

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Heerebosch fase 2

Beeldkwaliteitplan

20-05-2019



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon:

internet:

email:



Opdrachtgever: gemeente Gemert-Bakel

Projectnummer: 152250.15

Datum: 20 mei 2019

Referentie: 152250.15bkp12

Heerebosch fase 2



Plangebied + globale begrenzing

Inhoudsopgave

Bestemmingsplan Heerebosch fase 2

01	INLEIDING	7
	1.1 Inleiding	9
	1.2 Plangebied en begrenzing	9
	1.3 Leeswijzer	11
02	PLANTOELICHTING	13
	2.1 Ruimtelijke hoofdopzet	15
03	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	17
	3.1 Woningtypologie	19
	3.2 Bijzondere hoeken	21
	3.3 Noordzijde	23
	3.4 Oostzijde	25
	3.5 Zuidzijde	27
	3.6 Westzijde	29
	3.7 Vrijstaande bijgebouwen	31
	3.8 Erfafscheidingen en binnengebied	33
	3.9 Duurzaamheid	35

INLEIDING

01



Impressie huidige situatie



Nabijgelegen speelterrein



Impressie huidige situatie



Ligging plangebied op luchtfoto

Inleiding

1.1 Inleiding

In de periode 2005 tot en met 2007 zijn er in Handel woningen aan de Oude Kluis gebouwd, onder de noemer Heerebosch fase 1. Ten oosten van deze locatie liggen gronden die in eigendom van de gemeente zijn met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,55 hectare. Deze gronden wenst de gemeente tevens voor woningbouw te ontwikkelen, zijnde Heerebosch fase 2. De gemeente is in 2016 in overleg getreden met een groep potentiële kopers, om aan de hand van hun specifieke woonbehoefte de visie voor de ontwikkeling voor deze locatie duidelijk in beeld te krijgen. De wens is om in Heerebosch fase 2 maximaal 30 grondgebonden woningen in verschillende woningtypologieën te realiseren.

De werkgroep heeft een stedenbouwkundig plan voor het nieuw te ontwikkelen woongebied laten opstellen, waarover een brede consensus bestaat bij de toekomstige bewoners. Aangezien de plannen niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp" (vastgesteld d.d. 1 juli 2013), wenst de gemeente te voorzien in een nieuw passend planologisch kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Naast de herziening van het bestemmingsplan zal ook een beeldkwaliteitplan opgesteld dienen te worden. Onderhavig document betreft het bijbehorende beeldkwaliteitplan en bevat een set spelregels om de gewenste kwaliteiten van de ontwikkeling, zowel qua verschijningsvorm van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte, te garanderen en tevens een zorgvuldige en passende overgang naar de directe omgeving te waarborgen.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Gemert, sectie B, perceelnummer 2544 en perceelnummer 1682 (deels). Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Oude Kluis en aan de noordzijde door de Heereveldseweg. Ten oosten van het plangebied bevinden zich akkerlanden. Ten zuiden van het plangebied ligt het Processiepark.



Rand Handel



Grens plangebied



Aangrenzende bebouwing



Ontsluiting plangebied

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de buurt 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, wordt het tevens als toetsingskader gebruikt 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 omgevingsvergunning ten aanzien van beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de buurt faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

randvoorwaarden

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 randvoorwaarden zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken.

De randvoorwaarden zijn daarop gericht, maar wanneer in zeer specifieke gevallen niet aan de randvoorwaarden 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 bij hoge uitzondering af te wijken van de randvoorwaarden.

De afbeeldingen binnen het beeldkwaliteitsplan zijn indicatief en ter inspiratie.

PLANTOELICHTING

02



Indicatief

Plantoelichting

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Heerebosch fase 2 gaat uit van het concept 'bebouwingscluster in het groen'.

Bebouwingstructuur

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van maximaal 30 grondgebonden woningen in diverse woningtypologieën, zoals vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, aaneengesloten bebouwing en patiowoningen. Het betreft een samenhangend bebouwingscluster dat omringd wordt door groen en de overgang vormt naar het open landschap.

De woningen zijn gesitueerd rondom een hofje en zijn allemaal georiënteerd op de openbare ruimte. Ze zijn bijna allemaal naar buiten (het omliggende landschap) georiënteerd. De hoekwoningen vormen, samen met hun bijbehorende erfafscheiding in de vorm van een muur, de gesloten hoeken die het bebouwingscluster markeren. Met het toestaan van diverse woningtypen (welke zijn toegestaan op de voorgeschreven locaties), kan afhankelijk van de marktbehoefte, ingespeeld worden op de dan aanwezige vraag.

