

## 5. **BEELDKWALITEITSPAN**

### 5.1 **Inleiding**

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt het stedenbouwkundige beeldkwaliteitsplan. De behoefte aan een beeldkwaliteitsplan komt voort uit de wens te komen tot een harmonisch, stedenbouwkundig geheel.

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde.

**Het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het hoofdstuk beeldkwaliteit betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De sneltoetscriteria en de “welstandsvrije achterkanten”, zoals opgenomen in de welstandsnota, blijven daarenboven van toepassing.**

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij en daarmee de uiteindelijke eigenaren van de kavels, extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen. De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het is een toetsingskader voor het opstellen van bouwplannen.

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocaties. 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. Deze moeten niet gekopieerd worden.

N.B. De realisering van de woningen in voorliggend plan geschiedt door 'zelfbouw' door particulieren. De zelfbouw leidt vanzelf tot het inschakelen van verschillende architecten hetgeen een variatie aan bouwvormen c.q. individualiteit verzekert. Zoals eerder opgemerkt moet het beeldkwaliteitsplan een zekere harmonie bewerkstelligen.

De architect van een bouwplan moet bij voorkeur voorafgaand aan het ontwerp kennis nemen van het beeldkwaliteitsplan.

## 5.2 Criteria beeldkwaliteitsplan

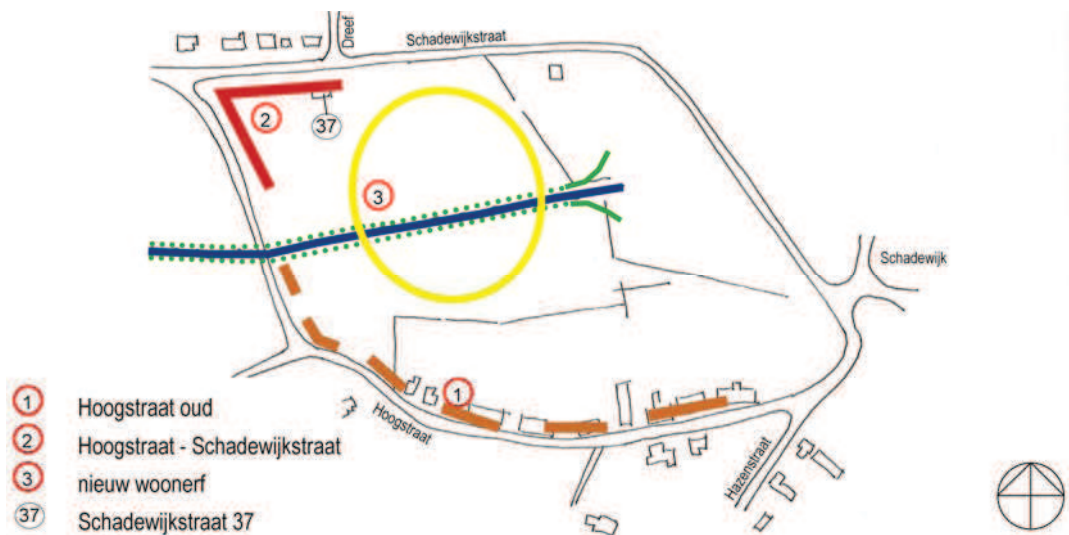
Het beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang. Het beeldkwaliteitsplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aanpalende percelen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

- aard / karakter woonbuurt;
- openbare ruimte van straten, pleinen, groen;
- bebouwingstypologie;
- massaopbouw;
- situering en oriëntatie bebouwing;
- kapvorm;
- materiaal en kleur;
- voortuinen en erfafscheidingen.

Deze criteria worden hierna toegelicht.

## 5.3 Karakter woonbuurt

De nieuwbouwuurt ligt op de overgang van het woongebied Eersel naar het buitengebied. De buurt wordt een duurzame afronding van het dorp naar het landschap. Hoofduitgangspunt vormt een inrichting die organisch aansluit op enerzijds de cultuurhistorische verkaveling en bebouwing aan de zijde Hoogstraat en anderzijds op de tuinwijktypologie van de buurt Molenakkers. Voor de nieuwbouw zijn daarvoor drie sferen te onderscheiden.



