

# **Beeldkwaliteitplan**

## **Het Bos De Groene Loper**

**KuiperCompagnons**





# **Beeldkwaliteitplan**

## **Het Bos De Groene Loper**

**Gemeente Helmond**



**KuiperCompagnons**

**21 december 2007**

**801.301.20**



# Inhoud

Inleiding	7
Inrichting bospercelen	9
Beeldeisen bebouwing	13
Kwaliteitseisen kavels en bebouwing	17



# Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan ten behoeve van de inrichting uitgeefbare gronden en de te realiseren gebouwen op de uitgeefbare gronden. De afbeeldingen zijn toetsingscriteria en moeten worden gezien als aanvulling op de welstandsnota c.q. onderdeel van de welstandsnota. Zij hebben daarmee een vaste status. De ambitie is om een hoge kwaliteit van de bebouwing tot stand te brengen. Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan De Groene Loper.

Middels stedenbouwkundige, architectonische en bouwkundige uitgangspunten en richtlijnen geeft deze nota inzicht in de gewenste inrichting van het toekomstige beeld van de bebouwing.

Het plan beoogt ook te inspireren door intenties en ambities te verduidelijken. Het geven van richtlijnen alleen garandeert nog niet dat de beoogde kwaliteit inderdaad tot stand komt. Van alle partijen in het planproces wordt extra inspanning en creativiteit verwacht om méér tot stand te brengen dan technisch en functioneel goede oplossingen. De uitdaging is het Bosgebied in de Groene Loper zó te bouwen en in te richten dat de bewoners trots zijn op hun wijk en dat de bezoekers het als een bijzonder woongebied ervaren.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vormen tezamen een sturingsinstrument op weg naar realisatie. Het beeldkwaliteitplan is daarbij richtinggevend en kwaliteitsbewakend. Tevens vormt het beeldkwaliteitplan een beleidskader voor welstandstoezicht.





# Inrichting Bospercelen

## Op basis van uitwerking bestemmingsplan

De grote variatie aan woningen binnen het raamwerk van groen wordt mogelijk door strenge eisen te stellen ten aanzien van de situering van de bebouwing op de percelen. De bospercelen hebben een minimale omvang van 1000 m<sup>2</sup> en een maximale omvang van 3000 m<sup>2</sup>. De percelen dienen voor 50% ingeplant te worden met bos om het bosrijke karakter te kunnen realiseren. De overige 50% mag ingericht worden als woonkavel.

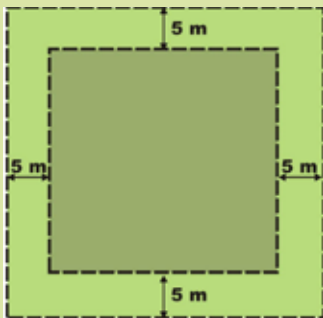
Op ieder woonkavel wordt één woning (hoofdgebouw) gesitueerd met een grondoppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>. Het overige gedeelte van de kavel mag ingericht worden als tuin met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen en overige bouwwerken.

Om het groene karakter van de bospercelen te ondersteunen, dient bij de situering van de woningen op de bospercelen een bepaalde afstand in acht genomen te worden. De afstand van een woning tot de perceelsgrens (alle vier randen) bedraagt minimaal 5 meter gemeten vanaf de perceelsgrens. De onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt naar alle zijden altijd minimaal 10 meter. Bij de kavels groter dan 2000 m<sup>2</sup> geldt een minimaal aan te houden afstand van 10 meter. Daarnaast dient de voorzijde van het bosperceel (het gedeelte tussen de openbare weg en de woonkavel) onbebouwd te blijven. Dat wil zeggen dat hier geen erfafscheidingen of andere bouwwerken gebouwd mogen worden. Op deze wijze wordt het beoogde boskarakter aan de zijde van de weg zoveel mogelijk te behouden.

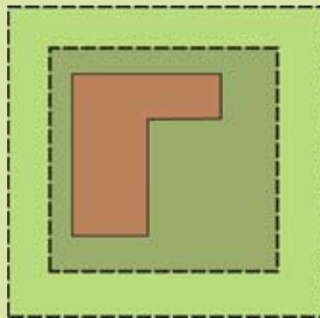
Voor de bospercelen aan de zuidrand, grenzend aan het groengebied van Overhorst, geldt dat de bebouwing minimaal 10 meter vanuit de waterlijn mag liggen.

Alle kavels worden vanaf de boslanen ontsloten, de positie van de erftoegang ligt niet vast. Er mag maximaal één erftoegang (inrit) per perceel aanwezig zijn met een maximale breedte van 3,75 meter.

