

Gemonde

BEELDKWALITEITPLAN DE RIETSTOK

vastgesteld 26 oktober 2023



Gemonde

BEELDKWALITEITPLAN DE RIETSTOK

vastgesteld 26 oktober 2023

documentstatus	vastgesteld
documentversie	VG01
datum	26 oktober 2023
projectnummer	VKL063 \ 11218032
auteur	ir. K. Willemsen (Bureau Verkuylen)
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

1 CONTEXT

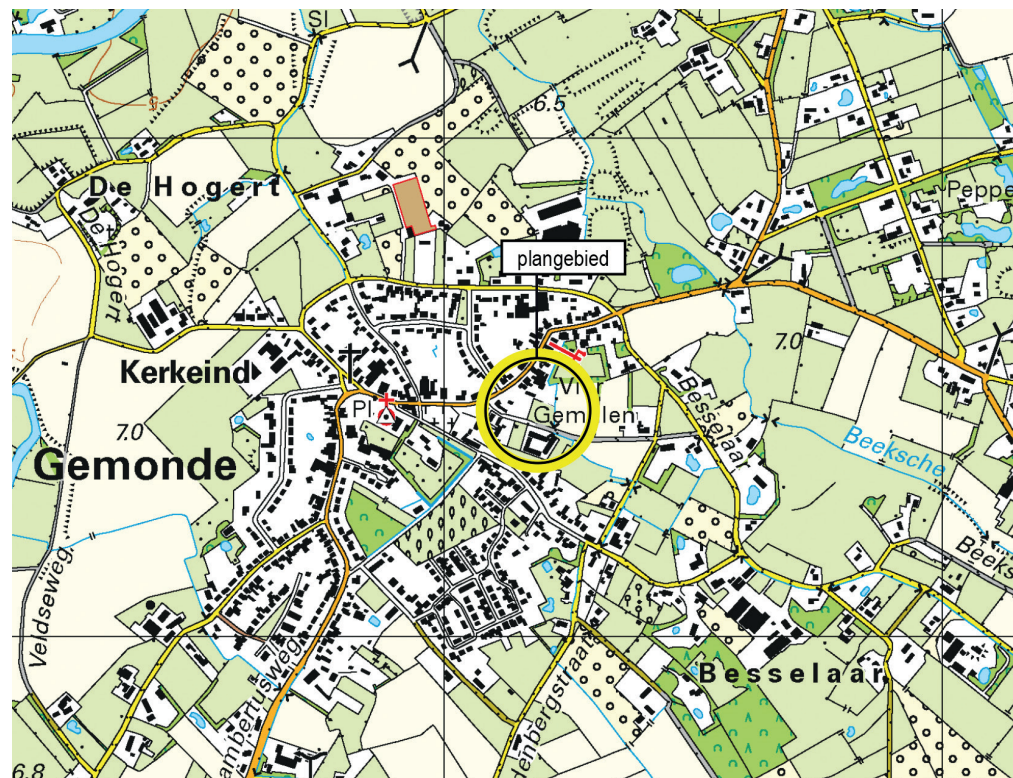
INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor “De Rietstok, Gemonde”. Aan de Rietstok en de Dorpstraat in Gemonde ontstaat een nieuw stukje Gemonde dat voorziet in woningbouw in de overgang van de kern naar het landschap. Het plan voorziet in 22 nieuwbouw MorgenWonen woningen waarvan 13 gezinswoningen en 9 levensloopbestendige woningen, allemaal nul-op- de-meter. Daarnaast komen er 6 vrijstaande woningen wat het totaal op 28 woningen brengt. De woningen worden zoveel mogelijk georiënteerd op de nieuwe dwarsstraten aan de Dorpstraat en de bestaande Rietstok. De dichtheid van het woningaantal neemt richting het landschap af om zodoende een zachte overgang te creëren. Dit wordt mede bereikt door het onverharde deel van de Rietstok samen met de hoge populieren te behouden. Nieuwe woningbouwontwikkelingen in de gemeente Sint-Michielsgestel worden getoetst aan de Welstandsnota. De Welstandsnota biedt echter onvoldoende toegespitste richtlijnen voor onderhavig project. Derhalve is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld waarbij de welstandsnota wel als basis heeft gediend.

