Braakakker 1 te Kaatsheuvel

Inhoudsopgave

Bijlage regels **3**

Bijlage 1 Inrichtingsplan **4**

Bijlage regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan



ONTWIKKELING BRAAKAKKER 1, KAATSHEUVEL

LANDSCHAPSVISIE en BEELDKWALITEITPLAN

GROOTWAGERS ONTWIKKELINGEN

JUNI 2022



2

Huidige Kinkenpolder met links de drie knotlindes

Inhoudsopgave

1 Opgave
De locatie, ontstaanswijze

2 Referentiebeelden boeren erf
Analyse ten behoeve van nieuw inrichting

3 Voorstel nieuw inrichting
Stedenbouwkundig ontwerp
Uitwerking
ontwerpvoorstel

4 Uitwerking landschappelijke inpassing
Beplanting

5 Beeldkwaliteit nieuwe gebouwen
Status beeldkwaliteitsplan
Erf principe
Opzet Criteria
Hoofdvolume en Nevenvolume
Landschappelijke inrichtingseisen

6 Colofon



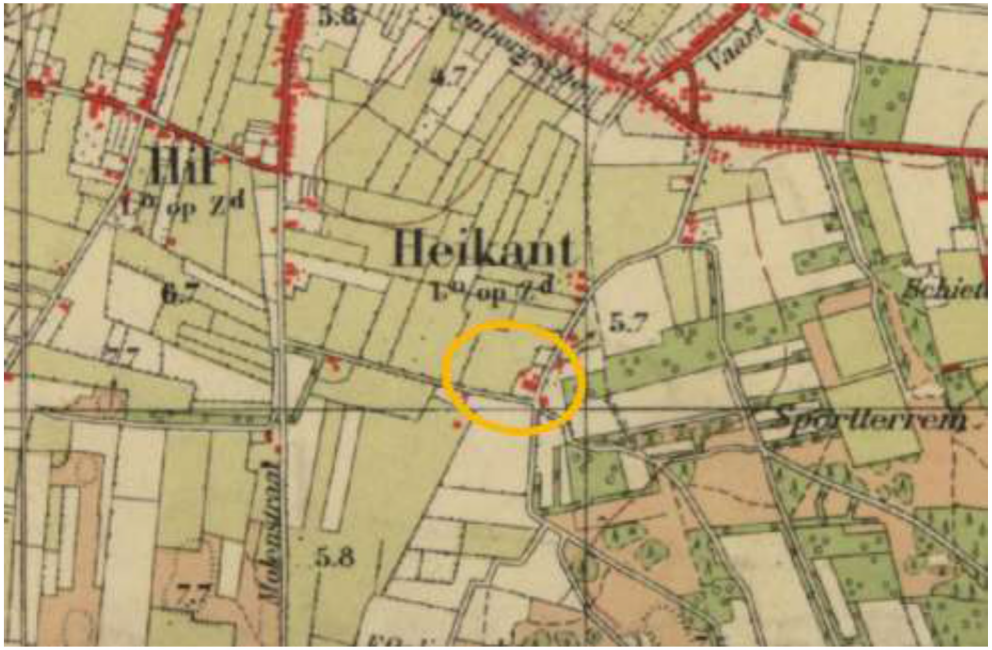
Stedenbouwkundige opzet ontwikkeling totaal

