



BEELDKWALITEITPLAN ROOZENDRIES
Moergestel, gemeente Oisterwijk

COLOFON

Beeldkwaliteitplan Rozendries
Moergestel, Gemeente Oisterwijk

3 december 2015
ind01-0404238-01c

Opdrachtgever:
Gemeente Oisterwijk

croonenburo5



Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 3253223
F (043) 3255996
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Beneluxweg 125
Postbus 40
4904 SJ Oosterhout
T (0162) 487500
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	11
3	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	17
4	BEELDKWALITEIT ONBEBOUWD TERREIN	27



1

INLEIDING

1.1 DE OPGAVE

De gemeente Oisterwijk is voornemens om aan de Prinses Margrietstraat in Moergestel 9 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie van de voormalige ouderensoos De Roozendries. De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.250 m² en is grotendeels bebouwd.

Het plangebied bevindt zich ten westen van het centrum van Moergestel en wordt globaal begrensd door de Prinses Margrietstraat aan de westzijde, de bebouwing langs de Rootven aan de noord- en oostzijde en woonbebouwing aan de Prinses Margrietstraat met daarachter grasland aan de zuidzijde. Het plangebied is grotendeels bebouwd. Aan de straatzijde bevindt zich parkeerruimte en op het achter- en zijterrein is beperkte buitenruimte aanwezig. Op nevenstaande pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Het op te stellen beeldkwaliteitplan dient de sfeer van het gebied te visualiseren en te beschrijven voor zowel de openbare als private ruimten. Een beeldkwaliteitplan dat aansluit op de dorps sfeer van Moergestel en dat globaal en flexibel is.





1

1.2 KADER BEELDKWALITEITPLAN

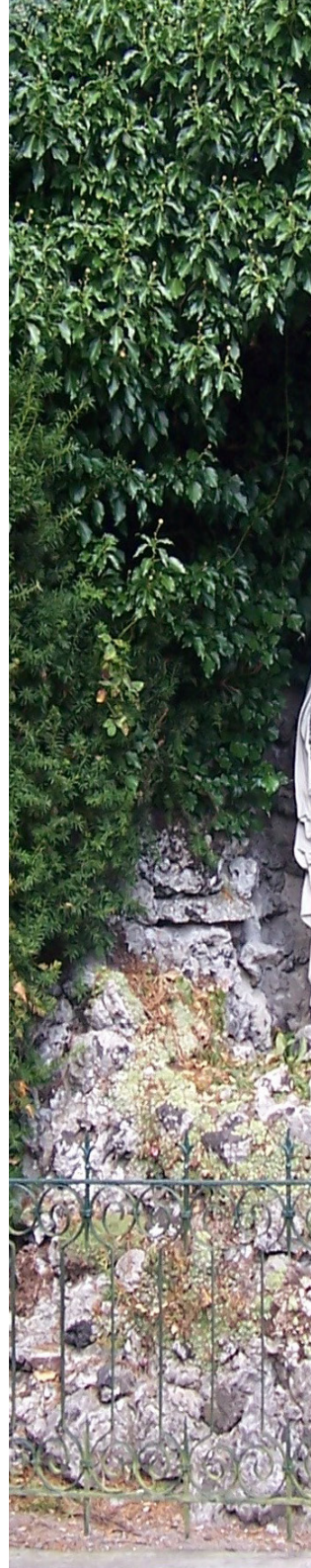
Het beeldkwaliteitplan is een (compact) document dat concreet inzicht geeft in het gewenste ambitieniveau.

De basis voor het beeldkwaliteitplan is de stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart. De principes uit deze kaart worden op een vooral beeldende manier verduidelijkt en onderbouwd. Het beeldkwaliteitplan is dan ook een toegesneden mix van foto's, schetsen en teksten die de gewenste sfeer en identiteit van de stedenbouw, architectuur en openbare ruimte inzichtelijk maken.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan dient inspirerend te zijn voor architecten en voor ontwerpers van het openbaar gebied, maar ook begrijpelijk voor leken. Het beeldkwaliteitplan is tevens bedoeld als kader voor beleid en advisering.

