



B1200500

OMGEVINGADVIES-WELSTAND
~~VOLDOET~~
~~VOLDOET NIET~~
~~WANHOUDEN~~

17/11/2011

beeldkwaliteitplan

Ruimte voor Ruimte locatie
Gemeente Steenbergen

Hoogstraat te Welberg

1^e herziening
november 2011

■
Bureau Verkuylen bv ■ Veemarktkade 8 ■ 5222 AE 's-Hertogenbosch ■ tel. (073) 623 13 13 ■ fax (073) 623 04 34 ■ www.bureauverkuylen.nl ■ info@bureauverkuylen.nl



beeldkwaliteitplan
Ruimte voor Ruimte locatie
Gemeente Steenbergen

Hoogstraat te Welberg

1^e herziening
november 2011

INHOUD

	blz
1. Inleiding	3
2. Beeldkwaliteit	4
2.1 Bebouwing	5
2.2 Erf en erfafscheidingen.....	7

1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld als toetsingkader voor de ruimtelijke kwaliteit van de Ruimte voor Ruimte locatie aan de Hoogstraat te Welberg, gemeente Steenbergen, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



In paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte locatie Hoogstraat te Welberg', vastgesteld op 30 juni 2011, is de beeldkwaliteit reeds beschreven. Door een veranderende marktvaart en de wens om een flexibeler plan te kunnen realiseren, is er behoefte aan een update van deze beeldkwaliteitsparagraaf.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de afmetingen en daarmee het volume en de positie van de woningen en bijgebouwen vastgelegd. Deze regels zijn juridisch bindend. Onderhavig beeldkwaliteitplan bevat geen harde eisen, maar dient als inspiratiekader.

Dit beeldkwaliteitplan wordt geformaliseerd in het gemeentelijke welstandsbeleid waarbinnen het zal functioneren als een autonome, gebiedsgerichte welstandsparagraaf.

2. BEELDKWALITEIT

De behoefte aan een beeldkwaliteitplan komt voort uit de wens te komen tot een harmonisch stedenbouwkundig geheel. Het vertrekpunt van dit beeldkwaliteitsplan wordt gevormd door de bestaande bebouwing in de Hoogstraat. Deze bebouwing dient tevens als referentie.



vertrekpunt bestaande bebouwing Hoogstraat



Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen de gemeente maar ook de ontwikkelende partij, en daarmee de uiteindelijke eigenaren van de kavels, extra inspanning moeten leveren om de beeldkwaliteit te waarborgen.

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke inrichting en bebouwing. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde referentiebeelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Het is niet de bedoeling deze te kopiëren.

De realisering van de woningen geschiedt door individuele, particuliere initiatiefnemers. Deze zelfbouw leidt naar verwachting tot het inschakelen van verschillende architecten. Het is aannemelijk dat de gewenste variatie aan bouwvormen en individualiteit daarmee verzekerd is. Het beeldkwaliteitplan moet een zekere harmonie bewerkstelligen. Het is daartoe noodzakelijk dat de architect van een bouwplan voorafgaand aan het ontwerp kennis neemt van het beeldkwaliteitplan.

Deze criteria vormen de kaders waarbinnen de welstandscommissie over het plan oordeelt. Indien zij dat echter noodzakelijk acht staat het de welstandscommissie vrij deze criteria (gemotiveerd) aan te scherpen.

Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aangrenzende percelen en bebouwing bepalen.

2.1 Bebouwing

De bebouwing voegt zich, op eigentijdse wijze, binnen de karakteristiek van de Hoogstraat. Dit biedt veel vrijheid in architectuur maar geeft ook enkele beperkingen in hoofdlijnen.

Architectuur

Voor de architectuur van de woningen kan worden gekozen voor zowel traditionele architectuur, aansluitend op die van Welberg of een ingetogen, meer eigentijdse architectuur.

- **Traditionele architectuur:** indien wordt gekozen voor traditionele architectuur wordt dit met name vertaald in een vormgeving die aansluit op de omgeving;
- **Eigentijdse architectuur:** indien wordt gekozen voor eigentijdse architectuur is dat vooral zichtbaar in de vormgeving zelf; om aansluiting te houden op de omgeving wordt dan juist wel gekozen voor traditionele materialen.



referentiebeelden eigentijdse architectuur (diverse bronnen)

Materialisering

Qua materialisering van de gevel is relatief veel vrijheid mogelijk. Een aantal aanbevelingen is echter relevant:

- **Kleur:** de gevel dient een natuurlijk ogende, materiaaleigen kleur te hebben. Er is geen aanleiding om op deze locatie de bebouwing te verbijzonderen. Daarom dienen felle kleuren vermeden te worden;
- **Terughoudend:** ook opvallende materialen dienen vermeden te worden; enige aansluiting bij het terughoudende materiaalgebruik van de omgeving (voornamelijk baksteen) is wenselijk;
- **Kap:** indien de kap wordt gedekt met pannen, betreft het een ongeglazuurde en gebakken pan, betonnen dakpannen zijn uitgesloten. Donkere kleuren zijn het meest voorkomend, een rode pan wordt ook incidenteel toegepast. Indien plaatmateriaal wordt toegepast is een donkere kleurstelling zeer wenselijk. Glanzende materialen passen niet in de context en zijn derhalve uitgesloten.



referentiebeelden traditionele architectuur (diverse bronnen)

Massa

De woningen in het plangebied dienen een passende invulling van het lint van de Hoogstraat te vormen.

- **Hoofdvorm:** het algemeen gangbare beeld in de Hoogstraat is dat van vrijstaande woonhuizen van vrijwel uitsluitend één bouwlaag met kap. Deze typologie vormt het uitgangspunt voor de te realiseren woningen;
- **Oriëntatie:** woningen kunnen zowel haaks op als parallel aan de Hoogstraat worden gepositioneerd;

2.2 Erf en erfafscheidingen

Voor het stedenbouwkundige beeld van de locatie is de beleving van(af) de straat inclusief het zicht op de individuele percelen en panden bepalend.

Het programma Ruimte voor Ruimte heeft als criterium een relatief hoog uitgiftepercentage. De relatief grote tuinen bieden veel groen.

Erfafscheidingen

Bij voorkeur worden er geen erfafscheidingen toegepast aan de voor- en achterzijde van het perceel. De kavels worden van de Hoogstraat gescheiden door een greppel. Deze greppel bevindt zich op openbaar terrein. De aanwezige greppels vormen reeds een fysieke scheiding met de openbare weg. Mocht er toch een erfafscheiding worden opgericht aan de voorzijde, dan gaat de voorkeur uit naar een groene erfafscheiding. De maximale hoogte van de erfafscheiding aan de voorzijde is 1 meter. Aan de achterzijde komt een sloot op eigen terrein en een rij aan te planten essen buiten de erfgrans. Voor de zijdelingse erfafscheiding (in het geval van groene erfafscheiding) geldt er geen hoogtebeperking.