

Ruimtelijke inpassing

Het Gewat
definitief



colofon

projectnaam
Ruimtelijke inpassing

datum
30 mei 2022

projectnummer
P04060

opdrachtgever
Particulier

BRO
projectleider
JR
projectteam
RG
CJ

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



"Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen."
Mansal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Stedenbouwkundige context	5
3	Stedenbouwkundige schets	6
4	Landschappelijke schets	7
5	Beeldkwaliteitplan	8
	Bijlage: doorsnede waterbuffer	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wenst om één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren aan Het Gewat te Middelrode. Op 1 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorwaardelijk principebesluit genomen voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

1.2 Planlocatie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is gelegen aan Het Gewat te Middelrode, gemeente Sint Michielsgestel. Het perceel staat kadastraal bekend als BLC00, sectie G, nummers 2866 en 2225 met een oppervlak van circa 3.466 m².

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit verschillende onderdelen die zijn opgebouwd door kaartmateriaal met een tekstuele toelichting.

Stedenbouwkundige context

Om grip te krijgen op de locatie is de ligging van de locatie in kaart gebracht. Er wordt onder andere ingegaan op de structuur van de wijk de Haashoeve en de positie ten opzichte van de stedelijke en landelijke context.

Stedenbouwkundige schets

Om tot een goede inpassing te komen voor de Ruimte voor Ruimte woning is een stedenbouwkundige schets opgesteld. Deze schets beschrijft de belangrijkste uitgangspunten van het te ontwikkelen perceel met zijn directe omgeving.

Landschappelijke schets

Als vervolg op de stedenbouwkundige inpassing geeft de landschappelijke schets de versterkingen en aansluitingen weer van het ontwikkelingsperceel op het bestaande landschap.

Beeldkwaliteitplan

Als laatste onderdeel geeft het beeldkwaliteitplan in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van de bebouwing. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig en landschapsplan en de daadwerkelijke bouw van de woning.



Figuur 1: Westelijke kavelgrens (nr. 2866), richting het zuiden

2 Stedenbouwkundige context

Om grip te krijgen op de locatie is de ligging van de locatie in kaart gebracht. Er wordt onder andere ingegaan op de structuur van de wijk De Haashoeve en de positie ten opzichte van de stedelijke en landelijke context.

De wijk, die aan de zuidzijde wordt begrensd door Het Gewat, is ontstaan in de jaren '70 van de vorige eeuw. De wijk kenmerkt zich door een stratenpatroon met een mix van rechthoekige en organische vormen. De straten kennen een bosrijke aankleding met een hoge aanwezigheid van verwilde straatbegroeiing met daartussen diverse bomenrijen.

Gekeken naar de bebouwing is de wijk volledig opgebouwd uit vrijstaande woningen. De woningen zijn over het algemeen georiënteerd op de straat en volgen duidelijk de ritmiek van de straat waaraan zij gelegen zijn.

De panden kennen een gevarieerde architectuur en ook qua bouwvorm komt een grote mate van afwisseling voor. De gevels zijn opgetrokken uit hoofdzakelijk bakstenen, maar ook andere diverse materiaaltypen komen voor, zoals: witstucwerk of combinaties met het gebruik van hout en glas. Ook kapvormen komen in verschillende soorten, maten en richtingen voor. Hierdoor vertoont bijna elke woning een volledige individuele impressie.

Gekeken naar het geheel van de wijk valt het op dat de wijk grenst aan het buitengebied en door de wegen De Kunning en Het Gewat met bomenrijen wordt afgebakend. Het plangebied biedt door zijn ligging in de oksel van het woongebied een opportuniteit om de overgang van de verstedelijking naar het buitengebied verder vorm te geven.



Figuur 2: Wijk De Haashoeve te Middelrode

3 Stedenbouwkundige schets

Om tot een goede inpassing te komen voor de Ruimte voor Ruimte woning is een stedenbouwkundige schets opgesteld. Deze schets beschrijft de belangrijkste uitgangspunten van het te ontwikkelen perceel met zijn directe omgeving.

In de stedenbouwkundige toelichting zijn de belangrijkste elementen puntsgewijs beschreven met een aanduiding op de kaart.

Stedenbouwkundige toelichting

- A** Terugliggende rooilijn om de ruimte tussen de bestaande bomenrij langs de straat en de woning te vergroten (ruimte overeenkomstig met het perceel aan de overzijde).
- B** Hoofdmassa bestaande uit twee aan elkaar geschakelde volumes.
- C** Oprit gesitueerd tussen de bestaande bomen, waardoor de volledige bomenrij behouden kan blijven.
- D** Drie parkeerplaatsen en garage geclusterd aan de westelijke zijde van het woongebied.
- E** Bouwvlak aansluitend aan de gemeentelijke zandweg in het noorden, waarbij de woning op 3 meter van het bouwvlak is ingepast.

-  **Voorstel woonbestemming**
= (rest blijft agrarisch)
opp. ca. 996m²
-  **Grondoverdracht gemeente**
= opp. ca. 67m²

4 Landschappelijke schets

Als vervolg op de stedenbouwkundige inpassing geeft de landschappelijke schets de versterkingen en aansluitingen weer van het ontwikkelingsperceel op het bestaande landschap.

In de landschappelijke maatregelen zijn de belangrijkste elementen puntsgewijs beschreven met een aanduiding op de kaart.

Landschappelijke maatregelen

Verwilderde berm vrijmaken van struikbeplanting zodat de bestaande bomenrij beter tot zijn recht komt. Doorzetten van de laagbegroeiing overeenkomstig met het straatprofiel ten noorden.

A

Lage geschoren haag van ca. 1 meter hoog aan de straatzijde zorgt voor een groen aanzicht van de woning en komt overeen met de percelen-inrichtingen in de omgeving.