In de functie van sturend element bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied heeft het beeldkwaliteitplan drie doelen:

- *Als beleidskader:*
het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis en de hoofdstructuur van het plangebied.
- *Als ontwerp- en uitvoeringskader:*
bij de start van het ontwerpproces vormt het plan een basis van concrete aanbevelingen en richtlijnen als leidraad bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
- *Als toetsingskader:*
bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.



1

1.3 LEESWIJZER BEELDKWALITEITPLAN

Het kader van het beeldkwaliteitplan resulteert in een specifieke opbouw van het document bestaande uit drie hoofdstukken, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen stedenbouwkundige richtlijnen, architectonische richtlijnen en richtlijnen voor de openbare ruimte.

Om de gewenste woonsfeer te bereiken voor de herontwikkeling is het van belang dat de richtlijnen in samenhang tot elkaar beschouwd worden. De stedenbouwkundige richtlijnen zorgen voor de samenhang in het plan.

Hoofdstuk 2 - stedenbouwkundige visie

De gestelde plandoelen zijn samengevoegd in een stedenbouwkundige visie op de woonbuurt. Het hoofdstuk start met de uitleg van de planfilosofie in het concept. Het doel is om de gewenste kwaliteiten te benoemen en te waarborgen. Het hoofdstuk sluit af met een principeverkeveling. Het resultaat is een woonbuurt met een duidelijke eigen identiteit.

Hoofdstuk 3 - Beeldkwaliteit bebouwing

In hoofdstuk 3 worden de richtlijnen voor de bebouwing en architectuur beschreven. Het hoofdstuk heeft een juridische werking en zal worden toegevoegd aan de welstandsnota van de gemeente Oisterwijk. Derhalve wordt ook de systematiek van de welstandsnota van de gemeente Oisterwijk gevolgd.

Hoofdstuk 4 - Beeldkwaliteit onbebouwd terrein

In hoofdstuk 4 worden de richtlijnen voor de openbare ruimte beschreven. Deze richtlijnen zijn meer globaal van karakter en geven een algemeen sfeerbeeld.

Bij de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan onder andere de inrichtingsprincipes, de (bestratings)materialen en groenprincipes van het openbaar gebied, de overgang openbaar-privé en de inpassing in de omgeving.



Entree tot plangebied zo dicht mogelijk bij dorpscentrum en zoveel mogelijk op afstand van de kop van het pleintje aan de Prinses Margrietstraat, waar verkeer samenkomt.

Woonbebouwing achterin het plangebied is zichtbaar vanaf de Prinses Margrietstraat.

Binnengebied bereikbaar houden vanuit woongebied Roozendries.

Bebouwing aan de Prinses Margrietstraat oriënteert zich op deze straat. De bebouwing komt naar voren ten opzichte van de woonbebouwing aan de Prinses Margrietstraat, zodat de overgang naar het dorpscentrum wordt gemaakt.

Bestaand hoogwaardig groen op de perceelsranden (beukenhagen en inheemse bomen) zoveel mogelijk behouden. Randen Roozendries afzomen met groen.

2

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Het uitgangspunt voor Roozendries is het realiseren van een dorpse woonbuurt met een eigentijdse identiteit in de directe nabijheid van het dorpscentrum van Moergestel. Een buurt waar het goed en prettig wonen is door de rust en de ruime opzet.

Dorpse woonbuurt nabij het dorpscentrum

De 'dorpse' woonsfeer voor de buurt wordt bereikt door de ruime opzet van de verkaveling, de lage bouwhoogte (1 bouwlaag met dakopbouw), de eenvoudige opzet van de openbare ruimte en het groen.

Door het zoveel mogelijk intact laten van bestaand groen aan de perceelsranden wordt gezorgd voor een aanhechting van het plangebied aan het dorp. Dit gebeurt ook door de eenvoudige ontsluiting van het gebied, die eigenlijk direct naar het dorpscentrum leidt. Hiertoe ligt de entree tot het buurtje zo dicht mogelijk bij het dorpscentrum, aan de westzijde van het plangebied

