



BEELDKWALITEITSPAN BOSRAND II

DATUM: 23 AUGUSTUS 2017

HERZIEN: 11 JULI 2018

OPGESTELD DOOR: GEERT VAN DEN OETELAAR . ARCHITECT

INLEIDING

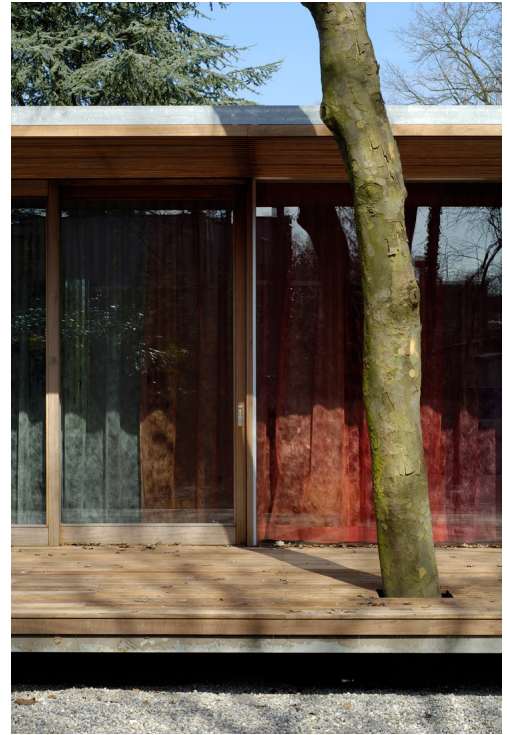
De woningen bevinden zich in het grensgebied tussen beekdal en bos. Landschapschappelijke kwaliteiten hebben voorrang t.o.v. bebouwing en zijn leidend voor bebouwingstypologie en -concept. Om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten te waarborgen worden eisen gesteld aan bouwmassa. Ook mag de gekozen architectuur het landschap of de ensemblewaarde van het geheel niet domineren. Door deze bijzondere stedenbouwkundige uitgangspunten krijgt de locatie Bosrand een geheel eigen karakter. Naast de vanzelfsprekende doelmatigheid telt nadrukkelijk ook het uiterlijk, de duurzaamheid en de belevingswaarde. Het motto is dan ook dat het geheel meer is dan de som der delen.

Het beeldkwaliteitsplan vormt de kwaliteiten waardoor bebouwing als vanzelfsprekend een plaats krijgt in het landschap. Dit beeldkwaliteitsplan is hiermee een belangrijk hulpmiddel en toetsingskader voor toekomstige bewoners en gemeente. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere detaillering van het bestemmingsplan. Het kwaliteitsboek wordt als beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad.

De in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegde ambitie vraagt om expliciete beeldregie. Gemeenschappelijke uitgangspunten voor vormprincipes, kleur- en materiaalgebruik en inrichting en vormgeving van de openbare ruimten zijn noodzakelijk om het karakteristieke woon- en planconcept op de locatie Bosrand waar te kunnen maken. Het creëren van een optimale samenhang tussen de landschappelijke waarden en de bebouwing die het gehele beeld en karakter bepalen is van primair belang.

UITGANGSPUNTEN

De kavels worden in particulier opdrachtgeverschap bebouwd. Uitgangspunt is dat de architectuur van de woning van hoge kwaliteit is en dat rekening gehouden wordt met de kwaliteitsvoorwaarden van de gemeente.



De samenwerking Geert van den Oetelaar Architect / Bureau Elings heeft in nauw overleg met gemeente Oosterwijk, provincie en waterschap gewerkt aan het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Deze uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Het zijn zaken zoals:

- Posities en massavorm van bebouwing.
- Bebouwingvrije zones op eigen terrein om openheid in het plan te houden.
- Collectieve zones om landschappelijke waarden te waarborgen.

Vanwege de bijzondere stedenbouwkundige kwaliteit zijn duidelijke kwaliteitscriteria ontwikkelend.

Het biodiversiteitsteam wordt betrokken bij verdere uitwerking van het plan.

Langs de "Achterste Stroom" wordt een openbaar voetpad gerealiseerd dat het hele jaar toegankelijk is.

