

Bijlage 7 Beeldkwaliteitplan

Gemeente Bernheze

Herstructurering Hildebrandstraat e.o. Heesch *Beeldkwaliteitplan*



Datum: 30 maart 2012
Projectnummer: 00193.030

Gemeente Bernheze

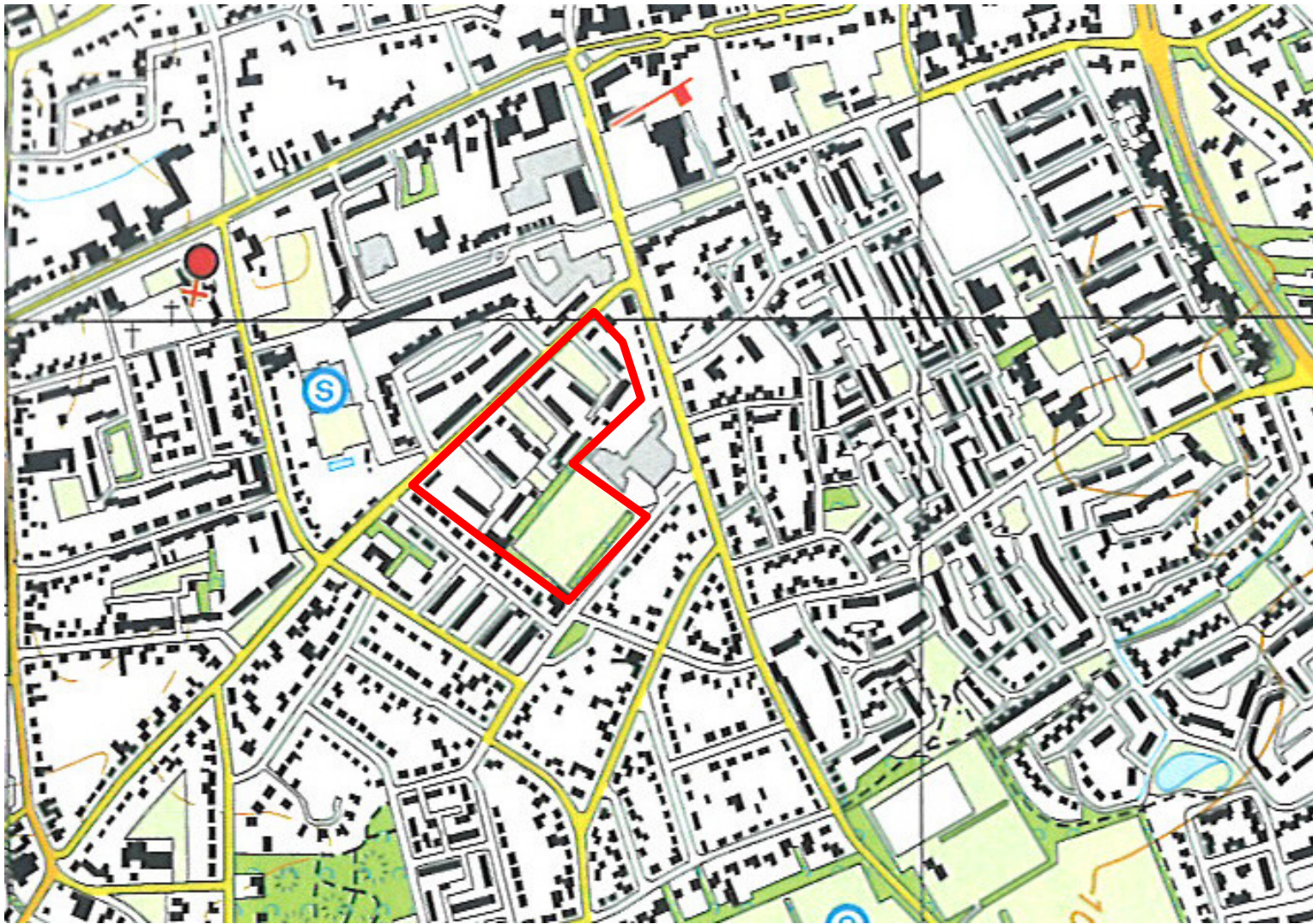
Herstructurering Hildebrandstraat e.o. Heesch

