



Beeldkwaliteitplan Genoenhuizerweg



afdeling Ruimte | team Strategie en Beleid | 31 oktober 2023

Inhoudsopgave

inleiding	4
de plek	6
de historie	10
stedenbouwkundig plan	12
beeldkwaliteit	16
beeldkwaliteit, compositie	18
beeldkwaliteit, bebouwing	19
spelregels, wonen	24
beeldkwaliteit, erafscheidingen	26
beeldkwaliteit, openbare ruimte	28
additioneel	32

Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiemiddel voor ontwikkelaars, particulieren kopers of zelfbouwers en architecten die het gebied gaan vormgeven. Het zal als toetsingskader voor de welstandscommissie fungeren voor bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied.

Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het beeldkwaliteitsplan (BKP) ontwikkeld om de toegevoegde waarde van dit gebied te vergroten. Doordat er kennis is over het BKP kunnen (deel-) projecten gestuurd worden. Ontwikkelingen, beleid of burgerinitiatieven kunnen kansen zijn om de kwaliteit binnen het plangebied en/of de omgeving te verbeteren. Het BKP moet hierin sturing geven.

Doel

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan Genoenhuizerweg te Geldrop. In dit beeldkwaliteitplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen we een kwalitatief hoogwaardige afronding van de wijk Zesgehuchten realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Procedure

De raad zal expliciet besluiten dat dit beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het beeldkwaliteit-plan als een bijzondere criteriaset in de Welstandsnota worden opgenomen.

Het beeldkwaliteitplan zal als toetsingskader voor de welstandscommissie fungeren voor bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied. Het beeldkwaliteitplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van (de toelichting van) het (ontwerp)bestemmingsplan en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken op het zowel het ontwerpbestemmingsplan als het BKP.

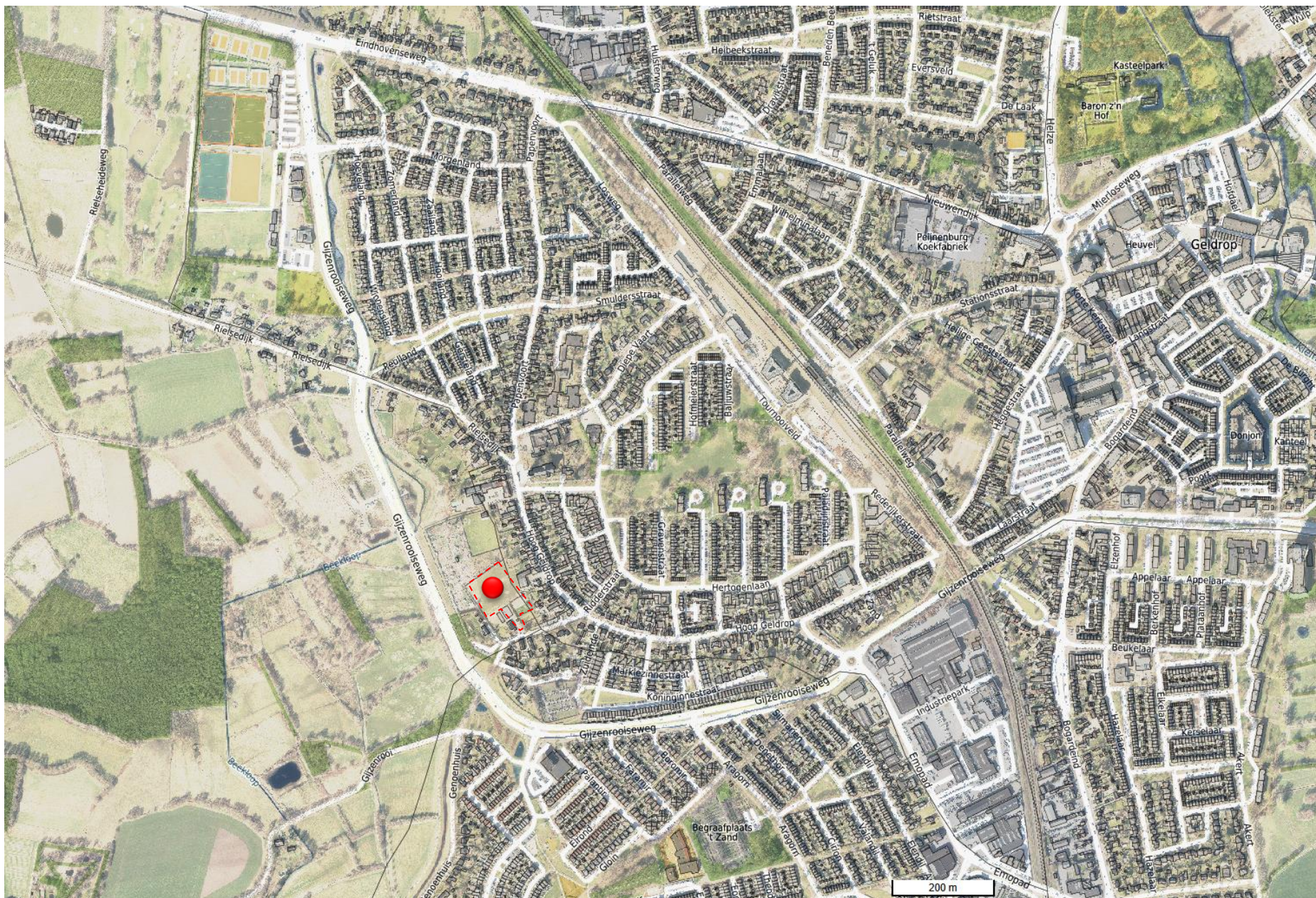
Architectenregister

Er dient gewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

Leeswijzer

In dit Beeldkwaliteitplan wordt eerst op de locatie ingegaan. Vervolgens is er een plantoelichting en wordt de opgave voor het gebied omschreven. Daarna volgt de gewenste beeldkwaliteit met sfeerbeelden en de bijbehorende spelregels.