Ontsluitingsstructuur en parkeren

Het hofje wordt ontsloten vanuit de noordzijde (Heereveldseweg) en de westzijde (Oude kluis). Parkeren vindt plaats op eigen terrein in de vorm van een oprit aan de voor- of achterzijde waarbij de achterzijde ontsloten wordt door het hofje. De woningen aan de zuidzijde parkeren aan de voorzijde, gericht aan het hofje.

Daarnaast zijn er centraal in het hofje haakspaarkeerplaatsen gesitueerd, zodat voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Landschapsstructuur

Aan de zuid-oost zijde ligt een groenwal. Het hofje wordt voorzien van bomen. De overgang openbaar/privé wordt aan de voor- en achterzijde vormgegeven door een uniforme lage haag. De achterzijde van de percelen aan de zuidzijde, die grenzen aan het bos, worden voorzien van een uniforme hoge haag

BEELDKWALITEIT

03



Indicatief

Sfeer en karakteristiek

Met deze nieuwbouw wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Oude Kluis, waarbij een nieuwe dorpsrand gecreëerd wordt, gelegen tussen twee natuur-/bospercelen. De woningen worden gebouwd in een (eigentijdse vertaling van een) dorpsse karakteristiek, waarbij uniformiteit in bouwvorm, kleuren en materiaalgebruik voor een samenhangend beeld zorgt. Het hoofdgebouw kent een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak (m.u.v. patiowoningen, welke plat afgedekt mogen worden). Het kleurgebruik sluit aan bij de aangrenzende bebouwing en bestaat uit donker rood/bruin metselwerk voor de gevel met een mat antraciet dak (eventueel voorzien van zonnepanelen).

Gevelkarakteristiek

- Samenhangend bebouwingsbeeld door een uniforme gevelkarakteristiek die gevormd wordt door een (eigentijdse vertaling van een) dorpsse karakteristiek.

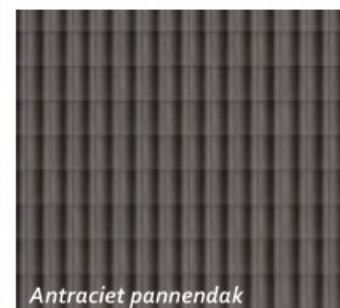
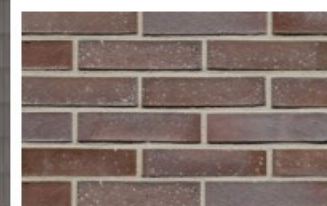
Materiaal- en kleurgebruik

- Eenduidig kleurgebruik bestaande uit een donker rood/bruine gevelsteen en een mat antraciet dak, combinatie met deels rieten kap of zonnepanelen voorstelbaar.



Woningtypologie

beeldkwaliteit





Indicatief

Vrijstaande hoekwoningen

De vier vrijstaande hoekwoningen zijn de ankerpunten van het stedenbouwkundige plan. Ze vormen een verbijzondering van het bebouwingscluster en onderscheiden zich van de overige bebouwing onder andere door een hogere bouwhoogte en gelijke nokrichting. Om de hoeken extra te benadrukken zullen de erfafscheidingen aan de buitenzijde bestaan uit een stenen muur die onderdeel is van de totale compositie van de woning. Door onder andere deze randvoorwaarden worden de hoekwoningen één familie.

Woningtypologie

- De hoeken van het bebouwingscluster vormen bebouwingsaccenten en worden vormgegeven door vrijstaande woningen.

Situering en oriëntatie

- De hoekpercelen zijn beeldbepalend en worden vormgegeven met een dubbele oriëntatie van het hoofdgebouw (vrijstaand) op de aangrenzende openbare ruimte, waarbij de hoofdoriëntatie van de hoekwoningen verschilt per hoek. Hoekwoning 'noord' is georiënteerd op de groenzone, hoekwoningen 'oost' op het buitengebied en hoekwoning 'zuid' op het hofje.
- Hoekwoningen dienen, aan de kant van het openbaar gebied, in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden.
- Voorgevel situeren in de gevellijn.

Massaopbouw

- Hoekwoningen bestaan uit drie bouwlagen met steile kap.
- De nokrichting van hoekwoning 'noord' en 'zuid' staan haaks op de gevellijn, bij de hoekwoningen 'oost' zijn deze parallel aan de gevellijn gericht.
- De hoofdvorm is eenvoudig.

