

gemeente Budel

***beeldkwaliteitplan
Boschakker***

527.53

Gemeente Budel

**Beeldkwaliteitplan
Boschakker**

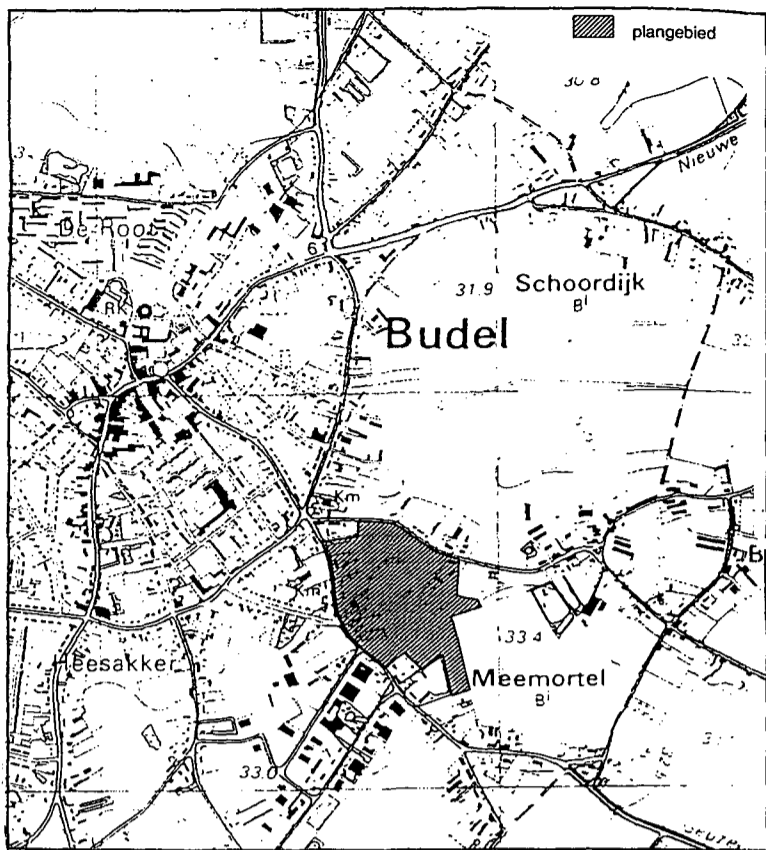
INHOUD

1.	Inleiding	2
2.	Het beeldkwaliteitplan	3
3.	Planbeschrijving	4
4.	Woonsferen	7
	Deelgebied 1	8
	Deelgebied 2 en 3	9
	Deelgebied 4	10
	Deelgebied 5	11
5.	Algemene kenmerken	12
6.	Werkwijze en procedure	13



samenwerkende adviseurs maastricht bv
ruimtelijke ordening, onderzoek en vormgeving

Budel/Maastricht,
november 1996



1. INLEIDING

Aan de zuidoostzijde van Budel wordt het nieuwe woongebied "Boschakker" in ontwikkeling genomen, gelegen tussen de uitvalswegen Meemortel en Bosch. Inmiddels is hiervoor een ontwerp-bestemmingsplan afgerond.

De meer radiale wegenstructuur en de daarop afgestemde aanwezige kavelstructuur van Budel zijn een belangrijke invalshoek geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp van dit woongebied. Gekozen is voor een helder stedenbouwkundig patroon dat, door elkaar ondersteunende ontsluitings-, groen- en bebouwingsstructuren, bijdraagt aan een herkenbare woonomgeving. De al aanwezige woonbebouwing is naadloos in de planopzet geïntegreerd.

Het karakter van het plan zal behalve door de samenhangende structuur en de verkaveling ook bepaald worden door andere factoren, waaronder de beeldkwaliteit van de bebouwing. Binnen het plan zijn verschillende typen woningen resp. woonsferen voorgesteld. In samenhang met deze gevarieerde bebouwing is echter ook een zekere eenheid.

Een zekere eenheid is met name van belang om te voorkomen dat het woongebied een onsamenhangend en chaotisch karakter zou krijgen.

Tegen deze achtergrond en vanuit de overtuiging dat hier een woonbuurt tot stand kan komen met een bijzondere ruimtelijke uitstraling en belevingswaarde, is het voorliggende beeldkwaliteitplan opgesteld.

2. HET BEELDKWALITEITPLAN

Doel en karakter

Voor projecten als deze waar de gemeente bijzondere aandacht wil geven aan de ruimtelijke kwaliteit, is het zinvol beeldkwaliteitplannen¹ te ontwikkelen. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als: "een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied".

Van het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven aanbevelingen gaat een stimulerende werking uit die betrokken partijen en particulieren aanzet tot nieuwe initiatieven en het leveren van een grotere, op kwaliteit gerichte inspanning.

Beleidsmatig is het beeldkwaliteitplan op te vatten als een kader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen (gemeente, realisatoren en architecten) is vastgelegd. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan de politieke besluitvorming zodat het een politiek draagvlak krijgt.

Functie en vorm

In de functie van sturend element bij de ontwikkeling van een woonwijk heeft het beeldkwaliteitplan drie doelen:

- als beleidskader:

het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis en de hoofdstructuur van het plangebied;

- als ontwerp- en uitvoeringskader:

bij de start van het ontwerpproces vormt het plan een basis van concrete aanbevelingen en richtlijnen als leidraad bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw en inrichtingsplannen;

¹ Het beeldkwaliteitplan, instrument voor kwaliteitsbeleid ministerie V.R.O.M. en W.V.C. 1993

- als toetsingskader:

bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.

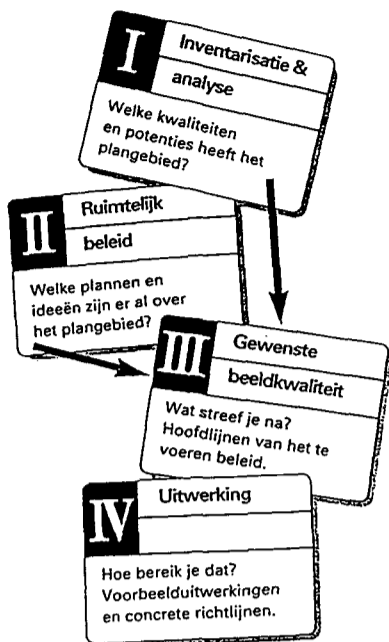
Een dergelijke opzet geeft ook het welstandsbeleid verder vorm waarbij een verschuiving ontstaat van welstandtoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf.

