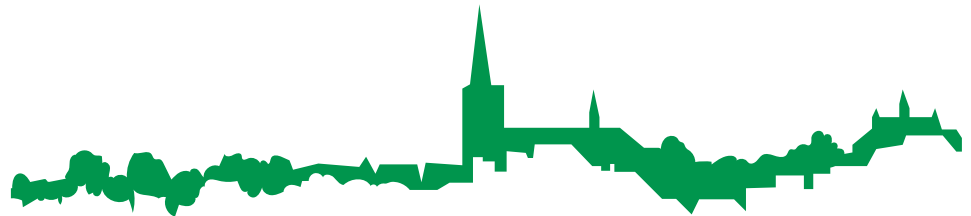




BIJLAGE 2: BEELDKWALITEITPLAN



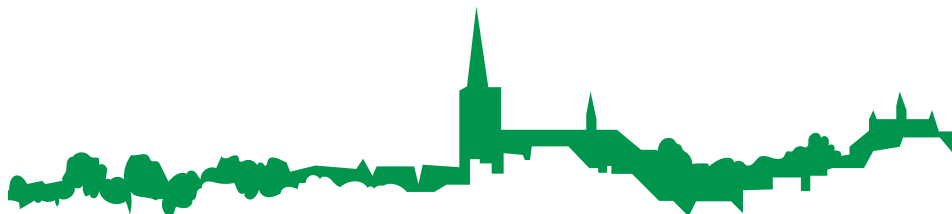
BEELDKWALITEITSP RUIJTE VOOR RUIJTE, MOLENBAAN OISTERWIJK





BEELDKWALITEITSPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE, MOLENBAAN OISTERWIJK GEMEENTE OISTERWIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	12 - 07 - 2021
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Stedenbouwkundig plan	3
Lagenbenadering:.....	3
Landschappelijk inpassing	4
Bouwregels volgens bestemmingsplan	5
3. Beeldkwaliteit	6
Duurzaamheid	6
Goothoogte	6
Bouwhoogte	7
Dakvorm	7
Bouwvlak	8
Oriëntatie	8
Parkeren	8
Logisch en begrijpelijk: ‘dorpse architectuur’	9

1. Inleiding

Op de locatie nabij de Molenbaan grenzend aan de kern Oisterwijk wordt door Ruimte voor Ruimte CV II een woningbouwlocatie met 19 Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld.

Middels de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is het mogelijk woningen te realiseren door de ingeleverde (fosfaat) rechten van stoppende agrarische bedrijven. De Ontwikkelingsmaatschappij zal de 19 Ruimte voor Ruimte kavels verkopen als woningbouw kavels. Daarvan zijn reeds 7 woningen bestemd in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'. Daarnaast zullen er maximaal 12 extra woningen gebouwd worden.

De gemeente Oisterwijk hanteert geen welstandsbeleid meer. De Ruimte voor Ruimte kavels worden aan individuele kopers verkocht, die een eigen bouwplan gaan ontwikkelen. Op deze wijze kunnen de kopers hun eigen woonwensen optimaal vormgeven, aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan, gekoppeld aan de regels. Door de landschappelijke inpassing en de beperkte bouwhoogte zijn de individueel vormgegeven woningen ruimtelijk goed inpasbaar.



Begrenzing en bestaande situatie plangebied 'Ruimte voor Ruimte Kerkhovenbaan, Oisterwijk'

2. Stedenbouwkundig plan

De Ontwikkelingsmaatschappij zal de 19 Ruimte voor Ruimte kavels verkopen als woningbouw kavels. Daarvan zijn reeds 7 woningen bestemd in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'. Daarnaast zullen er maximaal 12 extra woningen gebouwd worden.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de molenbiotoop. Dit betekent dat de bouwhoogte in het westelijke deel van het plangebied niet meer dan 8 meter bedraagt. In het oostelijke deel van het plangebied geldt binnen de cirkel van 200 meter vanaf de molen een bouwhoogte van maximaal 7 meter.