Karakteristiek

- Het toepassen van een topgevel is verplicht.
- Dubbele oriëntatie op aangrenzende openbare ruimte.
- Gebakken gevelmaterialen, kleur: rood/bruin, muur: bruin-antraciet, passend bij gevelsteen.
- Een mat antraciet dak, eventueel met zonnepanelen.
- Gesloten hoekoplossing d.m.v. erfafscheiding met muur.
- Min. 1 p.p. aan de achterzijde op eigen terrein, met uitzondering van hoekwoning 'zuid' waarbij deze aan de voorzijde worden gesitueerd.



Bijzondere hoeken

beeldkwaliteit





Indicatief

Woningtypologie

- De woningen aan de noordzijde worden vormgegeven door vrijstaande en twee-onder-één kap woningen.

Situering en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de groenzone.
- Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen.
- Voorgevel situeren in de gevellijn.

Massaopbouw

- Alle woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met zadeldak.
- Nokrichting zadeldak evenwijdig of haaks op de gevellijn.
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig.

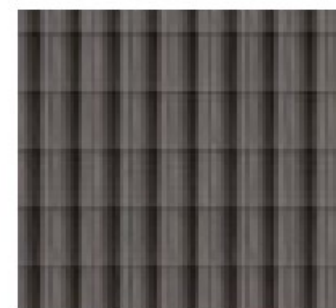
Karakteristiek

- Het toepassen van een topgevel is niet toegestaan.
- Een (eigentijdse vertaling van een) dorpse karakteristiek.
- Gebakken gevelmaterialen, kleur: rood/bruin.
- Een mat antraciet dak, eventueel met zonnepanelen.
- Min. één parkeerplaats op eigen terrein (achterzijde).



Noordzijde

beeldkwaliteit





NOORD

OOST 1

WEST

hofje

OOST 2

ZUID

Indicatief

Woningtypologie

- De woningen aan de oostzijde worden vormgegeven door vrijstaande en twee-onder-één kap woningen.

Situering en oriëntatie

- De woningen zijn oriënteert op het buitengebied.
- Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen.
- Voorgevel situeren in de gevellijn.

Massaopbouw

- Alle woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met zadeldak.
- Nokrichting zadeldak evenwijdig of haaks op de gevellijn.
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig.

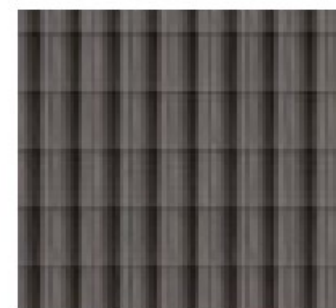
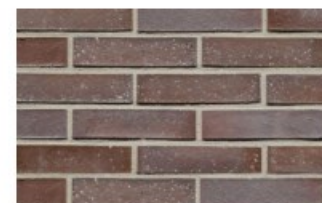
Karakteristiek

- Het toepassen van een topgevel is niet toegestaan.
- Een (eigentijdse vertaling van een) dorpse karakteristiek.
- Gebakken gevelmaterialen, kleur: rood/bruin.
- Een mat antraciet dak, eventueel met zonnepanelen.
- Min. één parkeerplaats op eigen terrein (achterzijde).



Oostzijde

beeldkwaliteit





Indicatief

Woningtypologie

- De woningen aan de zuidzijde worden vormgegeven door vrijstaande, twee-onder-één kap en aaneengesloten woningen.

Situering en oriëntatie

- De woningen zijn oriënteert op het hofje.
- Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en eindwoningen van de aaneengesloten woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen.
- Voorgevel situeren in de gevellijn.

Massaopbouw

- Alle woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met zadeldak.
- Nokrichting zadeldak evenwijdig of haaks op de gevellijn.
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig.

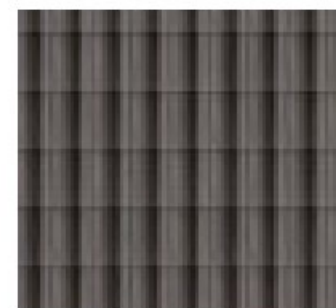
Karakteristiek

- Het toepassen van een topgevel is niet toegestaan.
- Een (eigentijdse vertaling van een) dorpse karakteristiek.
- Gebakken gevelmaterialen, kleur: rood/bruin.
- Een mat antraciet dak, eventueel met zonnepanelen.
- Min. één parkeerplaats op eigen terrein (voorzijde).



Zuidzijde

beeldkwaliteit





Indicatief

Woningtypologie

- De woningen aan de zuidzijde worden vormgegeven door vrijstaande, twee-onder-één kap-, aaneengesloten en patiowoningen.