1 Opgave

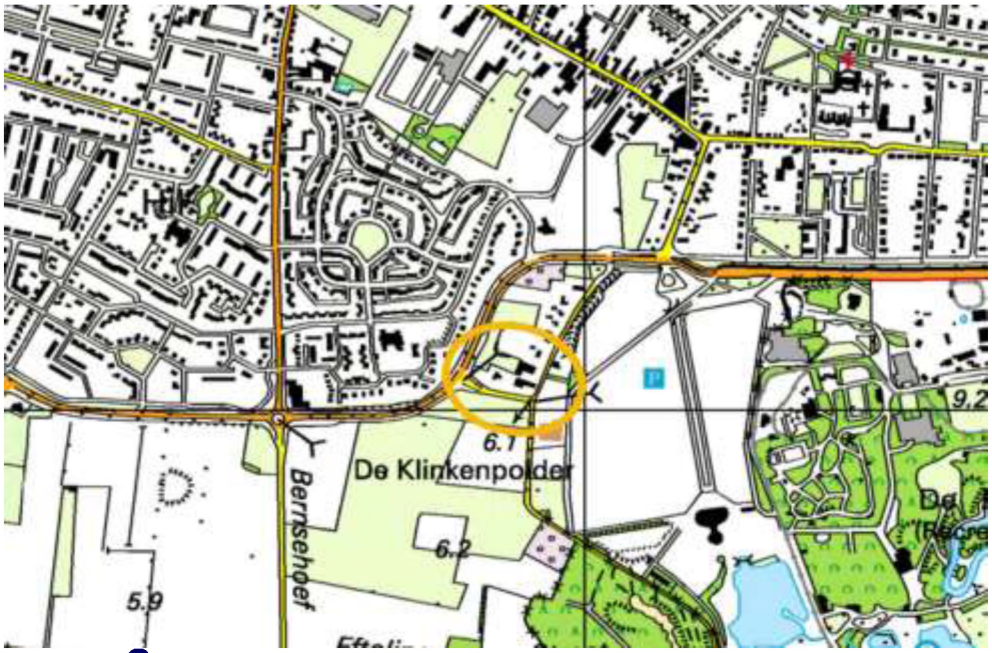
Het voornemen is om het terrein Braakakker 1 en Klinkenpolder 1 te ontwikkelen. Het thema boerenerven is passend binnen het landschappelijk/ stedenbouwkundig en historisch perspectief.
Door de plaatsing van een viertal nieuwe bouwvolumes is het mogelijk om twee erven te maken.
Een erf is ontsloten via Klinkepolder, het andere erf via Braakakker.
Mede door de ligging aan het historische lint van Klinkenpolder is het wenslijk om de landschappelijk inpassing zorgvuldig uit te werken.

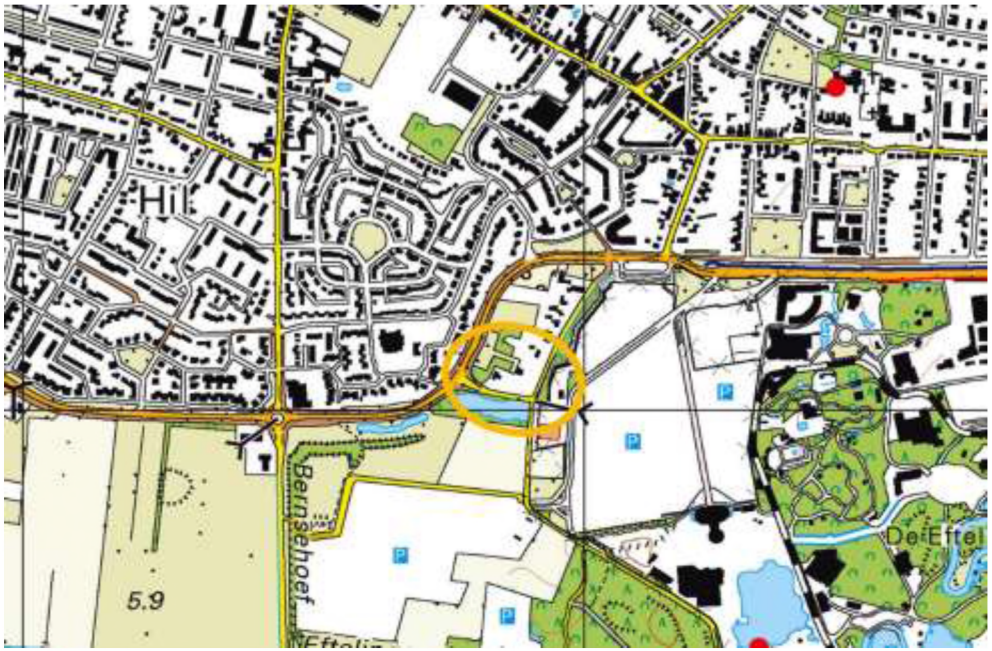


Ligging locatie [Google Maps]









Locatie op diverse kaartbeelden

1 Opgave

De locatie, ontstaanswijze:

- Zeer lange tijd is de locatie bebouwd geweest.
- Het lint, Klinkenpolder is bebouwd geweest in de richting van Kaatsheuvel. Dit was het laatste huis van het lint. Het vormde en vormt nog steeds de overgang naar het landschap.
- De kavel richting is van oudsher haaks op de Klinkenpolder.
- In de jaren ‘60 / ‘70 is door de ruilverkaveling het oude patroon verloren gegaan.
- Door nieuwbouw in de jaren ‘80 / ‘90 wordt dit hersteld.
- Door de nieuwe verkaveling ontstaat er de mogelijkheid om dit herstel verder door te zetten.
- De opzet vormt de nieuwe overgang naar het landschap. Ook als deze door de Efteling anders wordt ingezet . Daar de huidige waterberging zal worden verruimt.



