

Beeldkwaliteitplan Hooidonk

Gemeente Sint-Michielsgestel







Inhoudsopgave

| | |
|-------------------------|----|
| Algemeen | 5 |
| Situering en begrenzing | 6 |
| Ruimtelijke structuren | 6 |
| Landschapsstructuur | 6 |
| Infrastructuur | 7 |
| Bebouwing | 9 |
| Planbeschrijving | 11 |
| Randvoorwaarden | 11 |
| Uitgangspunten | 11 |
| Planconcept | 11 |
| Het plan | 12 |
| Groenstructuur | 13 |
| Beeldkwaliteit | 15 |
| Bebouwing | 15 |
| Openbare ruimte | 16 |
| Colofon | 22 |





De gemeente Sint-Michielsgestel is voornemens om in het kader van haar volkshuisvestelijke doelstelling en de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling een nieuw woongebied te realiseren aan de noordzijde van de kern Den Dungen. Om de ontwikkeling van het woongebied en de beoogde bouw van 14 woningen mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan aangepast.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan zal, indien door de gemeente vastgesteld, fungeren als welstandstoetsingskader voor de omgevingsvergunningsaanvragen voor deze locatie.

Algemeen

Eerst wordt ingegaan op de situering en begrenzing van het plangebied. Aan de hand van de ruimtelijke structuren wordt vervolgens beschreven hoe is gekomen tot het stedenbouwkundig ontwerp. Aansluitend worden het plan en de groenstructuur toegelicht.

Vervolgens wordt ingegaan op de beeldkwaliteit, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Ten aanzien van de bebouwing worden zaken als oriëntatie, dakvormen, kleurgebruik, materiaal

en architectuur beschreven. Wat betreft de openbare ruimte worden richtlijnen gegeven op het gebied van verharding, beplanting, erfafscheidingen en spelen. Afsloten wordt met een tweetal profielen in de openbare ruimte.

Om de tekst te visualiseren zijn referentiebeelden opgenomen. Bijschriften beschrijven de aspecten die de referentiebeelden illustreren. Hiermee wordt voorkomen dat een referentiebeeld verkeerd wordt geïnterpreteerd.

Situering en begrenzing

Het plangebied ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, aan de noordzijde van de kern Den Dungen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de doorgaande weg 'Hooidonk' met daarachter een hoveniersbedrijf. Ten oosten bevindt zich een akker van een aangrenzend agrarisch bedrijf. Zuidelijk van de locatie bevindt zich een onverharde weg met daarachter gelegen enkele sportvelden (Sportterreinen Jacobskamp) en tennisvelden van tennispark de Donkelaar. De sportvelden, m.u.v. het tennisterrein, worden verplaatst om woningbouw mogelijk te maken. Westelijk van de locatie liggen enkele achtertuinen van woonhuizen en overige bebouwing gelegen aan de Litsersstraat.



Luchtfoto 2009

Het plangebied beslaat ruim 21.000 m² en is momenteel in gebruik als weiland.

Ruimtelijke structuren

Landschapsstructuur

Het dorp Den Dungen is vernoemd naar de natuurlijke verhogingen in het lage en drassige landschap van het Bossche Broek rondom 's-Hertogenbosch. Op deze zogenaamde dunghen of donken vestigden zich mensen vanwege wateroverlast.

Later ontstond ook steeds meer bebouwing langs de doorgaande wegen die de woonkernen met elkaar verbonden. De woonclusters groeiden als het ware naar elkaar toe. Achter de historische linten, waar de



Herkenbare historische kavelstructuur (1850)

Hooidonk er één van is, zijn naoorlogse uitbreidingswijken gesitueerd.

De omgeving van Den Dungen bestaat vooral uit landbouwgebied. Door de nabijheid van de stad en de vruchtbare eerdgronden werd, en wordt, hier volop tuinbouw bedreven. De verkavelingsstructuur is kleinschalig, de percelen langgerekt en van oudsher gescheiden door sloten en kavelrandbeplanting. In het plangebied zelf is de historische kavelstructuur nog goed herkenbaar. De kavelrandbeplantingen zijn verdwenen.

Infrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Hooidonk, een belangrijke gebiedsontsluiting van Den Dungen. Aan de noord-

zijde takt deze weg via de N279 aan op de A2 richting Eindhoven/Utrecht, aan de zuidzijde gaat de weg over in de Litsersstraat, die naar de dorpskern leidt. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een onverhard pad. Deze doet dienst als erftoegangsweg naar de 2 aangrenzende kavels.