Situering en oriëntatie

- De woningen zijn oriënteert op het Oude Kluis.
- Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en eindwoningen van de aaneengesloten woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen. Patiowoningen mogen in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.
- Voorgevel situeren in de gevellijn.

Massaopbouw

- Alle woningen, met uitzondering van de patiowoningen, bestaan uit maximaal één bouwlaag met zadeldak. Patiowoningen mogen plat of met zadeldak afgedekt worden en bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- De nokrichting van de woningen met zadeldak is evenwijdig of haaks op de gevellijn.
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig.

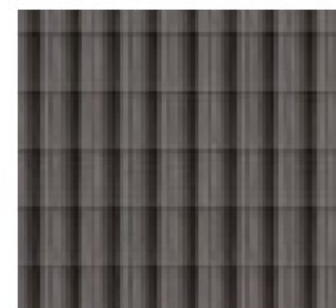
Karakteristiek

- Het toepassen van een topgevel is niet toegestaan.
- Een (eigentijdse vertaling van een) dorpse karakteristiek.
- Gebakken gevelmaterialen, kleur: rood/bruin.
- Een mat antraciet dak, eventueel met zonnepanelen.
- Min. één parkeerplaats op eigen terrein.



Westzijde

beeldkwaliteit





Indicatief

Vrijstaande bijgebouwen

Om het binnengebied een collectieve uitstraling te geven zijn er bouwstenen en spelregels opgesteld voor de vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Woningtypologie

- Het betreft de vrijstaande bijgebouwen behorende bij de woningen 'noord', 'oost' en west.

Situering en oriëntatie

- De vrijstaande bijgebouwen zijn gesitueerd aan het hofje.
- Bij de vrijstaande bijgebouwen dient de afstand vanaf de achterste perceelsgrens 1 meter te bedragen.

Massaopbouw

- Alle vrijstaande bijgebouwen, bestaan uit maximaal één bouwlaag met zadeldak of plat dak, en zijn onderdeel van een doorlopende 'pergola' constructie.
- De nokrichting van de bijgebouwen met zadeldak is evenwijdig of haaks op de gevellijn.
- De vorm is eenvoudig.
- Ter plaatse van parkeerplaatsen loopt de 'pergola' constructie (zie referentiebeeld).
- Sparingen in de 'pergola' constructie ten behoeve van parkeervakken op eigen terrein zijn max. 4,5 meter breed.

Karakteristiek

- Materiaal: houten delen, western red cedar geölief.
- Houten delen zijn 200 mm breed en horizontaal geïoriënteerd.
- Een mat antraciet dak, eventueel met zonnepanelen.



Heldere kaders

Vrijstaande bijgebouwen

beeldkwaliteit



Vrijstaand bijgebouw met 'pergola' constructie ter plaatse van parkeervakken op eigen terrein



Vrijstaand bijgebouw met 'pergola' constructie ter plaatse van parkeervakken op eigen terrein



Indicatief

Erfafscheidingen en het binnengebied

Om de collectieve uitstraling extra de benadrukken en het stedenbouwkundig plan van een groen karakter te voorzien, zijn er ook regels opgesteld voor de erfafscheidingen en het binnengebied.

Erfafscheidingen

- De voortuin van elk perceel bestaat uit een lage beukenhaag (75 cm hoog en 0,5 m diep (daarvoor is 1 m ruimte nodig)) voorgeschreven.
- De erfafscheidingen gelegen aan de ontsluitingen ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrens en aan de achterzijde van de woningen 'zuid' is een hoge haag (2 m hoog en 1 m diep) voorgeschreven.
- Aan de achterzijde, waarbij de woningen 'zuid' worden uitgezonderd, ter plaatse van de vrijstaande bijgebouwen wordt een lage haag (75 cm hoog en 0,5 m diep (daarvoor is 1 m ruimte nodig)) voorgeschreven.

Binnengebied

- Het binnengebied zal gebruikt worden als extra parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers.
- Parkeren in het binnengebied, gecombineerd met groen.
- Licht rode kleur rijbaan (keperverband).
- Bij parkeren, ook op eigen terrein, gaat een voorkeur uit naar een donkergrijze kleur (elleboogverband).



Erfafscheidingen en binnengebied

beeldkwaliteit





Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijv. zonnepanelen). Deze dienen geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.

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 de wijk. Dit geldt ook voor overige klimaatvoorzieningen, zoals o.a. airco units, deze dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp.

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

- Ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee in het woningontwerp.
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van bijbehorende bouwwerken worden geplaatst.
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van 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.

Duurzaamheid

beeldkwaliteit



Voorkeur gaat uit naar geïntegreerde systemen