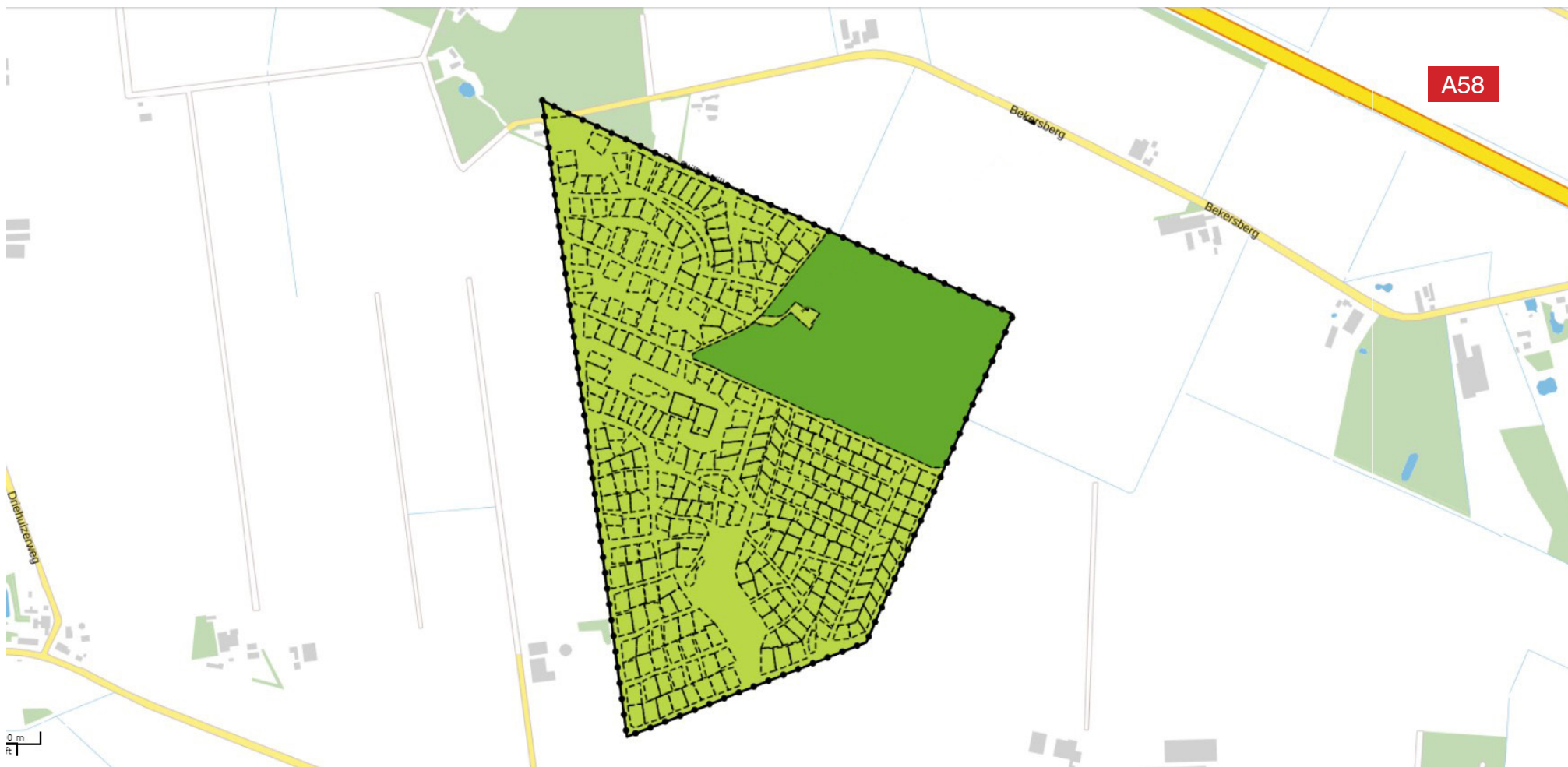










Bestemmingsplankaart juni 2017

1 INLEIDING

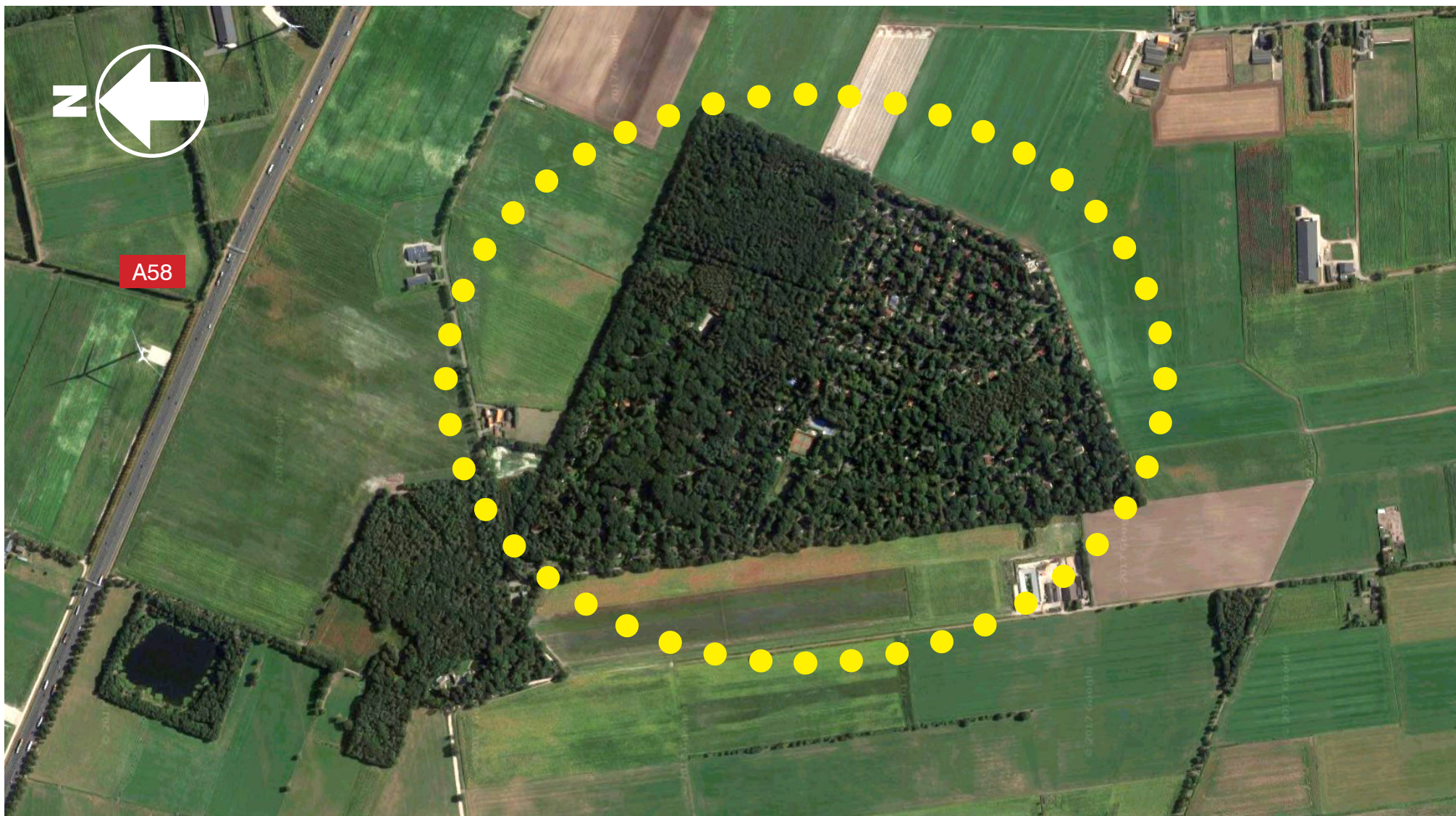
1.1

Voor Landgoed de Stille Wille zijn plannen ontwikkeld die een duurzaam toekomstbeeld schetsen. Denk aan een nieuw bestemmingsplan, nieuwe erfpachtovereenkomst, nieuw verblijf- en gebruikersreglement e.d. Het mogen vergroten van woningen, permanente woonbestemming (dubbelbestemming) en de permanente aard van de erfpacht geeft de Stille Wille een toekomstbestendige kwaliteitsimpuls.

1.2 Relatie met Bestemmingsplan

Er is een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld dat alle voorgaande bestemmingsplannen vervangt. Het is bedoeld om zoveel mogelijk gebruik en afmetingen vast te leggen, op een enkele uitzondering na. Het beeldkwaliteitsplan zal een ondersteuning zijn van het bestemmingsplan en zal leidend zijn voor de verdere ontwikkeling van de bebouwde omgeving.





