



BEELDKWALITEITSPLAN
Zijtaart-Zuid



Laatst gewijzigd: 17/01/2024
Versie: definitief
Vaststelling: raadsbesluit d.d [DATUM]

Opdrachtgever:
Gemeente Meierijstad



Opgesteld door:
LOS stadomland B.V.
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl



Coverfoto (voor en achter): Luchtfoto Zijtaart-Zuid
(Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2023).

Het Beeldkwaliteitsplan Zijtaart-Zuid is tot stand gekomen met en op basis van bijdragen van:

- Gemeente Meierijstad
- LOS stadomland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Zijtaart-Zuid	5
1.2	Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan	7
1.3	Het proces van toetsing	9
2	Omgeving	11
2.1	Bouwhoogten omgeving	11
2.2	Beeldkwaliteit omgeving	11
3	Beeldkwaliteit Zijtaart-Zuid	13
3.1	Sfeer en identiteit	13
3.2	Stedenbouwkundige richtlijnen	13
3.3	Bebouwing	15
3.4	Buitenruimte	19
3.5	Relatie met de omgeving	23
3.6	Duurzaamheids ambities	27
4	Begrippenlijst	29



Afbeelding 1. Luchtfoto Zijtaart en omgeving. In rood is het plangebied Zijtaart-Zuid en de bijbehorende fases aangeduid.

1 Inleiding

1.1 Zijtaart-Zuid

Algemeen

Gemeente Meierijstad is voornemens om op het perceel VHLo0P1380, ook wel bekend als Zijtaart-Zuid, woningbouw te realiseren. Om in de woningbehoefte van Zijtaart te voorzien wordt een uitbreidingsgebied voor woningbouw aangesneden direct ten zuiden van Zijtaart. In de Structuurvisie Veghel 2030 is in beeld gebracht wat logische groeirichtingen zijn voor in de nabije toekomst, zo ook voor de kern Zijtaart. Het plangebied is op de visiekaart van de Structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie.

Het plan voor Zijtaart-Zuid wordt opgesplitst in 2 fases, waarin volgens het geldend bestemmingsplan het volgend aantal woningen is voorzien:

- Fase A (westelijk deel) met maximaal 50 woningen
- Fase B (oostelijk deel) met maximaal 35 woningen.



Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Pastoor Clercxstraat en de Pater Thijssenstraat te Zijtaart. Kadastraal bekend als VHLo0P1380. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Meierijstad en heeft een oppervlakte van 28.727 vierkante meter.

De ruggengraat van Zijtaart wordt gevormd door de Pastoor Clercxstraat, van oorsprong een middeleeuwse weg die recht over de heide liep. Langs deze straat liggen de kerk, de pastorie, het klooster, horecagelegenheden, de school en het dorps huis. Het plangebied sluit aan de noordzijde aan op de zuidkant van de kern Zijtaart. Ten zuiden van het plangebied ligt agrarisch gebied. Verder wordt het plangebied voornamelijk omringd door agrarisch gebied.





Zoekgebied CPO
Parkeren verplicht op eigen kavel

Sloot 1

Sloot 6

Sloot 2

Sloot 2B

Wadi 1

Wadi 2


Sloot 5

Sloot 3

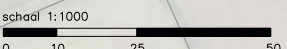
Sloot 4


Legenda

- Vrije kavels (verkoop door gemeente)
- Dure koop (ontwikkelaar)
- Middeldure koop (ontwikkelaar)
- Goedkope koop (ontwikkelaar)
- Sociale huur (ontwikkelaar)




schaal 1:1000





Min.
breedte
kroon



Max. breedte
kroon

Afbeelding 2. Stedenbouwkundig plan Zijtaart-Zuid (LOS stadomland, 2023).

Stedenbouwkundig plan (2023)

De uitbreiding Zijtaart-Zuid vindt plaats in hetzelfde stramien als de voorgaande uitbreidingen in Zijtaart:

- Rechthoekig tussen de linten opgespannen. In de vorm van landschappelijke kamers, omgeven door hagen.
- Het nieuwe woongebied wordt ingepast in de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische structuren en sluit aan op de bestaande lintbebouwing en het bestaande bebouwingsbeeld van de Pastoor Clercxstraat en de Pater Thijssenstraat en vormt een logische afronding van het dorp Zijtaart.

De hoofdtoegang van de wijk ligt aan de Pastoor Clercxstraat. Er is ook een route voor langzaam verkeer en calamiteiten die via het pad langs de houtwal verbonden wordt met Pater Thijssenstraat. Centraal in het gebied is een groenstrook met waterberging voorzien. Hier wordt het groen de wijk ingetrokken, wat ruimte creëert voor ontmoeten en recreatie. Ook zorgt het groen voor landschappelijke inpassing van het plan, en spiegelt deze strook als het ware fase A en fase B. De bomenlaan aan de oostrand van het plangebied blijft gehandhaafd. Hier is ook een groenzone voorzien die als buffer dient tussen de bebouwing en deze houtwal.

1.2 Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een flexibel toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van Zijtaart-Zuid. Aan de hand van ruimtelijke bouwstenen kan de komende jaren worden gebouwd aan een nieuw woongebied, rekening houdend met de woonwensen van inwoners uit Zijtaart, de dorpsraad Zijtaart en potentiële bewoners.



Afbeelding 3. Indeling van de fases.



Afbeelding 4. Ontsluitingsstructuur.



Afbeelding 5. Luchtfoto Zijtaart (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2023).

1.3 Het proces van toetsing

Hieronder lichten we de werkwijze en het proces toe.