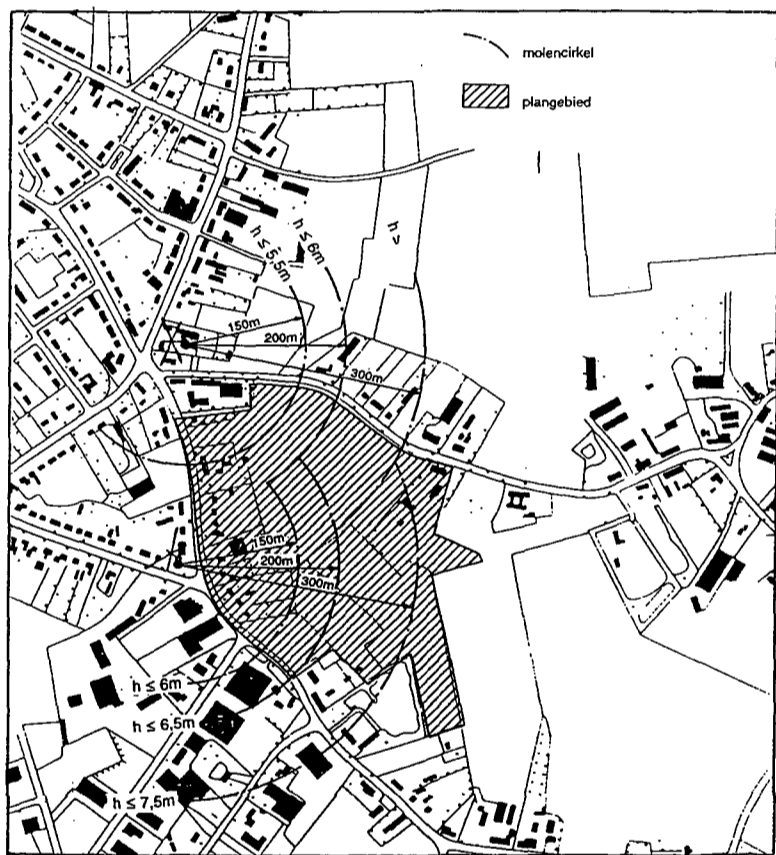
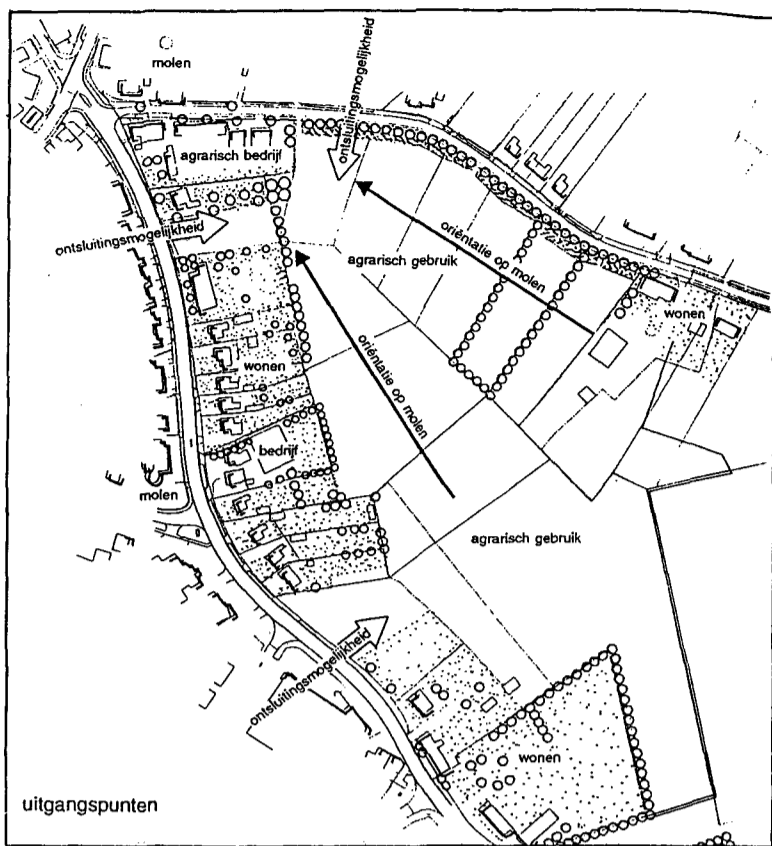
Het welstandsdenken wordt daarmee verweven in het planproces en de welstandscie wordt in een vroegtijdig stadium bij de planontwikkeling betrokken.

Voor de bouwers en andere particuliere initiatiefnemers betekent dit dat direct vanaf het begin duidelijkheid bestaat over het totaal aan eisen dat aan de bouwplannen wordt gesteld. De welstandsbeoordeling wordt verder geobjectiveerd en vindt zijn wortels in het gemeentelijk beleid en het daaruit vloeiende stedenbouwkundige plan.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is op de eerste plaats uitgewerkt in een planbeschrijving van het woongebied Boschakker. De gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten in hoofdlijnen, met betrekking tot de structuur van de bebouwing, de openbare ruimten en het groen, zijn hierin beschreven.

Daarna volgt een beschrijving per deelgebied, zoals die in het stedenbouwkundig plan te onderscheiden zijn. Hierbij wordt ingegaan op de stedenbouwkundige typologie en de architectuur van de woningen en zijn referentiebeelden opgenomen ter illustratie van het gewenste beeld.





3. PLANBESCHRIJVING

Ruimtelijk-stedebouwkundig en functioneel gezien maakt het plangebied Boschakker deel uit van de overgangszone tussen de bebouwde kom van Budel en het buitengebied. In het gebied langs Meemortel en in mindere mate Bosch is er sprake van functiemenging van agrarische bedrijven, andere bedrijven en woningen zoals dit kenmerkend is voor dergelijke overgangszones.

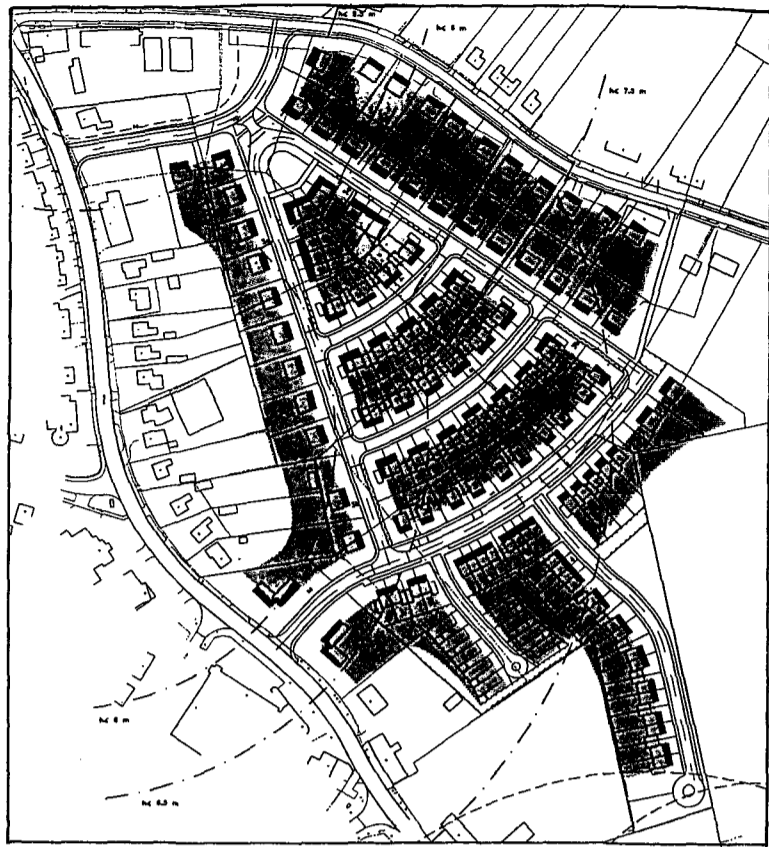
De bebouwing langs Meemortel is gelegen op vrij grote, diepe kavels, die ver het terrein in reiken. Een aantal van deze kavels heeft erf- dan wel erfgransbeplanting, waardoor een zekere afscherming van de bebouwing naar het landelijk gebied plaatsvindt.