**afb 5.1 drie sferen**



**afb. 5.2 lint Hoogstraat**

#### Sfeer historisch lint Hoogstraat

Deze sfeer betreft de kleine doortrekking van het bestaande lint tot aan de bocht met de zijweg Houtwal. Dit doortrekken leidt tot een duidelijker positionering van het oude lint. Deze sfeer wordt gekenmerkt door de traditionele langgevelboerderij en de informele inrichting van weg – bermen - voorerven.



**afb. 5.3 Schadewijkstraat**

#### Sfeer Hoogstraat-Schadewijkstraat

De nieuwbouw ten noorden van de waterloop moet een overgang vormen tussen het oude cultuurhistorische lint en de reguliere eigentijdse woningen langs de Schadewijkstraat. Dit is mogelijk door de bouw van grotere dorpswoningen in traditionele landelijke sfeer. De bestaande woning Schadewijkstraat 37 past in deze sfeer. De nieuwe woning op de hoek Hoogstraat-Schadewijkstraat kan een licht architectonisch accent krijgen.

#### Sfeer binnengebied/-hof met waterloop

Deze sfeer betreft de 'structurele' nieuwe toevoeging met een nieuwe ontsluiting en verkaveling woonpercelen. Hier moet de doelstelling waargemaakt worden om een organische aanvulling met eigentijdse kwaliteit te creëren op de cultuurhistorie van het oude lint en de tuinwijkarchitectuur uit de 2<sup>e</sup> helft vorige eeuw. Dit wordt bereikt door een woonbuurt in een groene, landelijke sfeer te creëren: het geven van een duidelijke plek in de openbare ruimte van de bestaande waterloop, de straten relatief informeel in te richten en te kiezen voor een moderne woonbebouwing die verwijst naar de traditionele landelijke langgeveltypologie. Essentieel daarbij is dat niet historiserend wordt gebouwd. De bebouwing binnen deze sfeer moet eigentijds ogen.

## 5.4 Openbare ruimte

Voor het stedenbouwkundige beeld van een 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. Daardoor kan de inrichting van de openbare ruimte eenvoudig van opzet blijven. Voor de drie onderscheiden sferen betekent dat het volgende.

### Lint Hoogstraat

De openbare ruimte is hier eenvoudig, hetzelfde als het bestaande profiel Hoogstraat een rijbaan groene bermen van variabele breedten met verspreide bomen. Voortuinen in gras die bij voorkeur zonder haag in de berm overgaan.

### Hoogstraat-Schadewijkstraat

Ter hoogte van het plangebied heeft de Schadewijkstraat twee verschillende beelden. Aan de noordzijde ligt een trottoir direct aan de voortuinen. Groene bermen en bomen ontbreken. Aan de zuidzijde van de Schadewijkstraat wordt langs het gehele plangebied een voetpad aangelegd.

Aan de zuidzijde liggen de agrarische gronden waarop onderhavig plan is gesitueerd. Aan deze zijde staan vanaf de Dreef richting provinciale weg volwassen bomen. Op de aansluiting met de Hoogstraat wordt minimaal een groene tip met één grote boom aangelegd. Ook langs de Hoogstraat zijn nieuwe bomen voorzien. Deze bomen ondersteunen het hoofduitgangspunt voor de nieuwbouwuurt, zijnde een groene landelijke buurt op de overgang van de kern Eersel naar het buitengebied.

