

BEELDKWALITEITSPLAN

NIEUWSTRAAT 31 VOLKEL

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "Nieuwstraat 31 Volkel" en moet in samenhang gezien worden met de Welstandsnota Uden 2013 en de visie Lankes, waarbij bij eventuele tegenstrijdigheden de bepalingen uit de Welstandsnota Uden 2013 en de visie Lankes voorrang hebben op de bepalingen van dit beeldkwaliteitsplan. Ook de algemene bepalingen ten aanzien van de beeldkwaliteit in de Welstandsnota blijven onverminderd van toepassing.

Het perceel aan de Nieuwstraat 31 Volkel ligt binnen de visie Lankes in het gebied 'Woonkern' van het buurtschap Lankes. De Woonkern is de zone rondom het Groene Hart met voornamelijk traditionele grote erven en woningen. Voor de ontwikkeling van het perceel is samen met het bestemmingsplan dit beeldkwaliteitsplan opgesteld met als basis de analyses en uitgangspunten van de visie Lankes.

Het plangebied betreft een bestaande boerderij waarvan de bedrijfsvoering reeds lang geleden is gestaakt en waar nu het plan is om 8 woningen te realiseren. Om aansluiting te vinden met de kenmerken van de omgeving is het van belang het 'lankes erf' op een positieve manier in te zetten als een ruimtelijk kapstok dat het vertrek punt is voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de 8 woningen in het buurtschap Lankes. Daarnaast is het ook van belang de landschappelijke kenmerken te waarborgen op het nieuwe erf. Hiervoor is door 'Urban Jazz' een apart inpassingsplan en kavelpaspoort opgesteld zodat het plan uiteindelijk stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk binnen de visie Lankes op zijn plek valt.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

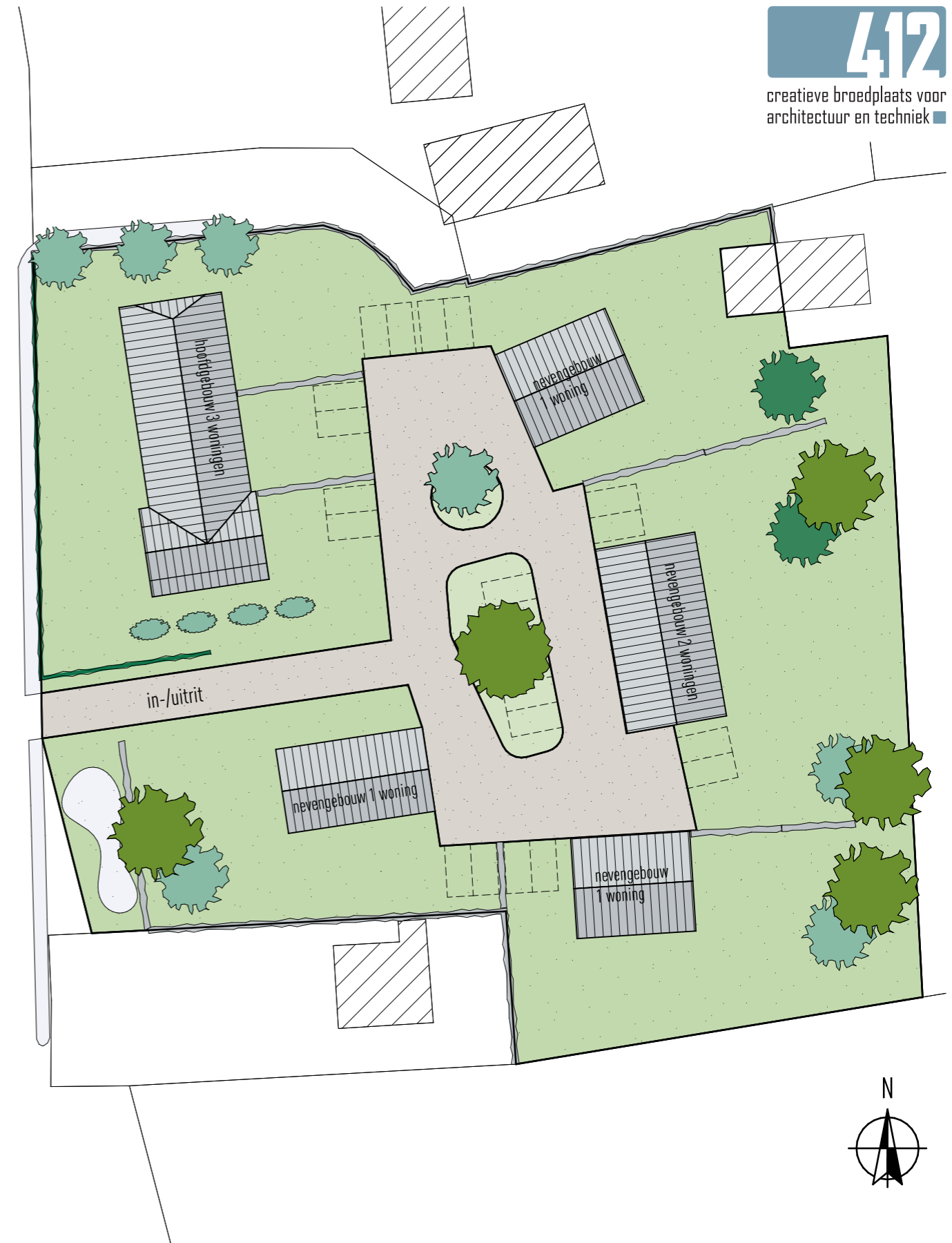
De bestaande boerderij op het perceel zal gesloopt worden maar vindt zijn weg terug in het nieuwe plan als een nieuw hoofdgebouw met dezelfde kapvorm, bouwvorm en oriëntatie als de oude boerderij.

