

# Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimte kavels Heuvelstraat

---



## Inleiding

De 8 nieuwe woningen in de Heuvelstraat aan de Vinkenbergh worden ingepast in twee losse linten, de Vinkenbergh en de Heuvelstraat. Binnen dit bestaande lint is de woonbebouwing vaak gerelateerd aan een (vroegere) agrarische functie. De bestaande woningen zijn vaak traditioneel van aard.



Voorbeelden woningen in de omgeving

Het is het doel om de nieuwe woningen hier zo veel mogelijk aansluiting op te laten vinden, zodat een logisch vervolg van het lint ontstaat.

Om hierin te kunnen sturen is het van belang de gemeente een instrument te geven om te toetsen op beeldkwaliteit. Zoals bekend is de toetsing door een welstandscommissie bij vanaf 1 januari 2013 niet langer aan de orde binnen de gemeente Oisterwijk. Daarom dient een toets op welstand te kunnen plaatsvinden door de ambtelijke organisatie, op basis van objectieve criteria. Om die reden is het voorliggende stuk opgesteld.

## Beeldkwaliteitseisen nieuwbouwwoningen

De aansluiting bij de traditionele woningen in de omgeving wordt vooral gezocht in traditionele hoofdvormen van de nieuwe woningen. Daarom is gekozen om vanuit de beeldkwaliteit voor te schrijven dat de woningen in verschijningsvorm in een van twee woningtypologieën kunnen worden ingedeeld. Die twee categorieën zijn langgevelboerderijen en dorpswoningen. Deze zijn op alle kavels mogelijk.

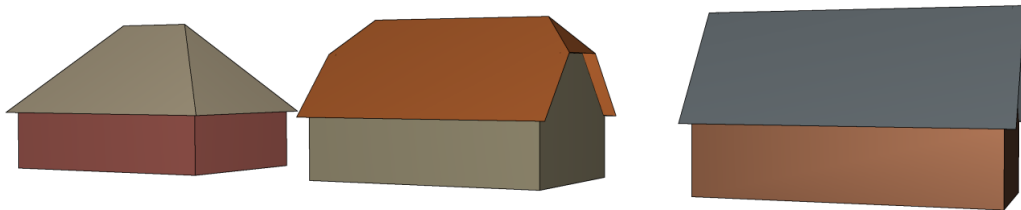
### Woningtypen

#### Langgeveltype

De hoofdvorm van deze woningen wordt gekenmerkt door de volgende eigenschappen.

- De verhouding van het grondvlak, breedte in relatie tot de lengte is minimaal 1:1,7. Het dak heeft een kloeke vorm en is eenvoudig in haar uitstraling. Iedere woning heeft daarom een zadeldak of schilddak.
- Samengestelde dakvlakken horen niet bij het langgeveltype en behoren dus niet tot de mogelijkheden. Wolfseinden behoren wel tot de mogelijkheden.
- Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Dakkappen en dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

Schematische weergave van mogelijke dakvormen:



Referentiebeelden langgeveltype (let op de bovengenoemde beelden geven de beoogde sfeer weer, voor de exacte kleuren wordt verwezen naar kleur- en materiaalgebruik):