Luchtfoto bestaande situatie

2 LOCATIE

2.1 De bestaande situatie

De Stille Wille ligt tussen de A58 en het Wilhelmina kanaal, omringd door agrarische bedrijven in de Gemeente Oirschot. Het park / landgoed is een bebost gebied van 58 hectare in een 4-zijdig kader. De woningen staan op kadastrale percelen, en zijn vrijstaand. De grootte van de woningen is bepaald per perceel in het oude bestemmingsplan. Dit kan variëren van 50m² tot 100m², (enkele uitzonderingen daargelaten). De meeste huizen zijn geheel van hout gebouwd, zgn. “finlogs” of in houtskeletbouw. Er zijn ook enkele stenen woningen. De uitstraling van het park duidt op recreatie.

2.2 Toen en nu

Om de wildgroei van de woningen in toom te houden heeft de gemeente het in 1986 noodzakelijk gevonden om voor elk perceel de maximaal toegestane bouwoppervlakte aan te geven, aangevuld met 15m² voor een berging. Deze maximale oppervlakte was in de meeste gevallen de oppervlakte van de reeds bestaande woning. Daar mocht dan geen extra bebouwing bijkomen, zoals een serre, carport of overdekte buitenruimte. Slechts een bescheiden dakoverstek (50cm) mocht buiten de toegestane bouwoppervlakte gerekend worden. Ook de bouwhoogte (nokhoogte) werd vastgelegd.

Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan is dit allemaal aangepast. Woningen mogen nu uitgebreid worden tot 70 of 100m², een en ander afhankelijk van de huidige situatie die hiervoor maatgevend is. De toegestane bouwhoogte wordt maximaal 6,5 meter. Additioneel kan de berging worden vergroot van 15 naar 25 m². Per perceel is vastgelegd wat de mogelijkheden zijn.

2.3 Uitgangspunten voor ontwikkeling Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan wil een toekomstbeeld visualiseren en richting geven aan de beeldkwaliteit zoals die door de eigenaar en de bewoners wordt ervaren. Het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden voor zowel de woningen als de bijgebouwen. Het beeldkwaliteitsplan geeft een kader aan hoe de bestemmingsplanregels toegepast dienen te worden.



kadastrale onderlegger



randbebouwing en accenten

De buitenste gemarkeerde rand van woningen is welstandsplichtig bij de gemeente Oirschot. Alle percelen op Park Stille Wille zijn daarnaast onderhevig aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan. De rode percelen zijn locaties waar hogere eisen aan de architectonische kwaliteit gelden.



zoneverdeling Stille Wille

Door de gefaseerde groei van het park door de jaren heen zijn er zones ontstaan met een samenhangende architectuur-vorm.

sfeerimpressie bestaand park:



huisnummer 15, zone I



huisnummer 212, zone III



huisnummer 144, zone IV



huisnummer 49, zone II



huisnummer 213, zone III



huisnummer 267, zone V



huisnummer 47, zone II



huisnummer 294, zone V



huisnummer 307, zone VI



voorbeeldwoning zonder carport



voorbeeldwoning v.v. carport op juiste plek (achter de voorgevellijn)



voorbeeldwoning v.v. carport op foute plek (te ver naar voren)



carport met te dikke rand en te dunne kolommen



carport 'in het groen' = wenselijk, mits achter op het terrein



Niet toegestaan



foute locatie carport vooraan op het terrein, te hoge terreinafscheiding

BOUWMOGELIJKHEDEN

1 Overdekte buitenruimten: carports, serres, overkappingen en pergola's

In het Bouwbesluit 2012 m.b.t. woningen zijn bovengenoemde buitenruimten veelal vergunningsvrij onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste is dat de bouwwerken achter de voorgevel liggen. Maar zoals eerder genoemd is Stille Wille een recreatiebestemming en laat het Bouwbesluit daarom geen mogelijkheid om vergunningsvrij dergelijke bouwwerken te plaatsen.

2 Bescherming voor auto's

Omdat in het verleden geen additionele overkappingen werden toegestaan in het bestemmingsplan hebben veel bewoners, vaak zonder directe toestemming van het park, toch een soort van pergola geplaatst. Veelal afgedekt met gaas, doek, planken of dakbedekking. Wanneer er echter gebruik wordt gemaakt van de overwaarde aan m² in het nieuwe bestemmingsplan is een reguliere carport mogelijk met goedkeuring van de directie. In het kort: Er zijn afhankelijk van de locatie 3 mogelijkheden:

1. Onder voorwaarden een carport. Dit gaat ten koste van de oppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen
2. een pergola waar een transparant net of gaas wordt tussen gehangen
- 2a. een pergola waar in het eikelseizoen een dichte doek wordt ingehangen
3. een zwart doek wat in het eikelseizoen aan 3 kolommen wordt opgehangen (standaard oplossing). Na het eikelseizoen dient het doek weer verwijderd te worden.