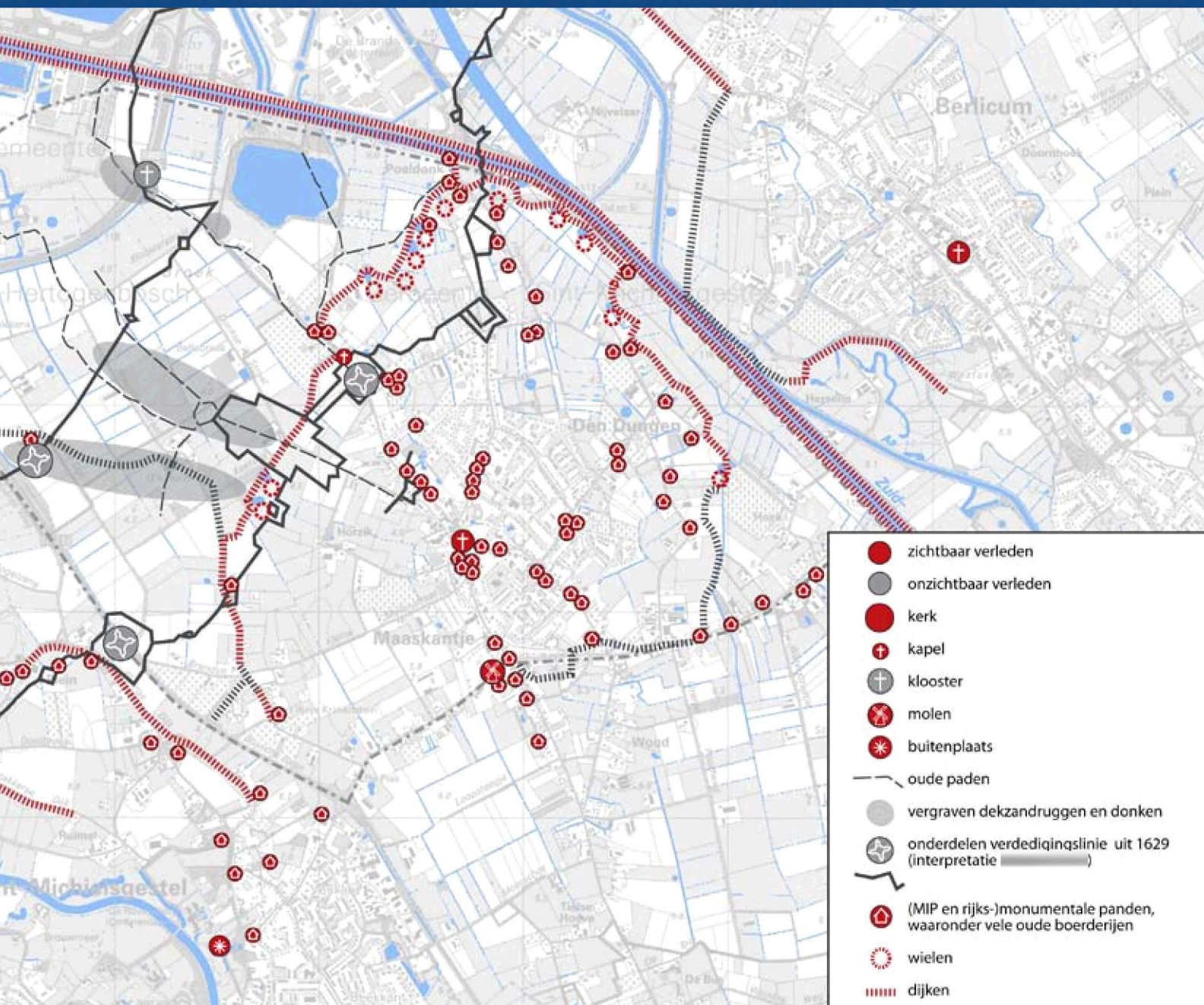
De Zuid-Willemsvaart begrenst het dorp aan de oostzijde.



Karakteristieke kavelrand-, weg- en dijkbeplanting



Verkeerstructuur



Bebouwing

Kenmerkend voor de bebouwing in Den Dungen is de bescheiden maat en schaal van de bouwvolumes. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen domineren het straatbeeld. Aan de monumentale

ontsluitingslinten heeft de bebouwing een historisch karakter, dorpse types en boerderijen wisselen elkaar af. In de loop der jaren is de bebouwing aangevuld met eigentijdse types. Een beperkte maat en schaal en terughoudendheid zijn ook hier dominant.



