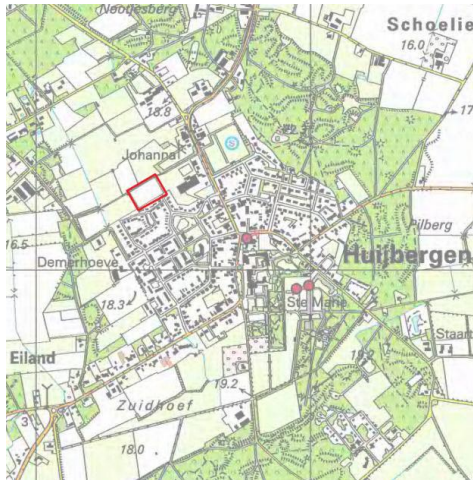


Beeldkwaliteit Buntven

1 Inleiding

De ligging van het plangebied Buntven aan de rand van Huijbergen vraagt om ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldigheid.



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Stedenbouwkundig plan

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang aandacht te besteden aan beeldkwaliteit. Zowel van de gemeente als van de particuliere initiatiefnemer wordt extra inspanning gevraagd om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

In voorliggend beeldkwaliteitsplan zijn de criteria voor de gebouwen en de openbare ruimte uiteengezet. In vergelijking met het eerdere beeldkwaliteitsplan dat in 2013 voor Buntven is vastgesteld, zijn de mogelijkheden verruimd, met name in kleur- en materiaalgebruik.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het beeldkwaliteitsplan 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.

2 Situering

Het plangebied is naar binnen toe georiënteerd. Er is een doorkijk mogelijk van het plangebied op het naastgelegen agrarische landschap. Hierdoor wordt de ligging aan de rand van de kern benadrukt. Voor de beeldkwaliteit van de woningen is gekozen voor een stijl die past in een dorp als Huijbergen en waar een zekere allure vanuit gaat. Er dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezige molen en hiermee samenhangende hoogtebeperkingen voor de bouw.

Het plangebied ligt min of meer in het agrarisch cultuurlandschap. Een brede groensingel ontbreekt. Wel zorgen enkele (nieuw aan te planten) grote solitaire bomen rondom dit deelgebied voor een zachte overgang naar het landschap. De woningen zijn rondom een centraal gelegen ontsluiting (erf) gepositioneerd. De locatie ligt in het verlengde van het Meulenvan.

3 Beeldkwaliteitscriteria

Het doel is om de nieuwe woningen aansluiting te laten vinden op de naastgelegen wijk en op het naastgelegen landschap. De aansluiting bij de traditionele woningen in de omgeving wordt vooral gezocht in traditionele hoofdvormen van de nieuwe woningen.

Er is gekozen voor een dorps woningtype, dat, in aansluiting op de kavelgroottes en de ligging aan het landschap, ook allure mag uitstralen. Dit vertaalt zich in zogenoemde notarisoningen of notabele woningen afkomstig van de Brabantse zandgronden. De woningen mogen historiserend uitgevoerd worden of een eigentijdse en/ of moderne vertaling van dit type zijn. Als kapvorm kan gekozen worden uit een zadeldak, schilddak of tentdak. Bijgebouwen zijn in stijl met en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Passend in de pluriformiteit van het dorpskarakter geldt voor de woningen een architectuur waarbij de volgende beeldkwaliteitseisen gelden:

- Hoofdvorm bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met kap;
- Vanwege de molenbiotoop geldt voor de woningen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter;
- De woningen mogen zowel historiserend uitgevoerd worden als een eigentijdse en/ of moderne vertaling van dit type zijn. Eigentijds betekent vooral strak in detaillering en creatief gebruik van materialen;
- Als basismateriaal voor de gevels wordt rood - roodbruin of donkere bruintinten gemêleerde baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven. Wit gekeimde gevels zijn eveneens mogelijk. Toepassing van witte of gele steen en stucwerk is niet toegestaan;
- Het dak mag zijn samengesteld uit meerdere dakvlakken;
- Als kapvorm kan gekozen worden uit een zadeldak, schilddak of tentdak;
- De dakbedekking kan bestaan uit dakpannen of leisteen in een donkergrijze, antraciete, rode of bruinrode kleur. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorps uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan. De toepassing van riet behoort tot de mogelijkheden;
- De aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dienen in de architectuur van het hoofdgebouw te worden meegenomen.

Hieronder is een sfeerimpressie gegeven van woningen die passen binnen dit beoogde beeld.



Figuur 3 Referentiebeelden dorpswoningen. De gepresenteerde referentiebeelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Gebouwen kunnen in kleur- en materiaalgebruik afwijken.

4 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de gewenste duurzame afronding van de dorpskern. Een zorgvuldige keuze van het profiel en de toegepaste materialisering waarborgen het dorpsse kleinschalige karakter en de kwalitatieve overgang naar het landelijk gebied. De inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte wordt in deze paragraaf kort uiteengezet.

