

KATTENBOS 6, REUSEL

datum 21 juli 2017
projectnummer 24715002A

1. Inleiding

Deze notitie beeldkwaliteit dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige ruimtelijke samenhang en kwaliteit voor het plan aan de Kattenbos 6 te Reusel. De initiatiefnemers exploiteren momenteel een veehouderij op deze locatie. Zij hebben het voornemen het bedrijf te beëindigen en een nieuwe invulling aan de locatie te geven. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als 'burgerwoning' en ter plaatse van de oude langgevelboerderij die gesloopt wordt, komt een Ruimte-voor-ruimte-woning (RvR). Ook de jongveestal en de varkensstal worden gesloopt.

Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aanpalende percelen en bebouwing bepalen. Allereerst wordt een beknopte landschapsanalyse gegeven en wordt kort ingegaan op het gemeentelijke ruimtelijke beleid in de vorm van de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties', waarin Kattenbos is opgenomen. Op basis hiervan zijn vervolgens concrete beeldkwaliteitscriteria opgenomen voor de volgende schaalniveaus:

- A. het landschap / de straat;
- B. het erf;
- C. het gebouw.

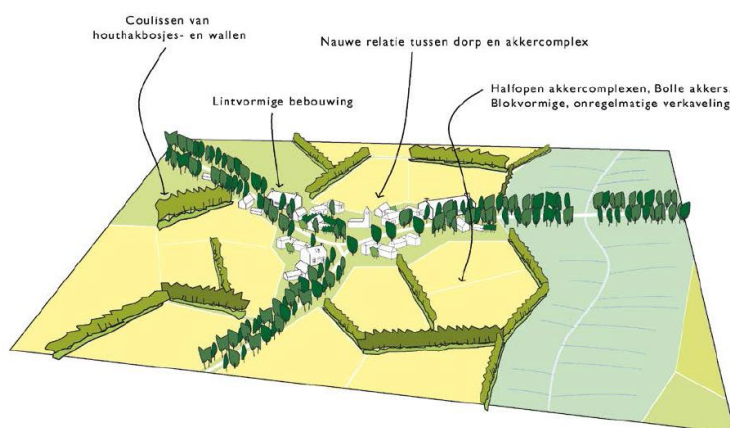
De beeldkwaliteiten zoals opgenomen in deze notitie zijn (deels) vertaald in een ruimtelijk ontwerp voor het plangebied, zoals weergegeven op Kaart 2 Inrichtingsschets.

2. Landschapsanalyse

Het gebied is gelegen op de rand van het Kempisch plateau. Het landschap bestaat uit hoger gelegen dekzandruggen, die doorsneden worden door de bovenlopen van noord-zuid gerichte beken. Het Hoevensche Loopje ten oosten en de Belevensche Loop ten westen van het plangebied zijn zulke beken. De eerste dorpen ontstonden op de grens van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. Het waren kleinschalige, zelfvoorzienende akkerdorpen met lintvormige bebouwing. De lager gelegen en natte beekdalen werden gebruikt als hooi- en

grasland. Op de hogere delen ontstonden de eerste akkers. Rondom deze oude agrarische cultuurlandschappen lag de woeste heide.

Het plangebied ligt in het landschapstype 'oud agrarisch cultuurlandschap' (bron: Structuurvisie Reusel-De Mierden, 18 mei 2015). Dit is een kleinschalig landschap rondom de dorpen met als belangrijkste kenmerken:



- 1 open, vaak hoger gelegen akkers;
- 2 mozaïekvormige, onregelmatige verkaveling;
- 3 kleinschalige beplantingselementen (houtwallen, lanen en bosrestanten);
- 4 slingerende wegenstructuur met lintvormige, historische bebouwing (vaak langgevelboerderijen);
- 5 kleinschaligheid veelal aangetast door o.a. schaalvergroting landbouw.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in juli 2009 de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Hierin is ook de bebouwingsconcentratie 'Kattenbos' opgenomen, waarbinnen het plangebied ligt. Onderstaande afbeelding geeft de visiekaart voor Kattenbos weer. Het gebied wordt momenteel vooral gekenmerkt door een vermenging van de functies agrarisch en wonen. Ook liggen er enkele akkers. De zichtlijnen die in het cluster aanwezig zijn, zijn vanaf de weg intern gericht op een open gebied. Waardevolle zichtrelaties met het omliggende landschap zijn er niet. De laanbeplanting in het gebied is niet continu, waardoor de echte samenhang in de linten ontbreekt.