Welstand

De beeldkwaliteitsvisie geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in Zijtaart-Zuid. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar concrete criteria, die als toetsingskader voor welstand fungeren. Met het vastleggen van concrete criteria in deze beeldkwaliteitsvisie worden de kwaliteit en het ambitieniveau voor Zijtaart-Zuid geborgd. De voorliggende beeldkwaliteitsvisie is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en zal daarna door de raad worden vastgesteld als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in deze beeldkwaliteitsvisie, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende visie niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van de beeldkwaliteitsvisie. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Relatie met het bestemmingsplan

De voorliggende beeldkwaliteitsvisie bestaat uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische bepalingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en de maatvoering van bouwwerken. De vormgeving van bouwwerken valt daarentegen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet met welstandscriteria worden beperkt. Met andere woorden; het bestemmingsplan gaat voor op de beeldkwaliteitsvisie. Daar waar de beeldkwaliteitsvisie meer ruimte biedt dan het bestemmingsplan bij recht toestaat, zijn in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen.



Afbeelding 6. Luchtfoto Zijtaart (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2023).

2 Omgeving

2.1 Bouwhoogten omgeving

Karakteristiek voor Zijtaart zijn de linten waarlangs de bebouwing in licht verspringende rooilijnen is geplaatst. De bouwhoogten in de omgeving zijn voor een groot deel vergelijkbaar met elkaar. Het is een mix van bebouwing met 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met kap. De bebouwing in de Pastoor Clercxstraat, de ruggengraat van Zijtaart, is overwegend 2 bouwlagen met kap.

Het dak aan de landschapszijde kapt over het algemeen laag aan. Dit zorgt voor een zachte overgang van het landschap naar het dorp. Opvallend is dat alle bebouwing een kapvorm heeft. Dit sluit aan bij het dorpse en landelijke karakter van het gebied.

2.2 Beeldkwaliteit omgeving

Zijtaart bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen. Rondom de dorpskern staan ook aaneengebouwde woningen en enkele appartementen. De bebouwing is traditioneel, dorps en landelijk. Langs de Pastoor Clercxstraat, van oorsprong een middeleeuwse weg die recht over de heide liep, bevinden zich enkele karakteristieke historische elementen zoals de kerk, de pastorie, het klooster en langgevelboerderijen.

In Zijtaart zijn verschillen bebouwingssferen aanwezig, maar door het gebruik van hetzelfde natuurlijke kleurenpallet (van rood, rood/bruin tot wit) sluit de bebouwing wel op elkaar aan.



Afbeelding 7. Luchtfoto Zijtaart Zuid (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2023).



Afbeelding 8. Kaart met aanduiding van de landschapszijde.

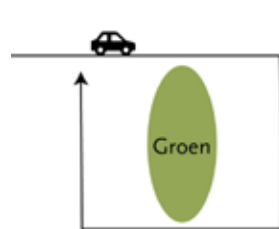
3 Beeldkwaliteit Zijtaart-Zuid

In het beeldkwaliteitsplan wordt het plangebied als één geheel beschouwd met een eenduidige beeldkwaliteit. Het beschrijft de gewenste uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte zodat de nieuwe ontwikkeling niet rommelig en onsaamenhangend wordt.

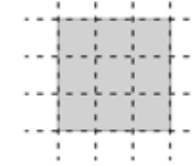
3.1 Sfeer en identiteit

De uitstraling en het karakter van de nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij het karakter van Zijtaart. Deze kan beschreven worden als een groene, dorpse uitstraling met waardering voor het landschap. Als hoofdontsluiting en historisch lint heeft de Pastoor Clercxstraat hierbij de meest bepalende uitstraling.

Het plan krijgt een kleinschalig karakter. Er is sprake van een kleine korrelgrootte doordat een grote mate van diversiteit in woningtypen toegepast wordt. Het plan omvat twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en een aantal vrijstaande woningen. Er wordt gebouwd in een traditionele bouwstijl met eenvoudige, dorpse materialen. Deze materialen worden ook toegepast in de openbare ruimte en door gebruik te maken van robuuste groene erfafscheidingen, het toevoegen van zoveel mogelijk groen en het behouden van landschappelijke elementen blijft het Zijtaarts karakter gewaarborgd.



Streven naar multifunctionele plattegronden



verspringende rooilijn



3.2 Stedenbouwkundige richtlijnen

Situering en oriëntatie

- De twee belangrijkste ruimtelijke elementen van het plan zijn de brede centrale groenzone en de ontsluiting die hier als een lus omheen ligt. De bebouwing is gericht op deze twee elementen. Het stratenpatroon volgt de historische structuur van rechte lijnen die door het landschap gevormd wordt.
- Bij de bebouwing die direct aan het landschap ligt wordt gestreefd naar een lagere goothoogte aan de landschapszijde, om de relatie met het landschap te benadrukken (zie Afbeelding 8).
- De bebouwing die direct grenst aan de brede centrale groenzone moet altijd uit evenveel lagen zijn opgebouwd. Dit mag 1 of 2 bouwlagen met kap zijn.
- Verspringingen in de rooilijn zijn voor aaneengebouwde woningen met meer dan vier woningen verplicht om het dorpse karakter zo goed mogelijk te waarborgen.
- Hoekwoningen die aangemerkt zijn als architectonische verbijzondering (zie Afbeelding 21) zijn aan twee zijden gesitueerd aan de openbare ruimte. Deze woningen oriënteren zich naar beide zijden op deze openbare ruimte. Voorbeelden van architectonische verbijzondering zijn toepassing van een geveeloor of dwarskap.
- De woningen krijgen langskappen. Alleen hoekwoningen van rijtjes en de vrijstaande woningen kunnen dwarskappen hebben.
- Het plan omvat twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en een aantal vrijstaande woningen. Bij al deze typologieën wordt gestreefd naar een multifunctionele plattegrond. Het idee hierachter is dat zo'n woning ook ingezet kan worden als een levensloopbestendige woning¹.