Locatie op Google Maps met een analyse van de situatie



Referentie beeld, Phaea Design



Referentie beeld, Phaea Design



Referentie beeld, Phaea Design



Referentie beeld, Phaea Design



Referentie beeld, Phaea Design



Referentie beeld, Puur Groen [FB]

2 Referentiebeelden boerenerf

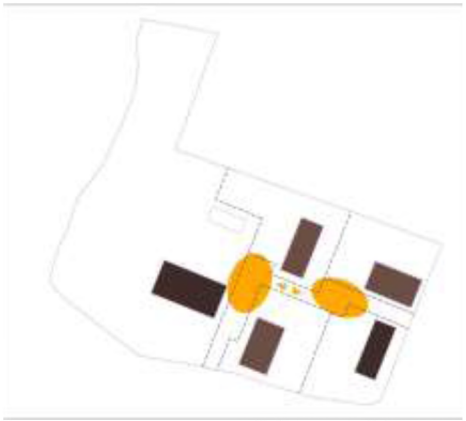
Analyse ten behoeve van nieuw inrichting

- Boerenerven zijn herkenbaar door de diverse gebouwen aan een ‘centrale’ plaats op het erf zijn geplaatst.
- De maat van de gebouwen zijn divers.
- De gebouwen grenzen aan het erf, gelegen in kamers. Die worden gevormd door gebiedseigen beplanting.
- Het erf zelf is veelvormig, organisch van vorm.
- Het materiaal gebruik van de gebouwen is divers. [hout/steen/riet/ pannen]
- Er staan meestal bomen of andere beplanting op het erf of aan de randen ervan.
- Er is zicht naar het landschap.
- De beplanting geeft niet alleen sfeer, maar is ook nuttig of volgt uit bijgeloof. Zo zijn geknotte linde bomen om het schilderwerk te beschermen, notenbomen om muggen en vliegen te verdrijven.
- De verharding bestaat meestal uit klinkers met ernaast grind of keien. Niet alles wordt verhard, alleen dat wat nodig is.

Bijgevoegde referenties zijn ter inspiratie voor de opbouw van een boerenerf welke zijn gebruikt voor het stedenbouwkundigontwerp; een gemeenschappelijk erf met aanliggend “kamers” waarin de bebouwing is geplaatst.