Bosch is vooral een ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en agrarische bedrijven in het landelijk gebied. Deze domineren het karakter van de omgeving aan de noordoost- en oostzijde.

De oorspronkelijk "bolle akker" in dit gebied is nog enigszins te herkennen. Het huidige terreinverloop zal in de planontwikkeling overigens zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Beeldbepalend zijn de beide windmolens die, net buiten het plangebied, op de hoek van Meemortel met de Burg. van Ginnekenstraat en de Burg. van Houtstraat staan.

De aanwezigheid van de beide molens heeft ook een vergaande betekenis voor de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Iedere molen heeft een zogenaamd molenbiotop - dat wil zeggen de ruimte die een molen nodig heeft om te kunnen functioneren. De maximale bebouwingshoogte wordt hierdoor, met name waar het nieuwe woningen betreft, in sterke mate bepaald. Om een vrije windtoetreding te kunnen waarborgen zal verder ook de beplanting aan deze maximale hoogten moeten voldoen.

Op de gronden die het dichtst bij de molens zijn gelegen zullen slechts bungalows in één bouwlaag met een kap mogelijk zijn. In het middengebied kunnen woningen in twee bouwlagen met een kap worden gebouwd, mits deze een hele flauwe dakhelling hebben. Meer traditionele bebouwing in twee bouwlagen met een volledige zolderverdieping is slechts in het uiterst zuidelijk deel van het plangebied mogelijk.



Ruimtelijke hoofdopzet

In de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonbuurt is gebruik gemaakt van de specifieke kenmerken van deze lokatie. De wigvorm van het gebied bepaalt in sterke mate de ruimtelijke hoofdstructuur, met een tweetal "lanen", die enerzijds een sterke oriëntatie geven op de molen aan de Burgemeester van Houtstraat en anderzijds aansluiten op de radiale structuur van de kern Budel. Hiermee worden tevens korte verbindinglijnen met het centrum mogelijk gemaakt.

Waar de woonbuurt aansluit op de verlegde Bosch is een duidelijk entrepunt in de vorm van een pleintje geprojecteerd. De tweede ontsluiting vanaf Meemortel wordt gemarkeerd door twee hoekbebouwingen die wat betreft kavelgrootte en verschijningsvorm aansluiten bij de hier aanwezige karakteristiek. Deze ontsluiting krijgt binnen het plan (tussen de Berk en de Beuk) een groene uitstraling, door toepassing van een 4 meter brede groenstrook met laanbeplanting, die deel uitmaakt van het profiel. De gebogen vorm van deze straat is ook kenmerkend voor de overige, noordelijk hiervan gelegen, woonstraten.

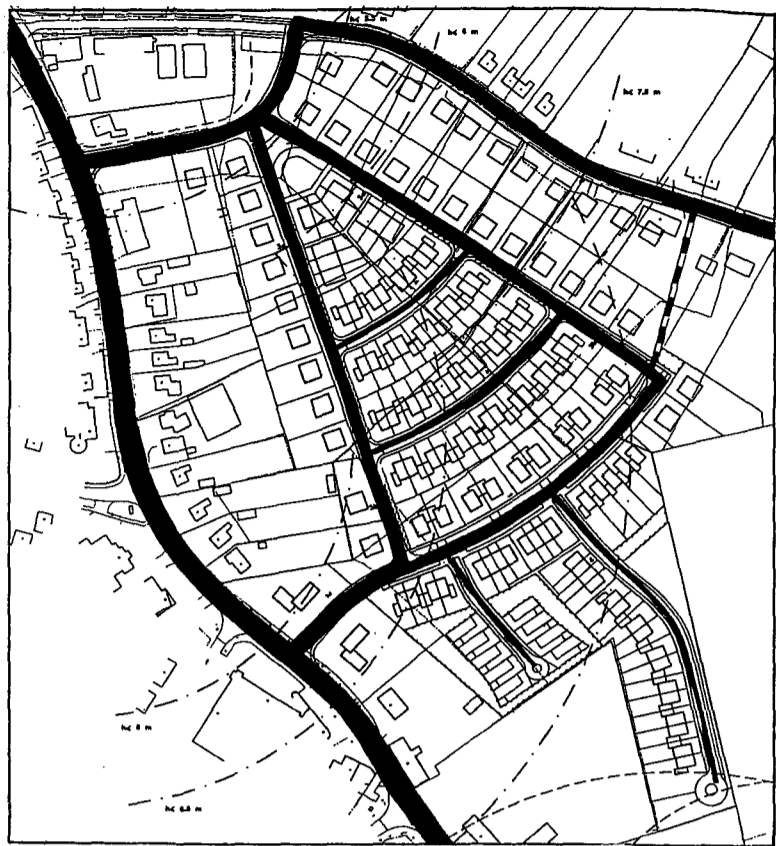
Aan de zuidzijde van het plangebied is de woonwagelokatie geprojecteerd, in een ruime groene opzet, tegen de achtergrond van de hier aanwezige boombeplanting. Deze groene coulisse vormt tevens het decor waartegen de meest zuidelijk gelegen bebouwing wordt opgericht.

Bebouwingsstructuur

In hoofdlijnen kan de bebouwingsstructuur van het woongebied worden ingedeeld in een ruim opgezette randbebouwing en een meer compact middengebied.

De randbebouwing kenmerkt zich door een open verkavelingsstructuur met ruime vrijstaande woningen. Door toepassing van lage bouwmassa's wordt de openheid in deze zone extra geaccentueerd.

Het middengebied kenmerkt zich door een half-gesloten bebouwingsstructuur opgebouwd uit enkele gebogen woonstraten, met daaraan gelegen twee onder één kapwoningen.



Aan de noordelijke punt van dit middengebied waar een pleinruimte wordt ingericht zijn seniorenwoningen gesitueerd.

De zuidelijke basis van het middengebied kenmerkt zich door een meer aaneengesloten wandvormende bebouwing in variërende samenstellingen.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur van het woongebied is opgebouwd uit een wigvormige lus, die aan de noordelijke punt samenkomt in een pleinruimte en aansluit op de nieuwe verbinding van Bosch met Meemortel. Een tweede aansluiting van deze buurt op Meemortel is voorzien aan de zuidzijde, ter hoogte van 't Inne. Binnen het woongebied zullen de kruisingsvlakken van de verschillende straten verhoogd worden aangelegd, om de rijnsnelheid te beperken. In het middengebied is sprake van een tweetal woonstraatjes in een gebogen vorm.