Beeldkwaliteitplan

werknummer:	00193.030
opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
contactpersoon:	Mevr. M. van Driel
datum:	30 maart 2012
referentie:	00193.030bkp13
projectverantwoordelijke:	Mevr. ir. C.M. Muskens / mevr. ir. C.L.J.C. Hagnaars

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Analyse huidige situatie	9
3	Beschrijving stedenbouwkundig plan	11
4	Welstandsnota Bernheze, juni 2004	15
5	Beeldkwaliteit	17



Ligging plangebied in omgeving

1 Inleiding

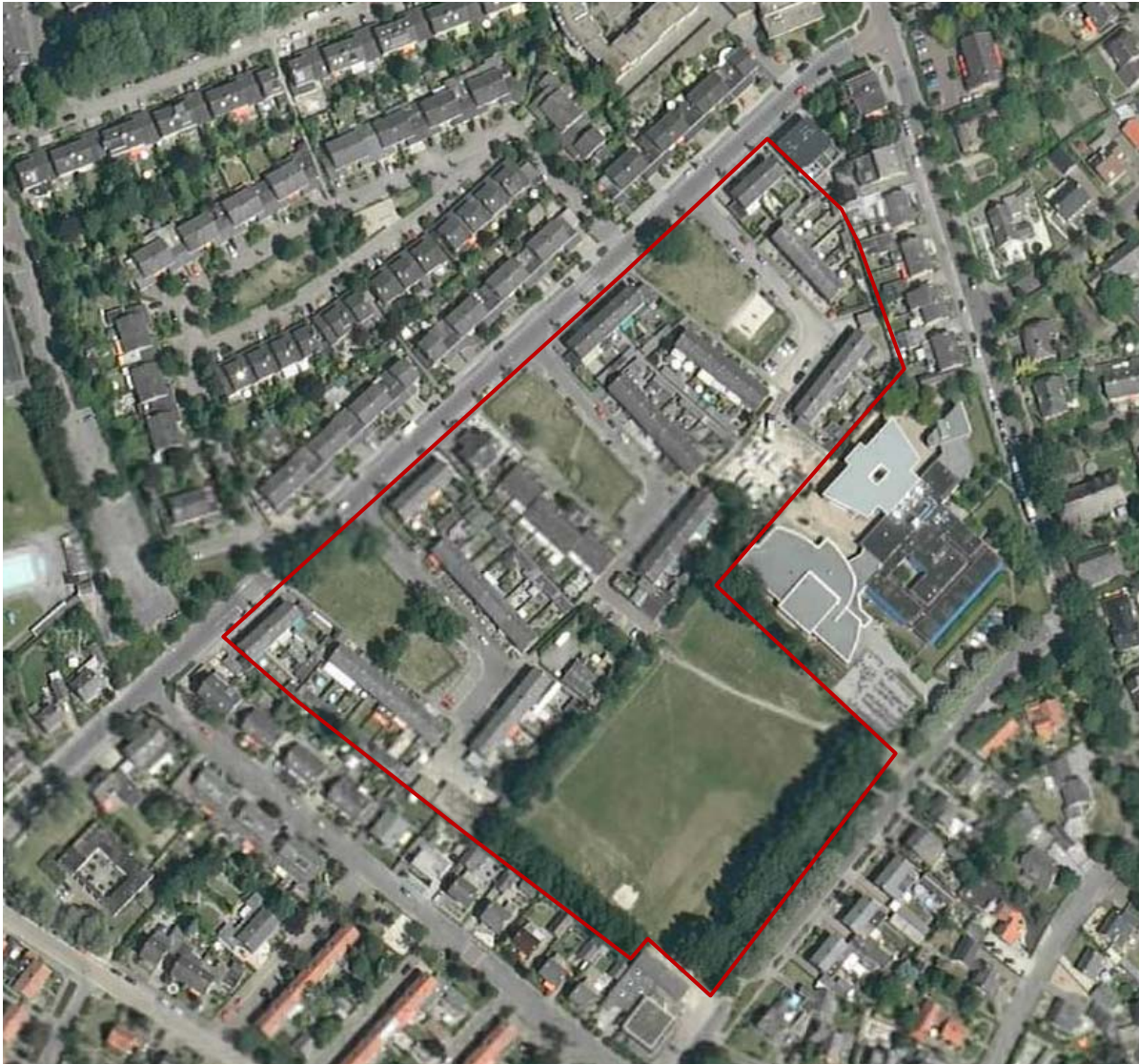
Het project “Hildebrandstraat e.o.” in Heesch betreft de herontwikkeling van een woongebied ten zuidwesten van het dorpscentrum. Aan de J.F. Kennedylaan, de A. Poirterstraat, de Hildebrandstraat en de Hadewychstraat zullen alle rijwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen, overwegend grondgebonden seniorenwoningen. Tevens wordt het huidige grasveld aan de Narcislaan bij het project betrokken. Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld door Gent & Monk architecten (voorheen architectenbureau Feekes & Colijn) in opdracht van woningbouwcorporatie Mooiland Maasland.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is in dit document het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt ten aanzien van de beeldkwaliteit. In het beeldkwaliteitplan staan de kwaliteiten van de locatie en het stedenbouwkundig plan voorop. Het is belangrijk om deze kwaliteiten verder te vertalen in eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit binnen het plan kan versterkt worden door te streven naar samenhang tussen de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, het gevelbeeld en de inrichting van de openbare ruimte. Materialisering en detaillering zijn hierbij belangrijk en dienen voor de bebouwing en de openbare ruimte op elkaar afgestemd te worden. Het beeldkwaliteitplan heeft meerdere functies. Het plan maakt voor iedereen inzichtelijk wat de (on)mogelijkheden zijn van een ontwikkeling en is tegelijkertijd een transparant toetsingskader.