Naast de 'boerderij', komen er meerdere losse nevengebouwen. De nevengebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw in omvang en positie op het erf waarbij het hoofdgebouw zich naar de Nieuwstraat richt en de nevengebouwen verder op het achtererf zijn geplaatst. Zowel het hoofdgebouw als de nevengebouwen hebben hun eigen architectuur en materialisering om het verschil tussen boerderij en nevengebouw zichtbaar te maken.

De voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd naar de weg terwijl de nevengebouwen zijn geclusterd rondom een centraal erf en met de voorgevels direct aan het erf grenzen. Raampartijen in de voorgevels zorgen voor interactie tussen het wonen en het erf waarbij het erf als het ware de gezamenlijke voortuin wordt van de woningen. De voortuin van het hoofdgebouw blijft open en vrij van erfafscheidingen tussen de woningen om het karakteristieke beeld van een vrijstaande boerderij vanaf de openbare weg te behouden.

Het centrale erf wordt ingevuld met twee groene eilanden en is bereikbaar via een smalle toegangsweg als verwijzing naar het een typisch boerenerf met beperkte toegang. Het grote groene eiland in het erf kan ook dienst doen als ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners van het Lankes erf.

Het plan bestaat uiteindelijk uit 4 delen. Het erf, het hoofdgebouw, de nevenwoningen en de groene invulling met hagen, bomen en houtwallen. Naast het hoofdgebouw en de nevenwoningen komen er verder geen vrijstaande bijgebouwen zoals bergingen of carports. Zodoende blijft het Lankes erf zuiver met een duidelijke structuur in de lijn van de visie Lankes.



BEELDKWALITEITSPLAN

Uitgangspunt voor zowel het hoofdgebouw als de nevengebouwen is een landelijke architectuur met een eigentijdse vertaling van de aanwezige bouwtypologieën in de omgeving. Het hoofdgebouw in de stijl van de boerderij als verwijzing naar de oude bestaande boerderij en duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw in een eigentijdse vertaling van gebiedseigen architectuur met materialen zoals baksteen, dakpannen en hout. De nevengebouwen zijn duidelijk herkenbaar als ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zijn ingetogener in omvang, detaillering en materiaalgebruik.