Aan de zuidelijke basis van de lusontsluitingsstructuur bevindt zich een aantakking van een voorlopig doodlopende woonstraat, die in een toekomstige fase deel kan gaan uitmaken van de uiteindelijke afronding van dit woongebied.

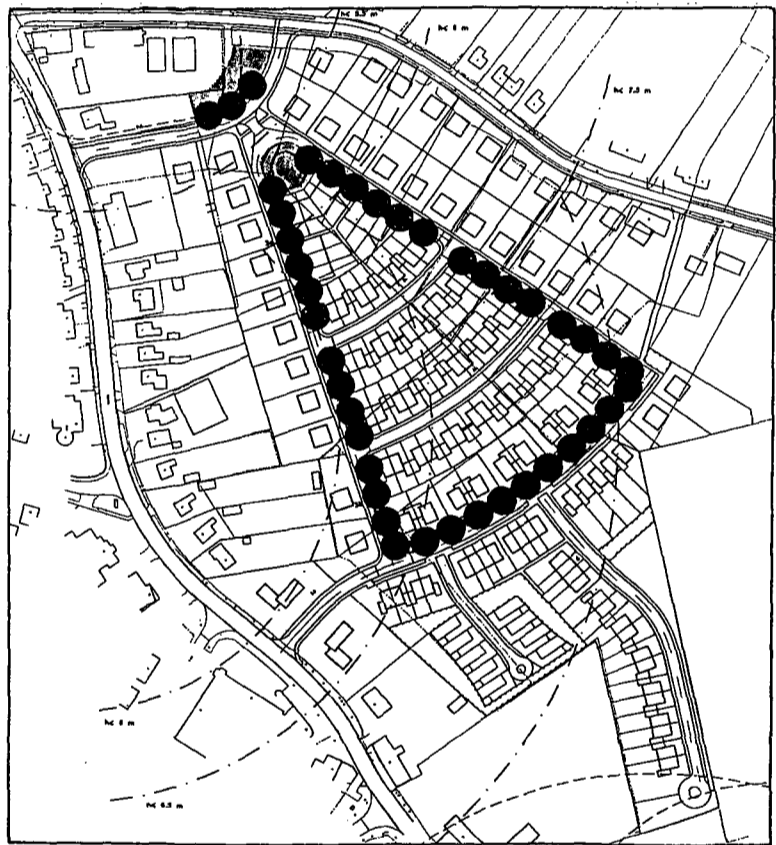
Groenstructuur

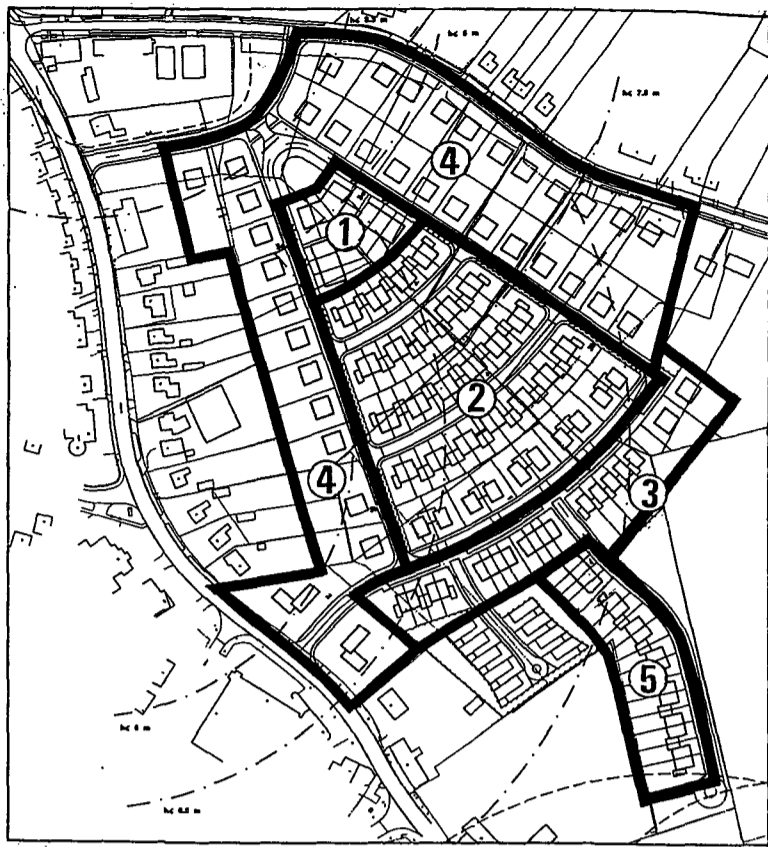
De groenstructuur sluit aan bij de eerder genoemde wigvormige ontsluitingsstructuur. Het lineaire karakter van de lanen wordt versterkt door éénzijdige laanbomen. Ter plaatse van de zuidelijke basis wordt de hoofdstructuur eveneens versterkt door een 4,00 m. brede groenstrook met laanbomen.

Op de kopsen kanten van de gebogen bouwblokken in het middengebied wordt door middel van blokhagen met een hoogte van ca. 1,75 m. voorzien in een uniforme afscherming van de tuinruimten.

Zoals eerder aangegeven wordt het noordelijk gelegen pleintje voorzien van een passende inrichting met groenstroken, boombeplantingen en gazon.

Ter afscherming van de aanwezige agrarische bebouwing worden aan de noordzijde van het woongebied heester- en boombeplantingen aangebracht met enkele extensief te beheren grasstroken. De woonwagenlokatie wordt omgeven door afschermende beplanting aansluitend bij reeds aanwezige erfafscheidende beplanting van particuliere tuinen.





4. WOONSFEREN

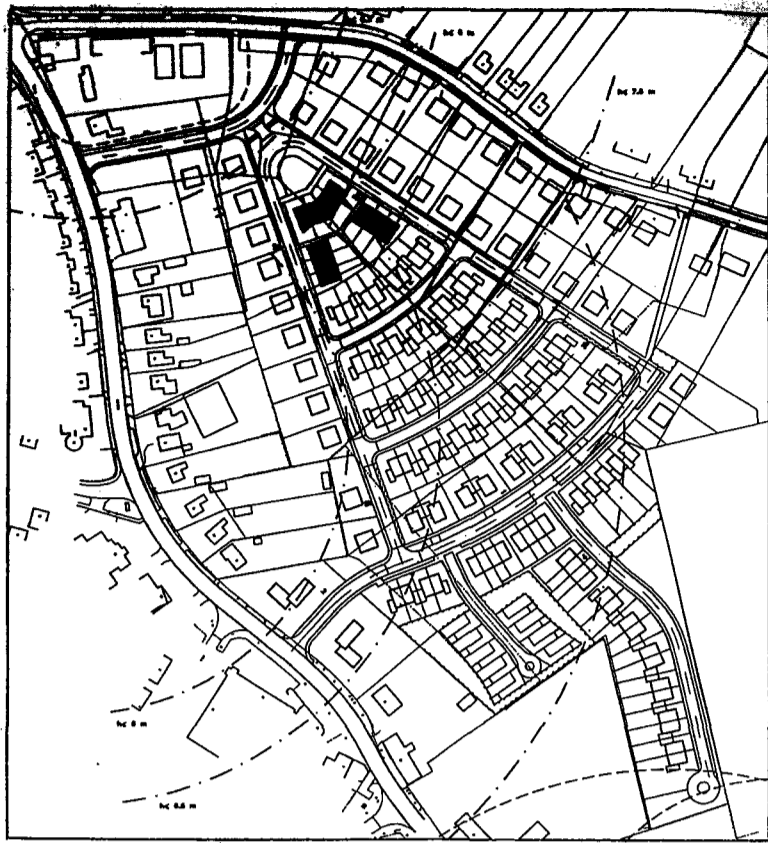
In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende woningtypen opgenomen. Er kan onderscheid gemaakt worden in een vijftal deelgebieden.