## 2) Dorpswoningen

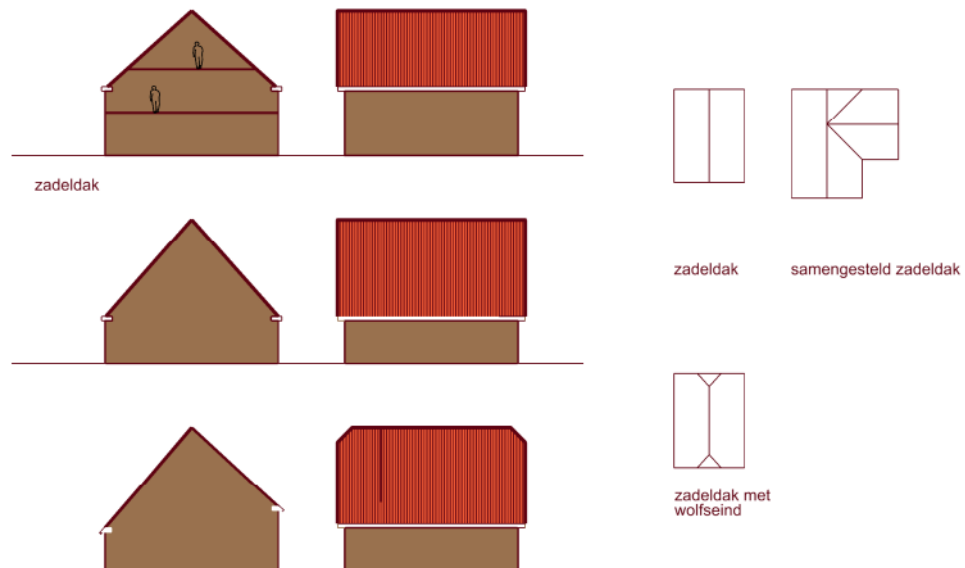
In het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de bebouwingsmogelijkheden in de rest van het buitengebied. Dat betekent dat een maximale goothoogte is toegestaan van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Met name die goothoogte sluit niet aan bij het type langgevelboerderij.

Om de maximale bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan te kunnen benutten is ervoor gekozen om vanuit beeldkwaliteitseisen het langgeveltype niet verplicht te stellen, maar ook een alternatief woningtype toe te staan, waarbij de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan meer worden benut. We noemen dit type de dorpswoningen.

Voor woningtype zijn de volgende kenmerken voorgeschreven.

- Hoofdvorm bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen, met daarop een kapdak.
- Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Het dak mag zijn samengesteld uit meerdere dakvlakken.
- Schilddaken zijn niet toegestaan. Wolfseinden wel.
- De woning mag zowel in klassieke als eigentijdse vertalingen worden uitgevoerd. Klassiek wordt gekenmerkt door landelijke detaillering. Er wordt met nadruk geen jaren '30-stijl bedoeld.
- Eigentijds betekent vooral strak in detaillering en creatief gebruik van materialen.
- Dakkappen en dakramen mogen prominenter aanwezig zijn dan bij het langgeveltype.

Schematische weergave van mogelijke dakvormen:





Referentiebeelden dorpswoningen (let op de bovengenoemde beelden geven de beoogde sfeer weer, voor de exacte kleuren wordt verwezen naar kleur- en materiaalgebruik):



### ***Algemene uitgangspunten:***

Bij beide typen geldt dat de nokrichting vrij is en dat de woningen traditioneel of eigentijds mogen worden uitgevoerd.

### ***Kleurgebruik en materialisatie (richtlijn)***

De woningen worden uitgevoerd in traditionele materialen.

- De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in baksteen in een rood, roodbruine tot donkerbruine kleur. Een moderne toepassing van riet als gevelbekleding is ook mogelijk.



- Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout.
- Daken mogen uitgevoerd worden in riet (natuurlijk riet) of dakpannen. Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Een combinatiedak van riet en pannen behoort ook tot de mogelijkheden. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorpe uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan.

### ***Aan-, uit- en bijgebouwen***

- Er dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen hoofd- en bijgebouwen zowel in uitstraling, massa en positie.
- Bijgebouwen zijn vrijstaand, als ondergeschikte massa tegen het hoofdgebouw aan geplaatst of als onderdeel van het hoofdgebouw.
- Indien het bijgebouw tegen het hoofdgebouw aangebouwd wordt dient deze minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.
- De aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde stijl en materiaalgebruik als het hoofdgebouw vormgegeven.

### ***Erfafscheidingen***

De groene erfafscheidingen ondersteunen de groenstructuur van de bestaande bomenrij aan de Heuvellaan, aan de voorzijde van de kavels. Het is van belang voor de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van het plangebied, dat deze bomenrij behouden blijft.

De erfafscheidingen worden als hagen of heggen uitgevoerd. De groene erfafscheidingen horen bij het agrarisch cultuurlandschap. De volgende soorten kunnen gebruikt worden als plantmateriaal: beuk, veldesdoorn, liguster, linde en gebiedseigen soorten.



*Referentiebeelden van hagen.*

## ***Parkeren***

Parkeren vindt plaats op de kavel en niet in het openbaar gebied. Per kavel worden minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein opgelost, de eventuele garage niet meegerekend.