¹ Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 29 voor de definitie van levensloopbestendige woning.

Type woningen

Er wordt uitgegaan van een combinatie aan verschillende soorten grondgebonden woningen. In het voorliggende verkavelingsplan wordt uitgegaan van 66 woningen in het gebied, namelijk:

Fase A

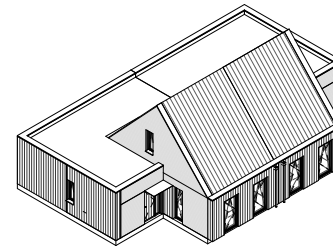
- 22 aaneengebouwde woningen.
- 10 twee-aaneengebouwde woningen.
- 6 vrijstaande woningen.
- Nota bene: In deze fase ligt ook een zoekgebied voor CPO-woningen². Dit ligt aan de entree van het plangebied op de locatie met 3 vrijstaande woningen en twee twee-aaneengebouwde woningen. Indien hier daadwerkelijk CPO-woningen gerealiseerd worden vervallen deze 5 woningen in het bovenstaande overzicht. Echter betekent dit niet dat de CPO uit 5 CPO-woningen moet bestaan. Het aantal is nog flexibel. Voor de CPO-woningen worden later nog aanvullende stedenbouwkundige eisen gesteld.

Fase B

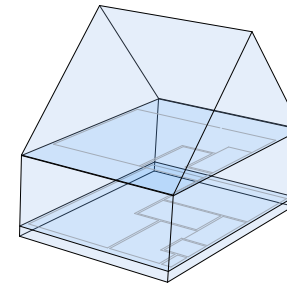
- 18 aaneengebouwde woningen.
- 8 twee-aaneengebouwde woningen.
- 2 vrijstaande woningen.

Bij al deze typologieën wordt gestreefd naar een multifunctionele plattegrond.

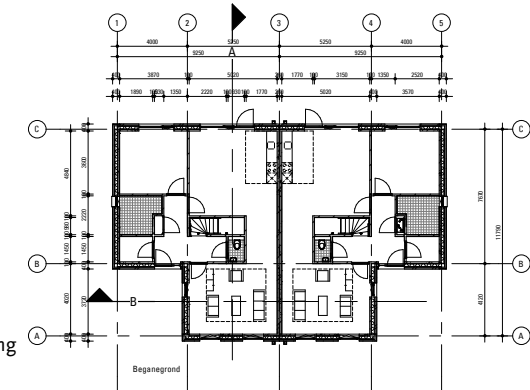
² Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 29 voor de definitie van CPO-woning.



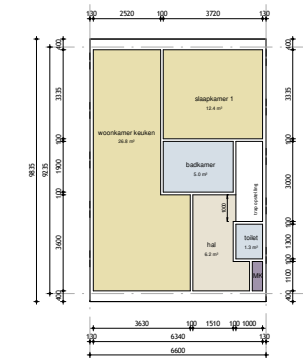
Twee-aaneengebouwde woning



Aaneengebouwde woning

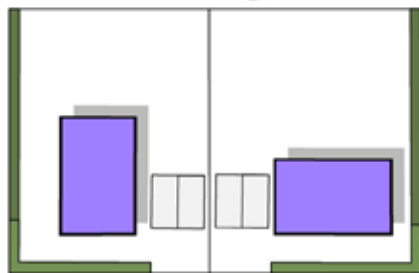


Begane grond



begane grond

Afbeelding 9. Voorbeeldplattegronden van levensloopbestendige woningen.

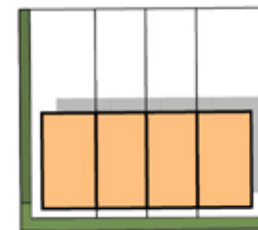


Vrijstaande woning

Afbeelding 10. Voorbeelden van typen woningen



Twee-aaneengebouwde woningen



Aaneengebouwde woningen

3.3 Bebouwing

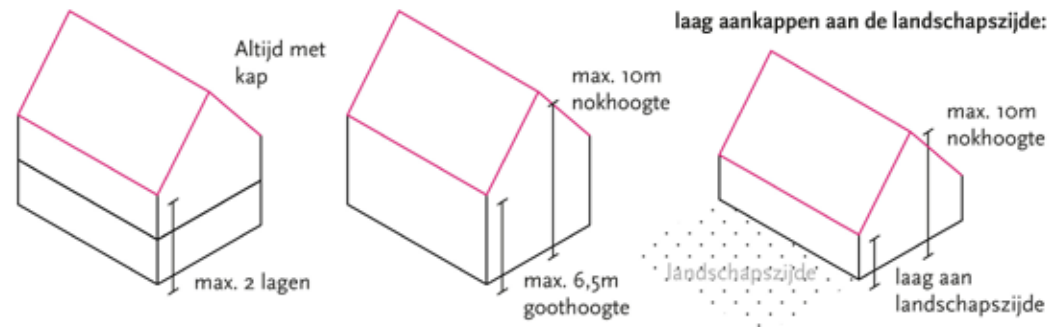
Stijl van de architectuur

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorps bebouwing van Zijtaart. Gevels hebben een klassieke indeling en het detailleringsniveau is hoog. Dit komt terug in bijvoorbeeld bijzondere metselverbanden, geveloren, schoorstenen en gootoplossingen. Aanvullend hierop wordt voor de woningen de grenzen aan het omliggende landschap aansluiting gezocht op een meer landelijk beeld, waarbij verspringende nokhoogtes en continue dakvlakken (zonder grote dakcapellen) een pre zijn.