Per gebied is de gewenste beeldkwaliteit vastgesteld, bestaande uit:

- een algemene typering van de woonsfeer;
- een beschrijving van de stedenbouwkundige typologie in woningtype, bouwhoogte, goothoogte en dakhelling;
- een beschrijving van de architectonische typologie, in karakter, dakvorm en kleurstelling.

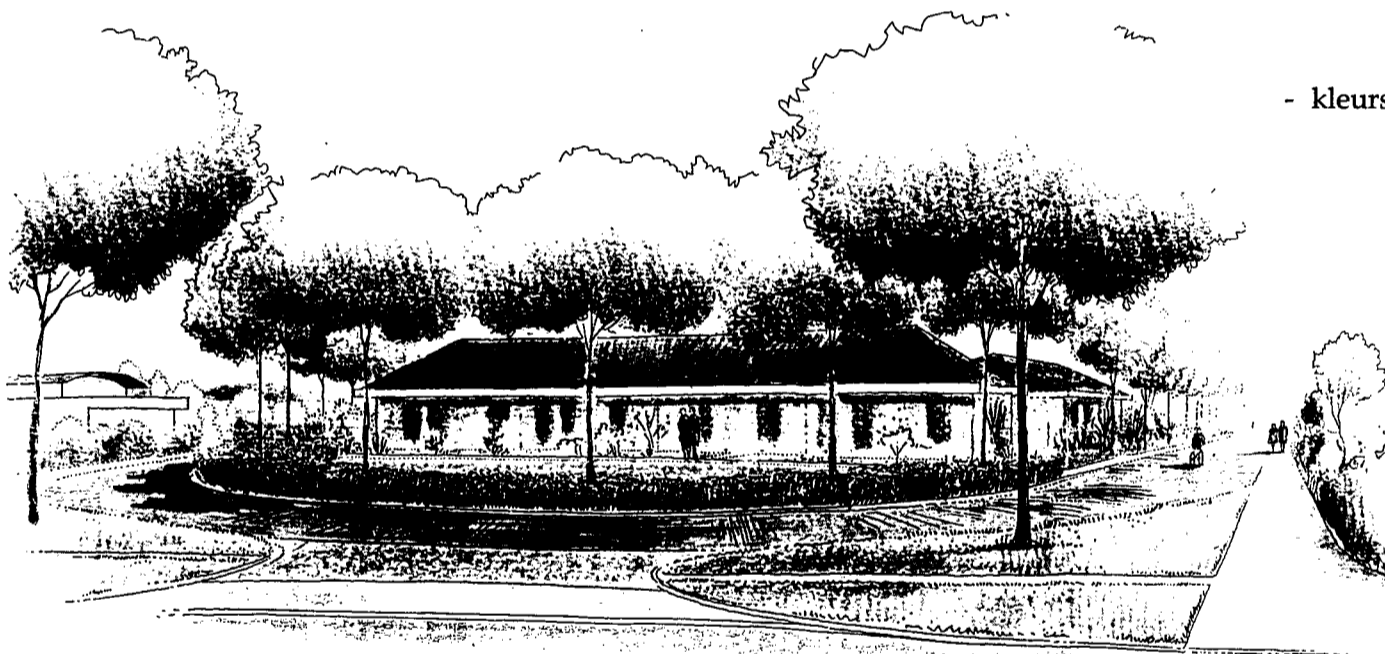
Referentiebeelden ondersteunen de richtlijnen. Deze beelden hebben overigens uitsluitend een functie als illustratie en zijn niet "dwingend".

In het volgende hoofdstuk is tenslotte een aantal algemene richtlijnen ten aanzien van o.m. parkeren, carports, erfafscheidingen en nutsgebouwtjes beschreven.



Inrichting:

Pleinvormige verruiming met een centraal gelegen verblijfsruimte, die door middel van groenaanplant wordt gescheiden van de rijbaan. Langspaarkeerplaatsen ter hoogte van de bejaardenwoningen.



Deelgebied 1

Typering/gewenst beeld:

Een samenhangende, wigvormige bebouwingsstructuur aan de kop van het middengebied met geschakelde woningen in één bouwlaag met een kap. De bebouwing heeft een directe ruimtelijke relatie met de aangrenzende pleinvormige ruimte.

Stedebouwkundige typologie:

- woningtype : geschakelde seniorenwoningen
- bouwhoogte : 1 bouwlaag + kap max. 6,50 m.
- goothoogte : max. 3,50 m.
- dakhelling : minimaal 20° maximaal 35°

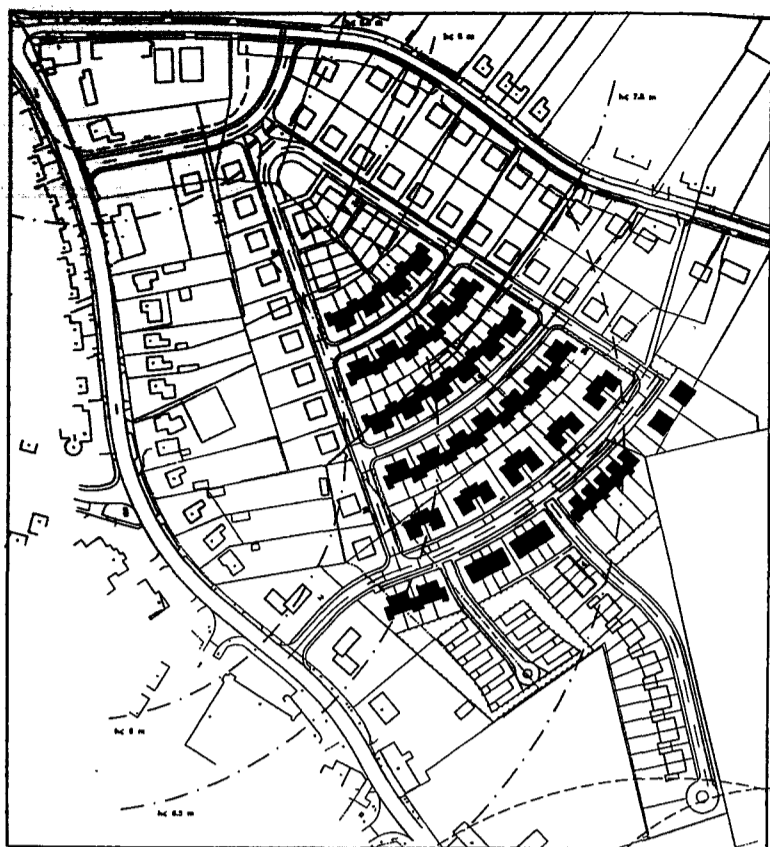
Architectuur:

- karakter : lage geschakelde (senioren) woningen in een blokvormige opbouw; bijzondere aandacht voor de aan de straat grenzende kopgevels (entree, ramen)
- dakvorm : schild- of zadeldaken, met duidelijke accentuering van de dakranden
- kleurstelling : licht rood/bruin metselwerk, witte kozijnen, donkere dakbedekking

* Op dit moment bestaat overigens nog geen definitieve zekerheid over de invulling van deelgebied 1. Het is mogelijk dat hier in de plaats van de geschakelde woningen in één bouwlaag, gestapelde seniorenwoningen in twee bouwlagen worden opgericht. Dit zal uiteraard tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan op dit onderdeel leiden. De overige uitgangspunten van het gewenste beeld blijven daarbij van kracht.

Inrichting:

Het profiel is opgebouwd uit een brede rijbaan met aan één zijde een loopstrook en aan de andere zijde een haag met bomen, die de (zij)tuinen van de aangrenzende bouwblokken afschermt (zie ook deelgebied 2 en 3) en de stedenbouwkundige structuur van het woongebied ondersteunt.



Deelgebied 2 en 3

Typering/gewenst beeld:

Concentrische woonstraten met aan weerszijden halfvrijstaande danwel geschakelde woningen. Nokrichtingen evenwijdig aan de straat ter accentuering van het gebogen karakter.

Stedenbouwkundige typologie:

- woningtype : vrijstaande woningen (geschakeld via de garage), halfvrijstaande woningen en geschakelde woningen
- bouwhoogte : 2 bouwlagen + kap
max. 6,50 - 7,50 m.
- goothoogte : max. 5,40 m.
(van toepassing op het hoofdgebouw)
- dakhelling : maximaal ca. 20-25°
(geen platte afdekkingen)

Architectuur:

- karakter : woningen in twee bouwlagen met een flauwhellend dak, gerangschikt in een regelmatig patroon; sterk terugliggende garages met een platte afdekking
- dakvorm : bij voorkeur schild- of piramidedaken (evt. zadel- of lessenaarsdaken); accentuering van de dakranden
- kleurstelling : deelgebied 2:
licht rood/bruin metselwerk, witte kozijnen, donkere dakbedekking

deelgebied 3:
sterke eenheid in kleurstelling, metselwerk in overwegend lichte aardkleurige tinten (zandkleur, beige terracotta), donkere dakbedekking



Deelgebied 4

Typering/gewenst beeld:

Ruim opgezette bebouwingsrand, uitgevoerd in vrijstaande woningen in het type bungalow. Aan de noordwestzijde van de kavels kan met een bijgebouw tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden, aan de andere zijde dient een afstand van minimaal 5,00 m. tot de perceelsgrens te worden vrijgehouden van bebouwing. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de hoekkavels.

De bebouwing op de hoekpercelen langs de Meemortel zal deze belangrijke entree van de woonbuurt moeten markeren. De gedachten gaan uit naar het realiseren van duidelijke hoekoplossingen met een tweezijdige orientatie.

Stedenbouwkundige typologie:

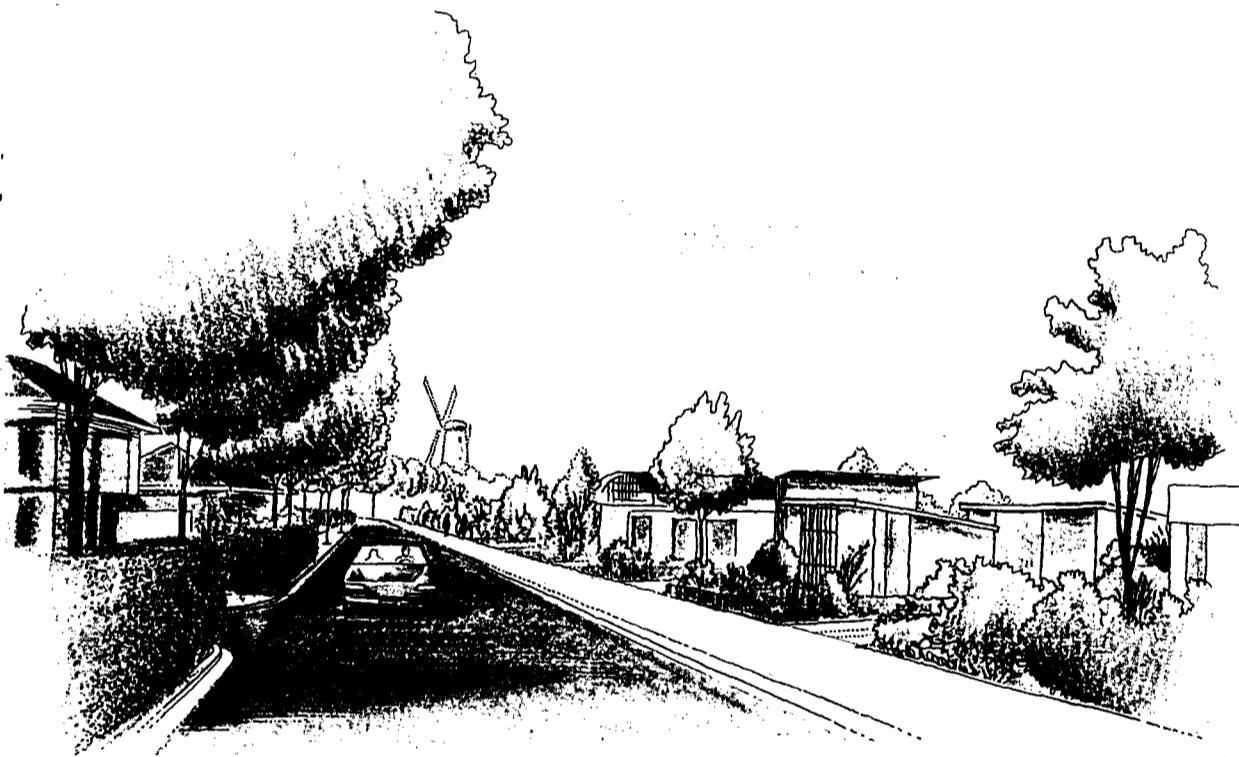
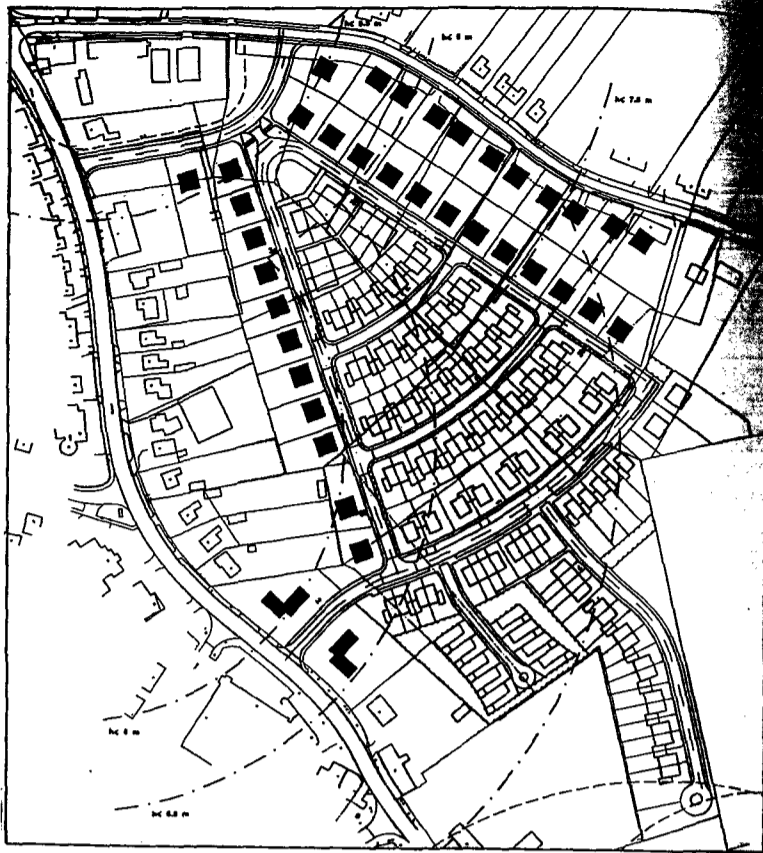
- woningtype : ruime vrijstaande lage woningen in het bungalowtype
- bouwhoogte : 1 bouwlaag met of zonder kap (evt. voor een beperkt deel een 2e bouwlaag)
max. 6,00 - 7,50 m.
- goothoogte : max. 3,50 m. (evt. voor een beperkt deel max. 5,50 m.)
- dakhelling : maximaal 35°