Het beeldkwaliteitplan zal ingaan op:

- de stedenbouwkundige opzet van het plan;
- het relevante beleid voor het plangebied (welstandsnota);
- het ambitieniveau voor de beeldkwaliteit;
- de plaatsing van een gebouw / bouwwerk;
- de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving;
- de gevelkarakteristiek;
- detaillering, kleur en materiaal;
- erfafscheidingen;
- inrichting openbare ruimte.

Afgesloten wordt met een tabel met criteria waaraan de welstandscommissie bouwplannen zal toetsen.



Ligging plangebied in Heesch



Woningen aan J.F. Kennedystraat



Te slopen woningen aan de Hildebrandstraat



Seniorenwoningen aan Hildebrandstraat

2 Analyse huidige situatie

Het plangebied ligt centraal in Heesch direct ten zuiden van het dorpscentrum en maakt deel uit van de woonwijk Petrus Parochie. Deze wijk is ontstaan na de Tweede Wereldoorlog en met kleinschalige uitbreidingen verder gegroeid met grondgebonden woningen in diverse typen. De centrale weg door de wijk is de J.F. Kennedystraat waaraan ook twee bushaltes zijn gesitueerd.

Het plangebied waar de herstructurering plaatsvindt ligt direct aan de J.F. Kennedystraat nabij de middelbare school Hooghuis. Het omvat 79 aaneengebouwde woningen, enkele groene hoven, een groot grasveld en een groenvoorziening bij de school. Het grasveld wordt onder andere gebruikt voor evenementen zoals het circus, (rommel)markten en sportactiviteiten.