Vervolgens wordt nog ingegaan op de erfafscheiding en de openbare ruimte. Als laatst wordt afgesloten met een set maatregelen die extra gewaardeerd wordt wanneer deze gebruikt worden.



De plek

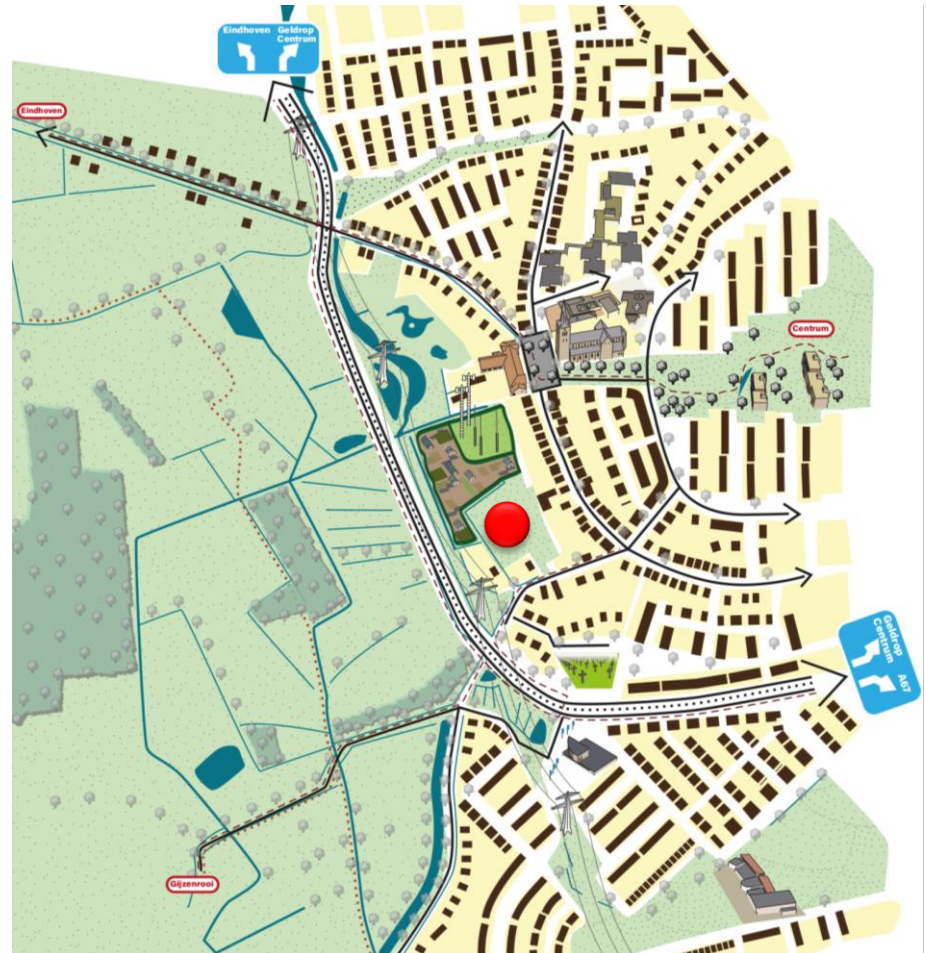
Ligging

Het gebied is gesitueerd aan een rand van Geldrop waar bebouwing over gaat in het landschap. Naastgelegen is het natuur- en recreatiegebied Gijzenrooise Zegge. Ondanks dat dit gebied dichtbij is, is het niet betrokken bij de wijk.

Aan de oostzijde grenst de lintbebouwing van Hoog Geldrop. Aangrenzend is de H. Maria & Brigida kerk. Deze is vanuit het plangebied, omliggende wegen, Beekweide en buitengebied waarneembaar.

In het noordelijke deel is de ecologische zone hersteld. Het midden en zuidelijke deel van het gebied kenmerken zich door de aanwezigheid van volkstuinen en een grasweide. Naast de volkstuinen ligt het Schuttersgilde. Wat opvalt aan de westrand is de ontsluitingsweg Gijzenrooiseweg en de hoogspanningsmasten. De masten zijn nadrukkelijk aanwezig. De veiligheidszone van de hoogspanningsmasten zorgt voor een ruimteclaim. De lintbebouwing aan Hoog Geldrop en de beschermingszone van de hoogspanningsnet zorgen voor een strook grond waar ontwikkeling voor woningbouw mogelijk is.

Het huidige gebied tussen Hoog Geldrop en Gijzenrooiseweg is nauwelijks toegankelijk. Er zijn geen doorgaande wandel- of fietsverbindingen in het gebied. Er is een grasweide, volkstuin en een schuttersvereniging (gilde).