Groen

Een belangrijke kwalitatieve drager van de buurt is de sterke groenstructuur, die met de ruime opzet van de bebouwing zorgt voor veel licht, lucht en ruimte. Het groen is dus in grote mate bepalend voor de beoogde beeldkwaliteit van de locatie. In het streefbeeld dat voor het plangebied wordt beoogd, worden de kavels omzoomd door een haag. De soort refereert aan het agrarisch cultuurlandschap. De haag zorgt voor een rustige uniforme overgang van het landelijk gebied naar de achtertuinen van de te ontwikkelen kavels. Passend bij dit streefbeeld zijn enkele forse bomen. De soorten van deze bomen komen veelvuldig voor langs wegen, paden en struwelen. Gedacht kan worden aan zomereiken. Dit is een soort die veelvuldig in het landschap voorkomt. Om te voorkomen dat de buurt erg donker gaat worden, wordt geadviseerd bomen toe te passen met een lichte, transparante en losse kroon. Gedacht kan worden aan een soort als berk.

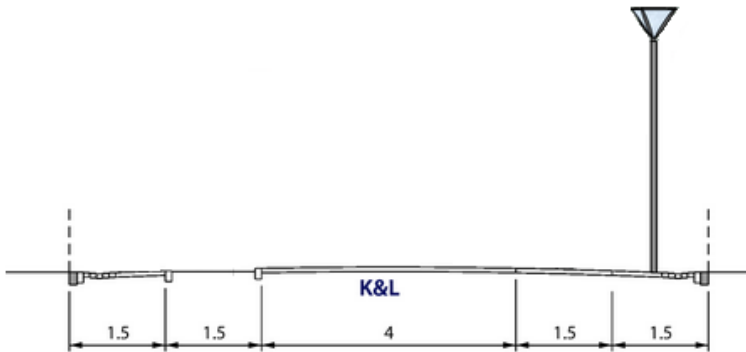
Erfgrenzen

Gezien de landelijke ligging, zijn groene erfafscheidingen (particulier terrein) gewenst. De erfafscheidingen kunnen bestaan uit hagen en/of heesters. Voor de aanplant van hagen zijn onder andere de volgende soorten geschikt: Beuk, Haagbeuk, Linde, Liguster en Veldesdoorn.

Infrastructuur

De kwaliteit van de openbare ruimte is onder andere af te lezen aan de opbouw van de profielen en het materiaalgebruik voor de verharding. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer en moet ook voldoen aan de functionele eisen in het gebruik. De beoogde sfeer is voornamelijk en de vormgeving zal terughoudend en sober zijn.

Hieronder wordt het voornaamste profiel getoond.



Figuur 4 Profiel

Verkeer en parkeren

De buurtontsluitingsweg in de bestaande wijk wordt in noordelijke richting doorgetrokken en gaat over in een erf dat haaks op de straat staat. Het erf bestaat uit klinkerverharding, dat van erfgrans tot erfgrans wordt dichtgestraat.

Parkeren vindt plaats op de kavel en niet in het openbaar gebied. Per kavel worden minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd, waarbij een eventuele garage niet wordt meegerekend. Incidenteel parkeren kan plaatsvinden op het erf. De rijbaanbreedtes zijn voldoende breed indien geparkeerd wordt op de rijbaan.

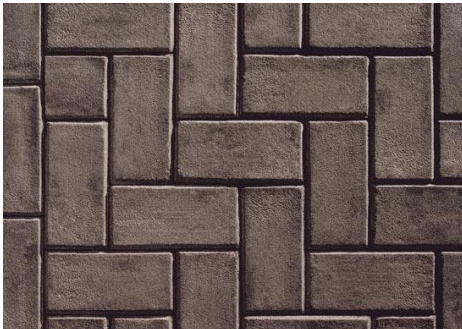
Watersysteem

Het plan houdt rekening met een duurzaam watersysteem. Het hemelwater dat op de particuliere gronden terecht komt, wordt op eigen terrein verwerkt. Het hemelwater dat op de verharding in het openbaar gebied neervalt, wordt via molgoten en eventueel een ondergronds infiltratie-transportriool naar een wadi afgevoerd. Vanuit de wadi kan het hemelwater in de ondergrond infiltreren. De wadi's bestaan uit ondiepe grasvlakken die met het maairegime van de bermen mee gemaaid worden.

Verharding

De kwaliteit van de openbare ruimte is af te lezen aan het materiaalgebruik. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer en moet ook voldoen aan de functionele eisen in het gebruik. De beoogde sfeer is chique (notabele woningen) en landelijk. De vormgeving zal terughoudend en sober zijn. De straten in het plangebied krijgen een eenduidige klinkerbestrating. Gebakken klinkers zouden goed passen binnen het voorgestelde sfeerbeeld. Er wordt slechts een kleur toegepast. De definitieve keuzes voor de materialisering worden afgestemd met de afdeling Openbare Werken.

Alle kavels worden aan het erf ontsloten. De woonkavels worden ontsloten middels individuele inritten. De situering is in principe vrij, echter er moet rekening worden gehouden met de standplaats van de verlichtingsarmaturen. De woonstraten en inritten worden bestraat met betonnen roodbruine klinkers in een halfsteens verband en sluiten aan op naastgelegen bestrating.



Figuur 3 Voorbeeld van donker roodbruine gebakken klinker