BOUWZONES

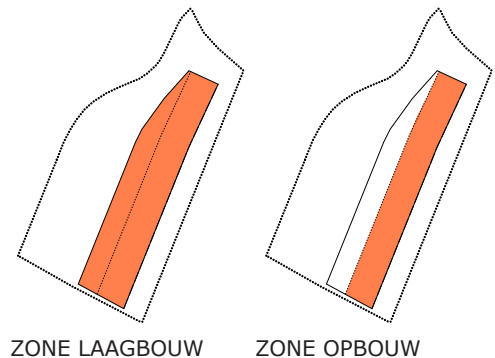
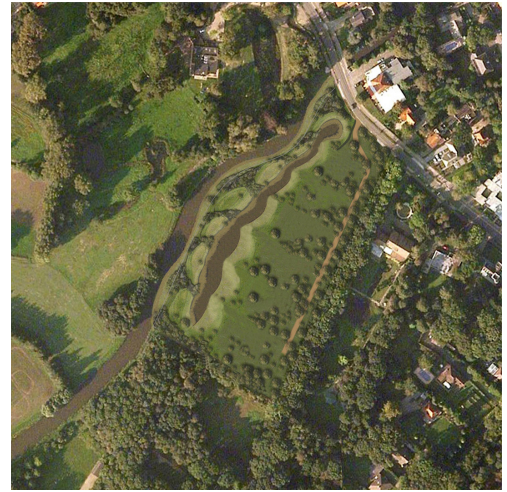
De kavels worden vanaf de Gemullehoekenweg ontsloten via een aan te leggen bospad. Aan de oostzijde eindigen alle percelen in meer of mindere mate in een uitloper van de Oisterwijkse bossen. Aan de westzijde worden de kavels gevormd door het beekdal van de achterste stroom. De verkavelingstructuur is zodanig gekozen dat een balans ontstaat tussen openbaar en privé. De landschappelijke kwaliteiten worden gewaarborgd terwijl ook privé-gebieden een plaats krijgen. Er is gekozen voor een verkavelingstructuur min of meer haaks op de achterste stroom. Dit in analogie op de historische landschappelijke verkavelingstructuur met bosjes.

Bosrand ambieert een optimale balans tussen eigenheid, privacy en beleving van het landschap. Om deze kwaliteit in (leef)omgeving te waarborgen wordt zorgvuldig omgegaan met positie, massa en materialisatie van de woningen.

Woningen zijn overwegend 1-laags. Daardoor hebben ze een bescheiden impact op het landschap. Met een vlonder kan aangesloten worden op de poel. Binnen vastgestelde regels is een opbouw als 2e verdieping mogelijk. De woningen kunnen worden voorzien van souterrains. Parkeren mag de landschappelijke kwaliteit niet nadelig beïnvloeden. Materialisatie en detaillering versterken de vormgeving en zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Door bebouwing binnen het bouwvlak blijft het decor van het achterliggende landschap vanaf de Gemullehoekenweg zichtbaar. Genoemde stedenbouwkundige maatregelen hebben als primair doel om de landschappelijke kwaliteiten voor bewoners van de woningen beleefbaar te maken. In het bestemmingsplan worden de bebouwingsvoorschriften vastgesteld.

Positionering van woningen in het grensgebied van bos en beekdal zal iedere afzonderlijke woning, naar behoefte van iedere afzonderlijke koper, in meer of mindere mate het karakter van bos- of beekdalwoning geven.



KWALITEITEN

Ontwerpen worden gebaseerd op kwaliteiten. Met deze kwaliteiten wordt gereageerd op de landschappelijke kenmerken. Ze komen hieruit rechtstreeks voort of ze maken die meer beleefbaar. Tevens versterkt het de ensemblewaarde van de woningen. Woningen zijn overwegend 1-laags. Daardoor hebben ze een bescheiden impact op het landschap.

De kwaliteiten zijn:

1. Laagbouw
2. Opbouw
3. Vlonder
4. Souterrain
5. Parkeren
6. Materialen en kleuren

1. LAAGBOUW

De woning kan geplaatst worden in de bouwzone. Positionering aan de noord-oostzijde van de kavel zorgt voor optimale bezonning, privacy en zicht op het landschap.

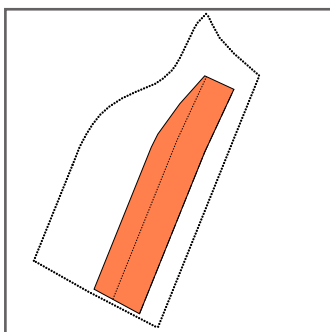
Bebouwing volgt de richting van de zijdelingse perceelgrenzen. Maatvoering is vastgesteld in het bestemmingsplan. Het gebouw is eenvormig, dient altijd als zodanig herkenbaar te zijn en bevat geen decoratieve elementen.