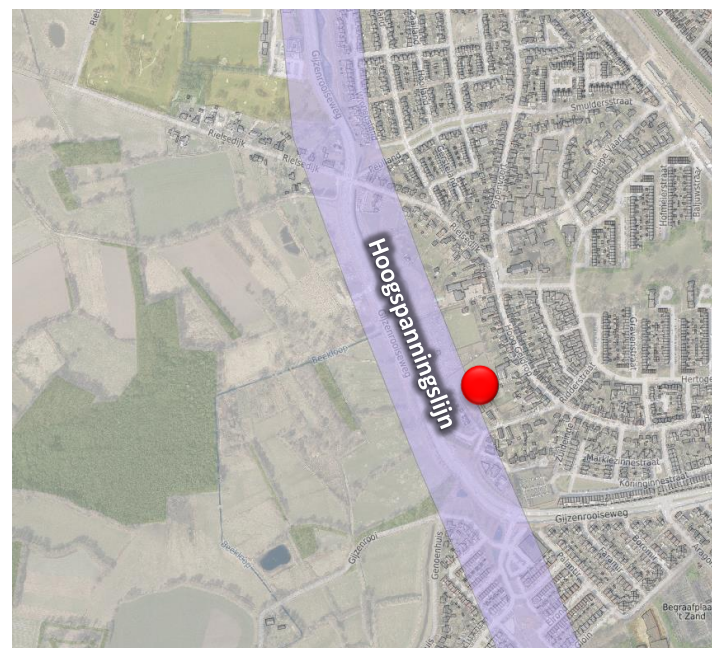
Omgeving

De locatie Genoenuizerweg is onderdeel van het huidige buurtschap Gijzenrooi. Er wordt afgeweken van het huidige buurtschap omdat er woningbouw zal worden toegepast op een schaal die meer past bij Zesgehuchten. Dit lijkt ook een juiste ontwikkeling doordat de ontsluitingsweg Gijzenrooiseweg als fysieke grens aanwezig is tussen Gijzenrooi en Zesgehuchten.



Veiligheidscontour

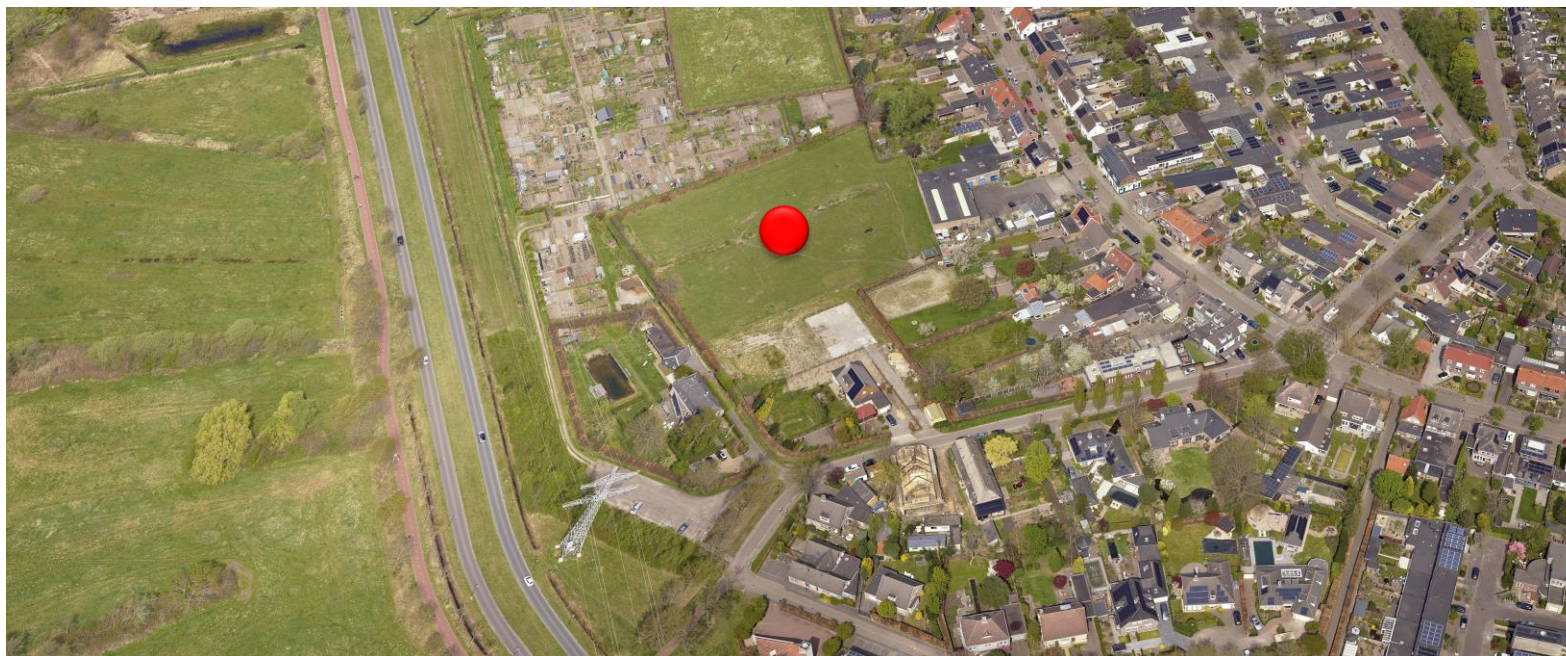
De hoogspanningsmasten zijn nadrukkelijk aanwezig en bieden binnen de veiligheidszone mogelijkheden voor een 'groene' ruimteclaim. Direct naastlegen is de Gijzenrooise Zegge. Ondanks dat dit gebied dichtbij is, is het niet verbonden bij de wijk. Aan de oostzijde grenst de lintbebouwing van Hoog Geldrop.



Sfeerbeelden

In en rondom het projectgebied zijn in de huidige situatie een aantal locaties bijzonder of noemenswaardig. Op deze en de volgende pagina een kleine selectie foto's. Dit geeft een impressie van de huidige situatie.

De locatie is gelegen aan de rand van het stedelijke weefsel van Geldrop. Dit vraagt om passende ontwikkeling tussen landschap en bebouwing.





De historie

Het projectgebied Genoenhuizerweg is door de jaren heen getransformeerd van graslanden en akkers tot steeds meer woningbouw in Hoog Geldrop. De Gijzenrooise Zegge en Zesgehuchten zijn met elkaar verweven door de geschiedenis.