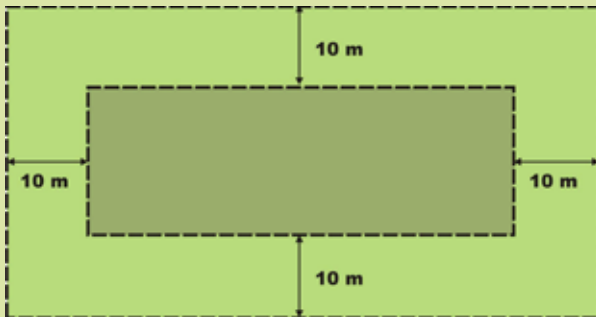
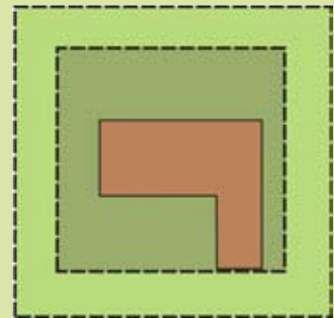
De geschetste afbeeldingen geven een impressie weer van een mogelijke oplossing. Het bestemmingsplan dient hierbij als regelgevend te worden gehanteerd, indien voorbeelden tegenstrijdig of afwijkend zijn.



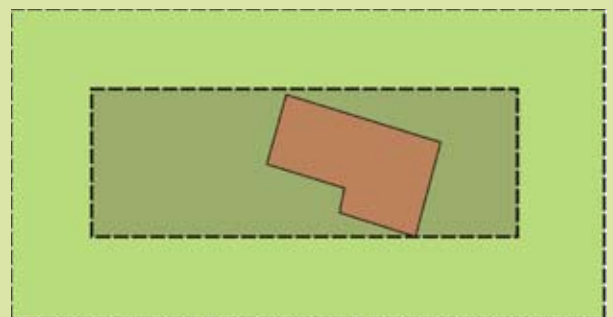
**kavels van ca.1200 m<sup>2</sup>**



**situering binnen de woonkavel; max. 200 m<sup>2</sup> bebouwing**

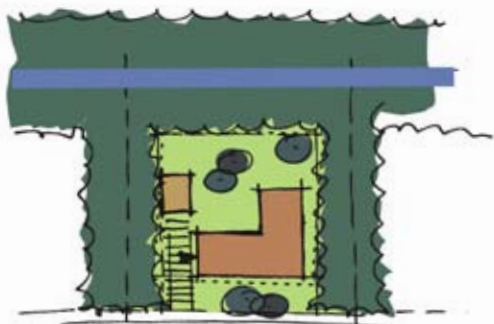


**kavels boven 2000 m<sup>2</sup>**

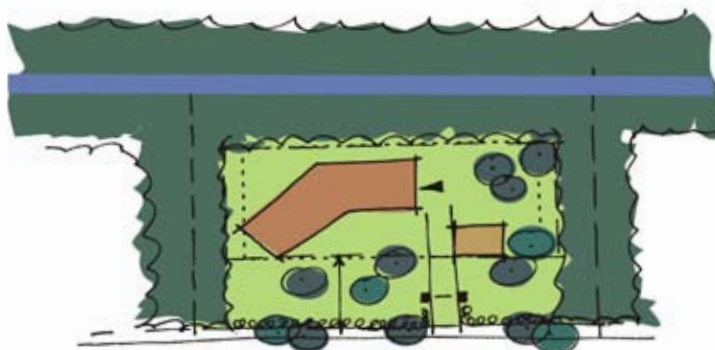


**vrije situering van de bebouwing op perceel**

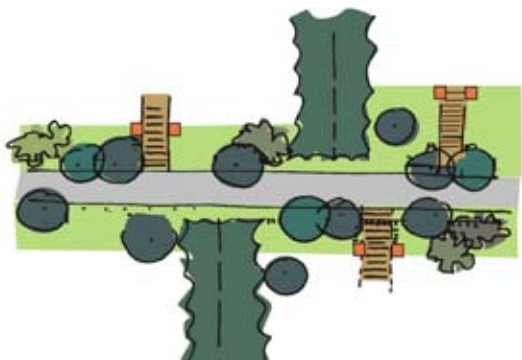
*De geschetste afbeeldingen geven een impressie weer van een mogelijke oplossing. Het bestemmingsplan dient hierbij als regelgevend te worden gehanteerd, indien voorbeelden tegenstrijdig of afwijkend zijn.*



