

BEELDKWALITEITSPLAN VILLA'S OIRSCHOTSEWEG

OIRSCHOTSEWEG 15 MOERGESTEL - GEMEENTE OISTERWIJK – TOELICHTING – 25-08-20

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 OMGEVING
- 3 VERKAVELING
- 4 BEELDKWALITEIT
 - a. TERREININRICHTING
 - b. ERFAFSCHEIDINGEN
 - c. BEELDBEPALEND GROEN
 - d. BEBOUWING

1_INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld teneinde de kwaliteit van de ontwikkeling op dit kavel binnen de omgeving te waarborgen. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien. De vigerende bestemming is wonen. Hier is 1 woning toegestaan. Op het kavel komen maximaal 5 vrijstaande woningen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vervat in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel het stellen van criteria waaraan de bebouwing dient te voldoen. Daarnaast worden doelstellingen voor de perceelinrichting en inrichting private buitenruimte besproken. Dit plan vormt hiermee het ontwerp kader voor de betrokken bouwplannen en is het toetsingskader voor de supervisor. Bovenal moet het beeldkwaliteitsplan als inspiratiedocument fungeren voor ontwerpers.

De gemeente ziet een rol weggelegd voor een supervisor om de kwaliteit en onderlinge samenhang van de bebouwing te waarborgen en de 5 kopers met hun ontwerpers te begeleiden. De omschreven ruimtelijke kwaliteit kan zo in goede samenwerking worden bereikt.

Huidige bebouwing wordt gesloopt en de twee bestaande inritten worden vervangen voor een centrale entree. Het bestaande groen is leidend bij de ontwikkeling van de woningen en de inrichting van de percelen. Huidige groen elementen zijn ingemeten en gewaardeerd. De bomen worden weergegeven op de kavelpaspoorten en zoveel mogelijk groen wordt, ter bevordering van leefomgeving, op kwaliteit gewaardeerd en gehandhaafd.

De bestaande bomen worden bij voorkeur onderdeel van het ontwerp voor bebouwing en terreininrichting. Bij aantoonbare noodzaak, kunnen bestaande groenelementen worden verwijderd.

De ontwikkeling vindt plaats in een groene omgeving ten oosten van Moergestel, aan de rand van bebouwing met hogere dichtheid. Na deze zone wordt de opzet van de bebouwing ruimtelijker. De betreffende kavel vormt een overgang tussen bebouwingsvormen.



Aan de overzijde van de weg bevindt zich villa Hoogenhuizen (Oirschotseweg 10). Tevens aan de overzijde van de weg een nieuwe ontwikkeling: Landgoed Reuseldal. Een ruim opgezet landgoed met 3 nieuwe bouwkvavels. Bebouwing op dat landgoed is totaal zo'n 4500 m3.

3_VERKAVELING

Het terrein wordt verkaveld in 5 kavels met een vergelijkbare oppervlakte. Het is een ruim opgezette verkaveling aan een centraal gesitueerde cul de sac; een hoogwaardig woongebied met een eigen entree. De breedte van de weg is voldoende van maatvoering. Hier kunnen 2 auto's elkaar passeren. Deze weg is mandelig gebied en ontsluit het plangebied op de Oirschotseweg.

Ontwerpers kunnen kiezen voor een entree aan noordzijde, teneinde buitenruimte aan zuidzijde te kunnen realiseren. Wij gaan uit van een dubbele inrit van ieder kavel.

Voor de gevels op de kavels aan de Oirschotseweg dient een rooilijn te worden aangehouden van 9 meter vanaf de perceelsgrens. De overige grenzen worden een afstand bewaard van 5 meter.

Oirschotseweg 15 | 10-07-20
Voorstel omschrijving inrichting



[verbeelding verkaveling]

4_BEELDKWALITEIT

TERREININRICHTING

Het hof krijgt een hoogwaardige uitstraling welke past in de omgeving.

Op het terrein wordt aandacht besteed aan materiaalgebruik en inrichting van de buitenruimte.

Volgens de Nota parkeernormen 2016 moeten per woonperceel 2,2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is inclusief bezoekersparkeren. Dat betekent dat er totaal 11 parkeerplaatsen op dit terrein gerealiseerd worden. Ieder kavel krijgt een dubbele entree en moet voorzien in minimaal 3 parkeerplekken op eigen terrein. Op de weg komen geen openbare parkeervoorzieningen.

De gehele inrichting van de buitenruimte en de kavels dient in de sfeer van bospercelen te worden ingericht.



[greskeien nu aan de westzijde van het kavel]



[indicatie entree]

ERFAFSCHEIDINGEN/ HAGEN

De inrichting van de kavels dient binnen de sfeer van bospercelen te worden ingericht. Daarbij mag voldoende privacy worden gecreëerd. Erfafscheidingen dienen te worden aangebracht in de vorm van hagen en/of groenblijvende beplanting. Toepassen van schuttingen is niet toegestaan.