Architectuur:

- karakter : lage platte bouwvolumes in afwisselende vormen, met begane grondoppervlak en evt. een beperkte tweede bouwlaag
- dakvorm : variabel
- kleurstelling : metselwerk in overwegend lichte aardenkleurige tinten (zandkleur, beige, terracotta), donkere dakbedekking

Inrichting:

Het profiel is opgebouwd uit een brede rijbaan met aan één zijde een loopstrook en aan de andere zijde een haag met bomen, die de (zij)tuinen van de aangrenzende bouwblokken afschermt (zie ook deelgebied 2 en 3) en de stedenbouwkundige structuur van het woongebied ondersteunt.



Deelgebied 5

Typering/gewenst beeld:

Een aan één zijde bebouwde woonstraat, met voorlopig een doodlopend karakter met halfvrijstaande woningen.

De hier tijdelijk ingerichte speelvoorziening zal in de eindfase in een definitieve pleinvorm worden ondergebracht.

Stedebouwkundige typologie:

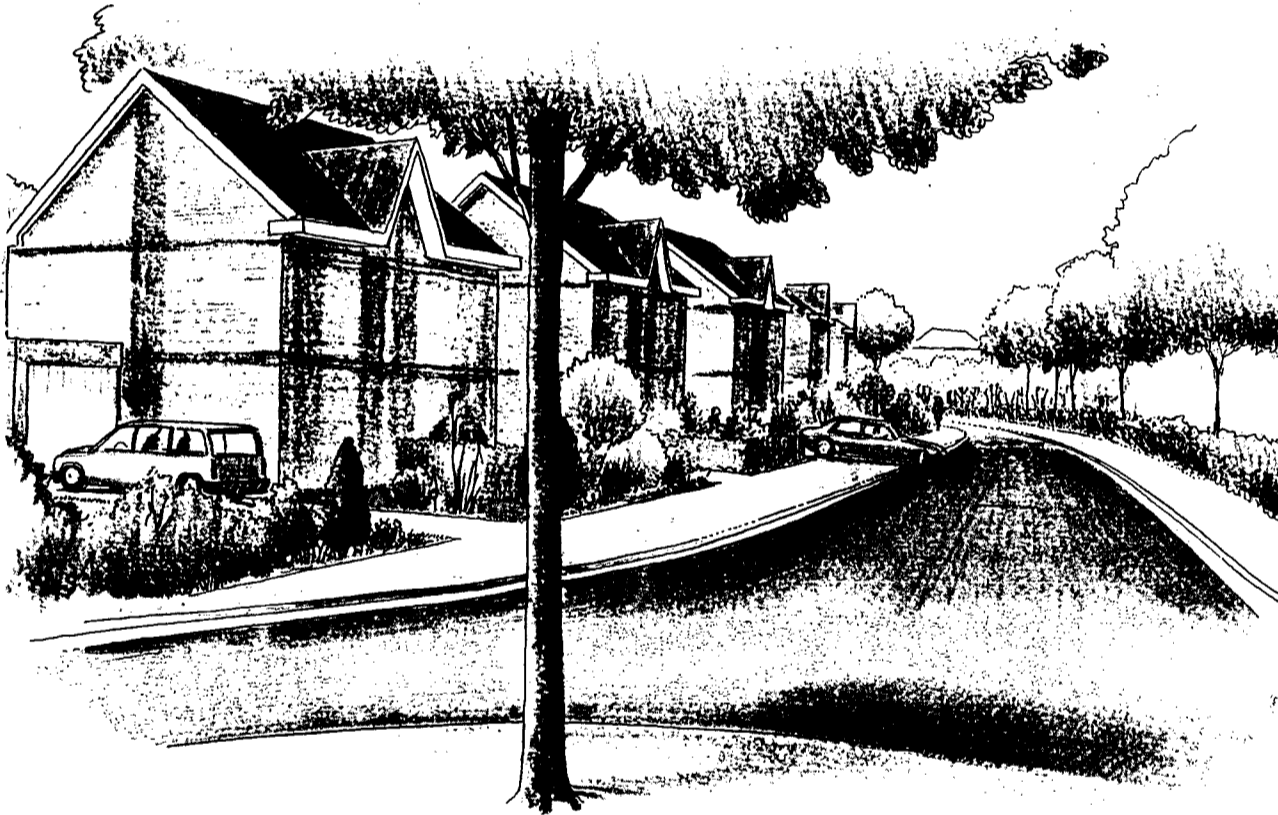
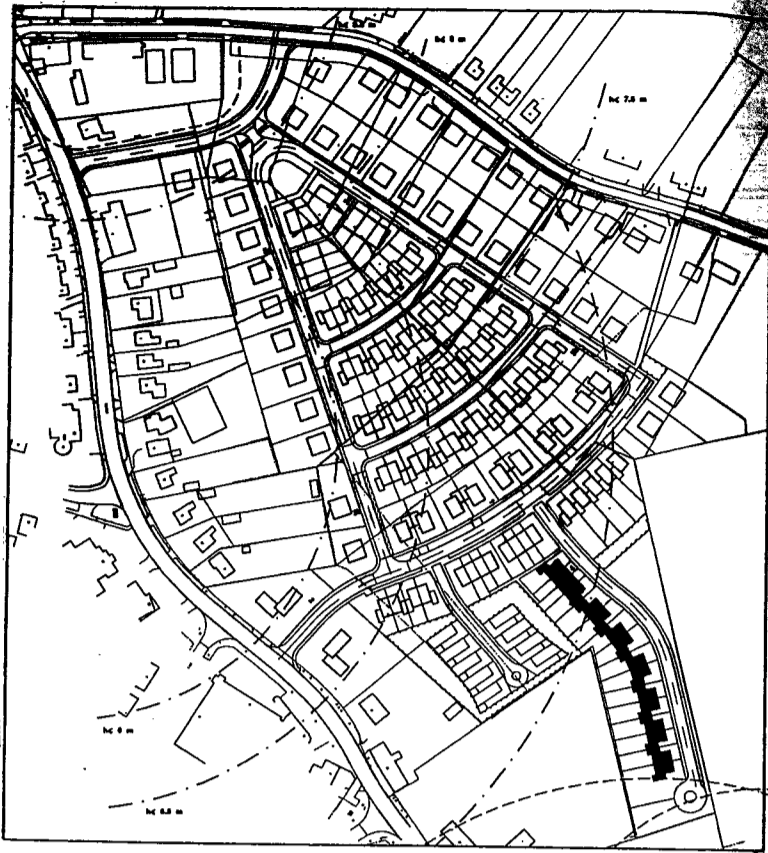
- woningtype : halfvrijstaande woningen
- bouwhoogte : 2 bouwlagen + kap
max. 9,50 m.
- goothoogte : max. 5,50 m.
- dakhelling : maximaal 40°