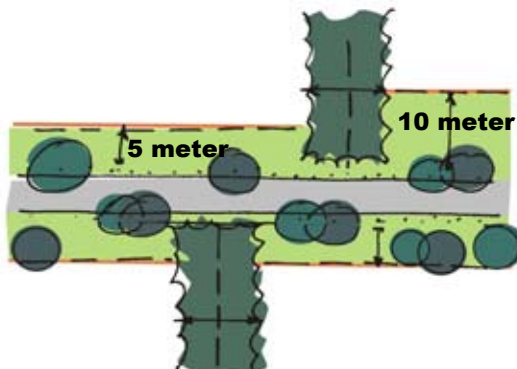
**kavels van ca.1200 m<sup>2</sup>**



**kavels boven 2000 m<sup>2</sup>**



**erftoegangen (poorten) verspringen 3,5 m**



**rooilijnen woonkavel 5 m of 10 m**





**engelse landhuisstijl**





# Beeldeisen voor de bebouwing

Ten aanzien van de architectuur en uitstraling van de bebouwing wordt het gewenste beeld en de bijhorende richtlijnen in tekst en beeld aangegeven.

Het raamwerk van openbare ruimte en de bosstructuur zorgen voor samenhang en decor waarbinnen individuele kavels zich kunnen onderscheiden. Daarnaast is de structuur van het plan zodanig dat deze voldoende flexibiliteit biedt aan de consument ten aanzien van de kavelgrootte en positie van de bebouwing binnen het perceel.

De opgestelde regels voor de bebouwing dienen enerzijds om een samenhangend beeld in het bos te kunnen realiseren en anderzijds zorgen ze ervoor dat de woningen het “raamwerk” niet kunnen aantasten.

Als basisuitgangspunt voor het beeld en de uitstraling van de bebouwing geldt samenhang in beeld en éénduidige architectonische uitstraling.

Architectuur met stijl, met een landelijke, voorname uitstraling; statigheid en traditionaliteit vormen de basis voor de toekomstige woningen in het Bos.

De Engelse landhuisstijl als referentiekader, geeft een duidelijk architectonisch beeld dat zich onderscheidt met:

- hoge kappen met dakkapellen en erkers;
- geleding, plasticiteit van de gevel en opbouw van de massa;
- schoorstenen als silhouetbepalende elementen van het huis;
- gevels van metselwerk in bruine kleuren;
- overwegend verticale ramen;
- accenten in vorm van torentjes, erkers, serres, etc.;
- oriëntatie van het gebouw is in relatie tot de tuin.

De bebouwing dient eenheid te vormen door toepassing van hetzelfde materiaal, kleur, kaphelling en bouwstijl. Ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik worden de volgende eisen aan de bebouwing gesteld:

- toepassing van metselwerk in bruine tinten; bruin mag variëren van roodbruin tot paarsbruin;
- voor de kappen worden donkere kleuren grijs of bruin toegestaan;
- het toepassen van donkere tinten en/of aardekleuren voor de kappen heeft de voorkeur vanwege de harmonie in kleur met de natuurlijke omgeving van het bos. Daarnaast is het toegestaan kappen in lichte kleuren of roodtinten uit te voeren daar waar contrasten gewenst zijn in geval van een verbijzondering of accent in het bouwvolume.

## Architectuur



**voornaam landhuis**

**bruin baksteen**

**kappen**

**schoorsteen**

**geleding massa**

**detailering**

**bostuinen**







Vervolgens dienen alle woningen een steile kap, van minimaal 45 graden, te hebben die samen met de gevel het beeld van de woning bepaalt. Het is zeer gewenst de hoge kappen met robuuste schoorstenen te versterken waardoor een speels silhouet van de kap ontstaat.

Het is toegestaan, indien gewenst, bepaalde delen van de bebouwing te verbijzonderen door gebruik te maken van een lichte kleur metselwerk (wit gekeimd). Dit kan om bijvoorbeeld het hoofdgebouw van bijgebouwen te laten onderscheiden, kopgevels te accentueren of om geleding van de bebouwingsmassa te krijgen. De verbijzonderingen zijn ook toegestaan bij toepassing van kapmateriaal. Ook delen van de kap die ondergeschikt zijn, kunnen een ander materiaal en/of kleur krijgen.

Vervolgens dienen de hoofdgebouwen en bijgebouwen een duidelijk onderscheid te hebben, zodat een geleding van de bebouwingsmassa kan ontstaan. De garages dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw gesitueerd te worden. Evenals de entrees van de woningen. De oriëntatie van de woning dient zowel naar de weg als de omgelegen tuin te zijn.