Bouwmassa

- Eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Maximaal 2 bouwlagen + altijd een kap. Aan de landschapszijde wordt nadrukkelijk geadviseerd om laag aan te kappen.
- Goothoogte: max. 6,5m. Aan de landschapszijde streven naar lagere goothoogte.
- Nokhoogte: max. 10m.
- De bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Verbijzonderingen zijn toegestaan in de vorm van: schoorstenen, tuitgevels, geveloren, gevelplinten en metselwerkverbanden. Wel moet de woning te allen tijde een traditioneel dorps karakter behouden. Dit houdt in dat het beeld rustig, subtiel en verfijnd moet zijn.
- Geen blinde gevel¹ toegestaan wanneer de gevel gericht is op de openbare ruimte of mandelige grond.
- Aanvullend moeten kopgevels die gericht zijn op de openbare ruimte minstens 2 invullingen en/of openingen bevatten. Dit voorkomt een te gesloten vormgeving.

¹ Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 29 voor de definitie van blinde gevel.



Afbeelding 11. Principetekeningen over de bouwmassa.



Afbeelding 12. Voorbeelden van de stijl van de architectuur en mogelijke verbijzonderingen.

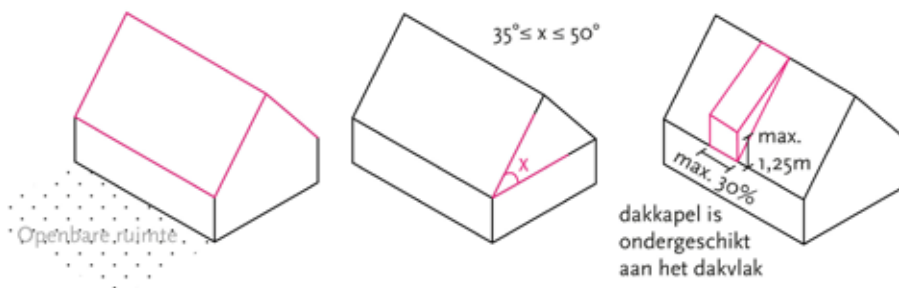


Afbeelding 13. Gewenste voorbeelden van (kop)gevels die gericht zijn op de openbare ruimte of mandelige grond.

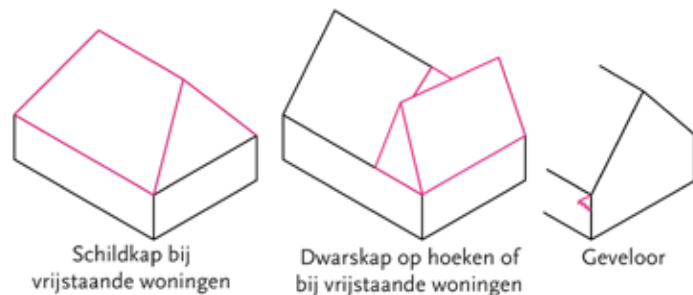
Kapvorm en -richting

- Hoofdzakelijk langskappen.
- Dwarskappen zijn enkel mogelijk op hoekwoningen van rijtjes en bij vrijstaande woningen.
- Vrijstaande woningen mogen schildkappen hebben.
- Dakhelling: 35-50 graden.
- Dakkappen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan het dak. Aanvullend geldt voor woningen die liggen aan het landschap dat dakkappen ook aan de achterzijde (indien deze grenst aan de landschapszijde) ondergeschikt moeten zijn aan het dakvlak. Ondergeschikt houdt in dat de dakkapel altijd slepend vanuit het dakvlak wordt uitgevoerd, zodat de dakkapel onderdeel wordt van het dakvlak. Daarbij is de dakkapel maximaal 1,25 m hoog. Ook houdt ondergeschikt in dat de hoofdvorm (langwerpig bouwvolume) intact blijft. Hier mogen insnijdingen en verhogingen van de gootlijn maar in beperkte mate worden toegepast, namelijk tot maximaal 30% van de gevellengte van het gebouw.

Langskap als standaard kapvorm:



Verbijzondering mogelijk:



Inspiratie voor zachte overgang naar het landschap

De overgang naar het landschap is zo zacht en groen mogelijk. Hierbij speelt het dak van de bebouwing een grote rol. Het dak straalt rust uit, waarbij dakkappen ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Aan de voorzijde is dit altijd een verplichting en aan de achterzijde is dit een verplichting indien grenzend aan de landschapszijde (zie Afbeelding 8 voor aanduiding van de landschapszijde). Ook wordt nadrukkelijk geadviseerd om de goot laag te plaatsen aan de landschapszijde. Een lage goot zorgt voor een zachte overgang naar het landschap waardoor Zijtaart-Zuid stevig ingebed wordt in het omliggende landschap.

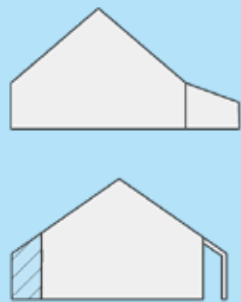
Om de overgang naar het landschap verder te verzachten wordt er ook groen behouden en toegevoegd. Zo blijft de bestaande bomenlaan aan de oostrand van het plangebied behouden, en voegen we een nieuwe groene rand toe rondom het plangebied. Deze groene rand bestaat uit een sloot met diverse bomen.



Afbeelding 14. Een zachte en groene overgang naar het landschap. Hierdoor wordt de wijk stevig ingebed in het omliggende landschap.