De woningen zijn gebouwd aan het begin van de jaren '60 en zijn opgebouwd in twee bouwlagen met kap. Op een enkele plaats komt ook één bouwlaag met kap voor. De meeste woningen zijn aaneengebouwd in rijtjes van 4 tot 8 woningen. Alleen aan de J.F. Kennedystraat komen nog twee en drie aaneengebouwde woningen voor.

De uitstraling van de woningen is eenvoudig en traditioneel door de vormgeving in een rode baksteen en grijsbruine kappen. De gevelindeling is evenwichtig en de geveldetailering is ingetogen, waardoor de woningen geen uitgesproken karakter hebben.

De openbare ruimte is eveneens eenvoudig en vooral functioneel vormgegeven. De drie woonhoven geven het plangebied een groen karakter en bieden voldoende speelgelegenheid. Nagenoeg alle woningen zijn direct op het groen georiënteerd. Er vindt geen oriëntatie plaats op het evenemententerrein en de groenvoorziening behorende bij de school. Hieraan grenzen alleen de achtererven van de woningen.

De J.F. Kennedylaan heeft een functionele profilering bestaande uit verhoogde trottoirs en een geasfalteerde rijbaan met rode fietssuggestiestroken aan weerszijden. De woonstraten hebben eveneens een verhoogd trottoir en ook hier is de rijbaan geasfalteerd. Parkeren vindt plaats langs de weg en in kleinschalige parkeerhavens.



Stedenbouwkundig plan (Gent & Monk architecten)

3 Beschrijving stedenbouwkundig plan

Algemeen

De woningen in het plangebied zijn verouderd en voldoen niet meer aan de wooneisen van deze tijd. Uit onderzoek is gebleken dat sloop en nieuwbouw de beste optie is en in samenwerking met de bewoners is het stedenbouwkundig plan vormgegeven. Bij de herstructurering is ook het Narcisveld betrokken, omdat dit braakliggende terrein midden in de wijk slechts enkele weken per jaar gebruikt wordt en een desolate uitstraling heeft.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet is vergelijkbaar met de oorspronkelijke situatie en bestaat uit een open hovenstructuur langs de J.F. Kennedystraat met woningen die op de hoven georiënteerd zijn. Het gebied wordt wel op een andere manier ontsloten met nog slechts twee aantakkingen op de J.F. Kennedystraat. Centraal door de buurt is een verbindingsstraat aangelegd waarop alle hoven uitkomen.

Alle woningen worden op de groenvoorzieningen georiënteerd, zodat er geen achterkantsituaties ontstaan. De middelbare school maakt op deze manier ruimtelijk geen deel meer uit van de woonbuurt.

Bebouwingsstructuur

Met de bouw van maximaal 125 woningen in het plangebied zal vooral worden voorzien in de lokale behoefte onder ouderen. Naast de bouw van een groot aandeel grondgebonden levensloopbestendige woningen (zoals patiowoningen) worden eengezins rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen mogelijk gemaakt. Een gedeelte van het programma wordt onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gerealiseerd. Tenslotte is centraal in het gebied een complex met circa 18 appartementen voorzien. Met deze variatie in woningtypes en aanbod in zowel de koop- als de huursector wordt een gemêleerd woongebied nagestreefd.

De woningen worden georiënteerd op de J.F. Kennedystraat, de groene hoven en de woonstraten en begeleiden daarmee de openbare ruimte. De woningen zijn veelal opgebouwd in één bouwlaag met kap, maar ook komen rijtjes in twee bouwlagen met kap voor.