WELSTANDSNOTA 2013

In 2013 is de welstandsnota voor de gemeente Sint-Michielsgestel vastgesteld. In deze nota wordt een beschrijving gegeven van de algemene welstandscriteria en wordt er per deelgebied een waarderende beschrijving gegeven, die uitmondt in specifieke architectonische kenmerken met daaruit voortvloeiende welstandscriteria. Voor gebieden waar op korte termijn ontwikkelingen zijn voorzien, worden veelal gedetailleerde beeldkwaliteitplannen opgesteld. De ontwikkeling aan de Rietstok valt in deze categorie, derhalve is onderhavig beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze gebieden worden als “Ontwikkelingsgebied” in de welstandsnota en op kaart aangegeven met (indien van toepassing) een verwijzing naar het desbetreffende beeldkwaliteitplan. Indien een ontwikkelingsgebied eenmaal is gerealiseerd, wordt het gebiedstype van toepassing, dat het best bij de bebouwing in kwestie past.

Het aantal toetsingsniveaus is in de nota beperkt tot twee: bijzonder en regulier. Bijzonder wil zeggen dat een bouwplan een (positieve) bijdrage moet leveren aan de omgeving. Dit geldt voor gebieden die primair het “gezicht” van het betreffende dorp bepalen: in het algemeen de belangrijke (historische) routes door het dorp en bijvoorbeeld de centrumgebieden. De overige gebieden worden regulier getoetst: de bestaande kwaliteit van de omgeving is maatgevend. In deze gebieden is de achterzijde welstandsvrij. Voor de ontwikkeling aan de Rietstok geldt toetsingsniveau 2. Deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving. Het zijn met name gebieden met een planmatig karakter



1.1 BOVEN LIGGING, ONDER STEDENBOUWKUNDIG PLAN

(bijvoorbeeld bestaande woon- en werkgebieden). In de gemeente Sint Michielsgestel gaat het dan om de overige deelgebieden, incl. het landelijk gebied.

GEMONDE

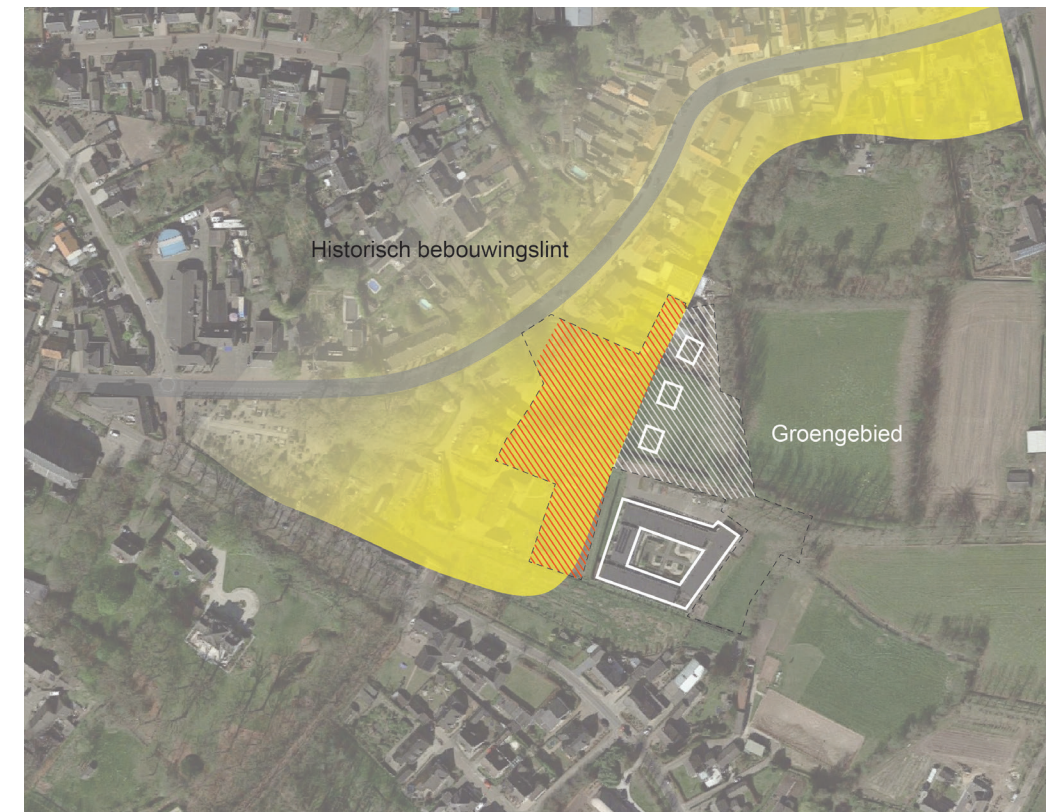
Gemonde ligt op een oeverwal van de Dommel. De structuur van het dorp is in belangrijke mate gebaseerd op de oorspronkelijke landschappelijke structuren en elementen. De kern is ontstaan als een lintdorp, dat ook in de huidige verschijningsvorm nog dominant aanwezig is. De Dorpsstraat en de Sint Lambertusweg vormen de hoofdwas (“het lint”). De oudste, geconcentreerde bebouwing bevindt zich op en nabij de driesprong “Kerkeind – Dorpsstraat – Sint Lambertusweg”. Deze bebouwing vormt het “centrum” en was reeds halverwege de 19e eeuw aanwezig. Vanuit deze hoofdwas waaieren diverse ontsluitingswegen uit naar het buitengebied, waardoor een spinachtige structuur is ontstaan. De landschappelijke elementen dringen diep tot in de kern. Tot aan het einde van de jaren zestig volgden de uitbreidingen voornamelijk deze wegen. Hiermee ontstond een patroon van bebouwingslinten. De laatste uitbreidingen (jaren ‘60 tot heden) vonden hoofdzakelijk plaats buiten deze wegen (met uitzondering van een incidentele verdichting van de bebouwingslinten). Het stedenbouwkundig patroon van deze uitbreidingen is ten opzichte van het onderliggend landschap meer “willekeurig”.

