de goedkope woningen,
- 1,8 parkeerplaatsen per woning voor de middencategorie,
- 2,0 parkeerplaatsen per woning voor de dure categorie.

Doel is om een groot deel parkeerplaatsen aan het zicht vanuit de openbare ruimte te onttrekken en er een meer op verblijf gericht gebied te maken. Om de straten 'leefbaar' te maken moet daarom een balans worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten.

In het plangebied worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen, waarmee wordt ingespeeld op de specifieke kwaliteit en inrichting van plekken. In het woongebied heerst immers een andere sfeer dan in het bedrijvenpark of het Zorgpark:

A Parkeren in het woongebied

1. Langs de straat
2. Parkeerpockets tussen de woningen
3. Binnenterrein
4. Op eigen erf
5. Parkeergarage

B Parkeren Zorgpark



A1. Parkeren langs de straat



A2. Parkeren tussen de woningen



A3. Parkeren binnenterrein



A4. Parkeren op eigen erf



A5. Parkeren in parkeergarage



B. Parkeren Zorgpark

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de parkeeroplossingen geldt algemeen dat de gevelwand zo beperkt mogelijk doorbroken wordt door inritten naar de collectieve parkeerplaatsen. Dit om het straatbeeld niet negatief te beïnvloeden en om de inritten niet te prominent in het wijkbeeld te plaatsen. De direct aan de weg aansluitende parkeerhoven moeten bijvoorbeeld door gebouwde voorzieningen als particulier terrein duidelijk van het openbare gebied worden afgezet. Hiervoor kunnen bijzondere oplossingen voor erfscheidingen, particuliere bijgebouwen op eigen erf of collectieve bijgebouwen en nutsgebouwen worden voorgesteld.

Verder gelden voor de erfscheidingen tussen parkeerterreinen en woningen/openbaar gebied de regels voor de hoge erfscheidingen.

Ook zijn hier de voorwaarden voor de vormgeving van bijgebouwen zoals schuren en bergingen van toepassing.

Aan deze secundaire bebouwing en erfscheidingen moet zorgvuldig worden vorm gegeven, om van de parkeerterreinen een aantrekkelijke ruimte te maken.

parkeren op eigen terrein

Het aandeel dat particuliere tuinen hebben aan de dorpse sfeer is doorslaggevend en daarom worden in de Rijtse Vennen diepe voortuinen toegepast. Parkeren in voortuinen van rijenwoningen wordt niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen moeten de parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. In dit kader worden losstaande garages in de achtertuin voorgesteld. Algemeen geldt een parkeerplaatsdiepte van minimaal 5,50m als voorwaarde, om voldoende ruimte voor het parkeren te waarborgen.

Om te voorkomen dat het aantal inritten de groene bermen te veel verstoren worden de inritten aangelegd met open verharding waar gras in kan groeien.