3 De locatie van diverse bijgebouwen op het perceel

Tijdens het ontwerp van bungalowpark SW is indertijd geen rekening gehouden met de noodzaak voor carports. Daarom zijn zij vanaf het begin af aan niet toegestaan. Voor de beeldkwaliteit van het park is het essentieel te voorkomen dat het straatbeeld bepaald wordt door carports en pergola's. Carports zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevel en/of in de

achtertuin. Een aanvraag voor plaatsing van een carport / pergola achter de gevellijn zal zonder problemen kunnen worden gehonoreerd, mits deze aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet.

In ieder geval is het noodzakelijk dat genoemde bouwwerken zoveel mogelijk van de straat en zo dicht mogelijk bij de woning geplaatst worden. Daarnaast zoveel mogelijk uit het zicht gehouden door groene beplanting.

4 Materiaal en uitvoering van carports / pergola's

Carports mogen met een gesloten dak en dakbedekking worden gerealiseerd, binnen de toegestane bouw-oppervlakte per perceel. Carports dienen in materiaal en kleurkeuze te passen bij de woning. Een pergola, gebruikt als carport, mag alleen worden overdekt met gaas of doek om bladeren, naalden en eikels tegen te gaan. De structuur is van hout, ze zijn van een goede kwaliteit en maatvoering en bestaan uit een stabiele constructie. Pergola's liefst laten begroeien met groenblijvende planten zoals hедера of bloeiende klimmers zoals blauwe regen.

5 Woninguitbreiding

Door het nieuwe bestemmingsplan kan een groot deel van de bestaande oude woningen in de hoogte worden uitgebreid. Het nieuwe plan laat een nokhoogte toe van 6,5 meter. Dat zou kunnen betekenen een geheel of gedeeltelijke eerste verdieping t.b.v. extra ruimte of om slaapkamers boven in te richten. Een eventuele uitbreiding dient in stijl en kwaliteit aan te sluiten bij het bestaande gebouw.



oplossing met hout



aanbouw lager dan hoofdgebouw is toegestaan



niet toegestaan: volledig metselwerk en gemetselde afscheidingen



niet toegestaan: volledig metselwerk en gemetselde afscheidingen



niet toegestaan: volledig metselwerk en gemetselde afscheidingen



uitbreiding linksboven op de verdieping



uitbreiding rechts op begane grond



<- woning van de linker afbeelding uitgebreid en geschilderd

NIEUWBOUW

Woningen (volledige nieuwbouw)

Er zijn een aantal onbebouwde percelen en er kunnen bepaalde woningen worden gesloopt t.b.v. nieuwbouw. Het bestemmingsplan geeft de toegestane bouwoppervlakten en hoogtes weer. Volledig nieuw te bouwen woningen zijn ook onderhevig aan de adviezen in het beeldkwaliteitsplan. Zoals eerder gesteld rust op de Stille Wille een recreatiebestemming. Nieuwbouw dient deze sfeer uit te dragen en het beeld tot nu toe te ondersteunen. Dat betekent veel daglicht, gevels en daken die passen bij de geschiedenis van het park. Een grote rol daarbij voor gebruik van hout in al zijn vormen, natuurlijk transparant beits of verfwerking. Materiaalkeuze zoveel mogelijk authentiek, d.w.z. géén plastic met nep-houtlook.

Vorm

De vorm van de woning volgt uit de plattegrond in samenhang met de dakconstructie. Met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 6,5 meter is een hellend dak evident. De hellingshoek is niet nader bepaald (zie voorbeelden). In het algemeen komen eenvoudige oplossingen het best tot hun recht in de bosrijke omgeving. Een plat dak en een lessenaarsdak zijn ook nog mogelijk. Zie de voorbeelden hiervan.

Materiaal

Zoveel mogelijk toepassing van natuurlijke materiaalkeuzen zoals hout, glas, metselwerk tot boven begane grond kozijnen, stucwerk. Kleurgebruik bij voorkeur natuurlijke tinten die in harmonie zijn met de bosrijke omgeving. De uitstraling van de woning dient die van een recreatiewoning te zijn, geschikt voor permanente bewoning. Voor de dakafwerking wordt verwezen naar de volgende pagina's.