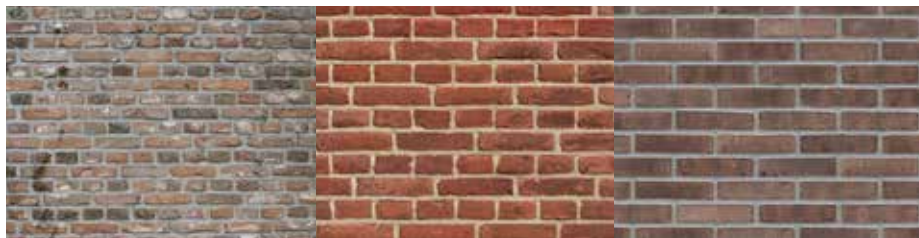
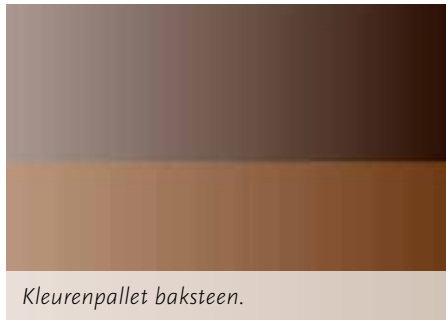
Afbeelding 15. Voorbeelden van laag aankappen aan de landschapszijde.



Afbeelding 16. Er zijn diverse architectonische trucs mogelijk om de goothoogte aan de landschapszijde laag te houden maar toch voldoende programma op de verdieping te kunnen realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan het optisch doortrekken van de kap, bijvoorbeeld in de vorm van lamellen, of het gebruik van insnijdingen.

Materialisatie en kleurgebruik

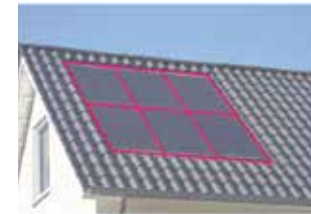
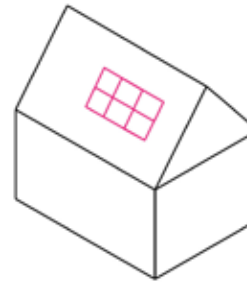
- Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en traditioneel.
- Eenheid in materiaalgebruik en kleurpalet.
- Basismateriaal: baksteen; kleur rood – rood/bruin spectrum.
- Kozijnen en daklijsten in wit uitvoeren.
- De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige keramische dakpannen. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- In de gevel zijn witte accenten toegestaan.
- Met het oog op duurzaam, biobased en circulair bouwen is het mogelijk om, mits goed onderbouwd, af te wijken van bovenstaande eisen.



Zonnepanelen integreren in het dak

Als zonnepanelen op een dakvlak gemonteerd worden heeft de voorkeur dit te integreren in het dakvlak. De locatie van eventuele zonnepanelen wordt dan in het ontwerp meegenomen. De kleur van de zonnepanelen moet bij voorkeur aansluiten bij de kleur van het dak.

Zonnepanelen integreren



3.4 Buitenruimte

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij het dorpse karakter van Zijtaart. Er wordt gebruik gemaakt van eenvoudige dorpse materialen zoals klinkers (gebakken of beton met een gebakken look), (laan)bomen, onderbeplanting en gras. Vanwege de hoge dichtheid van de buurt is de inrichting van de openbare ruimte formeel van aard.

Voor de openbare ruimte gelden de volgende richtlijnen:


















- Er komt een volwaardig profiel met rijbaan, stoep en waar mogelijk groenstroken met bomen en onderbeplanting. Naast elke rijbaan is er eenzijdig ruimte voor een trottoir, zodat er meer ruimte overblijft voor groen in het profiel.
- Alles wordt zo vlak mogelijk aangelegd. Dit houdt in dat hoogteverschillen, bijv. tussen rijbaan en stoep, zo veel mogelijk beperkt worden.
- Over het algemeen moeten alle parkeerplaatsen groen ingepast worden en zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken worden. Om verder het verhard oppervlak te beperken en een zachter, en groener beeld te bereiken zal parkeren zoveel mogelijk worden uitgevoerd in een verharding met open structuur, zoals grasbetontegels.
- Het kleurenpalet van de klinkers varieert van rood tot donker bruin.
- Straatmeubilair zal aansluiten bij het straatmeubilair dat in de rest van het dorp is gebruikt: een traditionele uitstraling, natuurlijke materialen en geen fel kleurgebruik.
- De verlichting in de wijk is uniform en functioneel (conform de richtlijnen) in de vorm van lichtmasten.





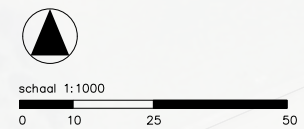
In de boomspiegel zwarte bes (Ribus nigrum) 2x2m 5st/m2

Kruidenmengsel op flauwe oever. Cruydt en Hoeck G3 1,5gram/m2

- Legenda - Bomen**
-  Amelanchier lamarckii 'Ballerina' (= krentenboompje) hoogstam 14-16
 -  Prunus 'Umineko' (= Chinese sierkers) hoogstam 20-25
 -  Fagus sylvatica 'Dawyck' (= zuilbeuk) hoogstam 20-25
 -  Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (= valse christusdoorn) hoogstam 20-25
 -  Crataegus monogyna (=Eénstijlige meidoorn) hoogstam 18-20 mdk
 -  Prunus padus (= gewone vogelkers) hoogstam 18-20 mdk
 -  Acer campestre (= Spaanse aak) hoogstam 18-20 mdk
 -  Ulmus 'New Horizon' (= New Horizon iep) hoogstam 20-25 mdk
 -  Ulmus laevis (= Fladder iep) hoogstam 20-25
 -  Salix babylonica (= treurwilg) hoogstam 20-25
 -  Fraxinus Pennsylvanica 'Zundert' (= es) hoogstam 20-25
 -  Magnolia kobus (= japanse magnolia) hoogstam 20-25
 -  Cercidiphyllum japonicum (= hartjesboom) meerstammig 300/350
 -  Sorbus intermedia (= zweedse lijsterbes) hoogstam 20-25
 -  Acer rubrum (= rode esdoorn) hoogstam 20-25
 -  Castanea sativa 'Glabra' (= tamme kastanje) hoogstam 20-25
 -  Salix alba 'Belders' hoogstam 20-25