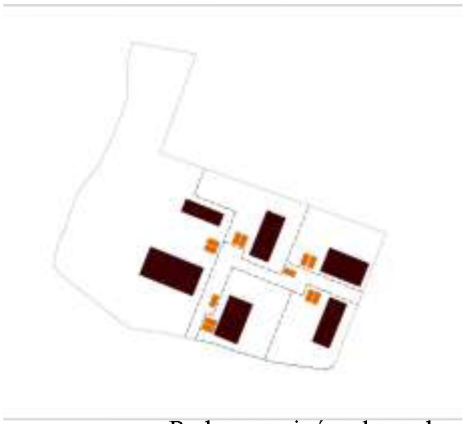
Schema kavels



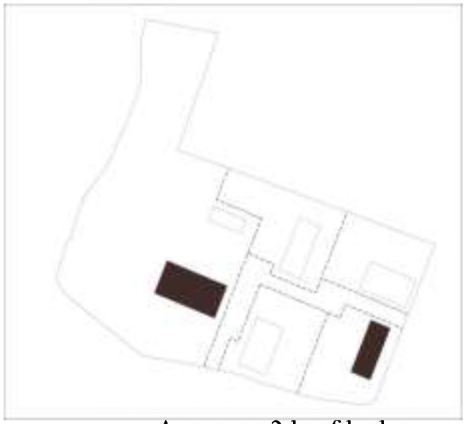
Schema erf /erven



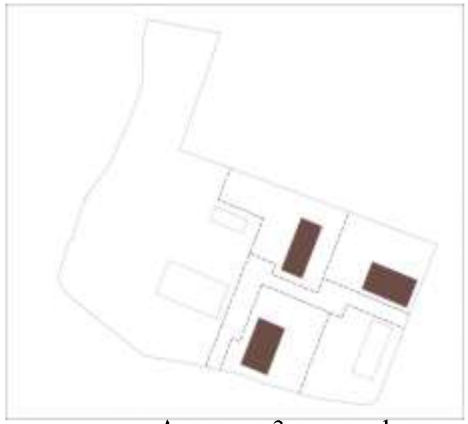
Clustering van gebouwen



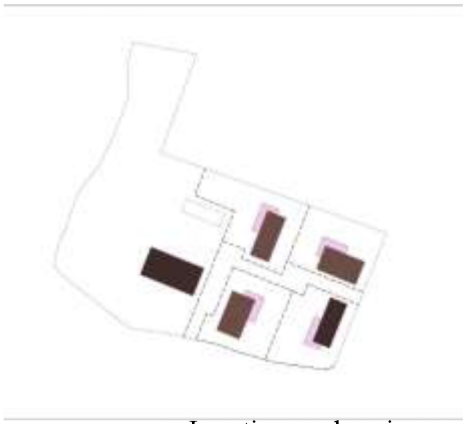
Parkeren privé en bezoek



Aangeven 2 hoofdvolumes



Aangeven 3 nevenvolumes



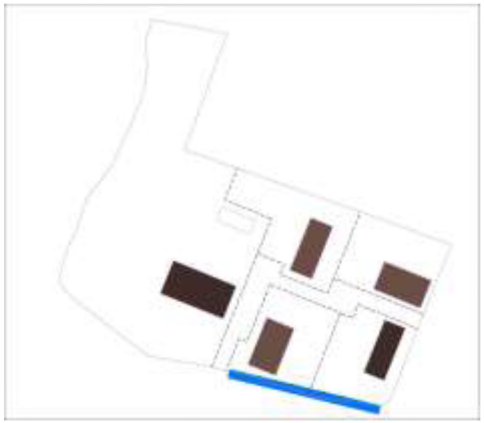
Locaties overkappingen

3 Voorstel nieuw erf

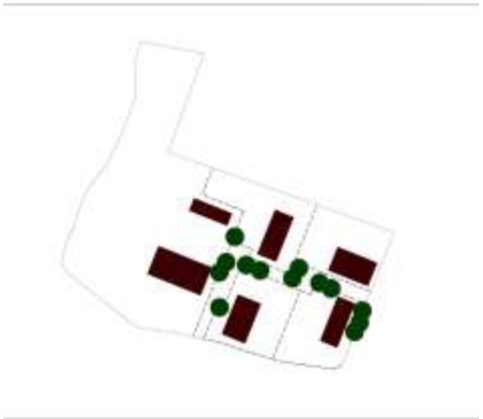
Stedenbouwkundig ontwerp

- Het erf zelf is veelvormig, organisch van vorm.
- Het erf is gemeenschappelijk gebruik.
- Het bestratingsmateriaal is divers; Klinkers en grof grind met keien.
- Rijbaan van klinkers; ongeveer 3.50 meter breed
- Parkeren bij bebouwing is van klinkers, of natuursteenkeien.
- Parkeervoorzieningen bezoekers buiten privé grond van grind; 2 auto's.
- Bomen; eik, beuk, noot, linde.
- Haag: meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, krent, kornoelje.
- Interne erfscheidingen naar erf worden met heesterstruweel beplant; soorten zijn onder andere, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, vlier, wilde roos en enkele bomen als linde, es, eik, gewone kers. Of dit is deels van hagen voorzien.
- Er zijn twee "hoofdvolumes" overige drie gebouwen zijn in architectuur meer ondergeschikt.
- Watercompensatie vind plaats als overgang privé—openbaar gebied aan de zijde Braakakker.