Toevoegingen aan daken c.q. dakkapellen mogen de herkenbaarheid van het dakvlak niet verstoren en zijn slechts toegestaan op de eerste verdieping.

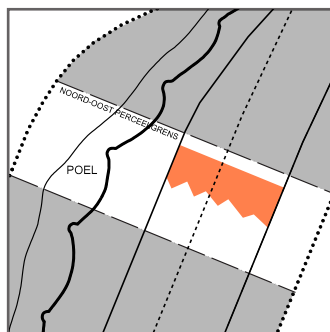


D)

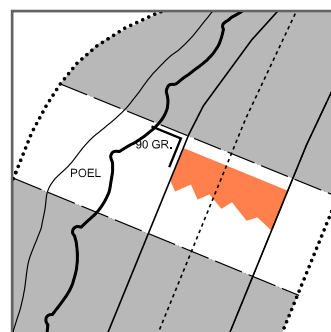
A)



B)



C)



- A) BEBOUWING IN BOUWZONE
- B) BEBOUWING AAN NOORD-OOSTZIJDE VAN DE KAVEL
- C) BEBOUWING EVENWIJDIG AAN PERCEELGRENS
- D) HERKENBARE HELDERE HOOFDVORM

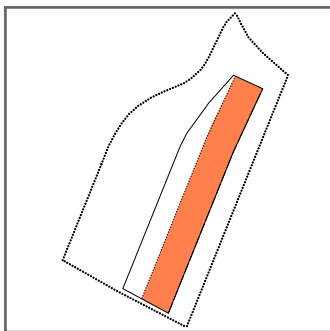
2. OPBOUW

De opbouw kan geplaatst worden in een daartoe bestemd deel aan de noord-oostzijde van de bouwzone. Dit waarborgt de openheid aan de zijde van de beek en de relatie met het landschap. Om in het gebied een rustig totaalbeeld te krijgen bestaat de opbouw bij voorkeur uit één volume met een heldere en eenduidige vorm en zonder toegevoegde decoratieve elementen. De opbouw vormt een eenheid met de ondergelegen bouwlaag. Maatvoering is vastgesteld in het bestemmingsplan.

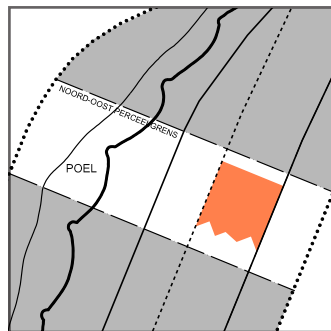


D)

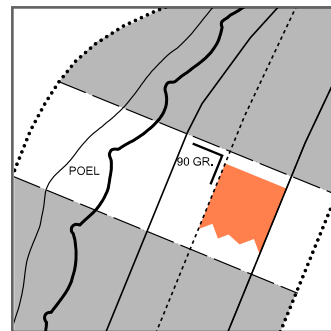
A)



B)



C)



A) BEBOUWING IN BOUWZONE

B) BEBOUWING AAN NOORD-OOSTZIJDE VAN DE KAVEL

C) BEBOUWING EVENWIJDIG AAN PERCEELGRENS

D) OPBOUW VORMT EEN EENHEID MET ONDERGELEGEN BOUWLAAG

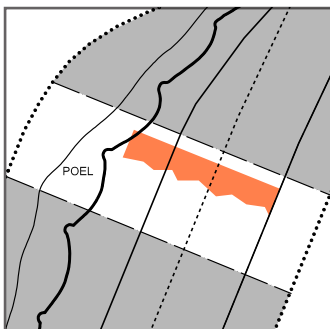
3. VLONDER

De vlonder vormt terrassen binnen het daarvoor bestemde gebied en is deels de basis voor de laagbouw. De vlonder verheft zich boven het maaiveld van bos, tuin en beekdal. Maaiveld van beekdal en bos vinden ongestoord hun weg. Er wordt doorgedrongen tot in het landschap. De vlonder bevat de mogelijkheid om hierin een zwembad op te nemen. De vlonder wordt uitgevoerd in een vergrijzende duurzame houtsoort. Het op de poel aansluitende deel wordt uitgevoerd met gebruikmaking van nader vast te stellen principedetails. Maatvoering is vastgesteld in het bestemmingsplan.