1902

Aangrenzend aan de het plangebied is diverse bebouwing te zien. Hoog Geldrop was een kerkdorp. Later werd dit deel het centrum van de voormalige gemeente Zesgehuchten. De wegen naar deze 'kern' zorgde voor lintbebouwing aan de Rielsedijk, Hoog Geldrop en Papenvoort.

1975

Lange tijd vond er verdichting plaats langs deze bestaande wegen. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het gebied rondom de Beekweide ontwikkeld. Gevolgd door ontwikkelingen in de jaren '90 in het noorden.

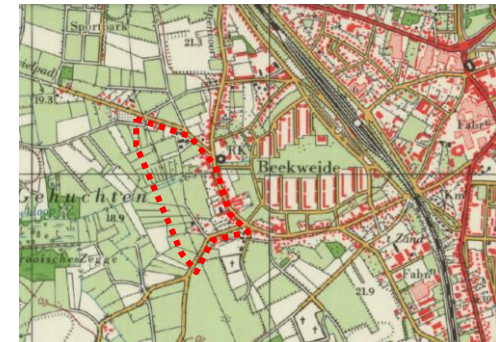
2000

Rond 2000 is het gebied ten zuiden van het projectgebied ontwikkeld. Tevens is toendertijd de hoofdontsluitingweg gerealiseerd, Gijzenrooiseweg. Door de jaren heen zijn intensiteit en functie van wegen veranderd. Door de komst van de Gijzenrooiseweg worden deze wegen anders gebruikt. Neem bijvoorbeeld de Rielsedijk die nu autoluw is en een fietsstraat is.

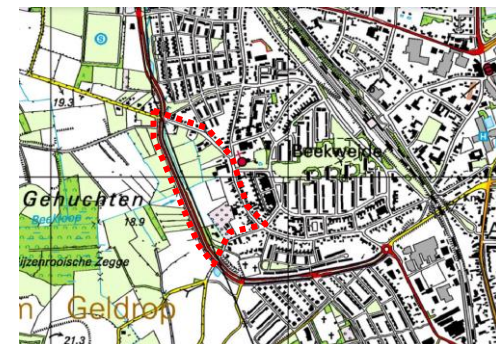
Kaart 1902



Kaart 1975



Kaart 2000





Bovenstaand; historische foto van de de H. Maria & Brigida kerk vanuit Genoenhuizerweg

Hiernaast; een oude luchtfoto met aan de linkerkant de Gijzenrooise Zegge. In de luchtfoto ontbreekt nog de Gijzenrooiseweg en de buurt Genoenhuis.



Beide foto's
Bron: www.geldrop-foto-nl

Stedenbouwkundig plan

Visie

Het projectgebied is een unieke locatie tussen het buitengebied en het stedelijke gebied. Tussen de beschermingszone van het hoogspanningsnet en de bestaande bebouwing aan Hoog Geldrop is een zone waar ontwikkeling voor woningbouw mogelijk is.

Het plangebied een schakel voor landelijk- en stedelijk gebied. Het gebied zal in de toekomst toegankelijk worden voor fietser en wandelaar. Hierdoor worden omwonenden uitnodigt om (meer) te bewegen. Wandelpaden, rijbaan en watergangen slingeren natuurlijk door het gebied. Hiermee wordt beoogd het landschap met de bebouwing te verweven.

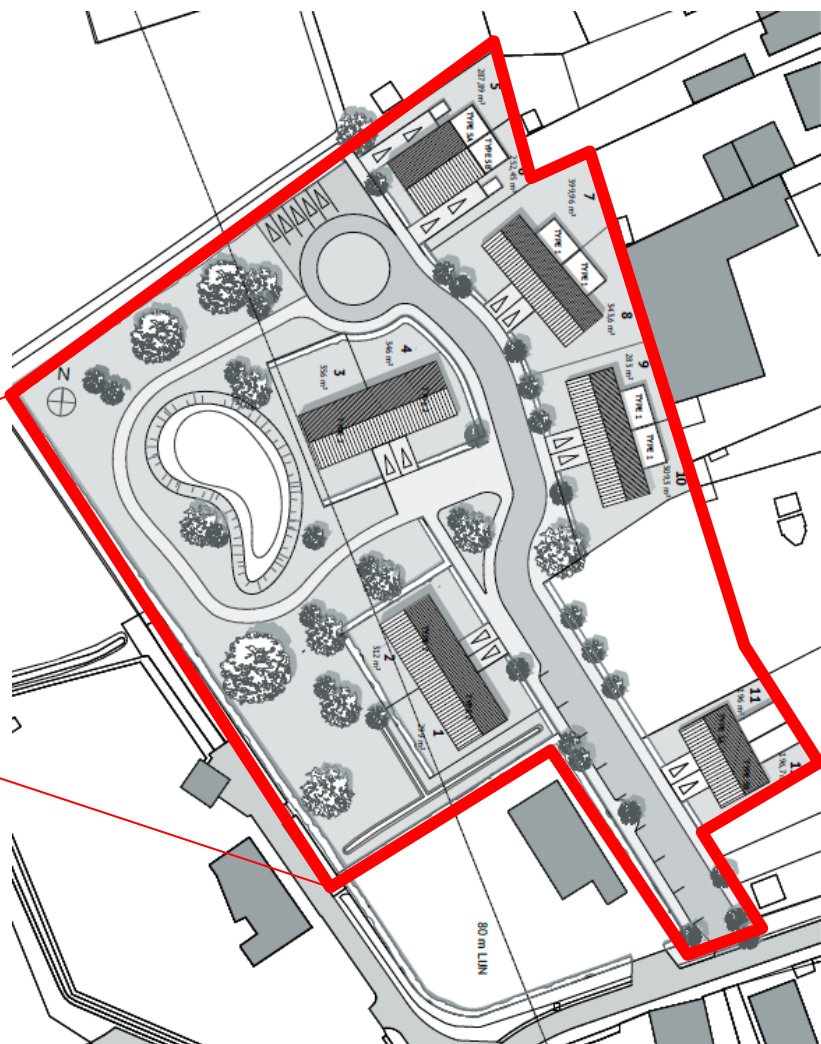
De meanderende watergangen en poelen tezame met de groenzone zorgen ervoor dat het landschap op een natuurlijke manier in verbinding is met de Gijzenrooise Zegge.