B

Struweelhaag aan de noordzijde van het perceel van max. 2 meter hoog.

C

Aanplanten van landschapsbomen.

D

Lage haag van ca. 1 meter hoog voorziet een omkadering van het woongebied in het zuiden, zonder de openheid van het gebied te verliezen.

E

Aanplanten bomenweide als landschappelijke afscherming van de (agrarische) weide.

F

Aanplanten van een bomenrij van knotbomen. Deze bomenrij loopt richting de waterloop in het zuiden en sluit aan bij de landschapskarakteristieken van de Aa.

G

Zoekgebied voor waterbuffering achter op het perceel gericht naar het open landschap.

H

Noodoverstort in verbinding met waterbuffer

I

Voorstel woonbestemming

= (rest blijft agrarisch)
opp. ca. 996m²

Grondoverdracht gemeente

= opp. ca. 67m²

Waterbergingsgebied

Zoekgebied waterbuffer

5 Beeldkwaliteit

Als laatste onderdeel geeft het beeldkwaliteitplan in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van de bebouwing.

5.1 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing tot uitdrukking komt.

5.2 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

5.3 Uitgangspunten beeldkwaliteit De Haashoeve

De omgeving van De Haashoeve kenmerkt zich door het grote aanbod aan natuur. De wijk heeft door de veelheid aan

Situering	Rooilijn	- De hoofdmassa moet een aansluiting vinden op het lint van de bestaande bebouwing. Door de hoge bomen grenzend aan de straatkant van het perceel is wenselijk om de hoofdmassa enkele meters (max. 2 meter) achter de rooilijn van Het Gewat te situeren. Hierdoor komt de hoofdmassa beter tot zijn recht in de ruimte. De terugliggende rooilijn biedt een overgang richting het landschap en het einde van het woonlint; - Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume.
	Oriëntatie	De woning krijgt een oriëntatie richting Het Gewat.
Hoofdvorm	Bouwmas- sa	- De hoofdmassa van de nieuwbouw dient in maat in een passende verhouding te staan met de oorspronkelijk bebouwing in de omgeving - De hoofdmassa krijgt een hoofdvorm middels een rechthoekige plattegrond of meerdere aaneengeschakelde rechthoekige vormen. Bij de tweede mogelijkheid is het van belang dat er één rechthoekige vorm de overhand heeft in de massa.
	Bouw- hoogte	- De hoofdmassa bestaat uit één of twee bouwlagen met een ruime, dominante kap; - Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan op te nemen: goothoogte max. 6m, nokhoogte max. 9m.; - De goothoogte mag variëren van 1.5m tot max. 6m boven het maaiveld.; - Bijgebouwen indien niet inpandig: één bouwlaag met mogelijk een kap; en qua massa en hoogte ondergeschikt aan hoofdmassa.
	Kapvorm	- De hoofdmassa wordt voorzien van een kap, vorm van de kap is vrij; - Platte afdekking is niet toegestaan.
	Kaprich- ting	- Kaprichtingen zijn vrij te bepalen; - Dakhelling is minimaal 40 graden.
Gevel- laanzicht	Gevelop- bouw	- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; - De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide.
	Gevelgele- ding	- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; - Geen boeiborden toepassen; - De constructie is bij voorkeur een essentieel onderdeel van de architectuur.

vegetatie zoals bomenrijen en struikgewassen een verwilde en bosrijke uitstraling. De vrijheid van beplanting die wordt aangezet door de natuur komt ook terug in de vrijheid van bebouwingen. In de wijk liggen daardoor woningen met verschillende vormen, materialen en kleuren.

5.4 Uitstraling

Doordat het plangebied deels aansluit op de wijk, maar ook de overgang vormt naar het aangrenzend landschap is het van belang dat het ontwikkelingsperceel een dorpse en natuurlijke uitstraling krijgt. Om dit te verwezenlijken wordt voorgesteld om een landelijke woning te realiseren met dorpse en hedendaagse karakteristieken. De woning maakt daarmee qua uitstraling en ligging zowel onderdeel uit van de verstedelijking als de overgang naar het landschap

5.5 Detaillering en materiaalgebruik

Om het landelijk, ontspannen en kleinschalig beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren. Eventuele eigentijdse elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang deze elementen geen afbreuk doen aan de leesbaarheid van de hoofdstructuur.

Detaillering	Materiaalkeuze	• Overwegend natuurlijk, traditioneel en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren. Overigens betekent dit niet per definitie dat een historiserende architectuur moet worden toegepast; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken; • Gevels: hoofdzakelijk van baksteen, afwisselingen met hout, en glas zijn mogelijk. Witstucwerk is uitgesloten. • Daken: rode of donkere gebakken pannen, een rieten afdekking of een combinatie; • Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten en felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Bijgebouwen zijn nadrukkelijk verwant met het hoofdgebouw.
	Compositie massaoonderdelen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak; • De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. Dakramen, dakranden verzinken in het dakvlak.



Referentiebeelden

Woning

Beeldkwaliteitsplan Het Gewat
 Projectnummer p04060
 maart 2021

B|RO
 Ruimte om in te leven



Bijlage: Doorsnede waterbuffer

Toelichting

Voor de waterbuffering op eigen terrein is minimaal 18,15m³ vereist.

In de berekening is aan de randen een talud opgenomen van 1m., waarna de maximale diepte van 0,5m wordt bereikt. Hierdoor is voor de volledige berging (inclusief talud) ca. 51m² benodigd.

Met de zojuist toegelichte principes zijn bij een volledig rechthoekige waterbuffering de minimale lengte en breedte maten 5,1m x 10m.

In het aangegeven zoekgebied is het gewenst om de buffering organisch vorm te geven, hierdoor zullen de lengte en breedte maten hoger uitvallen.