In het bijzonder dient aandacht besteed te worden aan de plasticiteit van de gevel, metselwerk vakmanschap, geleding, detaillering en de vijfde gevel (dak).

Uitgangspunt is een gestructureerde, heldere en samenhangende opbouw van het gebouw, of de gebouwen, en de gebouwdelen.

De in deze nota opgenomen referentiebeelden dienen als inspiratiebron en geven het ambitieniveau aan.







# Kwaliteitseisen kavels en bebouwing

- Er dient een ongedwongen, niet geordende vrije verkaveling te ontstaan, waarmee de individualiteit van de woningen wordt benadrukt.
- De zij-, voor- en achterranden van de kavels worden met bosbeplanting opgeleverd. Voor de bewoners geldt een instandhoudingsplicht voor de gehele bosbeplanting, te weten: de rabat- en bosstroken en de boszomen.
- Ten aanzien van de erfafscheidingen geldt dat de kavels langs de openbare ruimte (wegen en voetpaden) met “boszomen” omkaderd worden. De “boszomen” vormen een strook langs de voor- en (kop)zijzijde van de kavels. In deze zone zijn geen erfafscheidingselementen toegestaan.
- Tussen de percelen aan de zij- en achterzijde kunnen indien gewenst hekwerken van gaas van maximaal 2,00 meter hoogte gesitueerd worden.
- Alle kavels worden vanaf de boswegen ontsloten, de positie van de erftoegang ligt niet vast. Voor de erftoegangen geldt dat er maximaal één per perceel mag zijn en dat de maximale breedte per toegang 3,75 meter kan zijn.
- Het is gewenst de erftoegangen door middel van poorten te accentueren. Deze poorten liggen 5 meter vanaf de kavelgrens. De poorten kunnen ook een “loopdeur” hebben.
- Het is gewenst om de erftoegangen bij tegenover elkaar gelegen percelen niet in elkaars verlengde te leggen. Hiermee wordt een ontspannen bosstructuur versterkt.
- De woningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen situeren.
- De bebouwingsgarage t.b.v. de stalling van de auto's dient in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen te worden. De garage kan onderdeel van de bebouwingsmassa zijn of een apart object vormen op de kavel. De rooilijn van de garage dient terugliggend ten opzichte van de rooilijn van het hoofdgebouw te liggen.
- Het hoofdgebouw dient zich te onderscheiden van de bijgebouwen. Door middel van geleiding van de massa, bebouwingshoogte, kleur gevel, etc.
- De architectonische uitstraling van de bebouwing dient in lijn te zijn met de voorgestelde beeldeisen.

- Het is gewenst dat derden bij het ontwerp rekening houden met de begroeiing van het bos.
- Geleding van bebouwingsmassa; zowel in breedte als hoogte. Plasticiteit in de gevel en aandacht voor metselwerk vakmanschap vragen bijzondere aandacht.
- De woningen dienen een steile kap van minimaal 45 graden te hebben. De kap dient het beeldbepalend element van het huis te zijn.
- De bijgebouwen kunnen zowel met een kap als met een plat dak worden toegepast mits in samenhang met het ontwerp voor het hoofdgebouw. Bij beeldbepalende en grote bijgebouwen heeft het toepassen van een kap de voorkeur.
- Het is gewenst aandacht aan detaillering in de architectuur te besteden. Dit geeft een zorgzame en verfijnde uitstraling.
- Dakbedekking dient in donkerkleurige grijsbruine tinten uitgevoerd te worden. Kleine accenten met rode pan zijn toegestaan.
- Schoorstenen dienen als belangrijk element van het silhouet van het huis aanwezig te zijn.
- De gevels dienen te bestaan uit bruine kleuren metselwerk. De kleur bruin kan van roodbruin tot paarsbruin variëren. Lichtbruine kleuren zijn niet gewenst.
- De entree van de woning dient ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn.
- Het is toegestaan accenten in de architectuur aan te brengen door middel van andere kleuren. Deze accenten zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en -kleur. De gevels mogen met witte (gekeimde) bakstenen verbijzonderd worden.
- Indien gevels of geveldelen worden gekeimd, zijn de volgende nummers voorgeschreven: keimnrs. 9556, 9555, 9554, 9552 en 9550. Bij de toepassing als plintkleur (warm grijs) keimnrs. 9543 of 9546.
- Het is gewenst de oriëntatie van de bebouwing in relatie tot de tuin te bepalen. De woningen kunnen zowel naar de boslaan als naar de tuin georiënteerd zijn.