Kenmerkende bebouwing Den Dungen. Boerderijen versus dorpse types.

Hoofdontsluiting
op Hooidonk

Behoud bomenrij

Behoud landschap-
pelijke (water)structuur



Oriëntatie
op openbare
ruimte

Langzaam
verkeer richting
Jacobskamp

Zicht op
buitengebied

-  Ontsluiting
-  Oriëntatie
-  Sloot
-  Zicht
-  Bomenrij
-  Tuin
-  Bossage

Planbeschrijving

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken. Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente. Tevens zijn randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de keur van het waterschap. Overige randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Op basis van gebieds- en locatietekens en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt.

Randvoorwaarden

- Behoud schouwwatergangen aan oost- en westzijde plangebied;
- Behoud leggerwatergang aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief een 5 meter keurzone;
- Behoud van aanwezige bomenrijen aan de Hooionk;
- Toepassen van een duurzaam watersysteem;
- Hoofdontsluiting aantakken op de Hooionk;
- Een verkeersstructuur conform het principe 'duurzaam veilig' en een 30 kilometerregime;
- Langzaamverkeersverbinding richting de geprojecteerde woningbouwlocatie Jacobskamp;
- Voor Ruimte voor Ruimte geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen welke op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Deze zullen op informele wijze in de openbare ruimte in het plan worden vormgegeven.

Uitgangspunten

- Bebouwing en openbare ruimte aansluitend bij dorps karakter van de Litsersstraat;
- Een groen karakter;
- Waterberging in de openbare ruimte van het plangebied;
- Parkeren informeel realiseren;
- Gebruik van duurzame materialen.

Planconcept

Voor de ontwikkeling van de locatie aan de Hooionk is de onderliggende structuur leidend geweest. De historische noord-zuid gerichte kavel- en waterstructuur blijft behouden. De sloot in het midden wordt vervangen door de ontsluitingsweg. Met een brede grasberm begeleid door bomen krijgt het buurtje een groen karakter. De groene bladeren fungeren als een transparante coulisse waarachter de woningen staan. Een bescheiden maat en schaal gecombineerd met diepe voortuinen en brede zijtuinen zal het groene karakter versterken.

De bebouwing is georiënteerd naar de openbare ruimte. De twee kavels aan de noordzijde zijn zowel gericht op de Hooionk als op de interne infrastructuur. De weg eindigt op een grote, groene ruimte. Dit zal een informele groene ruimte zijn waar spelen en waterberging gecombineerd worden. Tevens draagt het bij aan de lucht van het plan ten opzichte van het toekomstige Jacobskamp die aan de zuidzijde ontwikkeld zal worden.



Het plan

Het stedenbouwkundige plan is een heldere vertaling van het concept. Aan de Litsersstraat blijft het huidige erf in stand, waarbij het 'hoofdgebouw' aan de straat zijde staat. Aan de noordzijde vormt de tuin een zachte overgang naar het buitengebied. Tezamen vormen zij een fraai ensemble.

Het buurtje aan de Hooidonk bestaat uit een hoofdstraat waarlangs de woningen gesitueerd zijn. De weg volgt een lichte kromming waardoor de bomen in het oog springen. Tevens vormen de woningen op deze wijze geen lange wand, maar verspringen van elkaar.