- Legenda - Struiken**
- 1 Meidoorn (Crataegus pedicellata) struikvorm 175-200cm mdk 1st
 - 2 Gelderse roos (Viburnum opulus) struikvorm 175-200cm 1st
 - 3 Boswilg (Salix caprea) struikvorm 2-3m mdk 1st
 - 4 Egelantier Rosa rubiginosa 10 st 60-80 (2m2)

Afbeelding 17. Landschappelijk inpassingsplan Zijtaart-Zuid (LOS stadomland, 2023)



Landschappelijke inpassing

Huidig landschap

Momenteel bevindt zich ten oosten van het plangebied een historische laanbeplanting. Ten westen loopt de Pastoor Clercxstraat. Het plangebied zelf is nu in gebruik als grasland en verpacht aan een lokale agrariër. De landschappelijke kwaliteit is afgezien van de historische laanbeplanting beperkt. De directe omgeving van het plangebied is kenmerkend voor een agrarisch landschap. Waarbij met name intensieve veehouderij de overhand heeft.

Toekomstig landschap

De nieuwbouwwijk Zijtaart-Zuid wordt landschappelijk ingepast in de omgeving (zie Afbeelding 17). Dit is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan en wijzigingsplan. Het betekent dat er met behulp van groen een zachte overgang van het landschap naar bebouwing komt. Hiervoor wordt aan de oostzijde de houtwal, bestaand uit een bomenlaan en sloot, behouden. Aan de zuidzijde van de wijk wordt een groenblauwe buffer gecreëerd tussen de woningen en het agrarische landschap. Aan de zuidelijke watergang wordt het water vastgehouden. Door hier flauwe overs te creëren krijgt het water de ruimte en krijgt de flora de kans om zich te ontwikkelen. Om het natuurlijk proces te versnellen worden er verschillende inheemse bomen en struiken aangeplant. Twee iepen worden aangeplant op locaties waar deze vrijuit kunnen groeien. Daarnaast worden er meidoorns, gewone vogelkers en veldesdoorn als boomvormers aangeplant. Ook worden er verschillende struikvormers zoals de Gelderse roos, Boswilg, Egelantier en Zwarte bes aangeplant. Tot slot, wordt er met inheemse zaden een oevervegetatie ingezaaid op de flauwe oever. Hiermee worden er verschillende lagen vegetatie gecreëerd wat zorgt voor een belevenis van verschillende kleuren en laagtes binnen het landschap. Door deze verschillende lagenvegetatie, plantafstanden en plantsoorten worden er verschillende biotopen gecreëerd waar de biodiversiteit optimaal van kan profiteren.

De hoofdtoegang en calamiteitendoorgang van de wijk worden geaccentueerd door de Salix alba 'Belders'. Voor een gemoedelijk en rustig beeld wordt in de hoofdtoegangsweg voornamelijk Fraxinus Pennsylvanica 'Zundert' (es) geplaatst met enkele salix babylonica (treurwilg). Deze bomen worden op of naast de insteek van de sloot geplaatst, aan de zuidzijde.

Centraal in de wijk ligt een groenstrook met plek voor waterberging in de vorm van twee wadi's. Aangezien er niet constant water zal staan in deze wadi's (bodem ligt 10cm boven de GHG), kan deze ruimte ook gebruikt worden voor ontmoeten en recreatie. Buiten de wadi staan meerdere boomsoorten en heesters die op een speelse manier verschillende plekken creëren in de rechthoekige groenzone. De boomsoorten en heesters die als hoogstam of meerstammig in dit plan zijn opgenomen zijn: castanea sativa 'glabra' (tamme kastanje), magnolia kobus (japanse magnolia), acer rubrum (rode esdoorn), cercidiphyllum japonicum (hartjesboom), sorbus intermedia (zweedse lijsterbes) en amelanchier lamarckii 'ballerina' (krentenboom).

In de overige woonstraten is gekozen voor boomsoorten met grote en kleine boomkronen. De locatie van de boomsoorten is strategisch gekozen zodat er schaduw is langs wandelpaden en geringe schaduw in de achtertuinen. Hiervoor is een kleurrijke mix van gleditsia triacanthos 'sunburst' (valse christusdoorn), magnolia kobus (japanse magnolia), fagus sylvatica 'dawyck', prunus 'umineko' (chinese sierkers) en amelanchier lamarckii 'ballerina' (krentenboom) voorgesteld.

Verder is er voor het beheer en onderhoud van de sloten een pad van 3m breed aanwezig. Dit onderhoudspad is vrij van bomen en andere obstakels.

Alle genoemde bomen en beplanting staan op gemeentelijke grond en blijven in eigendom, onderhoud en beheer van de gemeente.

Verwerking hemelwater

Het hemelwater wordt aan de voorzijde van de woningen, waar kan, oppervlakkig geïnfiltreerd in de bodem, opgeslagen en/of afgevoerd naar de waterberging in het gebied. Er wordt een gescheiden systeem voor het hemelwater en vuilwater gebruikt.



Afbeelding 18. Voorbeeld van zichtbaar afkoppelen van de hemelwaterafvoer. Bron: Swinkels-Gruithuijzen Hoveniers & Tuinontwerpers (links) en Nanda Sluijsmans (rechts).



Afbeelding 19. Referentiebeelden zichtbaar afkoppelen



Afbeelding 20. Referentiebeelden zichtbaar afkoppelen

3.5 Relatie met de omgeving

Naast de vormgeving van de bebouwing, de locatie en situering van de privé buitenruimten is de relatie ervan met de omliggende openbare ruimte belangrijk.

