

De Welstandscommissie van de SRE Milieudienst heeft in haar welstandsadvies van 29 augustus 2012 aangegeven dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Wel adviseert zij dringend de woning op de hoekkavel te draaien.

Dit advies is opgevolgd, het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast.

Op 12 juni 2013 is de stedenbouwkundige schets op nieuwe aan Welstand voorgelegd. Welstand was akkoord op 2 kleine punten na. Deze zijn aangepast in het nieuwste stedenbouwkundige schets.

3.1.2 Functioneel

Met de herontwikkeling van het plangebied verdwijnt de huidige agrarische functie en komt er een woonfunctie voor in de plaats. Deze functie sluit aan op de directe omgeving van het plangebied.

3.2 Beeldkwaliteit

3.2.1 Nieuwe woningen Vogelenzang

Ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, de ontsluiting en de situering van groen, zijn geregeld in een bestemmingsplan. De identiteit van het ontwerp en andere meer architectonische aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn geregeld door middel van beeldkwaliteitscriteria.

Door Croonen Adviseurs zijn voor de herontwikkeling van het plangebied dergelijke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze criteria worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Haaren. De beeldkwaliteitscriteria zijn hierna opgenomen.

3.2.2 Beeldkwaliteitparagraaf

Deze beeldkwaliteitparagraaf, voor de ontwikkeling van de drie Ruimte-voor-Ruimte-woningen en een seniorenwoning, geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel c.q. inspiratiekader om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Door de welstandscommissie kan het worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen.

Voor een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inpassing van bovenstaande vier woningen zijn de volgende beeldkwaliteiteisen geformuleerd.

Situering en oriëntatie

- De woningen staan in een losse stedenbouwkundige structuur met een verspringende rooilijn.
- Losstaande bijgebouwen plaatsen achter het hoofdvolume.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik (geen uitgesproken architectuur).
- De architectuur sluit aan op de dorpse context van de omgeving.
- Een eenduidig concept waarbij de architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering een samenhangend geheel vormen.
- De vrijstaande woningen zijn individueel afleesbaar.
- Aan- uit en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume.
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- De woningbouwvolumes hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap.
- Het zadeldak is de hoofdvorm eventueel met wolfeinden.
- Dakkapellen zijn qua grootte ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding moet passen binnen het open en groene karakter van de agrarische omgeving.
- De erfafscheiding bij voortuinen uitvoeren als een lage haag van een inheemse soort.
- De erfafscheiding aan de achterzijde en op plaatsen waar achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen bij voorkeur uit te voeren als opgaande hagen of houtwallen (inheemse soorten). Open gaas- en hekwerken zijn toegestaan, mits zorgvuldig ingepast (gesloten hekwerken zijn niet toegestaan).

Materiaal, kleur en detaillering

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is het uitgangspunt.
- Het basismateriaal voor de gevels is baksteen (natuurlijke kleuren).
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas.
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Een veelheid van materiaalgebruik per volume dient te worden vermeden.
- Het basismateriaal bij dakvlakken zijn keramische pannen (glanzende of geglazuurde pannen zijn niet toegestaan). De kleur van de dakbedekking is zwart of antraciet. Bij het gebruik van riet mag hiervan worden afgeweken, in dat geval is de natuurlijke kleur van riet toegestaan.
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan.



sfeerimpressie bebouwing



erfbegrenzing: houtwal



erfbegrenzing: hagen



basismateriaal gevel: baksteen



accenten in hout



rieten dak



antracieten dakpannen

3.2.3 Woning Vogelenzang 3A

Voor de woning Vogelenzang 3A is reeds een ontwerp gemaakt passend binnen bovenstaande beeldkwaliteitseisen. In onderstaande figuren is het ontwerp zichtbaar.