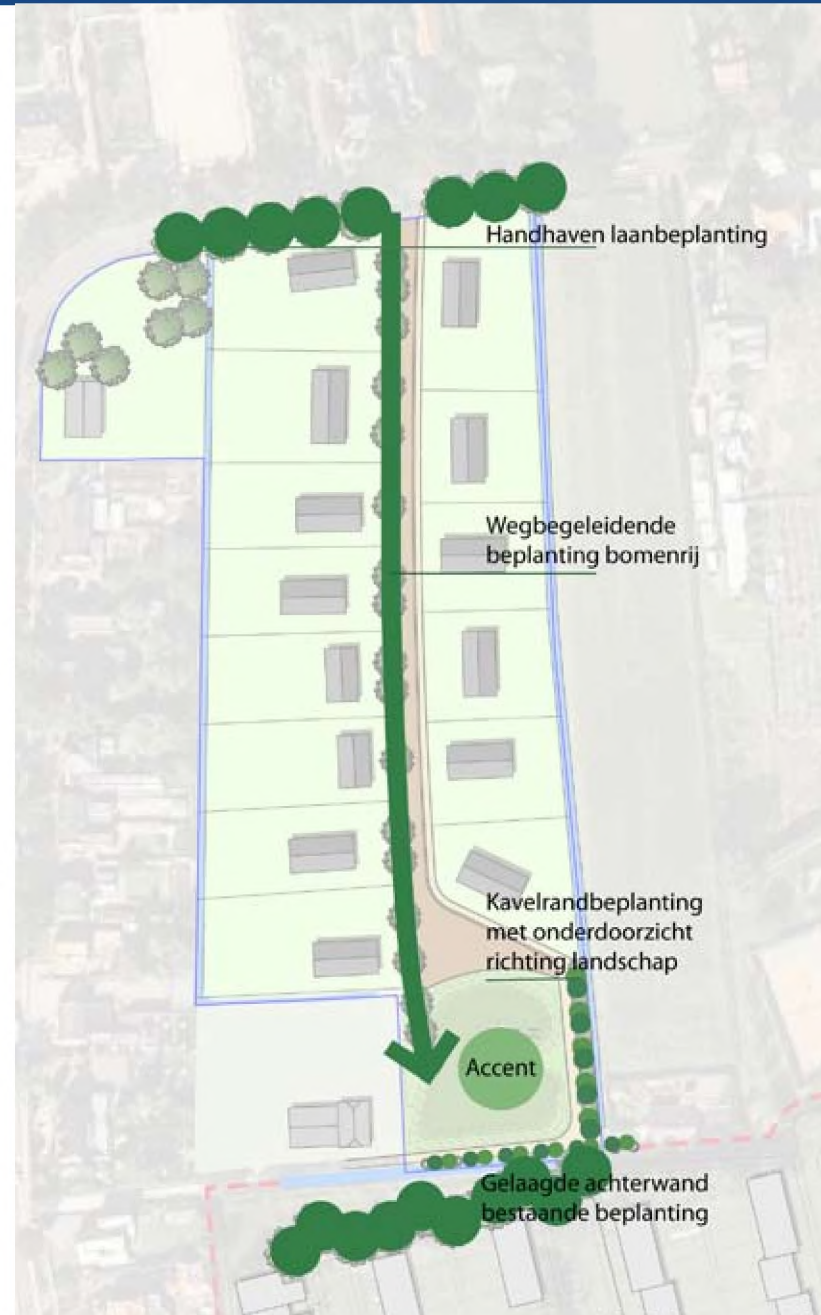
De weg wordt, zoals gezegd, begeleid door brede grasbermen waarin de bomen los geclusterd geplant worden. Deze loopt uit in het centrale, groene pleintje. Het reliëf in het grasplein garandeert continu droge delen en naarmate de regenbui groter wordt zullen enkele delen voor waterberging ingezet worden. De laagste delen zullen maximaal 40 centimeter diep zijn. Bij een regenbui zal hier voor korte tijd wat water in staan.

Groenstructuur

De opbouw van het groen in het openbare deel van het plangebied is afgeleid van de karakteristieke groenstructuur van Den Dungen met hoog opgaande weg- en kavelrandbeplantingen. In het plangebied komen beide terug.

De ontsluitingsweg heeft een eenzijdige boombeplanting aan de westzijde in een 3,5 meter brede groene grasberm. Er is voor de relatief brede groene berm aan één zijde gekozen om een optimale en duurzame groeiplaats te bieden aan de bomen. In deze berm liggen dan ook geen kabels en leidingen. De beplanting benadrukt de lichte boog die de weg maakt. Berm en bomenrij lopen aan de zuidzijde van het plangebied uit in een gemeenschappelijke speel- en waterbergingsweide. Een grote solitaire boom vormt hier een accent in de hoogte. Over de inrichting van de speelweide wordt besloten op het moment dat er meer bekend is over de bewonerssamenstelling van het plangebied.

De open ruimte wordt aan de zuidkant begrensd door de bestaande rij knotwilgen op de slootkant. Aan de oostzijde krijgt het plangebied ter hoogte van de speel- en waterbergingsweide een nieuwe hoog opgaande perceelrandbeplanting. Tussen de stammen door blijft er zicht op het agrarische perceel daar achter.