Daarbij is het van belang dat bebouwing en tuinen bijdragen aan de groene sfeer van het hele plangebied. De volgende aspecten spelen een rol:

- Oriëntatie en ingangen
- Erfafscheidingen en bergingen
- Parkeren op eigen terrein
- Technische installaties

In de volgende paragrafen worden deze aspecten toegelicht.

Oriëntatie en locatie ingang(en)

- Woningen zijn met minimaal 1 zijde gericht op de openbare ruimte.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie wanneer ze aan twee zijden zijn gesitueerd aan de openbare ruimte. Deze woningen oriënteren zich naar beide zijden op de openbare ruimte dankzij een architectonische verbijzondering. Voorbeelden van architectonische verbijzondering zijn toepassing van een geveloor of dwarskap.



Afbeelding 21. Indicatie van de oriëntatie en locatie ingangen.

Erfafscheidingen en bergingen

- Alle erfafscheidingen zijn robuust groen of mee-ontworpen met de bebouwing, bijv. berging. Soorten groen waaraan gedacht kan worden zijn een groene beukenhaag, rode beukenhaag, carpinus betulus, veldesdoorn ligustrum vulgare of hederaschermen.
- Alle erfafscheidingen staan geheel op private grond en zijn te realiseren door de ontwikkelende partij.
- De erfafscheidingen in de voortuin¹ zijn altijd uitgevoerd als een lage haag van max. 1m hoog.
- Overige erfafscheidingen mogen vanaf 1,0m achter de voorgevelrooilijn² hoog zijn, tot max. 1,80m bij bebouwde varianten.
- De groenstrook, tussen Fase A en B, moet visueel worden verlengd tot en met de voortuin. De overgang tussen openbaar en prive is dan ook informeel en zacht bij de woningen die met de voorgevel grenzen aan het groen. Dit kan in de vorm van een lage groene haag of een groene voortuin (bijv. met vaste planten³ en heesters). Toepassing van hekwerk of een voortuin met meer dan 50% verharding is hier niet toegestaan.
- Bij woningen met een zij- en/of achterkant grenzend aan het landschap (zie Afbeelding 8) is een robuuste groene erfafscheiding verplicht.
- Bij hoekwoningen waarbij de tuin aan de zijkant grenst aan de openbare ruimte is de erfafscheiding een robuuste groene afscheiding (haagbeuk, Carpinus Betulus of Ligustrum Vulgare), eventueel in combinatie met een mee-ontworpen gemetseld muurtje van hetzelfde gebakken materialen als de woning.
- Om doorlopende erfafscheidingen te realiseren, is het verplicht de berging op min. 0,3m en max. 1m uit de erfgrans te zetten. Hierdoor ontstaat er eenheid en wordt een verrommeld beeld voorkomen. Wanneer de erfafscheiding wordt mee-ontworpen met de bebouwing mag van deze eis, mits goed onderbouwd, afgeweken worden.

¹ Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 29 voor de definitie van voortuin.

² Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 29 voor de definitie van voorgevelrooilijn.

³ Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 29 voor de definitie van vaste planten.



Parkeren op eigen terrein

Afhankelijk van de kavel zijn er diverse parkeeroplossingen denkbaar. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. In het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens min. 3m bedraagt, waardoor er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. De minimumeis voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is dan ook een brede oprit, waar 2 auto's naast elkaar kunnen staan. Bij sommige vrijstaande woningen is een brede én extra lange oprit verplicht. De vrijstaande woningen waarbij deze verplichting geldt zijn aangeduid met een brede én extra lange oprit in het stedenbouwkundig plan op pagina 6.

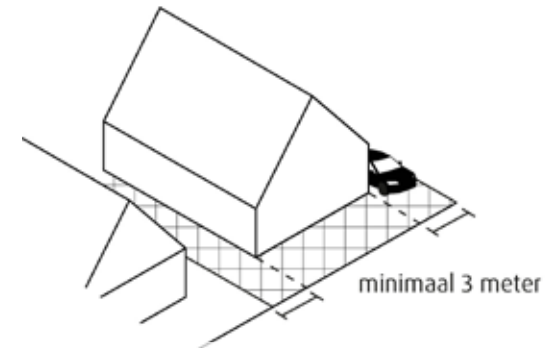
Ook voor hoekwoningen heeft parkeren op eigen terrein de voorkeur. Dit zal alleen niet altijd kunnen aangezien bij aaneengebouwde woningen de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 2m is volgens het bestemmingsplan.

Zie voor toelichting op deze algemene regels voor parkeren op eigen terrein de vigerende Nota 'Parkeernormen Meierijstad 2018' en de 'Beleidsregels Uitwegen 2022'. Bij wijzigingen van de normen worden de nieuwe parkeernormen overgenomen. Er kan uitsluitend worden afgeweken van de parkeereisen indien het bestemmingsplan en het voorliggende beeldkwaliteitsplan dit toelaat én voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen.

Erfafscheidingen grenzend aan parkeercoffers

Daar waar de percelen met de zijkant of achterkant grenzen aan de openbaar toegankelijke ruimte, en meer specifiek ter plaatse van collectieve parkeervoorzieningen zoals parkeercoffers, is extra aandacht voor de uniformiteit van erfafscheidingen gewenst. Veelal wordt de woning op informele wijze 'achterom' bereikt, waardoor een uniform en rustig beeld de kwaliteit van de ruimte ten goede komt. Daarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk door laten lopen van de erfafscheiding. Er wordt enkel een onderbreking gemaakt ten behoeve van een poortje of een parkeerplaats op eigen terrein.

Steeds wordt voor alle 'wanden' rondom de parkeercoffers één hoofdmateriaal en uitwerking gekozen. Dit kan bijvoorbeeld de toepassing van een houten element zijn, of overal kastanjehouten hekwerken met begroeiing in de vorm van klimplanten, overal hagen, een verbindende ligger, pergola, etc. Doordat het in veel gevallen zal gaan om projectmatige ontwikkelingen, is het eenvoudiger om dit te bereiken. Bij particuliere ontwikkelingen zal worden meegegeven wat de richtlijnen zijn om aan te sluiten bij het uniforme beeld.