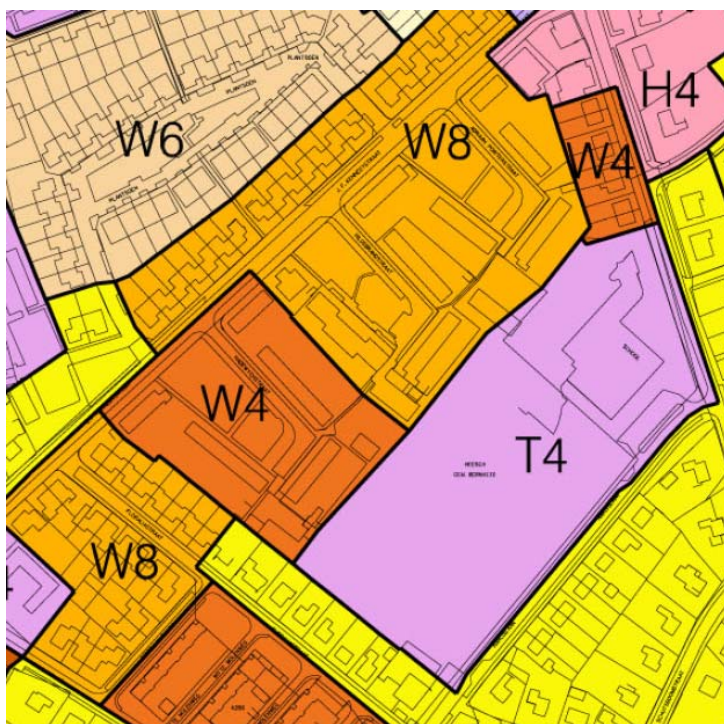
Het appartementengebouw bestaande uit drie bouwlagen neemt een bijzondere positie in in de buurt, met name door de alzijdige oriëntatie.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit drie groene hoven en een groenvoorziening langs de Narcislaan die gekoppeld worden door de wegenstructuur. Elk van de drie hoven kan een eigen karakter krijgen en de inrichting zal in overleg met bewoners plaatsvinden. In de groenvoorziening langs de Narcislaan wordt de beeldbepalende dubbele bomenrij gehandhaafd en deze wordt niet onderbroken door de wegenstructuur.

De ontsluiting vindt geheel plaats via de J.F. Kennedystraat. Op de lus die op twee plaatsen op de J.F. Kennedystraat aansluit worden weer twee kleinere lussen aangetakt.

De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Deze zijn grotendeels haaks op de rijbaan gesitueerd, veelal aan één zijde van de weg. Daarnaast worden ook enkele parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



Planmatig ontworpen woongebieden:

W4 traditionele strokenbebouwing

W8 thematische uitbreiding

Bijzondere bebouwingstypen

T4 op zichzelf staande bebouwing

Gebiedsindeling plangebied

Aspect- groepen	Beoordelings- aspecten	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 4
		hoog	regulier	laag	welstands- vrij
hoofdaspec- ten	plaatsing/situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
deelaspecten	kleur (hoofdvlakken)				
	compositie massa-onderdelen				
	gevelindeling				
detailaspecten	vormgeving gevelelementen				
	materialen (onderdelen)				
	kleuren (onderdelen)				
	detailering (onderdelen)				

streng: afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

regulier: Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

soepel: Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet: Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Toepassing van welstandsniveaus

4 Welstandsnota Bernheze, juni 2004

De gemeente Bernheze heeft een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadvisering meer geobjectiveerd en gemotiveerd is. Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Sneltoetscriteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een hoog (niveau 1), regulier (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld. Afhankelijk van het niveau is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder streng opgesteld. Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen zijn de welstandsniveaus gekoppeld aan de beoordelingsaspecten.

De kern Heesch is opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Het plangebied valt binnen 'W4 traditionele strokenverkaveling', 'W8 thematische uitbreiding' en 'T4 op zichzelf staande bebouwing'.

De traditionele strokenverkaveling (welstandsniveau 2) betreffen de eerste planmatige uitbreidingen die achter het lint hebben plaatsgevonden. Deze woningen worden gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa, opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine gevelopeningen. De straten zijn er recht en symmetrisch. Typerend voor deze gebieden zijn onder andere de opbouw van de woningen in één tot twee bouwlagen met kap, de toepassing van ambachtelijk metselwerk en de ritmiek in de gevels.

De thematische uitbreidingen (welstandsniveau 2) hebben een uitgesproken verschijningsvorm, waardoor zij zich van de omgeving onderscheiden. Binnen een bebouwingscluster is sprake van een sterke samenhang. Veranderingen moeten passen binnen de specifieke stijlenmerken.