De bebouwing is verstrooid en speels georiënteerd. Dit zorgt voor een natuurlijk overloop tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. De woningen hebben daardoor verschillende nokrichtingen en rooilijn is niet parallel aan de rijbaan. Het landschappelijk karkater van de woningen zal bepalend zijn in het gebied.

CPO

De gronden worden ontwikkeld voor woningbouw op grond van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO ontwikkel je samen met een groep mensen (je toekomstige burens) die ook een huis willen bouwen het woningbouwproject.

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een constructie die ervoor zorgt dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. Het resultaat is een straat met meer variatie, dat goed past bij wat de bewoners willen terugzien in hun leefomgeving, en een hogere bewonerstevredenheid.

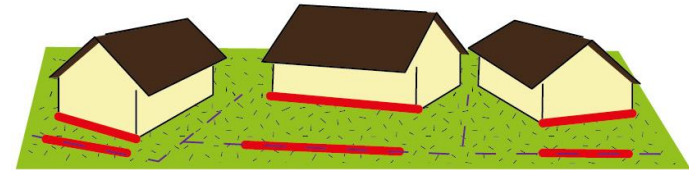


Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Vorm en compositie

Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. De locatie heeft een unieke mogelijkheid om het landschap te verweven met de bebouwing. De positionering tussen de bestaande bebouwing van Geldrop en het recreatie-, natuur-, en landbouwgebied Gijzenrooise Zegge biedt kansen om het gebied te ontwikkelen als verbindend element tussen beide werelden. Het beleefbaar maken van het gebied voor bewoners en omwonende kan bereikt worden door het gebied toegankelijk en zichtbaar te maken.

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een modern landelijke uitstraling met groenelementen.



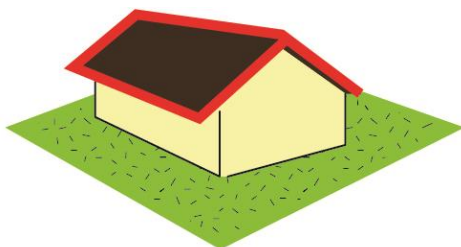
Bebouwingscompositie

Een informele inrichting, d.w.z. geen strakke verkaveling met rechte (rooi)lijnen. gebouwen staan 'los' in de ruimte met afwisselende nokrichtingen.



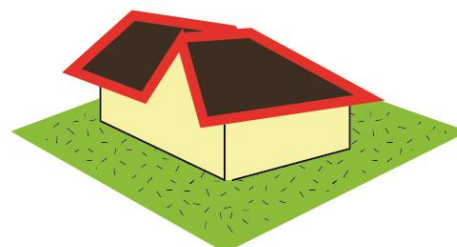
Bouwvolume

Maat en schaal passend bij landelijke sfeer



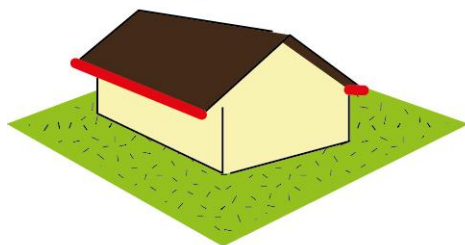
Kap

Daken zijn dominant



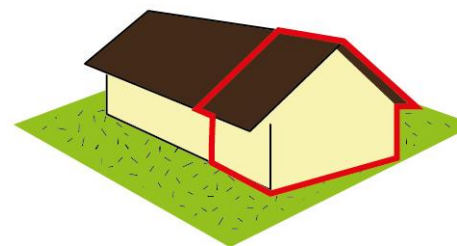
Verbijzonderen

Een kapverdraaiing is mogelijk voor een modern landelijke uitstraling



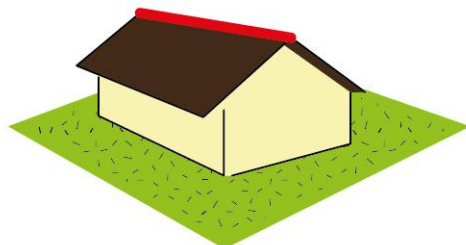
Goothoogte

De goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter



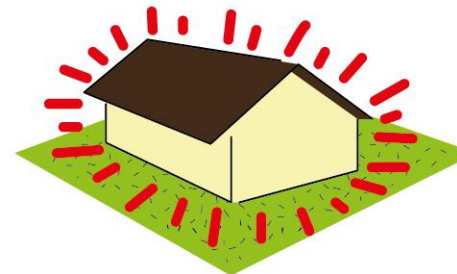
Bijgebouwen

Garage en/of bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa



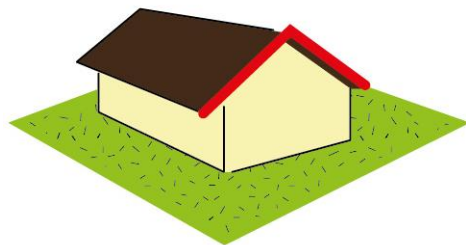
Nokhoogte

De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter



Oriëntatie

Naar openbare ruimte. Er is interactie met de omgeving.



