

4.3 **Beeldkwaliteit**

4.3.1 **Inleiding**

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.

In dit hoofdstuk beeldkwaliteit 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 beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze behoeven niet exact gekopieerd te worden.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. De beeldkwaliteitparagraaf bevat de detaillering van stedenbouwkundige componenten. Het wordt zo een toetsingskader voor het opstellen van bouwplannen.

4.3.2 **Criteria beeldkwaliteit**

De beeldkwaliteitparagraaf dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang. De beeldkwaliteitparagraaf 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.

4.3.3 Karakter woonbuurt

Het plan ligt op de overgang van het woongebied Steensel naar het buitengebied. De buurt vormt een duurzame afronding van het dorp naar het landschap. Door het gemengd aanbod van woningen wordt een gevarieerde samenstelling van de bewonersgroep nagestreefd.

4.3.4 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. De centrale groenvoorziening is mede bedoeld als speelvoorziening, waarbij de parkeervoorzieningen groen omkleed worden. De openbare ruimte heeft een informeel erfkarakter.

Materiaalgebruik

De inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de kwaliteit van de duurzame afronding van onderhavig stukje Steensel. Het toepassen van een zorgvuldige keuze van het profiel en het toepassen van hoogwaardige en duurzame (gebakken) materialen, waarborgen het dorpse kleinschalige karakter en de organisch/natuurlijke overgang naar het landelijke gebied.

4.3.5 Bebouwing algemeen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing vormt het realiseren van een groene, landelijke woonbuurt.

Landelijk bouwen

Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige goten. Uitgangspunt vormt daarom een goothoogte van bij voorkeur 3 à 3,5 m. Verder 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. Moderne materialen als beton, staal, zink en glas zijn voor ondergeschikte bouwdelen toegestaan.

Situering van de woningen

De geschakelde woningen zijn zodanig gesitueerd dat de voorgevel op het driehoekige plantsoen georiënteerd is en de achterzijde een optimale zonligging heeft. De nokrichting is hier haaks op de voorgevelrooilijn geplaatst. Voorts bedraagt de diepte van de voortuin overwegend minimaal 3 m en het gedeelte van de achtertuin zonder bebouwing minimaal 5 m.

De entree van de woning moet vanaf de straat duidelijk zichtbaar zijn.

De dorpsvilla als vrijstaande woonhuis is gesitueerd op een dusdanig groot perceel dat huis en tuin zich duidelijk vrijstaand onderscheiden van de buurpercelen. Een dorpsvilla is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 laag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel. De architectuur van deze dorpsvilla moet eigentijds, niet historiserend zijn en geënt op de traditionele vormtaal van de gelede onderbouw met schuine kappen. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden.

Een aantal van de twee-onder-een-kap woningen is samen met de geschakelde woningen georiënteerd op het driehoekige plantsoen aan het Molenpad, en grenst met de zijkant aan de verbinding van Boterbocht naar Molenpad. De tuinen van deze woningen krijgen voornamelijk ochtend- en middagzon. De overige woningen van dit type vormen samen met de tegenover liggende twee blokken aaneengebouwde woningen de begeleiding van de centrale groenvoorziening. De nokrichting van deze woningen zijn evenwijdig aan de weggelegd.

De vier aan de Riethovenseweg gelegen vrijstaande woningen zijn gesitueerd op diepe kavels, overeenkomstig de noordelijker gelegen percelen. De voorgevelrooijlijnen verspringen een tot twee meter ten opzichte van elkaar. De nokrichting van deze vier woningen is haaks op de weggelegd.

Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing.

- Massaopbouw: kiezen voor eenvoudige heldere massa's.
- Uitgaan van een bouwlaag met schuine kap.
- Kappen: 80% van de gebouwen verplicht met schuine kappen.
- Materiaalgebruik: traditionele natuurlijke materialen dominant.
- Detaillering: hernieuwde ambachtelijkheid en verfijning.
- Dakkapellen: voor zover vergunningsvrij;.
- 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.

4.4 Ruimtebalans

Voorliggend plan kent de volgende ruimtebalans.

1.	Groen	3.410 m ²	20 %
2.	Verkeer	2.620 m ²	16 %
3.	Wonen	10.660 m ²	64 %
totaal		16.690 m ²	100 %