Het grote grasveld valt tezamen met het schoolgebouw binnen de categorie 'op zichzelf staande bebouwing' (welstandsniveau 3) vanwege de solitaire verschijningsvorm van de school. De criteria zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Gebieden met welstandsniveau 2 vragen om een zorgvuldige afstemming bij bouwkundige ingrepen.



Impressie van repeterend bijzonder gevelement



Referentie kleur- en materiaalgebruik



Referentie kleur- en materiaalgebruik



Impressie opbouw appartementencomplex

5 Beeldkwaliteit

Bebouwing

Onderhavig beeldkwaliteitplan vormt voor de ontwikkeling een basis voor een samenhang in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte binnen de totale buurt. Een samenhang die realiseerbaar is ondanks de diversiteit die zal ontstaan door de gefaseerde realisatie van het project, de verschillende ontwikkelende partijen (woningbouwvereniging, gemeente en particulieren) en de verschillende woningtypologieën (één en twee bouwlagen met kap). Belangrijk is het om ondanks de diversiteit die ontstaat door deze aspecten in de beeldkwaliteit een samenhang te realiseren die de heldere stedenbouwkundige structuur van de buurt versterkt. Een beeldkwaliteit die ook passend is binnen het bestaande omliggende woongebied dat gekenmerkt wordt door een repeterende ingetogen architectuur uit de 70-er jaren met heldere enkelvoudige bouwvolumes.

Om de samenhang in bebouwing te kunnen garanderen wordt ingezet op een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. Voor de gevels geldt hierbij een grijsbruine baksteen in een warme tint als basis en voor de daken een antraciete dakpan. Gevelopeningen dienen afgewerkt te worden in antraciet.

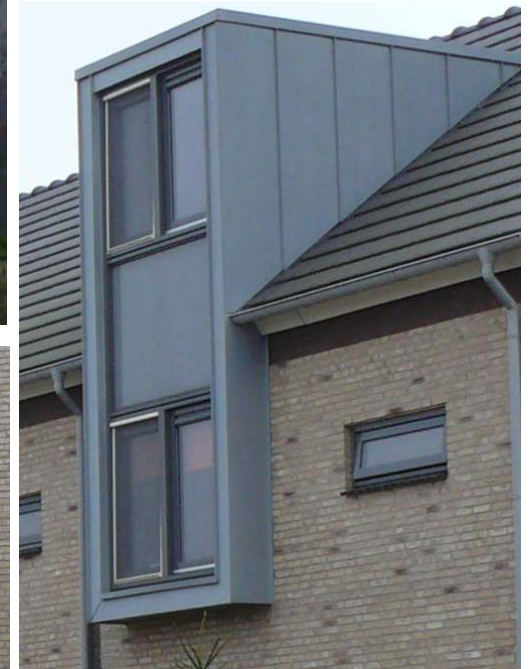
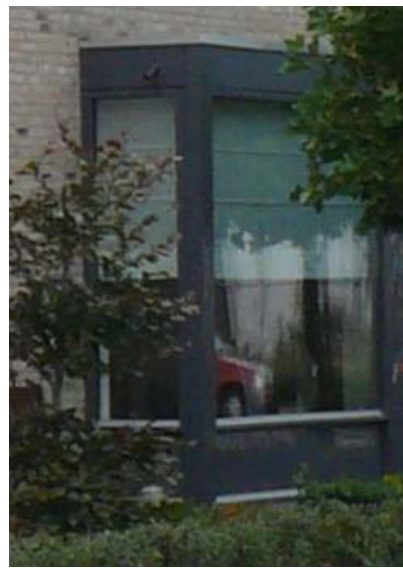
Naast een eenduidig kleur- en materiaalgebruik wordt de samenhang tussen de bouwvolumes met een verschillende bouwhoogte (één en twee bouwlagen met kap) bereikt door introductie van een bijzonder gevelelement. Dit element komt willekeurig in een groot deel van de bouwblokken voor en verbindt visueel de verschillende bouwblokken.