Verkavelingsplan 'Ruimte voor Ruimte Molenbaan, Oisterwijk'

Lagenbenadering:

In de ruimtelijke planvorming is de lagenbenadering van evident belang voor de analyse van het gebied en het daarbij behorende ontwerp. Er zijn 3 lagen te benoemen:

1. Fysieke ondergrond met daarbij behorend het biotische en abiotische systeem en het watersysteem
2. Netwerk van infrastructuur ook wel de netwerklaag genoemd. Hiervan maakt ook het energienetwerk onderdeel uit
3. Menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren. Dit wordt ook wel de occupatielaag genoemd. Wat is de fysieke neerslag van de menselijke activiteiten.

De drie lagen worden geografisch geanalyseerd op de verschillende onderdelen. Uit deze analyse volgt dan een ontwerp en daarna worden daarin afwegingen gemaakt.

Analyse eerste laag: De eerste laag bestaat uit het abiotische en biotische systeem alsmede uit het watersysteem.

Het abiotische systeem gaat over de volgende aspecten: de hoogteligging of de maaiveldhoogte, de bodemopbouw/bodemtypen/grondsoort, de waterdoorlatendheid van het bovenste pakket, de aanwezigheid van keileem evenals karakteristieken van dit keileem zoals dikte, diepteligging, reliëf en geulen in het keileem, het (actuele en historische) grondgebruik.

Het biotische systeem gaat over bodemleven, van belang hierbij is de vegetatie en ecologische diversiteit (waaronder ook biodiversiteit).

Het watersysteem bestaat uit de volgende aspecten: het ecologische systeem, veiligheid en functionaliteit, beleving en recreatie.

Als we kijken naar het plangebied dan wordt, door de toevoeging van groene en blauwe elementen geen afbreuk gedaan aan bovengenoemde aspecten. Integendeel, er wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit en het ecologische systeem. In een nog op te stellen groeninrichtingsplan (als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen) zal dit nader worden uitgewerkt op soortenniveau waaruit te destilleren valt dat de toevoeging een bijdrage levert aan de biodiversiteit in het plangebied. Daarbij is er in het gebied geen sprake van archeologische waarden die in het geding zijn. Door dit plangebied te onttrekken aan het agrarische gebruik wordt tevens een bijdrage geleverd aan de vermindering van meststoffen en de daarmee samenhangende verontreiniging.

Analyse tweede laag: het ontwerp van het gebied voegt wat infrastructuur toe voor de ontsluiting van het gebied en de kavels. Het toekomstige plangebied kan worden aangesloten op het bestaande elektriciteits netwerk dat reeds aanwezig is. Echter, er kan ook voor worden gekozen dit meer duurzaam op te lossen. Zie hiervoor de paragraaf over duurzaamheid. Dit kan eveneens een kwaliteitsimpuls geven, naast hetgeen is gezegd eerder in deze notitie. Op gebied van verkeer en infrastructuur leidt deze ingreep niet tot hele andere concepten. Hiermee is dit plangebied zondermeer toe te voegen aan het bestaande netwerk.

Analyse derde laag: het is evident dat er, door het toevoegen van woningen een andere occupatie van het plangebied gaat plaatsvinden waar het gebied thans voornamelijk agrarisch is. Echter al bij de toestemming tot het ontwikkelen van de 7 kavels eerder, is besloten hier een overwegend woonvlek van te maken. Hiervoor is toen al sprake geweest van het beëindigen van een agrarisch bedrijf (Molenbaan 14 en 16). De huidige ontwikkeling bouwt dit alleen verder uit. Hierbij wordt tevens een robuuste landschappelijke inpassing gekozen die een bijdrage levert aan de beleving van toekomstige gebruikers. Tevens levert dit een bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied. Deze verbetert doordat weiland wordt vervangen door goed ingepaste woningbouw.

Landschappelijk inpassing

Voor het stedenbouwkundig plan vormt de bestaande verkavelingsrichting en de landschappelijke structuur van het omringende coulissenlandschap de basis. Er is een landschappelijk raamwerk opgesteld met de huidige houtwallen als basis, welke aangevuld worden met bomenrijen van min. 4 meter breed langs de noordelijke en zuidelijke rand van het plangebied. Deze bomenrijen komen aan de achterzijde van de kavels. Het eigendom komt bij de bewoners en ook het beheer wordt door bewoners gedaan (contractueel vastgelegd). Op deze wijze ontstaat een goede overgang naar het aangrenzende landschap en naar de historische structuur van de Kerkhovenbaan. Aan de westzijde is voorzien in een bredere landschappelijke zone (ca. 30 m breed), waarin de bestaande houtwal is opgenomen. In deze zone komt naast beplanting ook een extra waterberging in de vorm van een wadi of poel. Op deze wijze is er een groene afronding en kwaliteitsverbetering in het gebied.