Dakvorm

De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak. De hellingshoek bedraagt ten hoogste tussen de 30-50°



Verharding

De particuliere gronden worden zo groen mogelijk ingericht met zo min mogelijk verharding om de groene identiteit te versterken.

Beeldkwaliteit

Algemeen

In dit beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor Genoenhuizerweg wordt geambieerd, op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet.

Ieder bouwplan dat gerealiseerd wordt, heeft ruimtelijke impact voor de gebruikers van de omgeving, waarin dit plan wordt gebouwd. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. Hierom bevat het beeldkwaliteitplan een totale beeldvorming van gebouwen en openbare ruimte. Enkel de bouwplannen zullen worden getoets aan beschrijvingen en criteria volgens de redelijke eisen van de welstandscommissie.

De opgenomen spelregels zijn conform het bestemmingsplan Genoenhuizerweg.

Architectuur

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen

van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur. De verhoudingen, de detaillering en de materialisatie van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn.

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van de welstandscommissie wanneer er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

- het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst en er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang.
- Er zijn geen blinde gevels gericht op het openbaar gebied.
- Op de hoeken van percelen die grenzen aan de openbare ruimte staan geen (vrijstaande) bijgebouwen.
- de verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningsvorm (massa, gevel en detail) logisch en samenhangend.
- er is sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- de opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld ontstaat
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel.
- de detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.

- een stedenbouwkundige en architectonische verbijzondering kan worden gerealiseerd op plekken met een specifieke betekenis, die liggen in een zichtlijn of een ruimtelijke beëindiging vormen.
- er moet zo veel mogelijk variantie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik om diversiteit te bevorderen.

Materialen en kleuren

De materialen dienen ter beoordeling te worden voorlegt te worden aan de supervisors.

- Natuurlijke materialen hebben de voorkeur. Gevel- en dakvlakken bij voorkeur in natuurlijke materialen.
- Gedekte, aardse kleuren. Lichte kleuren alleen voor accenten en op relatief bescheiden vlakken.
- De materialen moeten passen bij de gekozen uitweringsstijl.
- Het is van belang dat een gevarieerd palet van materialen uit onderstaande opsomming wordt toegepast. Materialen die bij de typische uitwerking van de schuur horen hebben de voorkeur, zoals hout, riet en in mindere mate dakpannen. Sporadisch en verdeeld over het hele gebied, kunnen volledig gemetselde woningen geaccepteerd worden.

Supervisors

Met dit BKP wordt een ambitie ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling uitgangspunt is. Dit is ter beoordeling aan supervisors.

Naast dat de gemeente de binnenkomende plannen toetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota, dient het bouwwerk voor dit specifieke plan ook getoetst te worden door een team van supervisors. Dit team zal de bouwplannen (esthetisch) toetsen en zal de samenhang wat betreft materiaal en kleurkeuze van de verschillende bouwwerken coördineren. Het supervisorteam zal minimaal uit twee personen bestaan uit de discipline vergunningverlener en/of stedenbouwkundige van de gemeente en één of meer personen uit de Welstandscommissie.

Afwijkingen

In het algemeen geldt dat afwijkingen van het gewenste bebouwingsbeeld alleen mogelijk zijn in overleg met de gemeente.

Innovatie en/of duurzaamheid staan voorop. Indien ontwerpen niet voldoen aan bovenstaand, maar een duurzaam 'plus' ontwerp zijn, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden. Een plus is; wat er extra aan maatregelen wordt getroffen bovenop hetgeen wettelijk verplicht is.

Uitwerking

In de volgende pagina's zijn een nadere uitwerking op bovenstaande punten.

Beeldkwaliteit, compositie

Inrichting

De woning heeft een duidelijke hoofdmassa met een vriendelijke uitstraling door de lage goothoogte. Op het percelen verspringen de bouwblokken en zijn geroteerd aan elkaar. Hierdoor ontstaat een dynamische ruimte. Er is gekozen geen duidelijke rooilijn te volgen



Beeldkwaliteit, bebouwing

Hoofdmassa

De woning moet een modern landelijk uitstraling krijgen. Dit zijn langgeveltype met een duidelijke dominante kap.

Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm en komen direct voort uit de gevel en dakvlakken.

Installaties dienen zoveel mogelijk opgenomen te worden in de hoofdmassa.





Bijgebouw

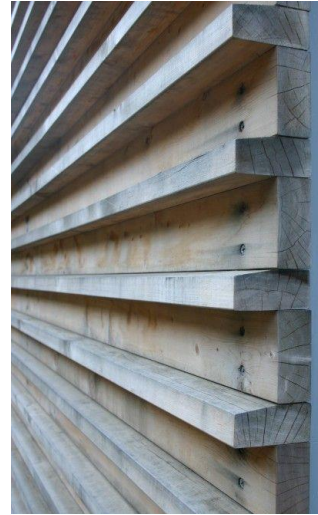
De woning heeft een duidelijke hoofdmassa. Bijgebouwen mogen dit beeld niet verrommelen en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bij voorkeur worden bergingen e.d. geïntegreerd in de hoofdmassa.



Bouwkundige detaillering

Het is niet de bedoeling dat gebouwen een kopie zijn van elkaar. Door de verschillende materialen komt er variatie in het plan.

De samenhang van de afzonderlijke elementen zorgt voor cohesie en textuur in het platte vlak. De compositie is evenwichtig en niet spanningsloos. De detaillering is overtuigend op alle schaalniveaus. Het ondersteunt het ontwerp.