Ook het appartementengebouw dient in massa en architectuur deel uit te maken van de wijk, maar door de functionele opbouw een bijzonder en herkenbaar element blijven.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling wordt gevormd door de volgende hoofdaspecten:

Uniformiteit in kleur en materiaal:

- Gevels: grijs/bruine baksteen (warme tint);
- Daken: antraciete dakbedekking;
- Kozijnen en deuren: grijs.



Impressie referentiekader



Referentie materialisering erfafscheiding



Appartementencomplex in twee bouwlagen met kap

Heldere rechthoekige bouwblokken met een keuze in opbouw bouwmassa:

- Bouwhoogte: één bouwlaag met kap, één bouwlaag met kap met doorbrekingen van de gootlijn naar twee bouwlagen, twee bouwlagen met kap;
- Kapvorm: zadeldak (symmetrisch of asymmetrisch), mansarde-, (spits)boog- of tondak.

Architectuurstijl ingetogen modern:

- Per bouwblok een sterke ritmiek in de gevel door een herhaling van gevelelementen (kan ook gespiegeld) tot een harmonieus gevelbeeld;
- Binnen deze ritmiek per bouwblok één element verbijzonderen door een terugspringend of vooruitstekend gevelelement (bv. entreepartij, dakkapel, kozijnen);
- De verbijzondering binnen de herhaling in het bouwblok wordt willekeurig (verstrooid) toegepast en niet gebaseerd op stedenbouwkundige principes zoals zichtlijnen en hoekaccenten;
- Moderne, strakke detaillering van de gevel waarbij de dakgoot niet nadrukkelijk wordt vormgegeven en kozijnen wisselend in de gevel zijn opgenomen (vlak in de gevel, diep terugliggend of naar voren springend) zodat articulatie ontstaat in de gevel.

Erfafscheidingen:

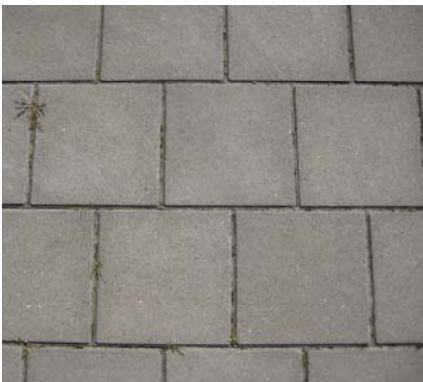
- Erfafscheidingen achter het hoofdgebouw en grenzend aan de openbare ruimte dienen gedeeltelijk uitgevoerd te worden in metselwerk, bijvoorbeeld gecombineerd met een begroeid raster of lamellen;
- Erfafscheidingen voor het hoofdgebouw dienen bij voorkeur groen (met een haag) uitgevoerd te worden.

Appartementencomplex vormgeven als bijzonder element in de buurt:

- Eveneens toepassing van grijs/bruine baksteen en grijze kozijnen en andere elementen in de afwerking;
- Opbouw volume in twee bouwlagen met kap, waarbij de derde woonlaag zich in de kap bevindt. Daarbij zijn er mogelijkheden voor kapverdraaiingen;
- Verbijzondering door kapverdraaiingen, dieptewerking, hoekoplossingen en/of gevelindeling;
- Balkons opnemen in de gevel (maximaal 1,0 meter uitsteken) waardoor een sterke dieptewerking ontstaat.