Deelgebieden

Binnen Gemonde komen de volgende deelgebieden voor:

- historische dorpsgebieden;
- historische bebouwingslinten;
- gemengde bebouwing;
- traditionele blokverkaveling;
- individuele woningbouw;
- park/groengebieden/sportterrein.
- buitenplaatsen, landgoederen, bijzondere bebouwing

De ontwikkeling aan de Rietstok ligt tussen twee deelgebieden in, aan de westzijde het historische bebouwingslint (Dorpsstraat) en aan de oostzijde het groengebied (buitengebied). Het inspelen op deze kwaliteiten van deze deelgebieden vormt de basis voor de gewenste beeldkwaliteit. Dit betekent dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen de beeldkwaliteit van de drie vrijstaande woningen aan de oostzijde (B) en de overige woningen (A). Binnen deze laatste categorie is er nog een onderscheid te maken tussen de projectmatige MorgenWonen-woningen (A1 en A2) en de vrijstaande woningen (A3).



1.2 BOVEN DEELGEBIEDEN, ONDER ZONERING

2 ZONE A | TYPE A1 RIJWONINGEN

De woningen binnen zone A liggen direct tegen het historische bebouwingslint aan. Deze woningen vormen een nieuwe buurt die middels een zijweg van de Dorpsstraat verbonden is met de kern, zoals dat op meerdere plekken aan de Dorpsstraat het geval is. De nieuwe buurt staat daarmee op zichzelf en is tegelijkertijd verbonden aan de Dorpsstraat. De nieuwe ontwikkeling is te typeren als de 'Traditionele blokverkaveling' zoals die in de Welstandsnota wordt beschreven. Eigen stijlkenmerken die passen bij de omgeving; een dorps karakter met een eigen gezicht.

Maat en schaal

- Rechte rooilijn
- Overeenkomstig maat en schaal van de buurt
- 2 bouwlagen met kap
- Goothoogte 6 m / bouwhoogte 10 meter

Vorm en gebaar

- Eén sterke hoofdvorm, architectonische eenheid in vorm en gebaar
- Kappen vergelijkbaar met omgeving (zadeldak)
- Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling
- Gevelopbouw traditioneel

Stijl en detail

- Nieuwbouw passend bij de planmatige architectuur
- Wijzigingen passend bij de stijl van het hoofdgebouw
- Bescheiden in detaillering, maar voorkom een sober beeld
- Plasticiteit – Laag
- Zonnepanelen vormen een integraal onderdeel van het dakvlak.

Materiaal en kleur

- Het aantal verschillende materialen dient per woning beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden.
- Materialen en kleuren passend in omgeving
- Geen grote spiegellende of fel gekleurde gevelvlakken
- Overwegend donkere baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart)
- Daken gedekt met pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglazuurde pannen. Ook zijn daken bestaande uit zonnepanelen mogelijk



2.1 LOCATIE RIJWONINGEN

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijden dienen een groen karakter te hebben
- Overige erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de uitstraling van de bebouwing. Bij voorkeur een groen karakter



2.2 REFERENTIEBEELDEN VOOR RIJWONINGEN IN ZONE A1

3 ZONE A | TYPE A2 SENIORENWONINGEN

Maat en schaal

- Rechte rooilijn
- Overeenkomstig maat en schaal van de buurt
- 1-1,5 bouwlagen met kap
- Goothoogte 4 m / bouwhoogte 8 meter

Vorm en gebaar

- Eén sterke hoofdvorm, architectonische eenheid in vorm en gebaar
- Kappen vergelijkbaar met omgeving (zadeldak)
- Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling
- Gevelopbouw traditioneel

Stijl en detail

- Nieuwbouw passend bij de planmatige architectuur
- Wijzigingen passend bij de stijl van het hoofdgebouw
- Bescheiden in detaillering, maar voorkom een sober beeld
- Plasticiteit – Laag
- Zonnepanelen vormen een integraal onderdeel van het dakvlak.