Parkeren naast de woning, op eigen terrein, indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3m is.



Voorbeeld van uniformiteit in de erfafscheidingen bij een parkeercoffer.

Parkeren in de achtertuin

Bij parkeren in de achtertuin wil je voorkomen dat er gaten ontstaan in de 'wanden'. Er is aandacht nodig voor een oplossing die de 'wand' intact houdt. Dit kan bijvoorbeeld door op hoogte een verbindend element toe te voegen dat suggereert dat de 'wand' doorloopt. Dit kan eventueel verzacht worden door de constructie te laten begroeien.



De erfafscheiding loopt zo veel mogelijk door.



De wand blijft intact bij parkeren in de achtertuin.



Technische installaties

De technische installaties die op, aan of bij een woning wordt geplaatst dienen ofwel uit het zicht van de openbare ruimte gehouden te worden, ofwel onderdeel uit te maken van de architectuur. In het laatste geval zijn ze niet direct herkenbaar als technische installatie.

Wanneer installaties aan of bij een woning worden geplaatst, kan dit bereikt worden door:

- Ze op te nemen in het gevelontwerp, door de materialsatie en detaillering hierop af te stemmen. De installatie is onderdeel van de architectuur.
- Ze te verstoppen achter 'groen' of een ander element op eigen terrein. Daarbij kan gedacht worden aan een haag, berging, mee-ontworpen erfafscheiding, etc.

Wanneer installaties op de woning worden geplaatst, zijn ze altijd onderdeel van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door ze weg te werken als 'schoorstenen' op het dak.



3.6 Duurzaamheids ambities

Met het oog op klimaat en een duurzame leefomgeving stellen we een aantal duurzaamheidsambities:

- Materialisatie: De materialen die worden toegepast zijn zoveel mogelijk natuurlijk. De genoemde voorbeelden van natuurlijk en duurzaam bouwen zijn niet limitatief.
- In de schil van elke woning worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vlermuizen aangebracht.
- Groen tenzij: We ontwerpen Zijtaart-Zuid volgens het principe 'Groen Tenzij'. Dit betekent voor de buitenruimte dat deze zo groen mogelijk wordt gemaakt en verharding zoveel mogelijk wordt beperkt. Er wordt enkel verharding toegepast waar het echt noodzakelijk is. Groen zorgt voor meer biodiversiteit, een zachter beeld, meer verkoeling en minder wateroverlast.
- Afkoppelen: Het streven is om een deel van het regenwater dat afstroomt van de bebouwing te infiltreren of bewaren op eigen terrein. Het dakvlak aan de voorzijde (indien grenzend aan de centrale groenstrook) kan afwateren op openbaar groen. Bij het regenwater dat afkomstig is van het dakvlak(ken) aan de achterzijde (incl. bergingen en bijgebouwen) wordt gestreefd naar infiltreren of bewaren op eigen terrein. Aangezien dit geen verplichting is, wordt er ook voor voldoende waterbergingscapaciteit gezorgd op openbaar terrein.
- Zijtaart-Zuid wordt flexibel. Dit betekent dat de woningen die worden gebouwd in de toekomst aangepast kunnen worden op veranderende woonwensen, bijvoorbeeld om te zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Bij alle woontypologieën wordt dan ook gestreefd naar een multifunctionele plattegrond. Het idee hierachter is dat zo'n woning ook ingezet kan worden als een levensloopbestendige woning¹.



¹ Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 29 voor de definitie van levensloopbestendige woning.



Afbeelding 22. Luchtfoto Zijtaart Zuid (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2023).

4 Begrippenlijst

Blinde gevel

Een blinde gevel, ook bekend als blinde muur, is een gevel waarin geen kozijn- of deuropeningen zijn aangebracht. Meestal gaat het om een kopgevel, een wachtgevel of een gevel van een pand waar het buurpand van is gesloopt.

CPO-woning

CPO is de afkorting voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Bij collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar. Een CPO-woning is dan ook een woning die op deze wijze is ontwikkeld.

Levensloopbestendige woning

Een woning met een volledig woonprogramma op de begane grond en maximaal een extra slaapkamer op de eerste verdieping.

Vaste planten

Vaste planten zijn een niet-houtige, overblijvende planten, die meer dan eenmaal tijdens hun levensduur kunnen bloeien en langer dan twee jaar leven. Sommige planten blijven groen, maar meestal sterven ze in het najaar bovengronds af en trekken ze zich ondergronds terug voor hun winterslaap.

Vaste planten vormen boven de grond ieder jaar nieuwe stengels, bladeren, bloemen en zaden. In het voorjaar komen ze groter en krachtiger terug, zo zorgen ze ieder jaar voor lang tuinplezier.

Bron: <https://www.homeandgarden.nl/vaste-planten-wat-zijn-dat/>

Voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. De voorgevelrooilijn ligt in lijn met de naastgelegen bebouwing en wordt door de gemeente vooraf bepaald. Wanneer de voordeur zich in de zijgevel bevindt, verandert dit hieraan niets.

Voortuin

Tuingedeelte dat zich tussen de voorgevel en de openbare ruimte bevindt, met uitzondering van het gedeelte tussen de openbare weg en de garage/berging. Hierbij wordt aangesloten op de begrippen achtererfgebied en voorerfgebied uit het geldende bestemmingsplan.

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, streets, and green fields. A semi-transparent teal overlay covers the top half of the image, containing the title and date. The bottom half of the image shows a more detailed view of the houses and a large green field.

BEELDKWALITEITSPLAN Zijtaart-Zuid

Oktober 2023