Beeldkwaliteit

Aanvullend op het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin zijn criteria ten aanzien van de architectuur en de openbare ruimte vastgelegd.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het plan betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Bebouwing

De woningen worden particulier ontwikkeld en levert een zeer divers beeld op. Om binnen het geheel rust en samenhang te krijgen wordt voorgesteld gezamenlijke beeldkwaliteitscriteria te beschrijven, waarin nog voldoende ruimte is voor individuele accenten. De totale sfeer sluit aan op de kenmerkende verhoudingen van de dorpse architectuur in Den Dungen. Dit vormt een verbinding tussen bouwvolumes aan de Litsersstraat, Hooidonk en de toekomstige woningbouwlocatie Jacobskamp.

Hierbij wordt een hedendaagse, moderne, vertaling van het traditionele dorptype, waarbij de karakteristieke verhoudingen van deze architectuur behouden blijven, uitgevoerd in moderne materialen, zeer aangemoedigd.

Dit leidt tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:


- Architectuur woning: Een hedendaagse vertaling van de dorpse architectuur, uitgevoerd met moderne materialen. Het authentieke type behoort tevens tot de mogelijkheden.
- Bouwmassa: maximaal 1,5 laag met kap.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren.
- Dakhelling: de helling bedraagt 45° tot 60°
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood. Stucwerk, gekeimd metselwerk en witte of gele stenen behoren niet tot de mogelijkheden.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan het verbijzonderen van de daken, gevel- en dakopeningen.
- Aandachtszone: de entree van het plan en de woningen aan het groene plein dienen extra aandacht te krijgen. Verbijzondering door accenten in het dakvlak, kapverdraaiingen en hoekoplossingen behoren hier tot de mogelijkheden.

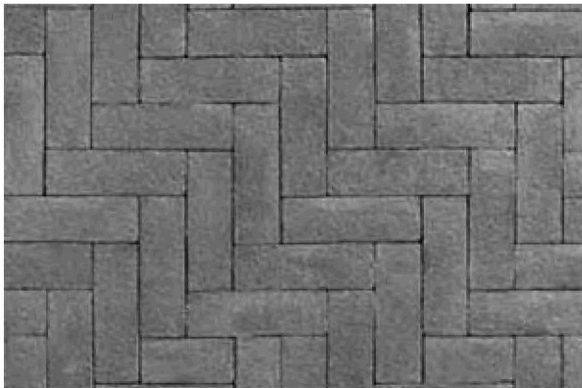
Openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte is af te lezen uit het materiaalgebruik. Dit moet voldoen aan de gewenste dorpse sfeer, aan de functionele eisen in het gebruik en aansluiten op de beeldkwaliteit van de woningen.

Verharding

De verharding in de openbare ruimte bestaat uit een rijbaan met een iets verhoogde rabatstrook daarnaast die dienst doet als trottoir en incidenteel als parkeerplaats. Deze strook wordt door middel van een molgoot gescheiden van de rijbaan.

Het bestratingsmateriaal bestaat, aansluitend op het materiaalgebruik voor de daken van de woningen, uit donker grijsbruine gebakken steen, zoals de kleur 



Referentiebeeld bestratingsmateriaal

Anthra van CRH. Voor een rustig straatbeeld worden rijbaan en rabatstrook in dezelfde kleur uitgevoerd. Om het onderscheid tussen rijbaan en rabatstrook duidelijk aan te geven wordt voorgesteld de rijbaan uit te voeren in dikformaat, gelegd in keperverband, en de rabatstrook in waalformaat, halfsteensverband.

Beplanting openbaar gebied

Bomen spelen een belangrijke rol in de beeldkwaliteit van Den Dungen en daarmee ook in plan Hooionk. Aan de ontsluitingsweg komt een eenzijdige beplanting van relatief grote (2e grootte) bomen. Deze bomenrij markeert de voormalige kavelgrens en leidt de blik aan het eind van de straat richting de openheid van de speel- en waterbergingsweide. Vanwege de gewenste dorpse



Prunus avium in voorjaar en zomer

uitstraling wordt gedacht aan een boom met sierwaarde, die refereert aan de agrarische geschiedenis van het plangebied. Bijvoorbeeld een zoete kers (*Prunus avium* "Landscape bloom" of "Plena").