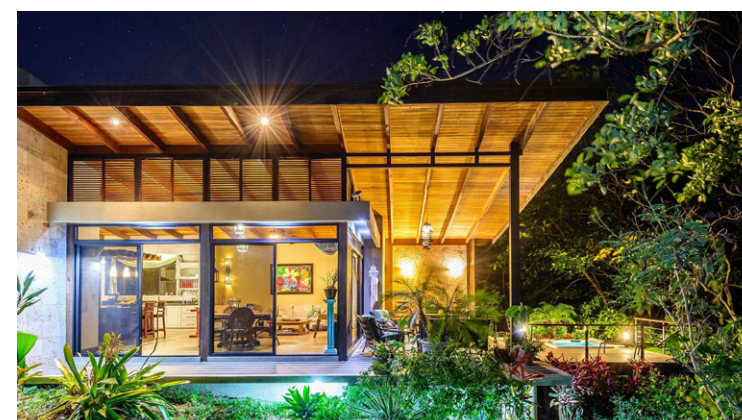
referentiebeelden:



metalen dak, houten bekleding



flauwe dakhelling, donkere houten bekleding



referentiebeelden:



moderne materialen



moderne look



rietten kap, metselwerk begane grond, daarboven hout



rietten kap, metselwerk begane grond, daarboven hout



rietten kap, houten gevel, veel glas



richting-verdraaiing van houten delen



combinatie rietten kap met geschilderde houten gevel



donker dak, beneden stucwerk

Buitenwanden

Het bestemmingsplan schrijft geen materiaalgebruik voor voor de woningen. Dit hoort niet bij de scoop van een bestemmingsplan. De keuze voor het materiaal voor de buitenhuid van de woning is afgeleid van het karakter van het park en de bestaande woningen, die samen het beeld van het park bepalen.

De bestaande woningen op het park zijn bijna uitsluitend in hout geconstrueerd, Finse *logs* of houtsketelbouw. Dit materiaal willen we voortzetten. Er is op het park ook een gebied waar metselwerk is toegepast. Het lijkt aannemelijk dat bij vervanging of nieuwbouw in dit gebied er verder metselwerk toegepast mag worden. Het metselwerk mag echter nooit de overhand krijgen in de ontwerpen en is gemaxilamiseerd tot 60%. Om het houten karakter te waarborgen mag het metselwerk - net als bij de reeds bestaande woningen - tot een hoogte van maximaal 2300mm worden toegepast (= bovenkant raam begane grond). Daarboven is enkel hout of glas toegestaan.

Samengevat de toegestane bouwmaterialen voor de buitenwanden:

- Houten gevelbekleding, verticaal of horizontaal gemonteerd. Geschilderd of transparant gebeitst. Onbehandeld hout is niet toegestaan ivm de bos-omgeving
- Finse *logs*, transparant behandeld of geschilderd.
- Metselwerk in een passende kleur tot maximaal 2300mm +Peil
- Stucwerk. Zorgvuldige kleurkeuze in relatie tot de omgeving.

Daken

Het bestemmingsplan geeft een maximum goot- en nokhoogte aan. Dit suggereert de wens om schuine daken toe te passen, terwijl platte daken wel zijn wel toegestaan, maar niet met een verdieping. De mogelijkheden met een schuin dak zijn ruim, maar er worden materialen verwacht die aansluiten bij het natuurlijke karakter van het park. Er mag daarmee gekozen worden uit:

1. Gebakken pannen. In het algemeen zijn matte, donkere kleuren akkoord. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.
2. Riet
3. Metalen daken, omdat ze nu ook al veelal aanwezig zijn (in pannen-vorm). Bij bepaalde ontwerpen kunnen ook felsdaken overwogen worden.
4. uit het oogpunt van duurzaam bouwen: groendaken en zonnepanelen
5. leien
6. shingles

Niet toegestaan zijn:

1. bitumineuze dakbedekking
2. houten shingles (op plaatsen waar weinig zonlicht komt) i.v.m. groene aanslag
3. felle kleuren voor de daken (blauw bijvoorbeeld)



niet toegestaan: te grote verschillen in hekwerken



Niet toegestaan: erfafscheiding te hoog en te dicht van structuur



niet toegestaan: gemetselde afscheidingen

FOUT (allemaal)