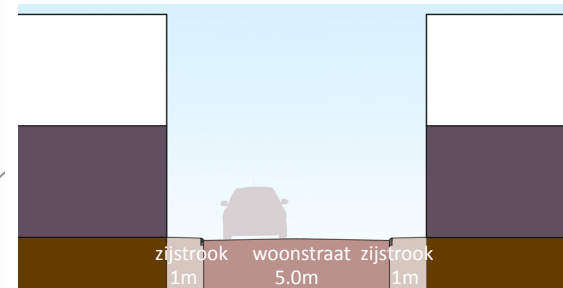
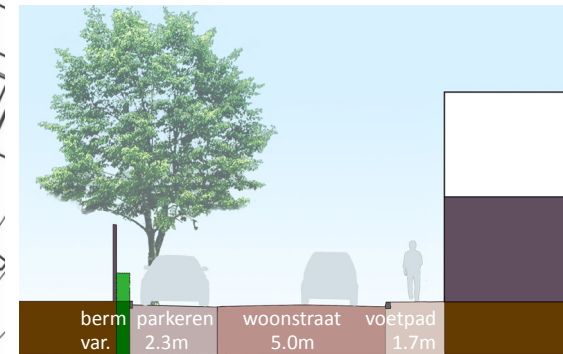
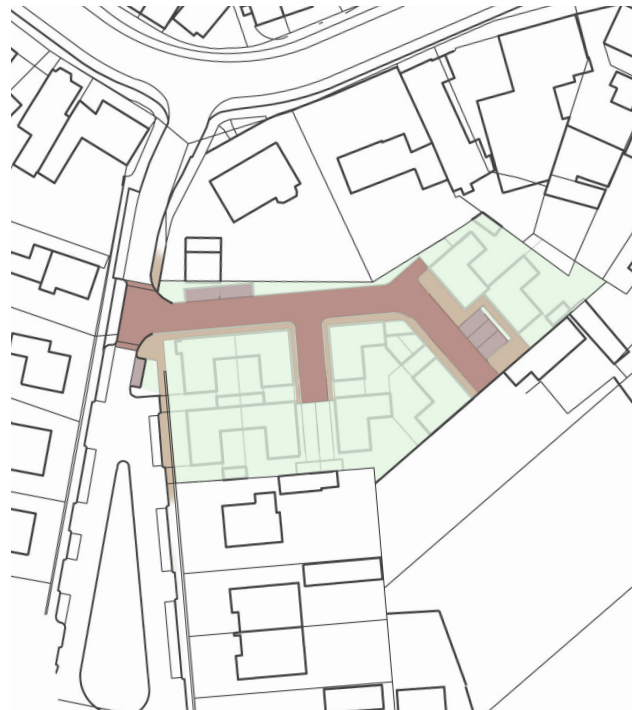
Eigentijdse identiteit

In het plangebied wordt geen traditionele bebouwing met kap toegepast. De ouderensoos was een gebouw dat was opgebouwd uit blokvormige volumes. De nieuwe woningen in het gebied bestaan eveneens uit strakke blokvormige volumes. Op deze wijze ontstaat een klein en herkenbaar ensemble van woonbebouwing op de overgang van woongebied en dorpscentrum.

2.2 VERKEER

De Rozendries ligt op de rand van het dorpscentrum en vormt de overgang naar een woonuitbreiding. Het betreft een ontwikkeling op een relatief diep perceel. Het perceel wordt doelmatig ontsloten door een woonstraat. De entree hiervan ligt zo dicht mogelijk bij het dorpscentrum, aan de noordwestzijde van de Rozendries. De woonstraat geeft aansluiting op het binnengebied dat aan de Rozendries grenst. Bij eventuele ontwikkeling van het binnengebied blijft dit derhalve bereikbaar. Om woningen te ontsluiten is voorzien in een kort zijstraatje.

Aan een zijde van de woonstraat is een voetpad gesitueerd. Bedoeling is, om een eenvoudig straatprofiel te krijgen dat past in een klein dorp.



2



2.3 PARKEREN

Parkeernormering

De gemeente Oosterwijk hanteert als parkeernorm voor vrijstaande woningen, zoals in de Rozendries, 1.6 parkeerplaats per woning + 0.3 bezoekersparkeerplaats.

Parkeeroplossing

Het uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt (paars in kaartje). Op deze manier wordt de hoeveelheid blik op straat geminimaliseerd. Bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte gerealiseerd (geel in kaartje).

2.4 GROEN

Bestaand hoogwaardig groen op de perceelsranden (beukenhagen en inheemse bomen) zoveel mogelijk behouden. Randen Roozendries afzomen met groen.