De spelregels, woning

De opgenomen spelregels zijn conform het bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6.

Algemeen

De bebouwing heeft een modern landelijk en dorps karakter. De vormgeving van een schuurwoning/langgevelboerderij is kenmerkend in dit plan. De inspiratiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan verwijzen hiernaar. Er worden eigentijdse woningen gebouwd. Gebouwen mogen geen exacte kopie zijn van elkaar. Variatie in vorm, materiaal en of detaillering is hiervoor noodzakelijk.

Hoofdvorm

- Een informele inrichting zonder strakke rooilijnen en een bebouwingcompositie die doet denken aan gebouwen die 'los' in de ruimte staan.
- Eenvoudige hoofdvormen waarbij daken dominant zijn. De impressies in dit beeldkwaliteitsplan zijn een richtlijn.
- Een stijl die de voorkeur heeft en past in de uitwerking van dit beeldkwaliteitplan is de schuurwoning. Kenmerkend is de lange gootlijn.
- Het toepassen van dakkapellen is afhankelijk van de gekozen uitwerkingsstijl. Geen dakkapel heeft de voorkeur. Als er wel dakkapellen worden toegepast, dienen ze ondergeschikt te zijn. Het dakvlak overheerst.
- Er moet zo veel mogelijk variatie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik

Maat en schaal

- De goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.
- De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak. De hellingshoek bedraagt een hoek tussen de 30-50°.
- Een kapverdraaiing is mogelijk voor een modern landelijke uitstraling.
- Garage en/of bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa.
- Het bouwwerk is georiënteerd en zorgt voor interactie met de omgeving.

Geveluitwerking

- Een eigentijdse uitwerking en detaillering heeft de voorkeur.

Materialen en kleuren

De materialen dienen ter beoordeling te worden voorlegt aan de supervisors

- Natuurlijke materialen hebben de voorkeur. Gevel- en dakvlakken bij voorkeur in natuurlijke materialen.
- Gedekte, aardse kleuren. Lichte kleuren alleen voor accenten en op relatief bescheiden vlakken.
- De materialen moeten passen bij de gekozen uitwerkingsstijl.
- Het is van belang dat een gevarieerd palet van materialen uit onderstaande opsomming wordt toegepast. Materialen die bij de typische uitwerking van de schuur horen hebben de voorkeur, zoals hout, riet en in mindere mate dakpannen of sandwichpanelen. Sporadisch en verdeeld over het hele gebied, kunnen volledig gemetselde woningen geaccepteerd worden.

Gevels:

- Geschilderd hout, donker van kleur, zwart, grijs, bruin of groen
- Vergrijzend hout
- Baksteen in de nuancerings rood tot bruin
- Kunstmatige materialen, voor zover die een natuurgetrouw beeld opleveren

Schuinen daken:

- Gebakken dakpannen, ongeglazuurd, of lei pannen grijs gesmoord
- (kunst) Riet
- PV pannen of cellen
- sandwichpanelen
- groen dak

Platte daken:

- hebben een vegetatiedak.

Afwijkingen

In het algemeen geldt dat afwijkingen van het gewenste bebouwingsbeeld alleen mogelijk zijn in overleg met de gemeente.

Innovatie en/of duurzaamheid staan voorop. Indien ontwerpen niet voldoen aan bovenstaand, maar een duurzaam 'plus' ontwerp zijn, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden. Een plus is; wat er extra aan maatregelen wordt getroffen bovenop hetgeen wettelijk verplicht is.

Beeldkwaliteit, erfafscheidingen

De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijke component in de buitenruimte. Het is van groot belang voor de beeldkwaliteit dat deze overgangen zorgvuldig worden mee ontworpen met als doel het creëren van een groen landelijk en dorps karakter. De groene levende erfafscheiding zorgt voor het versterken van deze identiteit en zal tevens de biodiversiteit vergroten.

Als gemeente hebben we de wens het groen in de buurt te verstrekken. Dit kan via onderstaande 3 principes:

1. Lage hagen

De overgang openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen wordt gemarkeerd door hagen. De hoogte van de hagen bedraagt maximaal 1,00m, conform de regels voor erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen in het bestemmingsplan. De haag zorgt voor een betere overgang tussen openbaar en privé die interactie tussen bewoners en passanten stimuleert. De haag is inheems en zal door de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente gekozen worden.

2. Hoge hagen

Daar waar de zijtuinen op beeldbepalende plekken grenzen aan de openbare ruimte wordt een haag op de kavels als erfafscheiding toegepast. Deze haag is karakteristiek voor de groene dorps sfeer die in het plan beoogd wordt. De maximale hoogte van de haag is 2,00m. Ook een lage haag (principe 1) mag worden toegepast.

3. Hoge beplante schermen

Als erfafscheiding voor zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte of beeldbepalende plek, worden schermen met een menging van groenblijvende en bes- of bloemdragende klimplanten toegepast met een maximale hoogte van 2,00m. Ook een lage haag (principe 1) of hoge haag (principe 2) mag worden toegepast.

Overige erfafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00m. Bij voorkeur zal een groene levende erfafscheiding worden doorgezet.



1. Lage haag,
maximaal 1,00m



2. Hoge haag,
maximaal 2,00m



3. Hoge beplante schermen,
maximaal 2,00m



Alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, heeft een grotere invloed op de directe omgeving.

Deze erfafscheidingen dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden, zoals in dit hoofdstuk omschreven is, zodat de groenwaarde versterkt wordt.

Beeldkwaliteit, openbare ruimte

Algemeen

In het stedenbouwkundige plan is een ontwerp gemaakt van het ontwikkelingsgebied. De stedenbouwkundige kwaliteit staat niet enkel met de architectuur van het bouwwerk, maar ook de openbare ruimte.