### Profiel binnengebied/-hof

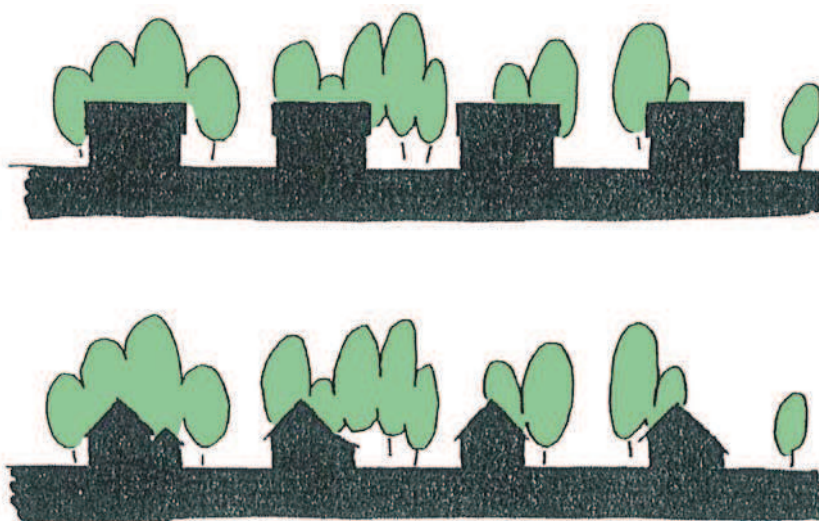
Het binnengebied wordt geheel nieuw ontworpen. Gekozen is voor een woonerfachtige straat loodrecht op de waterloop. De straat krijgt een gekromd verloop uitkomend op een driehoekig straatplein.

## 5.5 Bebouwing algemeen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing vormt het realiseren van een landelijke en groene woonbuurt. Geen stedelijke villabuurt! Een buurt met een informele, losse plaatsing van de gebouwen met weinig verharding; een buurt waar het groen dominant is.

### Echte vrijstaande woning

Met een echte vrijstaande woning wordt bedoeld een woonhuis op een dusdanig groot perceel dat huis en tuin zich duidelijk vrijstaand onderscheiden van het buurperceel. De bouwvlakken zijn zo gekozen dat hoofd- en bijgebouwen op beledende kavels altijd minimaal 10 m uit elkaar staan. Zie onderstaande afbeelding.



*afb 5.4 straatwanden met 'echte vrijstaande woningen'*

### Situering en oriëntatie woningen

De woningen (hoofd- en bijgebouwen) moeten zodanig gesitueerd worden dat er sprake is van minimaal 10 m groen tussen de bouwvlakken op aangrenzende percelen. Voorts bedraagt de diepte van de voortuin overwegend minimaal 5 m en het gedeelte van de achtertuin zonder bebouwing minimaal 10 m.

Een informele ordening door verspringende voorgevels is gewenst. De entree van de woning moet vanaf de straat duidelijk zichtbaar zijn.

De voorgevellijnen moeten de kromming van de wegen vloeiend volgen. Op de samenkomst van de wegen moet de positionering van de woningen de centrale plek mede bepalen.

### Landelijk bouwen

Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige goten.

Voorts moet minimaal 80% van de hoofdbebouwing van een schuine kap worden voorzien. Topgevels zijn toegestaan. Op de smallere kavels moet de nok loodrecht op de straat staan; op de bredere kavels evenwijdig aan de weg. Landelijk bouwen wordt gekenmerkt door een sfeer van verbondenheid met de grond. De horizontale lijn is dominant.

### Materiaal en kleur

Het gebruik van materiaal en kleur moet het gekozen karakter van de landelijke buurt (dichtbij de grond en de natuur dominant) ondersteunen. Dit vereist ingetogenheid. Gevels van witte of zwarte stenen c.q. stucwerk worden uitgesloten. Als richtlijnen gelden bruinrode baksteen, blauwgrijze of rode pannen en overige natuurlijke materialen. Houten kozijnen zijn verplicht, behalve voor schuifpuinen mag ander materiaal gebruikt worden. Moderne materialen als beton, staal, zink en glas zijn voor ondergeschikte bouwdelen toegestaan.

### Bebouwingstypologie

Voor de drie te onderscheiden sferen gelden voorts verschillende bebouwingstypologieën. Ze hebben gemeen dat ze alle drie in de traditie/cultuurhistorie van Eersel passen, en wel: historisch, eigentijds en nieuw.

## **5.6 Bebouwingstypologieën**

Er zijn drie typen woningen gedefinieerd:

- W1 traditionele langgevelboerderij
- W2 grote dorpswoning
- W3 moderne langgevelwoning.