Geen inrichting die er 'bedacht' uitziet. Dus, waar hiervoor ruimte is, een enkele boom langs de straat, maar geen strakke boombegeleiding. Toepassen van kleine bomen (2e of 3e grootte).



2

Woonbebouwing achter in plangebied is zichtbaar vanaf de Prinses Margrietstraat

Woonbebouwing aan noordzijde plein Prinses Margrietstraat sluit aan op de rooilijn van de bebouwing van het dorpscentrum.

Dakopbouwen zijn hier verplicht.

Carports tussen de hoofdbebouwing, die onderdeel uitmaken van de architectuur, zorgen voor een rustig straatbeeld..



2.5 BEBOUWING

De bebouwing wordt opgetrokken in 1 bouwlaag. Bij alle woningen zijn dakopbouwen optioneel mogelijk, behalve aan de Prinses Margrietstraat, waar de bestaande bebouwing overwegend bestaat uit woningen in 2 bouwlagen met kap. Aan deze straat zijn dakopbouwen verplicht.

De bebouwing sluit met de rooilijn aan op de bebouwing van het dorpscentrum. Ten opzichte van de woonbebouwing ten zuiden van de Rozendries schuift de rooilijn dus naar voren. Hiermee wordt de pleinruimte ten zuiden van het plangebied teruggebracht naar een straatruimte en wordt, door een vernauwing van de ruimte en een toenemende bebouwingdichtheid het dorpscentrum van Moergestel aangekondigd.

De bebouwing achterin het woongebied (aan de oostzijde) is zichtbaar vanaf de Prinses Margrietstraat.



3

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

3.1 WELSTANDSBELEID OISTERWIJK

In dit beeldkwaliteitplan wordt aan de volgende aspecten getoetst:

- plaatsing/situering;
- massavorm/compositie massaonderdelen;
- gevelopbouw en gevelindeling;
- detaillering, materiaal en kleur.

Voor het beeldkwaliteitplan Rozendries wordt een beschrijving gegeven, die bestaat uit:

- een algemene beschrijving van de woonsfeer;
- welstandscriteria;
- verduidelijking met referentiebeelden.

Indien er tegenstrijdigheden tussen de criteria en de gebruikte referentiebeelden zijn, dan prevaleert de tekst.

3.2 DE WOONSFEER

Roozendries vormt een compact en rustig woonbuurtje met een woonsfeer die wordt bepaald door bebouwing in een eigentijdse strakke architectuur.



3

3.3 WELSTANDSCRITERIA

Plaatsing/situering/karakteristiek:

- A1 De minimum en maximum maten voor bouwwerken zijn conform het bestemmingsplan;
- A2 Stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen: eenheid in verschijning. Rooilijnen, hoofdrichting gebouwen, accenten (hoogte, vorm, kaprichting) op elkaar afstemmen;
- A3 Het hoofdgebouw en aan- en bijbouwen vormen een samenhangende compositie.
- A4 Eenheid binnen de bouwblokken

Massavorm/compositie massaonderdelen:

- B1 Gebouwen stralen collectiviteit uit, daarbinnen is ruimte voor een individuele invulling;
- B2 Toepassing van platte daken;
- B3 Eenvoudige blokvormige hoofdvolumes, beperkt toepassen ondergeschikte bouwdelen;
- B4 Op stedenbouwkundig markante hoeken ruimte voor ondergeschikte bouwdelen (entreepartij, erker, aanbouw).
- B5 Ruimte voor carport, mits passend bij hoofdvolume;

Gevelopbouw en gevelindeling:

- C1 Bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte, bij hoeksituaties is sprake van tweezijdige oriëntatie;
- C2 Hoogwaardige ingetogen architectuur met een eigentijdse vertaling van traditionele materialen en details