De openbare ruimte is de plek van ons allemaal en dus publiek vrij toegankelijk. Het is belangrijk voor bewoners en bezoekers. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, naar hun werk gaan, spelen, sporten en ontspannen.

Omgeving

De beeldkwaliteit van de woningen is afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt de sfeer die in de verschillende gebieden wordt nagestreefd.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

Welstand

De in het stedenbouwkundig plan verankerde samenhang, kwaliteit en sfeer wordt ondersteund door de variatie, diversiteit en architectonische uitwerking van de verschillende woonvelden. Er wordt per plandeel aangegeven wat de beoogde sfeer is en welke ambities er zijn. De beeldkwaliteit van de woningen in combinatie met de inspiratiebeelden en het bestemmingsplan vormen de basis van het toetsingskader.

Inrichtingsplan

Een goede en gezonde woon- en leefomgeving is geslaagd wanneer de openbare ruimte bepaalde kwaliteiten krijgt.

In het inrichtingsplan komen alle ruimtelijke opgave samen tot een overwogen integraal ontwerpplan. Momenteel zijn we hiermee bezig voor Genoenhuizerweg. Een uitwerking hiervan volgt nog.

Locatie

De openbare ruimte is voor de uitstraling van het landelijk karakter erg belangrijk om de woningen tot zijn recht te laten komen. Zowel de percelen van de bewoner als de openbare ruimte wordt een zo groen mogelijk setting.

Groen

Het groen is geconcentreerd in de veiligheidscontour van de hoogspanningsmast met inprikkers naar binnen. Hiermee wordt een rafelrand tussen groen en bebouwing gecreëerd. Dit zorgt ervoor dat het groen zichtbaar en bereikbaar is. Er komen bomen in de groenruimte maar ook langs de rijbaan. Het is realistisch dat bomen in de groenruimte groter zijn in omvang. De bomen dragen bij aan het creëren van koelteplekken.

Op diverse plekken gekozen een mooie wildgroei aan bloemen door zorgvuldig te maaien. Dit zal een positief effect hebben op insecten als bijen maar ook vogels.

De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijk component in de buitenruimte. De groene levende erfafscheiding in de vorm van hagen is verplicht, daar waar deze grenzen aan openbaar terrein. Dit draagt bij aan het groene karakter.

Water

De groenruimte zorgt ervoor dat neerslag makkelijk opgenomen kan worden in de bodem. Voor het bergen van water worden

poelen en/of wadi's aangebracht. Om het natuurlijke karakter te versterken zullen deze organisch worden vormgegeven. Tevens zullen watergangen het hoogteverschil opvangen.

Speelvoorzieningen

Naast spelelementen op het 'droge' is het mogelijk om wadi in te zetten voor een dubbelfunctie. Het combineren van water en spelelementen is mogelijk.

Natuurlijk vormgegeven materialen zijn passend voor speeltoestellen of speelaanleiding.

Verkeer

Paden en rijbaan krijgen zo min mogelijk rechtstanden. Dit heeft een positieve impact op de beleving en snelheid. Bij deze beleving hoort ook de uitstraling en kleur van de rijbaan. Gebakken klinker of de uitstraling hebben van een natuurlijk gebakken materiaal draagt bij het de uitstraling van het landelijk karakter.

Parkeren moet op eigen terrein. Bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte geregeld met open verharding in de parkeervakken. De open verharding draagt bij aan een zo groen mogelijke setting. Tevens zal neerslag, door het toepassen van open verharding, beter in de bodem worden opgenomen

Gezamenlijk ruimte

De omgeving kan ingericht worden met een openbaar en collectieve deel. Een collectieve deel voor bewoners zorgt voor eigenaarschap en verantwoording. De ecologische meerwaarde of bewustwording door het eigen producten zoals appels of honing is in te richten voor bewoners en/of gebruikers.

Algemeen

De aanwezige landschappelijke kwaliteiten worden in het plan benut en versterkt. Het gebied wordt zo groen mogelijk ingericht. Daarbij wordt ingezet op een klimaat adaptieve inrichting:

- Water vast houden op locatie,
- Koelteplekken maken voor hitte,
- Groenvoorziening voor droogte.





Additioneel

Algemeen

Onderstaand is ter inspiratie van een duurzame en innovatieve inrichting.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast;
- woningen met geïntegreerde zonnepanelen wordt gewaardeerd.



Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- groene gevel en/of dak
- Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
- Insectenmuur
- Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
- pocketparks en natuurlijk spelen



Regenwater

■ Het regenwater dat op de daken valt zal door de voortuin richting het openbaar gebied geleid worden. Het regenwater zal vervolgens naar de aangrenzende sloten geleid worden. Het regenwater wordt verzameld en infiltreert binnen het projectgebied. Dit draagt bij aan een beter en duurzaam watersysteem.

■ Ook op eigen terrein kan hier een steentje aan bijgedragen worden. Door zo min mogelijk verharding toe te passen kan het regenwater ook makkelijk de bodem in gaan. Ook waterdoorlatende verharding kan hier een bijdrage in hebben. Er zijn ook mogelijkheden het regenwater op te vangen om vervolgens in de tuin te gebruiken.

Openbare Ruimte

De openbare ruimte en de gebouwen moeten het landelijk en dorpse wonen versterken. Zo zal de beplanting worden gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestmogelijkheden voor diverse soorten vogels.

Insecten spelen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing biedt draagt bij een aangename leefruimte. Ook wordt in de openbare ruimte, ruimte geboden voor het opvangen van het hemelwater wat op de daken valt.