Ten opzichte van de aangrenzende woonpercelen aan de oostzijde vormen groene hagen op de perceelsgrenzen de overgang. De hagen worden door Ruimte voor Ruimte aangeplant en/of deze worden bij grond/ kavelverkoop als verplichting meegenomen.

De groene randen langs de buitenzijden bieden het landschappelijke kader waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. De nieuwe straat krijgt groene bermen van minimaal 2 meter breed waarin bomen worden geplant. Het plangebied heeft daardoor een landelijke uitstraling.

Als erfscheidingen worden uitsluitend hagen toegepast, zodat aangesloten wordt bij de landelijke sfeer van de omgeving.

Het landschappelijke inpassingsplan zal door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch worden geborgd.

Bouwregels volgens bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de volgende bouwregels vastgelegd:

- Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- De woningen worden evenals een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping binnen het bouwvlak gebouwd;
- Een hoofdgebouw mag worden gebouwd op een perceel met een oppervlakte van niet minder dan 500 m² en niet meer dan 1.000 m²;
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter. In het oostelijke deel geldt als gevolg van de molenbiotop een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw mag niet minder dan 750 m³ en niet meer dan 900 m³ bedragen.
- De inhoud van een geïntegreerde garage/berging mag niet meer dan 300 m³ bedragen.
- De dakhelling bedraagt ten minste 35^o en ten hoogste 55^o ten opzichte van horizontaal vlak.
- De maximale oppervlakte voor een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping is 200 m².
- De maximale goothoogte voor een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping is maximaal 3 meter en de bouwhoogte is maximaal 7 meter.

3. Beeldkwaliteit

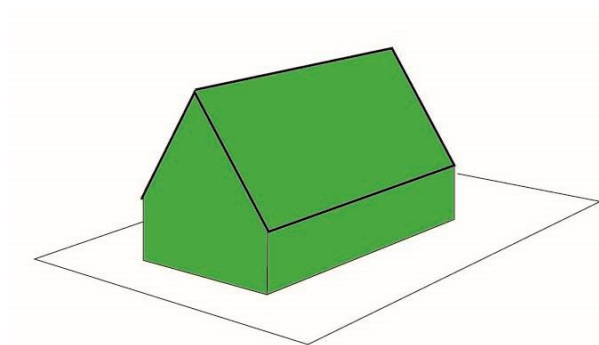
Op het gebied van beeldkwaliteit zijn er regels voorzien voor de plaatsing van de bouwwerken op de kavel en het bouwvolume. De regels zijn er ten behoeve van een samenhangende uitstraling van de woningen aan de straat.

De toetsing door een welstandscommissie is vanaf 1 januari 2013 niet langer aan de orde binnen de gemeente Oisterwijk. Daarom dient een toets op welstand te kunnen plaatsvinden door de ambtelijke organisatie, een supervisor of commissie van advies op basis van objectieve criteria.

Hoewel de gemeente geen specifieke bouwstijl vastlegt en veel vrijheid aan de wensen van de toekomstige bewoners overlaat, worden in deze paragraaf enkele kenmerken voor ‘dorpse architectuur’ benoemd. Dit ter inspiratie voor zowel bewoners als de supervisor.

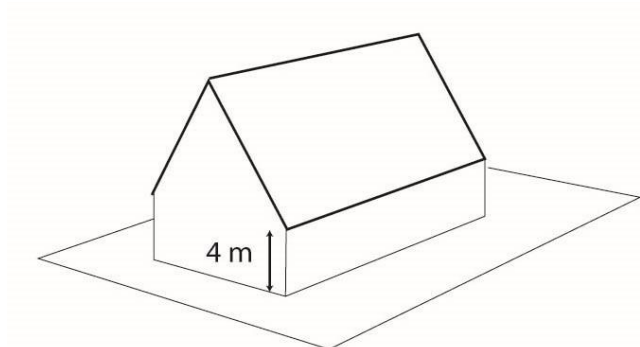
Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt de basis voor de architectuur. Voor het inspiratiekader wordt verwezen naar de “Duurzaamheidsagenda” van de gemeente Oisterwijk.