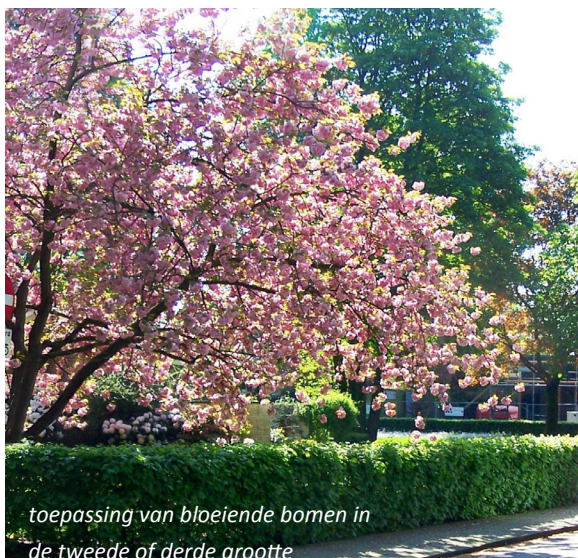
Detaillering, materiaal en kleur:

- D1 Zorgvuldige detaillering.
- D2 Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk in ingetogen tinten of keimwerk / stucwerk;
- D3 Toevoegingen en accenten met baksteen, wit gekeimde bakstenen of andere materialen (hout, stucwerk) zijn mogelijk;
- D4 Natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D5 Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.



WOONSTRATEN

- rijbaan: gebakken materiaal, roodtint.
- betonstenen of gebakken opritten en parkeeroplossingen grijs of antraciet.
- voetpad: gebakken materiaal, rood- of roodbruine tinten.
- duidelijke afscheiding tussen rijbaan en voetpad middels lage opsluiting (rollaag of betonband).
- grasbermen met hagen



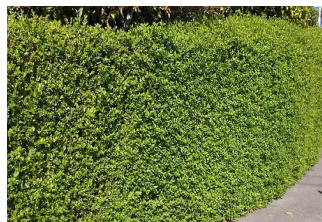
toepassing van bloeiende bomen in de tweede of derde grootte



Beukenhaag (*Fagus Sylvatica*)



Veldesdoorn (*Acer Campestre*)



Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)



Muur met daarop hekwerk met klimheesters

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

4.1 OPENBAAR GEBIED

De Roozendries betreft een woongebiedje met een eigen karakter. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het karakter van de Prinses Margrietstraat, maar onderscheidt zich in kleur en formaat.

- De rijbaan van de woonstraat wordt uitgevoerd in een rode baksteenklinker.
- De voetpaden worden uitgevoerd in gebakken materiaal (dik- of waalformaat).
- Het parkeren wordt uitgevoerd in een antracietkleurige of grijze betonsteen of gebakken steen.

4.2 OVERGANG PRIVE-OPENBAAR

Zoals aangegeven bij de uitgangspunten, wordt voor de aansluiting van de woonbuurt Roozendries op de omgeving waar mogelijk gebruik gemaakt van bestaande beplanting op de perceelsranden, zoals de aanwezige beukenhagen en inheemse bomen.

Voor de rest wordt de overgang openbaar privé zoveel mogelijk gemaakt middels hagen.

- lage haag:
 - aan de voorzijde voor de voorgevel;
 - maximaal 0,80 m hoog;
 - toepassen van inheemse soorten zoals Beukenhaag, Liguster, Veldesdoorn, Taxus
- hoge haag:
 - aan een deel van de zijkant wanneer deze grenst aan het openbaar gebied;
 - maximaal 2,00 m hoog;
 - toepassen van inheemse soorten zoals Beukenhaag, Liguster, Veldesdoorn, Taxus.

Naast de hagen als overgang van privé naar openbaar, kunnen deze haagsoorten ook als erfafscheiding worden toegepast tussen de achtertuinen onderling of als inpassing van het parkeren op eigen terrein.

Ook hekwerken met begroeiing (bijv. klimop) zijn als erfafscheiding denkbaar, deze kunnen op lage muren staan als voortzetting van de woning.

Gezien het relatief stenige karakter van de openbare ruimte en de dorpse context van het plan is de toepassing van alleen muren als erfafscheiding minder wenselijk.

Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan, voorzover deze vanaf de openbare ruimte waarneembaar zijn.

COLOFON

Beeldkwaliteitplan Rozendries
Moergestel, Gemeente Oisterwijk

3 december 2015
ind01-0404238-01c

Opdrachtgever:
Gemeente Oisterwijk

croonenburo5



Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 3253223
F (043) 3255996
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Beneluxweg 125
Postbus 40
4904 SJ Oosterhout
T (0162) 487500
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com