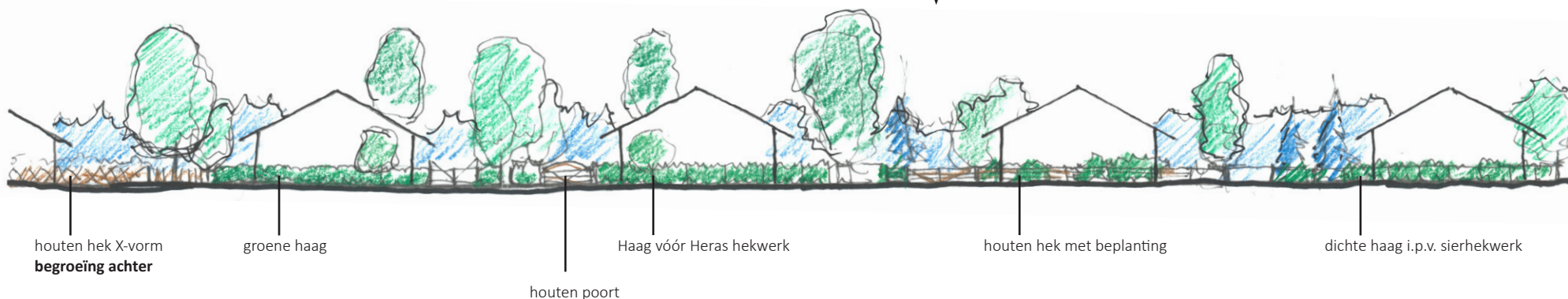


Erfafscheidingen

Het positieve beeld van de Stille Wille is voor een belangrijk deel te danken aan de manier waarop de bewoners omgaan met hun erfafscheiding. Dat is voornamelijk met groene beplanting, hagen en heesters. Veel bewoners hebben behoefte aan een afscheiding van hun perceel voor privacy en ook om huisdieren binnen of juist buiten hun perceel te houden. Gesloten schuttingen en hekwerken zijn niet toegestaan (zie voorbeelden), alsmede rieten matten. Prikkel draad is ten strengste verboden. Inritpoorten bij voorkeur van hoogwaardige houten constructies met een open structuur en maximaal 1200mm hoog. In al deze gevallen is het verplicht om er groenbeplanting vóór te plaatsen. Voor onderlinge perceel grenzen gelden dezelfde eisen en worden liefst in onderling overleg afgesproken. De maximale hoogte van een erfafscheiding is bepaald in de exploitatieovereenkomst.

Omdat de erfafscheiding zo beeldbepalend is voor de Stille Wille is goedkeuring van de directie en de welstand van Stille Wille vereist.

GOED



Welstandscommissie:

Dit beeldkwaliteitsplan is een richtlijn voor de voortdurende ontwikkelingen op Stille Wille. De directie van Stille Wille heeft, in overleg met de gemeente Oirschot, een eigen welstandscommissie in het leven geroepen om de kwaliteit van de bebouwde omgeving te waarborgen.

Dit beeldkwaliteitsplan is daarbij een gereedschap om te kunnen oordelen over bouwplannen op het park. Daarnaast is het een leidraad voor (nieuwe) bewoners in het formuleren van hun plannen.

Geraadpleegde literatuur

- Bestemmingsplan De Stille Wille NL.IMRO.DESTILLEWILLE vastgesteld 2017-06-20
- Bouwbesluit 2012
- Bouwbesluit 2012 - Recreatiewoning
- Bouwbesluit 2012 - vergunningsvrij bouwen; bij een hoofdgebouw behorend bouwwerk, aan- en uitbouwen, carports, serres, etc.
- Exploitatieovereenkomst Park Stille Wille
- Groenplan voor Landgoed Stille Wille
- Brief gemeente Oirschot d.d. 14 september 2017, onderwerp: Beeldkwaliteitsplan De Stille Wille
- overige beeldkwaliteitsplannen (BKP):
 - ◇ Gemeente Oirschot: BKP Slingerbos/De Kruik (woningen)
 - ◇ Gemeente Sneek: BKP De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen
 - ◇ Gemeente Loosdrecht: BKP Recreatiecentrum Mijnden - Loosdrecht
 - ◇ Gemeente Baarle-Nassau: BKP Parc De Kievit (recreatiebestemming)
 - ◇ Gemeente Wemeldinge: BKP uitbreiding recreatiepark Stelhoeve

Dit is een 'levend document' en zal nog aan verandering onderhevig zijn.





Dit beeldkwaliteitsplan is vervaardigd door:

Barry Seaton Stavert Architectuur

Stille Wille 43

5091 WB Oost-, West en Middelbeers

E b.stavert@me.com

M 06 53 81 78 95