Prunus lusitanica 'Angustifolia'



Prunus Laurocerasus 'Herbergii'



Taxus media Hicksii

[Afbeeldingen: voorbeeld groenblijvende hagen]

BEELDBEPALEND GROEN/ INRICHTING

Het beeldbepalend groen is ingemeten en bomen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Slechts als ze niet waardevol zijn en/of niet duurzaam te handhaven zijn kan worden bepaald dat ze mogen wijken. De duidelijke intentie is om alle bomen te handhaven. De bomenrij aan de westzijde is een van de onderdelen die goed gehandhaafd kan worden.

Onder kroonprojectie kan geen bebouwing plaatsvinden. De bomen in de tuin bepalen de vorm van de bebouwing en de indeling van het kavel.



*Een impressie van de
bomen op het terrein.
Inmeting en
beoordeling in bijlage
VI bij toelichting.*

BEBOUWING

De beeldkwaliteit voor de bebouwing voor dit kavel streeft, ten behoeve van algehele kwaliteit van de omgeving, naar een grote mate van samenhang van architectuur van de verschillende woningen.

De beoogde onderlinge samenhang voorziet in architecturale vrijheid en komt met name voort uit kleurstelling en materiaalgebruik.

Toetsing van het ontwerp door supervisor zal plaatsvinden op de volgende onderdelen:

- Relatie met omgeving
- Bouwplan op zichzelf
- Detaillering
- Mate van samenhang
- Positionering van de bebouwing

Bestemmingsplanvoorschriften (gedeeltelijk)

De maximale footprint van de bebouwing op de kavels is 150 m². Deze oppervlakte mag niet worden overschreden binnen de regels van het bestemmingsplan. De goothoogte is vastgesteld op 4 meter, de nokhoogte op 6 meter. Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 650 m³ mag bedragen.

Gebouwen mogen plat worden afgedekt. Een platte dekking van de 1^e woonlaag mag tot maximaal 50% van de footprint met een hoogte tot 6 meter.

Binnen het plan is een voorgevelrooilijn bepaald. De woningen dienen met voorgevel in deze voorgevelrooilijn te worden gepositioneerd. De overige gevels dienen, ongeacht het bouwvlak, minimaal 5 meter afstand van de achterste erfgrens te bedragen. Hier mag geen bebouwing gerealiseerd worden. De afstand tussen gevellijn Oirschotseweg is minimaal 9 meter.

Voor kavel 3 is geen voorgevelrooilijn vastgesteld. De woning mag, onder voorbehoud van de overige voorschriften, vrij geplaatst worden met uitzondering van de zone met bestemming 'tuin'.

Bebouwing

| Thematiek

Bospercelen met statige bossfeer. De gebouwen moeten integreren met de groene omgeving. De gevels moeten een open karakter hebben om integratie met de omgeving te bevorderen. Gevelopeningen met glas geven tevens ruimte voor weerspiegeling van het groen.

| Materialen _gevels_kozijnen_daken_

Binnen gevels toepassen van natuurlijke materialen zoals; hout, glas, natuursteen, vormbaksteen, pleisterwerk (bijvoorbeeld kaleien).



Raam- en deurkozijnen worden uitgevoerd in hout of aluminium.

Daken kunnen worden gedekt met bijvoorbeeld; riet, zink, leisteen en een (mat gekleurde) keramische pan.



| Kleuren

Kleurenpalet beperkt zich tot kleuren die goed passen in een groene, bosrijke omgeving en varieert binnen een warm (donker) pallet in het spectrum bruin/ grijs/ groen, met aandacht voor duurzame materialen en technieken.

Materiaaleigen kleuren van natuurlijke materialen zijn altijd toegestaan. Gebruik van wit, crème en primaire kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.



| Massa en vorm

De architectuur heeft een eigentijds, statige uitstraling met aandacht voor detaillering. De vormen van daken moeten de statigheid ondersteunen. Daarbij zijn o.a. toegestaan; (verspringend) lessenaarsdak, (vormen van) een zadeldak en plat gedekte daken. Daken moet aandacht hebben voor uitstraling. Dat kan bijvoorbeeld door middel van overstek of luifel.

Wat we niet voor ogen hebben:



Wat wel zou kunnen:



| Detaillering

Aandacht voor gehele detaillering. Daarnaast ook voor externe installaties, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen. Denk ook aan eigentijdse baksteenarchitectuur met hoogwaardige detaillering. Denk in deze fase ook aan het verwerken van zonwering.



| Duurzaamheid

Bij het ontwerp wordt gestreefd naar een natuurlijk wijze waarop energie opgewekt kan worden. Wanneer er voor zonnecollectoren wordt gekozen dan dienen deze geïntegreerd te worden in het ontwerp van de woning.

Ook technische installaties als bijvoorbeeld luchtwarmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar te zijn. Oplossingen zoals bijvoorbeeld een grondwarmtepomp worden toegejuicht. Dergelijke oplossingen dienen verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met de supervisor.