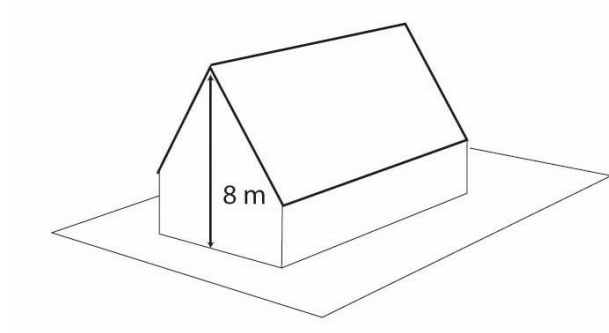
Goothoogte

De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter.



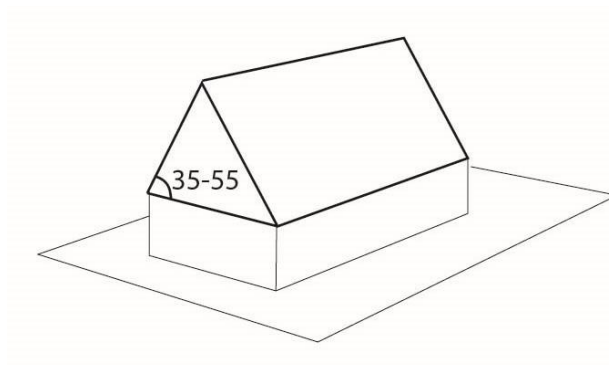
Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m. Voor het oostelijke gedeelte van het plangebied, binnen de cirkel van 200 meter vanaf de molen, geldt een bouwhoogte van maximaal 7 meter.

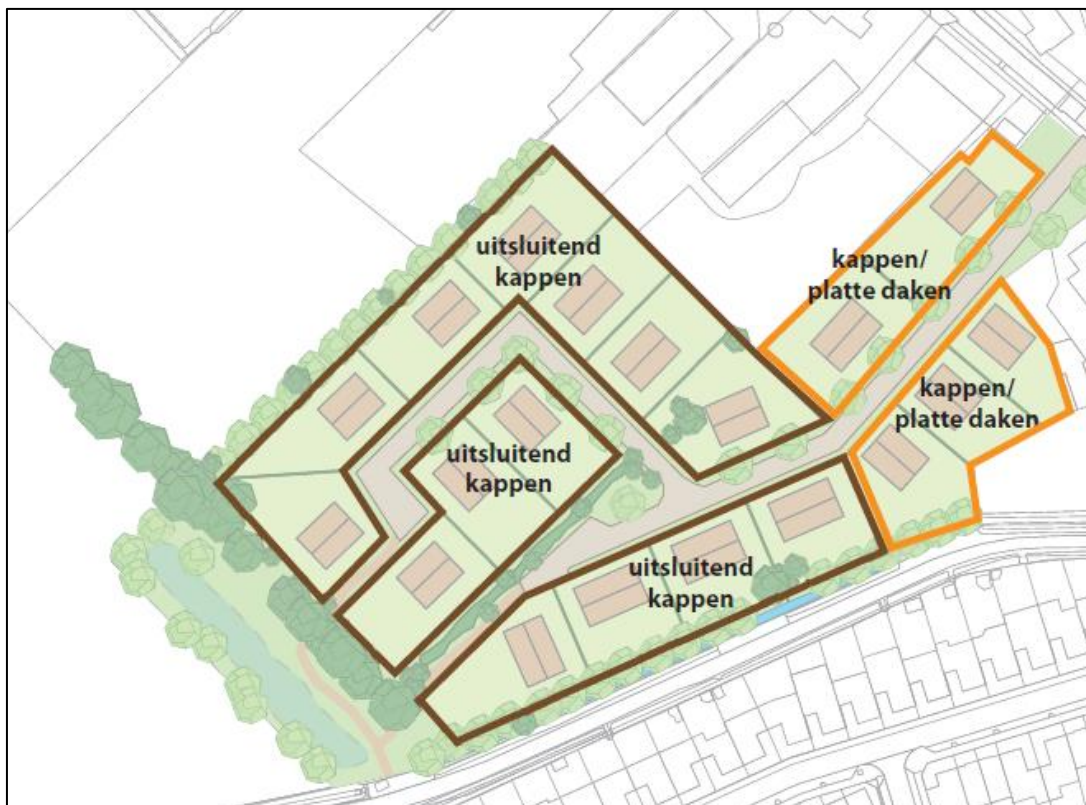


Dakvorm

Voor een uitstraling passend bij het dorpse en landelijke karakter van het gebied zijn grotendeels alle woningen voorzien van een kap, waarbij de voorkeur is voor een zadeldak of samengesteld zadeldak. De hoek bedraagt bij voorkeur 35° - 55° .