Impressie groenvoorzieningen, centraal en tussen parkeervakken



Impressie materialisering trottoir, parkeervakken en rijbaan

Openbare ruimte

In de openbare ruimte is het van belang om aansluiting te vinden op de inrichting van de omliggende wegen, maar moet tegelijkertijd wel sprake zijn van enige herkenbaarheid door bijvoorbeeld eigenheid in bestrating. Bijzondere plekken in het woongebied zijn de groenvoorzieningen. Drie groene hofjes zijn zowel visueel als functioneel van belang voor de woonwijk. Bij de vormgeving zijn veiligheid, toegankelijkheid en kwaliteit belangrijke aspecten. De hofjes zullen elk op verschillende wijze worden ingericht aansluitend op de behoefte van bewoners. Daarnaast is het essentieel om het grote aantal haaks gesitueerde parkeerplaatsen op een zorgvuldige wijze in te passen waar mogelijk met groenelementen zoals hagen en bomen.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling wordt gevormd door de volgende hoofdaspecten:

Centrale groenvoorzieningen

- Inrichting met gras en verspreid gesitueerde bomen (struiken);
- Inpassing speelvoorzieningen.

Woonstraten

- Toepassing verhoogde trottoirs;
- Bestrating trottoirs in grijze betonsteen 30*30 cm halfsteensverband;
- Rijbaan in bruine gebakken steen keiformaat keperverband;
- Parkeerstroken eveneens in bruine gebakken steen keiformaat elleboogverband.

Welstandstabel (toetsingskader welstandscommissie)

Niveau	Beoordelingsaspecten	Omschrijving	Toetsing (streng/regulier/soepel)
Hoofdaspecten	Type bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grondgebonden woningen (twee-onder-één-kap, aaneengebouwde en patiowoningen) ○ Appartementen 	streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plaatsing in rooilijn evenwijdig aan de weg, mogelijk met verspringingen per bouwblok ○ Oriëntatie op openbare ruimte 	streng
	Massaopbouw	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eén bouwlaag met kap, één bouwlaag met kap met doorbrekingen van de gootlijn naar twee bouwlagen, twee bouwlagen met kap ○ Goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 9 meter ○ Verbijzondering appartementengebouw door derde woonlaag in de kap, kapverdraaiingen en hoekoplossingen 	streng
	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> ○ Traditionele en evenwichtige gevelopbouw 	streng
	Kappen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zadeldak (symmetrisch of asymmetrisch), mansardedak, (spits)boogdak of tondak met nokrichting evenwijdig aan de weg 	streng
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gevels in baksteen ○ Daken met dakpannen 	streng
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gevels in grijs/bruin (warme tint) ○ Daken in antraciet 	streng
	Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ondergeschikt aan hoofdgebouw, goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. ○ In samenhang met hoofdgebouw vormgeven, gelijk kleur- en materiaalgebruik ○ Voorkomen van blinde gevels grenzend aan openbare ruimte 	streng

Deelaspecten	Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> ○ Per bouwblok een sterke ritmiek in de gevel door een herhaling van gevelelementen, eventueel gespiegeld ○ Binnen deze ritmiek per bouwblok willekeurig één element verbijzonderen door een terugspringend of vooruitstekend gevelelement (bv. entreepartij, dakkapel, kozijnen) ○ Verbijzondering appartementengebouw door kapverdraaiingen, dieptewerking, hoekoplossingen en/of gevelindeling; 	streng
	Plasticiteit gevel	<ul style="list-style-type: none"> ○ Raamopeningen wisselend (vlak, diep terugliggend of naar voren springend) in de gevel opnemen, zodat articulatie ontstaat ○ Balkons in gevel appartementengebouw opnemen (maximaal 1,0 meter uitsteken) 	regulier
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kozijnen van hout of kunststof 	soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kozijnen en deuren in grijs 	regulier
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moderne, strakke detailering van de gevel waarbij de dakgoot niet nadrukkelijk wordt vormgegeven 	soepel
Specifieke aspecten	Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfafscheidingen achter het hoofdgebouw en grenzend aan de openbare ruimte dienen gedeeltelijk uitgevoerd te worden in metselwerk, bijvoorbeeld gecombineerd met een begroeid raster of lamellen ○ Erfafscheidingen voor het hoofdgebouw dienen bij voorkeur groen (met een haag) uitgevoerd te worden 	regulier