De bomen staan in een grasberm die in het zuidelijk deel van het plangebied overgaat in de weide met waterbergingsfunctie. In dit deel van het plangebied is de relatie met het landelijk gebied voelbaar. Bestaande kavelrandbeplanting van knotwilg, eik en els vormen een gelaagde achterwand ten zuiden van de weide. Deze kavelrandbeplanting wordt voortgezet aan de oostzijde, tussen het voetpad en de sloot. Voorgesteld wordt om deze beplanting uit zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) te laten bestaan. Elzensingels waren tot een eeuw geleden veel



De kavelrandbeplanting van met elzen ten zuiden van het plangebied wordt straks voortgezet in de zuidostrand

voorkomend in Midden-Brabant. Smalle weideperceeltjes omgeven door de vaak op slootkanten groeiende elzen kenden een rijk vogelleven. Tussen de stammen door blijft zicht op het agrarisch perceel ten oosten van het plan Hooidonk.

De speel- en waterbergingsweide wordt ingezaaid met gras. In de weide worden hoogteverschillen aangebracht zodat de grote landschappelijke boom die als accent geplant wordt, droge voeten houdt. Hetgeen natuurlijk ook geldt voor de kinderen die speelaanleiding vinden in het reliëf. Als accentuering voor de weide is gekozen voor een notenboom. De walnoot (*Juglans regia*) draagt eetbare vruchten en verjaagt muggen.



*Wadi & walnoot *Juglans regia* (bron: flickr.com)*

Erfafscheidingen

Voor het behoud van een groene uitstraling van het gebied, zijn groene erfafscheidingen gewenst. Dit geldt met name voor de grens tussen de voortuin en het openbaar gebied. Hagen van bijvoorbeeld beuk of liguster bieden ook beschutting aan vogels of kleine zoogdieren zoals egels.



Voorbeelden van erfafscheidingen van beuk en liguster

Spelen

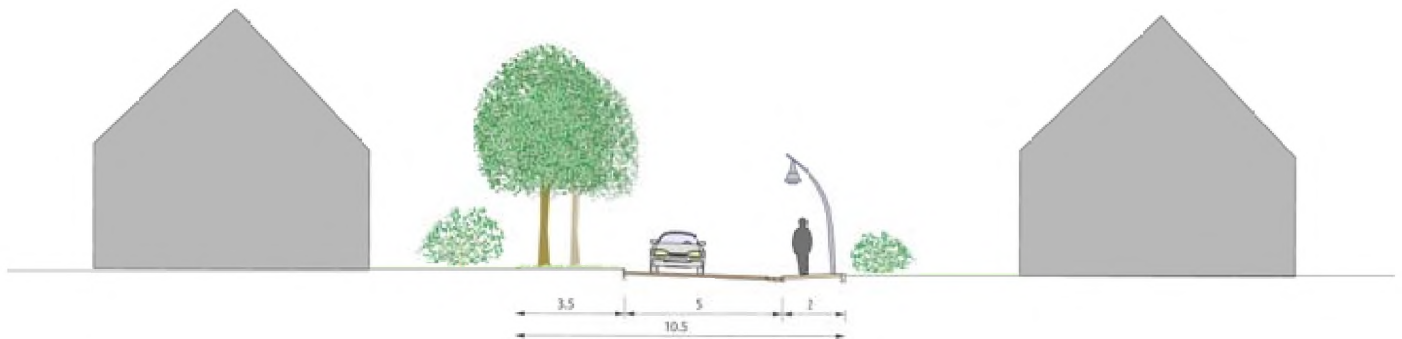
In de waterbergingsweide wordt een speelaanleiding voor kinderen gerealiseerd. De exacte inrichting hiervan hangt af van de leeftijdsopbouw van de doelgroep in het plangebied. Gebruik van het reliëf in het bieden van speelaanleiding, natuurlijke materialen en stimulering van de fantasie staan echter centraal.



Speelaanleiding in natuurlijke materialen

Profielen

Hetgeen in de vorige paragrafen beschreven is wordt verduidelijkt aan de hand van twee profielen, het straatprofiel en het profiel van de speel- en waterbergingsweide.



Straatprofiel



Profiel speel- en waterbergingsweide (indicatief)





Colofon

| | |
|-----------------------------|---|
| Titel | Beeldkwaliteitplan Hooidonk, Den Dungen, gemeente Sint Michielsgestel |
| Projectnummer | 274762 |
| Documentnummer | 274762.ehv.212.R002 |
| Auteurs | ██████████ ██████████ |
| Grafische vormgeving | ██████████ |
| Gecontroleerd | ██████████ |
| Goedgekeurd | ██████████ |
| Datum | Oktober 2010 |

In opdracht van: Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