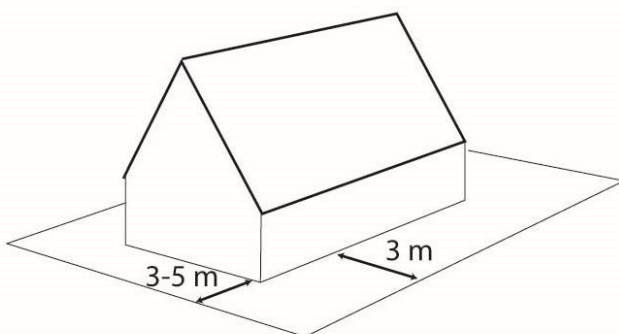


Wanneer toekomstige bewoners een wens hebben voor een hoofdgebouw met plat dak, wordt daar in dit plan -in beperkte mate- ruimte aan gegeven. Een aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied binnen de molenbiotoop kunnen naar keuze uitgevoerd worden met zowel een kap als een plat dak.



Bouwvlak

Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak. De rooilijn bedraagt ten minste 3 tot 5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.



Oriëntatie

De oriëntatie en positionering van de woningen op de bouwkaavel is vrij gelaten, waardoor een informeel straatbeeld wordt gecreëerd. Om dit straatbeeld te versterken wordt ook de keuze van kapvorm en de nokrichting vrij gelaten. Bebouwing is naar de openbare weg georiënteerd. Daarnaast zijn de beeldbepalende hoeken aanwezig. Hier hebben woningen een tweezijdige oriëntatie, op twee straten. Hier dient rekening te worden gehouden met de uitstraling van de woning.

Parkeren

De parkeernorm bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per RvR-woning. Op eigen terrein dienen minimaal 2,0 parkeerplaatsen gesitueerd te worden.

Logisch en begrijpelijk: ‘dorpse architectuur’

Het stedenbouwkundig plan Ruimte voor Ruimte Molenbaan ligt op de overgang van de kern naar het landelijk gebied. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekent dat inspiratie gehaald kan worden uit de moderne en klassiek vormgegeven “dorpse” architectuur.

Dorps bouwen kan gerealiseerd worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud. Door beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Het dak biedt onderdak, de plint verankert het gebouw in de omgeving. Het huis met zadeldak appelleert aan het archetypische huis, de abstracte essentie van de dorpse architectuur

Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan. De woningen mogen traditioneel of eigentijds worden uitgevoerd. Eigentijds betekent vooral strak in detaillering en creatief gebruik van materialen.

De ingrediënten voor dorps architectuur bestaan onder andere uit:

- Heldere, rechthoekige hoofdvorm;
- een ingetogen vormentaal van de architectuur;
- een huis met zadeldak, eventueel samengesteld;
- het dak heeft een kloeke vorm en is eenvoudig in haar uitstraling;
- de nokrichting is vrij;
- dakkappellen en dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak;
- gebiedseigen materiaalgebruik:
 - De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in baksteen in een rood, roodbruine tot donkerbruine kleur. Ook witgekeimde gevels zijn mogelijk, met uitzondering van de drie woningen langs de westrand die aan het open landschap grenzen. Langs deze westelijke rand zijn uitsluitend gedekte, natuurlijke kleuren mogelijk.
Een moderne toepassing van hout of riet als gevelbekleding is eveneens denkbaar;
 - Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout.
 - Daken mogen uitgevoerd worden in dakpannen of riet (natuurlijk riet). Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Een combinatiedak van riet en pannen behoort ook tot de mogelijkheden. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorpse uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan.
- terughoudend in detaillering, overstekken, kleurgebruik;



Beelden van de architectuur ter inspiratie