De bestaande woning, Hoogstraat 37, is niet voorzien van een typeaanduiding. Indien, middels de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel, een nieuwe woning wordt gebouwd, moet afhankelijk van de oriëntatie van de woning gekozen worden voor type W2 of W3. Indien de woning met voorgevel aan de Schadewijkstraat staat dan moet voor type W2 gekozen worden. Is de woning met de voorgevel richting de nieuwe weg georiënteerd dan moet voor type W3 gekozen worden.

De locatie van de typen is op het stedenbouwkundig plan aangegeven. Ze worden hierna toegelicht. De hieronder afgebeelde foto's zijn bedoeld als referentiebeeld. De foto's zijn geen exacte weergave van de beeldkwaliteit voorschriften. Bij afwijkingen is de tekst leidend.

### **W1 Historische langgevelboerderij in lint Hoogstraat**

In het lint Hoogstraat zijn drie nieuwe "boerderijwoningen" voorzien. De langgevelboerderijen zijn geïnspireerd op de architectuur van de historische, karakteristieke langgevelboerderijen. De vormtaal dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het oorspronkelijke type. Hierbij wordt vooral de verhouding tussen dakvlak en gevel van belang geacht voor de verschijningsvorm van deze woningen. Typische stijlkenmerken kunnen een extra accent geven in de architectuur, zoals luiken, spatranden, levensbomen boven de deuren, muurankers, metselverbanden etc. Maar ook meer 'sobere' varianten zijn denkbaar met moderne toepassingen. De woningen moeten verbondenheid met de cultuurhistorie uitstralen.





**afb. 5.5 sfeerimpressie langgevelboerderij**

Voor de typologie langgevelboerderij gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: langgevelboerderij met een traditionele landelijke uitstraling. De basisopbouw is een begane grondlaag met hoge kap.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: basismateriaal voor de gevels is baksteen, al dan niet in combinatie met hout in aardetinten, bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood;
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen zoals kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van kozijnen is gebroken wit, van deuren donker.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken wordt de voorkeur gegeven aan dakpannen in een blauwgrijze kleur of riet, dan wel een combinatie van beide. Glanzende pannen zijn niet toegestaan;
- Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.
- Dakkapellen: geen dakkapellen aan de straatzijde.
- Detailering: een zorgvuldige detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van bovenlichten, vorstpannen, roedeverdelingen, stoot-/ spatranden, muurankers, hanenkammen, muizentanden, balkenstructuren etc. Bij de algehele uitstraling behoren niet alleen de 'uiterlijke' verschijningsvorm van een woning maar ook de verhoudingen. Het hoofdgebouw moet in verhouding zijn (langgevel) en de elementen van het gebouw moeten in verhouding zijn, zoals schoorstenen en gevelopeningen.

## W2 Grote dorpswoning

Het type grote dorpswoning is gedacht langs Schadewijkstraat en het noordelijke deel Hoogstraat en komt overeen met de grote dorpswoningen in Eersel. De bedoelde woningen onderscheiden zich van de herenhuizen die ook in Eersel voorkomen. Een herenhuis is relatief groot en monumentaal in twee lagen plus een grote kap. Een dorpswoning is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 à 1,5 laag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel.

De architectuur van de dorpswoningen moet eigentijds zijn maar geënt zijn op de traditionele vormtaal. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden.



afb 5.6 sfeerimpressies dorpswoningen

Voor de typologie grote dorpswoning gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: de architectuur is eigentijds maar sluit aan op de traditionele baksteenarchitectuur. Historiserend bouwen is niet aan de orde. Monumentaliteit moet worden vermeden. De basisopbouw is 1 of 1,5 laag plus verplicht schuine kappen.
- Kap: er dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast. De nokrichting bij een zadeldak of schilddak is evenwijdig aan de weg/voorgevelrooilijn.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: baksteen is dominant, combinaties met andere materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de hedendaagse vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten en grijstinten dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van de kozijnen is gebroken wit, de deuren zijn donker.



- Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar dakpannen in een blauwgrijze of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan, evenmin als een rieten kap.
- Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.
- Dakkapel: een dakkapel is aan straat- en achterzijde toegestaan.
- Detailering: een zorgvuldige hedendaagse detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van natuursteen, bijzondere metselverbanden, een plint afwijkend in materiaal of kleur, het toepassen van luiken, een verbijzonderde ingangpartij (trap), etc.

### W3 Moderne langgevelwoning in binnengebied

Voor het binnengebied is een specifieke woning gewenst. De architectuur verwijst naar traditionele landelijke bouwvormen, maar in moderne vertaling. Kernwoorden voor de architectuur zijn: eenvoud, strak, modern, licht, rekening houden met goede verhoudingen. Om een duidelijke eenheid te krijgen in deze typologie zijn de dakrichtingen voor deze woningen voorgeschreven (haaks of evenwijdig aan de weg), de daken zijn kloek van vorm, de gootlijn is laag en de uitstraling is in zijn geheel terughoudend. Ook qua materialisering vormen de woningen een eenheid. De woningen moeten verbondenheid met de grond uitstralen.



*afb. 5.7 sfeerimpressie woningen binnengebied*

Voor deze woningen gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

Architectuur woning: de architectuur is modern. De basisopbouw is begane grond laag plus hoge kap.

Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast. De toepassing van wolfseinden is hierbij niet toegestaan. De nokrichting is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, of staat haaks op de voorgevelrooilijn.

Materiaal- en kleurgebruik gevels: er worden geen materialen uitgesloten, ook combinaties van verschillende materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de moderne vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten (bruin, rood grijs) dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.

Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar een donkere kleur. Moderne materialen behoren tot de mogelijkheid, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Detailering: een zorgvuldige detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.

Goten: bij voorkeur mastgoten.

Dakkapel: geen dakkapellen aan de straatzijde.

### **Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria**

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing.

- Massaopbouw: kiezen voor eenvoudige heldere massa's.
- Kappen: 80% van alle gebouwen per perceel (hoofd-, aan-, bijge-, uitbouwen) verplicht met schuine kappen.
- Materiaalgebruik: baksteen, hout, metaal.
- Detailering: ambachtelijkheid, verfijning.
- Dakkapellen: het toepassen van dakkapellen is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak. Voor de langgevelboerderijen (W1) en de binnenhofwoningen (W3) geldt dat dakkapellen niet zijn toegestaan aan de voorzijde van de woning.
- Bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw.
- Perceelsafscheiding: de voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen, in ieder geval voor de situaties grenzend aan de openbare ruimte.
- Duurzaamheid: het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen.



*afb. 5.8 sfeerimpressie van hedendaagse detaillering*

## **5.7 Voortuinen en erfafscheidingen**

Naast het informele groene wegprofiel, de verbrede waterloop en de groene tippen bepalen de voortuinen voor een belangrijk deel het ruimtelijke beeld. Essentieel voor een goede beleving van het straatbeeld is de overgang van privé naar openbaar: de erfafscheiding en de mate van erfverharding.

Als richtlijn geldt het gebruik van levende erfafscheidingen. De voorkeur gaat uit naar het informele overlopen van de grasberm van de weg in de voortuin met beplanting. Het onderhoud van de (gras) berm langs de weg zal geschieden door de gemeente. In geval van beplanting op de perceelgrens wordt de voorkeur gegeven aan lage beukenhagen. Verharde opritten leiden vaak tot grote schraalheid indien zij een te groot oppervlak gaan vormen en worden gerealiseerd in armoedig materiaal. Als richtlijn geldt de oppervlakte van de verharding zoveel mogelijk te beperken. De toegang tot het perceel van maximaal 4,5 m breed en de verharding mag zich pas achter de perceelgrens verbreden.

Opritten kunnen niet gecombineerd worden. De minimale afstand tussen de opritten moet 5 meter zijn. Qua materiaal wordt de voorkeur gegeven aan straatstenen in dikformaat. Afgezien moet worden van lichte of zwarte stenen. De voorkeur heeft neutraal bruinrood. Asfalt is niet toegestaan. Wel grasstenen of halfverharding.