Architectuur:

- karakter : twee onder één kapwoningen in een regelmatige blokvormige opzet, de gebogen lijn van de weg volgend. De hoofdbouwmassa's worden door lage bijgebouwen onderbroken
- dakvorm : zadeldaken en/of schilddaken met accentuering van de dakrand
- kleurstelling : licht rood/bruin metselwerk

Inrichting:

Het profiel van deze woonstraat bestaat ook hier uit een brede rijbaan, met een voetpad aan de zijde van de woningen, eindigend in een keerpunt. De andere zijde van de straat krijgt een voorlopige inrichting met een smal looppad, een groenstrook en een (tijdelijke) speelplek. In de vervolgfase van deze woonontwikkeling kan hier een definitieve vorm aan worden gegeven.



5. ALGEMENE KENMERKEN

Naast de sfeer van de verschillende planonderdelen is een aantal meer algemene beeldkenmerken van belang:

- Parkeren

Het parkeren dient in hoofdzaak op eigen terrein plaats te vinden. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden de garages zo gesitueerd dat er minimaal 2 parkeerplaatsen (incl. garage/carport) op eigen erf zijn voorzien. Alleen het bezoekers-parkeren vindt hier in openbaar gebied plaats. Het profiel van deze straten is zo opgebouwd dat dit aan één zijde op de rijbaan mogelijk is. Alleen in de omgeving van de seniorenwoningen en andere aaneengeschaalde woningen zullen extra parkeervoorzieningen in het openbaar gebied worden opgenomen.

- Carports

Binnen het huidige wettelijke kader is het mogelijk zonder verdere gemeentelijke interventie carports te bouwen in een bepaalde vorm. De gemeente stelt zich, in verband met de architectonische-stedenbouwkundige consequenties van dergelijke bouwsels, zeer terughoudend op. Middels een aangepaste verkaveling, het vastleggen van uitritten en de situering van de bijeen hoofdgebouwen wordt gestuurd naar een logische plaatsing van een eventuele carport nl. voor de garage en naast de hoofdbouw en slechts in beperkte mate voor de rooilijn.

- Erfafscheidingen, schuurtjes, nutsgebouwtjes

Van de architecten wordt speciale aandacht gevraagd voor de detaillering van de erfafscheidingen. Dit geldt met name ook voor de hoekkavels in deelgebied 4. Omdat er geen sprake is van gesloten hoeken dient er in het bijzonder gelet te worden op de vormgeving van het zijfront der hoekkavels. Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit lage tuinmuren, pergola's, hagen of combinaties daarvan.

Op de kopse kanten van de bouwblokken in deelgebied 2 is gekozen voor een doorlopende hagenstructuur (met een hoogte van ca. 1,75 m.) met bomen, om in het kader van een goede beeldkwaliteit een uniforme afscheiding van de tuinruimten te kunnen waarborgen.

Bijgebouwen en erfafscheidingen hoger dan 1 meter dienen volgens de regeling in het bestemmingsplan gesitueerd te worden achter de op de plankaart opgenomen bebouwingsgrenzen, d.w.z. op minimaal 4 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens. Er is eventueel de mogelijkheid aanwezig om vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de bebouwingsgrenzen tot op maximaal 2 meter uit de aan de weg gelegen perceelsgrens.

Het streven is erop gericht om in het kader van de bouwplanontwikkeling de mogelijkheden voor het realiseren van een goede (uniforme) erfafscheiding in het ontwerp te betrekken.

In de erfafscheidingen kunnen ook bergingen, garages, schakelkasten, trafohuisjes en dergelijke worden verwerkt, maar dan wel als integraal onderdeel van het woningontwerp. Deze noodzakelijke onderdelen van een woonwijk kunnen esthetisch niet als bijzaak worden beschouwd. Zij behoren integraal tot de ontwerpopgave en tot de standaarduitrusting van de woonbuurt.

6. WERKWIJZE EN PROCEDURE

Het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de civiel-technische detaillering en het groenontwerp enerzijds en de ontwikkeling van bouwplannen anderzijds. Toezicht en coördinatie door de stedenbouwkundige en de welstandscommissie is daarbij van wezenlijk belang.

De procedure met betrekking tot de begeleiding van bouwplannen ziet er als volgt uit:

Informatiefase:

De bouwheren/opdrachtgever en hun architecten worden in deze fase geïnformeerd over de bebouwingmogelijkheid in het plan aan de hand van de betreffende onderdelen van het bestemmingsplan (planvoorschriften en plankaart) en het beeldkwaliteitplan (bebouwingskarakteristiek).

Stedenbouwkundige toetsingsfase:

Het voorlopig ontwerp wordt getoetst op zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten. Een en ander in overleg met (een vertegenwoordiger van) de Welstandscie.

In deze fase wordt ook de relatie gelegd met het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

Architectonische toetsingsfase:

Na (stede)bouwkundige goedkeuring wordt het definitief ontwerp doorgeleid voor de beoordeling door de Welstandcommissie. Deze commissie beoordeelt het plan tegen de achtergrond van de architectonische bepalingen die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.