Hoofdgebouw

De bestaande boerderij kenmerkt zich door twee gedeelten. Het woongedeelte met mansarde kap en het gedeelte dat van oudsher dienst deed als bedrijfsgeboude met een zadeldak en wolfseind. Deze samengestelde kapvorm en het verschil in de massa tussen 'woning' en 'stal' dienen als uitgangspunt voor het nieuwe hoofdgebouw waarbij aangetekend moet worden dat dit een uitzondering is op de regels van de visie Lankes die in principe alleen rechthoekige gebouwen toe laat.

Nevengebouwen

De nevengebouwen liggen informeel rondom het erf en met de voorgevels direct aan het erf. De architectuur is ingetogener dan die van het hoofdgebouw met eenvoudigere detaillering. Een ander kenmerk is dat het nevengebouw zijn pure verschijningsvorm behoud. Dakkapellen zijn uitsluitend aan de achterzijde toegestaan en enkel met platdak om verstoring aan het erfbeeld te voorkomen.



HOOFDGEBOUW

Massa

- massa en kapvorm van de bestaande boerderij dienen als uitgangspunt inclusief de van oorsprong aanwezige samengestelde bouwmassa met dwarsdeel van de oude boerderij
- goothoogte maximaal 3.0 m
- goothoogte ter plaatse van het woongedeelte met mansarde kap maximaal 3.5 m
- bouwhoogte maximaal 9 m
- uitbreidingen aan de woning alleen met een schuine kap en ondergeschikt aan het hoofdvolume
- dakkapellen alleen toegestaan mits mee ontworpen in het totaalontwerp

Verschijningsvorm

- eigentijdse vertaling van gebiedseigen architectuur, gebaseerd op de bestaande boerderijwoning
- gebiedseigen materialen zoals mat rode of zwarte dakpannen, riet, aarde tint bakstenen, hout
- materialen en kleuren zijn traditioneel en passend bij de landelijke architectuur
- eventuele moderne materialen ingetogen toepassen en ondergeschikt in het totaalbeeld



gebaseerd op bestaande boerderij



dakpannen donkergrijs/zwart mat



gebruik van aardetinten

NEVENGEBOUW

Massa

- sterke hoofdvorm met rechthoekige plattegrond
- kapvorm zadeldak met dakhelling tussen 40-50 graden
- goothoogte maximaal 3 m
- bouwhoogte maximaal 8.5 m
- dakkapellen alleen aan achterzijde dakvlak en enkel met platdak
- uitbreidingen aan de woning alleen met platdak, ondergeschikt aan het hoofdvolume en enkel aan de achterzijde

Verschijningsvorm

- eigentijdse vertaling van gebiedseigen architectuur, gebaseerd op de vorm van een boerenschuur en ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- gebiedseigen materialen zoals rode of zwarte dakpannen, aarde tint bakstenen, hout, geen riet
- materialen en kleuren zijn passend bij de landelijke architectuur en deels afwijkend van het hoofdgebouw
- eenvoudige details zoals zinken bakgoten, op dak zonnepanelen
- eventuele moderne materialen ingetogen toepassen en ondergeschikt in het totaalbeeld



pure en traditionele materialen



overstekken toegestaan



gebruik van aardetinten

INRICHTING VAN HET ERF

Positionering

- Vanaf de Nieuwstraat ervaar je voornamelijk de nieuwe woonboerderij die parallel aan de straat is gepositioneerd
- Een smalle toegangsweg verbindt de Nieuwstraat met het centrale erf
- De nevenwoningen staan informeel rondom het erf gepositioneerd met de voorgevels direct grenzend aan het erf
- De verharding bestaande uit halfverharding draagt bij aan het landschappelijke karakter

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is een apart inrichtingsplan en kavelpaspoort door bureau Urban Jazz opgesteld dat bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd. De volgende elementen worden in het inrichtingsplan behandeld:

- materialen, verlichting en meubilair in de openbare ruimte
- poelen
- houtwallen
- erfafscheidingen dmv hoge en lage beukenhagen
- erfafscheidingen dmv houten hekwerken en takkenrillen
- diverse plantensoorten

Parkeren

Voor elke woning zijn er twee parkeerplaatsen beschikbaar op het eigen perceel van de woning of op het centrale erf. Het bezoekersparkeren vindt informeel plaats op het erf.