Langs de weg Kattenbos is het sporadisch toevoegen van bebouwing toelaatbaar, om zo het naderen van kom Reusel te benadrukken. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van een landelijk lint naar een stedelijk lint. Ook het toevoegen van laanbeplanting draagt hieraan bij. Om het contact met het buitengebied te behouden dienen de open zichtrelaties binnen de driehoek Holland–Kattenbos behouden te blijven.



Bovenstaande landschapsanalyse resulteert in een aantal landschappelijke uitgangspunten.

1. Het kleinschalige kampenlandschap is ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving niet meer herkenbaar; het landschap is veranderd in een grootschalig en open agrarisch landschap. Het (deels) herstellen van de kampenstructuur met nieuwe kenmerkende (robuuste) beplantingselementen vormt dan ook uitgangspunt voor het plan.
2. Door de huidige bebouwing binnen het plangebied (bedrijfswoning, langgevelboerderij en stallen) is er geen vrij doorzicht op het achterliggende agrarische gebied. Ten westen van het plangebied is tussen de bebouwde erven wel een doorzicht op het open agrarische landschap. Dit doorzicht blijft behouden.

3. Beeldkwaliteitplan

In dit deel zijn een aantal eisen en wensen beschreven waaraan de beeldkwaliteit van de uitwerking van het plan kan worden getoetst. Hierna volgen beeldkwaliteitscriteria op de volgende schaalniveaus:

- A. het landschap / de straat;
- B. het erf;
- C. het gebouw.

A. Het landschap / de straat

De beeldkwaliteitscriteria op dit schaalniveau hebben betrekking op robuuste landschappelijke elementen die structurerend voor het landschaps- en straatbeeld zijn.

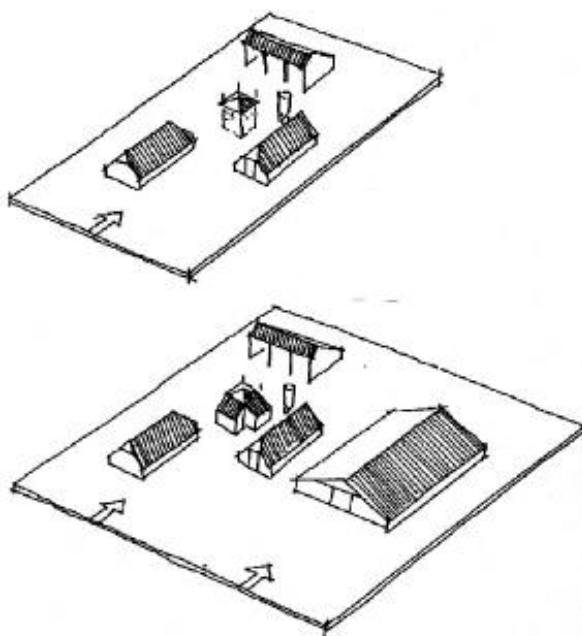
- Het kampenlandschap wordt (deels) hersteld door het realiseren van houtsingel(s) of bomenrij(en) op de zijdelingse perceelgrenzen. De nieuwe landschapselementen worden aangelegd op de gronden van de initiatiefnemer en zullen ook door hen worden beheerd.
- Ook eventuele (zak)sloten, greppels of waterlopen worden evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen aangelegd.
- Tussen het hoofdgebouw en de straat zorgt een voortuin voor een groen beeld vanaf de weg. De voortuin bij de nieuwe RvR-woning sluit aan bij de voortuin bij de bestaande bedrijfswoning.
- De landschapselementen worden in een separaat beplantingsplan nader uitgewerkt, waarbij aandacht wordt geschonken aan soortkeuze, plantafstand en verschijningsvorm. Ook worden beheermaatregelen voor de verschillende onderdelen beschreven.

B. De kavel

Deze beeldkwaliteitscriteria beschrijven de ordening van en de samenhang tussen de woning, bijgebouwen, tuin en erfverharding op de kavel.

- De nieuw te vormen woonpercelen hebben een oppervlakte tussen 1.400 en 2.000 m².
- De kavelbreedte past bij die van de kavels in de omgeving, te weten tussen 25 en 50 meter. Op de inrichtingsschets zijn kavels met een breedte van 40 meter ingetekend.

Boerenerfprincipe



Het boerenerfprincipe is van toepassing op de RvR-kavel. Een boerenerf kent een aantal typerende opstallen die ieder hun specifieke kenmerken hebben en samen een ensemble op het erf vormen.