C)

A)



B)



A) VLONDER VERBINDT DE WONING MET DE POEL

B) VLONDER VAN VERGRIJZENDE DUURZAME HOUTSOORT

C) VLONDER VERHEFT ZICH BOVEN HET MAAIVELD

4. SOUTERRAIN

Binnen het bouwvlak zijn kelders en verlagingen toegestaan. De bovengrondse massakan hierdoor beperkt worden wat de ruimtelijkheid ten goede komt. Maatvoering is vastgesteld in het bestemmingsplan. Het souterrain hoeft niet onder de footprint van de woning te liggen. Het oppervlak van buitenruimtes op kelderniveau telt mee met het toegestane oppervlak.



5. PARKEREN

Om het landschap zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen dient parkeren zorgvuldig opgelost te worden. Uit het directe zicht en bij voorkeur ondergronds. Het souterrain kan bereikbaar gemaakt worden door een hellingbaan die zich in de bouwzone dient te bevinden.

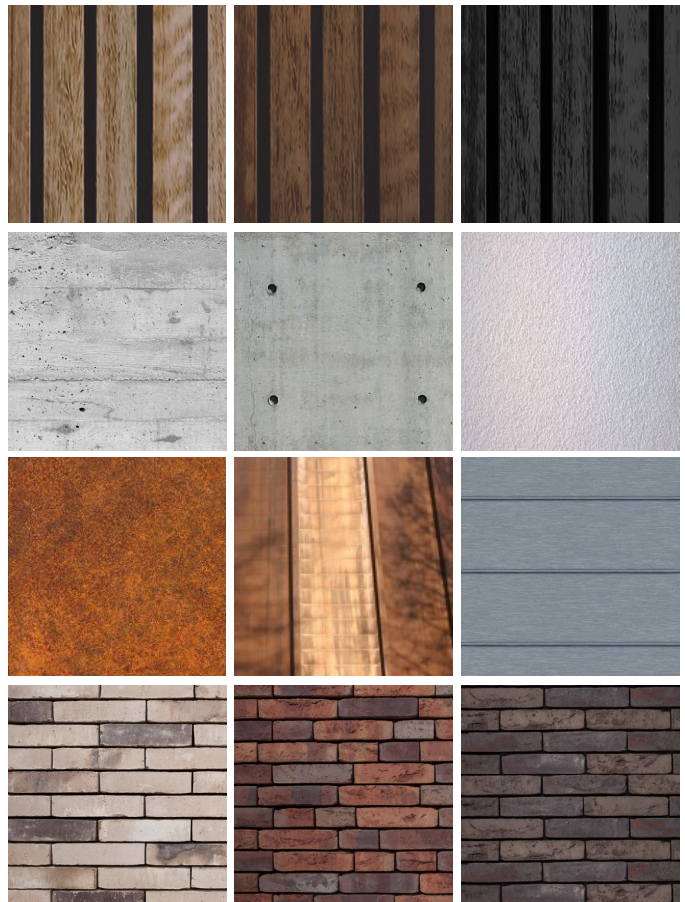


6. MATERIALEN EN KLEUREN

Materiaal- en kleurkeuzes dienen gebaseerd te zijn op duurzaamheid. Duurzaamheid op het gebied van grondstof, productie, levensduur en een tijdloos karakter. Basale en natuurlijke materialen met lange levensduur en beperkte onderhoudsbehoefte hebben daarbij voorkeur. Bij basaal kan gedacht worden aan metaal, baksteen, stucwerk en beton. Bij natuurlijk aan hout, riet en natuursteen. Daarbij dient bij de materiaal- keuze hergebruik en beperking van afval meegewogen te worden.

Materiaalkeuzes versterken de inpassing in het omgevingsmilieu. De materiaalkeuze van het "groene" dak van de laagbouw en het beperkt cultiveren van het terrein hebben een positieve werking op biodiversiteit, versterken de beleving van de omgeving en bevorderen de infiltratie van regenwater.

Speciaal wordt aandacht gevraagd voor detaillering en materiaalkeuze. De materiaalkeuze dient het ruimtelijk concept te versterken.



GEVELBEKLEDING



DAKBEDEKKING



KLEURGEBRUIK