Materiala en kleur

- Het aantal verschillende materialen dient per woning beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden.
- Materialen en kleuren passend in omgeving
- Geen grote spiegellende of fel gekleurde gevelvlakken
- Overwegend donkere baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart)
- Daken gedekt met pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglazuurde pannen. Ook zijn daken bestaande uit zonnepanelen mogelijk

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijden dienen een groen karakter te hebben
- Overige erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de uitstraling van de bebouwing. Bij voorkeur een groen karakter.



2.3 LOCATIE SENIORENWONINGEN



2.4 REFERENTIEBEELDEN VOOR SENIORENWONINGEN IN ZONE A2

3 ZONE A | TYPE A3 VRIJSTAANDE WONINGEN

Maat en schaal

- Overeenkomstig maat en schaal van de buurt
- Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de bijgebouwen;
- Er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn
- 2 bouwlagen met kap
- Goothoogte 6 m / bouwhoogte 10 meter
- Bijgebouw goothoogte 3 m / bouwhoogte 6 meter.

Vorm en gebaar

- Architectonische eenheid in vorm en gebaar
- Kappen vergelijkbaar met omgeving (zadeldak of afgeleide daarvan)
- Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling
- Bijgebouwen: zadeldak of platte daken.

Stijl en detail

- Nieuwbouw passend bij de planmatige architectuur
- Wijzigingen passend bij de stijl van het hoofdgebouw
- Bescheiden in detaillering, maar voorkom een sober beeld
- Plasticiteit – Laag
- Zonnepanelen vormen een integraal onderdeel van het dakvlak.

Materiaal en kleur

- Het aantal verschillende materialen dient per woning beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden.
- Materialen en kleuren passend in omgeving
- Geen grote spiegellende of fel gekleurde gevelvlakken
- Overwegend donkere baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart) al dan niet in combinatie met hout.
- Daken gedekt met pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglazuurde pannen. Ook zijn daken bestaande uit zonnepanelen mogelijk

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen aan de voorzijden dienen een groen karakter te hebben;
- overige erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de uitstraling van de bebouwing. Bij voorkeur een groen karakter.



2.5 LOCATIE VRIJSTAANDE WONINGEN



2.6 REFERENTIEBEELDEN VOOR VRIJSTAANDE WONINGEN IN ZONE A3

4 ZONE B | TYPE B VRIJSTAANDE WONINGEN

Zone B vormt de overgang tussen de nieuwe buurt en het buitengebied. De grotere percelen en de bomenrij op de oostelijke kavelgrens dragen hier aan bij. De kavels worden door de toekomstige bewoners zelf gebouwd. Hierdoor ontstaat er vanzelf een divers beeld dat passend is bij de dorpse kwaliteit. Om binnen deze verscheidenheid een collectieve kwaliteit te waarborgen geldt hier een beeldkwaliteit die gericht is op een landelijke uitstraling.

Maat en schaal

- De bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken zoals hoofdvorm en nokrichting
- Overeenkomstig maat en schaal van de buurt
- Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de bijgebouwen
- 2 bouwlagen met kap
- Goothoogte 6 m / bouwhoogte 10 meter
- Bijgebouw goothoogte 3 m / bouwhoogte 6 meter.
- Bijgebouwen ondergeschikt minimaal 5 meter achter de voorgevellijn.
- Er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn;
- Oriëntatie haaks op of evenwijdig aan de weg;

Vorm en gebaar

- Architectonische eenheid in vorm en gebaar
- Kappen vergelijkbaar met omgeving (zadeldak of afgeleide daarvan)
- Bijgebouwen: zadeldak, bij voorkeur geen platte daken
- Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling

Stijl en detail

- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig
- Landelijk gebouwen, individueel maar ook in samenhang met elkaar en de omgeving
- Het aantal verschillende materialen dient per woning beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden
- Accenten zoals luiken en dakkapellen dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk
- Zonnepanelen vormen een integraal onderdeel van het dakvlak.



3.1 LOCATIE RIJWONINGEN

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren passend in omgeving
- Geen grote spiegellende of fel gekleurde gevelvlakken
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context
- De hoofdkleurtoon en het overwegende materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen (bijv. hout en baksteen) voorop staan;
- Daken gedekt met pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglazuurde pannen. Rieten kap ook mogelijk.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijden dienen een groen karakter te hebben;
- Overige erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de uitstraling van de bebouwing. Bij voorkeur een groen karakter.



3.2 REFERENTIEBEELDEN VOOR VRIJSTAANDE WONINGEN IN ZONE B



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