In dit geval staan er twee à drie gebouwen op het RvR-kavel die ieder refereren aan één van deze bouwstenen en waarborgen zodoende het karakter van het geheel. Bij de (bestaande) burgerwoning wordt een nieuw bijgebouw van 70 m² en bij de RvR-woning één bijgebouw van 240 m² gerealiseerd.

Het woonhuis vormt het gezicht van het boerenerf aan de straat. De te slopen langgevelboerderij is beeldbepalend en vormt inspiratie voor de architectuur van de nieuwe RvR-woning. Dit dient een eigentijdse referentie te zijn aan het langgeveltype, met bijbehorende stijlelementen en traditionele verhoudingen.

Van oudsher is de oude stal de meest voorname opstal op het erf. De oude stal is in hoogte ondergeschikt en altijd achter de voorgevelrooilijn van het woonhuis gesitueerd. De hoofdvorm is eenvoudig zonder aan- of opbouwen. De materialisatie is verwant aan het oude woonhuis. Het nieuwe bijgebouw bij de RvR-woning dient de vormtaal van een ouder stal te hebben.

Het voor erf, gelegen aan de straatzijde, heeft een representatief en geordend karakter. Mogelijk bevinden zich hier, naast het woonhuis, onder andere een siertuin, een moestuin en een boomgaard. Het zogenaamde werkerf is geconcentreerd rond de centrale plaats en heeft een informele inrichting. De opstallen zijn compact geordend rond de centrale plaats.

Situering gebouwen

- De rooilijn van de nieuwe RvR-woning komt overeen met de heersende rooilijn in de straat te weten 3 tot 8 meter vanaf de voorste perceelgrens. Diepe voortuinen zijn niet wenselijk vanwege het agrarische karakter van het gebied.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.

Groen en water

- Als perceelafscheiding worden houtsingels, hagen en/of heesters toegepast om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter. Deze beplantingselementen zijn groenblijvend of hebben een dicht winterbeeld door een dichte takkenstructuur of het vasthouden van oud blad. Mogelijke soorten zijn beuk, haagbeuk, liguster en veldesdoorn. De hoogte van de erfafscheiding vóór de voorgevel is niet hoger dan 1 meter.
- Eventuele sloten liggen parallel aan de zijdelingse perceelgrenzen (haaks op de weg). Het schone hemelwater kan in deze sloten worden geborgen.

Verharding

- Erf- en terreinverharding van de oprit sluit qua kleur en vorm aan op die in de omgeving, waarbij de landelijke sfeer bepalend is. Hierbij past een eenvoudige / sobere uitstraling: gebakken klinkers of betonstraatstenen in teruggedrongen kleuren.

C. Het gebouw

Ook voor de verschijningsvorm van de nieuwe gebouwen op de kavels zijn criteria opgenomen. Deze hebben betrekking op onder andere massa, hiërarchie, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.

De volgende beeldkwaliteitscriteria zijn afkomstig uit de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties':

- De nieuwe bouwwerken dienen een dorps/landelijk karakter te hebben.
- Het hoofdgebouw heeft een duidelijke hoofdmassa en dient van een kap te worden voorzien.
- Het hoofdgebouw dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- De bouwwerken hebben een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- De bouwwerken kennen een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

Daarnaast zijn een aantal overige criteria van toepassing:

- Bebouwingstypen als 'notariswoning', herenhuis en landelijke villa's passen niet in het straatbeeld en zijn derhalve uitgesloten.
- De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De kap is een zadeldak waarvan de nokrichting evenwijdig aan de openbare weg is.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter.
- Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen (aardetinten, bij voorkeur bruin tot rood) gebruikt, al dan niet in combinatie met hout. De toepassing van een witte of gele steen is niet toegestaan.
- Voor gevelopeningen dient te worden uitgegaan van hout.
- Voor de daken worden keramische dakpannen voorgeschreven in antraciet of rood. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur. Gedacht kan worden aan het gebruik van een trasraam (plint) in de tint grijs of afwijkende kleur, dakkapellen, streklagen, licht dakoverstek en dergelijke.
- Een zorgvuldige, hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen.
- Dakkapellen dienen ondergeschikt aan het dakvlak te zijn. De gootlijn is daarbij doorgetrokken. Dakkapellen aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

- Aan- en bijgebouwen met een kapconstructie dienen aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. Aan- en bijgebouwen aan de zijkant van de woning dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa te worden gerealiseerd. Maximale goothoogte bedraagt 3 meter en bouwhoogte 5,5 meter.



langgevelboerderij Best



gerenoveerde langgevelboerderij



langgevelboerderij Hapert (Lauwers ontwerp)



langgevelboerderij Veghel