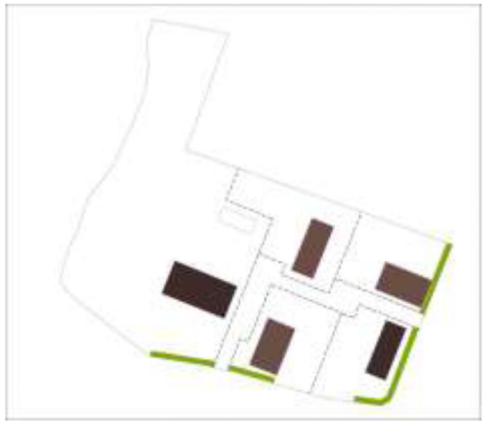

Totaal ontw



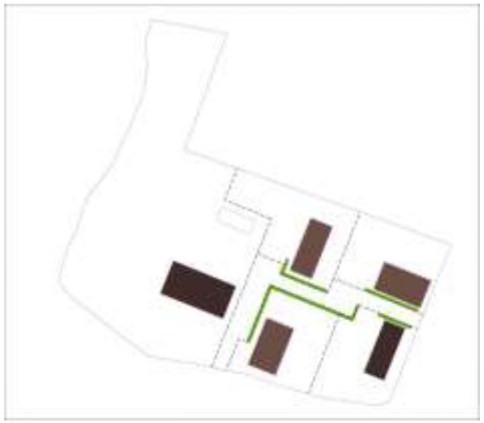
Locatie watercompensatie



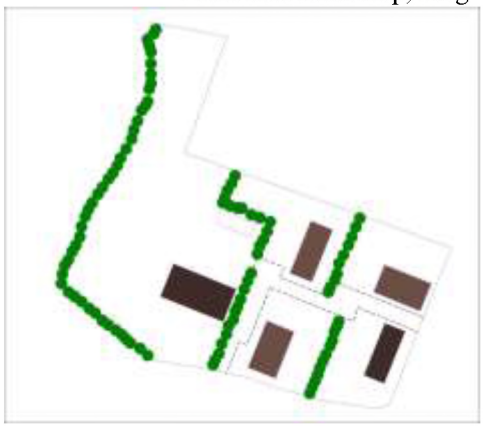
Bomen op erf



Zicht naar landschap, haag



Hagen bij erf



Struweel tussen percelen

3 Voorstel nieuw erf met kamers

Uitwerking

De kamers liggen aan het gemeenschappelijk erf gescheiden van elkaar met beplanting.
Delen van de rand van de ontwikkeling wordt gevormd door een struweel van heesters met enkele bomen. Dit struweel wordt dicht beplant om een snelle groei te bevorderen.
Het overige deel vormt een open overgang naar het omliggende landschap.
Aan de Klinkenpolder wordt het gevormd door een beukenhaag met de bestaande knotlinden. En zal deze niet afwijken van de overige woningen aan de straat.
De monumentale geknotte linde bomen zijn eigendom van de gemeente.
De nieuwe bebouwing zal op voldoende afstand komen van de Lindes.

Op de hoeken van het perceel kan een linde worden geplant.

Aan de Braakakker zal de voortuin ook een open karakter krijgen. Dit in aansluiting met de groene rand van de bestaande en de nieuwe waterberging; deels open met solitaire bomen en deel gesloten met heester beplanting met bomen.

De rand van het perceel aan de Europalaan zal een gesloten karakter hebben. In deze rand wordt eventueel een wal gemaakt. Hierdoor ontstaat er sneller een gesloten groene wand.
De Klinkenpolder zal als weg niet worden aangepast voor deze ontwikkeling.

De Braakakker kent een ander profiel. Hier is naast de rijbaan deels een sloot aanwezig. Deze wordt over de gelel lengte aangebracht als onderdeel van de waterberging van de ontwikkeling.



Sfeer beeld / bovenaanzicht

3 Voorstel nieuw erf

Ontwerpvoorstel

Door de bestrating van klinkers van 3,50 meter naar bijna 4,00 meter breedte te variërend ontstaat er minder strak beeld van het erf. Door ook de richting niet parallel en haaks aan de gebouwen te laten verlopen wordt de organische groei van oude boerenerven na gestreefd.
Op verschillende plekken is het ook mogelijk om ook extra te parkeren door het aanbrengen van grindvakken.

De bomen staan verspreidt over het gemeenschappelijk erf. Ook zijn het verschillende soorten. Bij voorbeeld een meerstammige eik waar omheen gereden kan worden heeft de voorkeur boven kersen of notenbomen. De eik groeit redelijk omhoog waardoor het geen probleem vormt voor het er onderdoor rijden.

De hagen zijn los groeiend en bestaan uit meerdere soorten heesters, onder andere; vlier, meidoorn, esdoorn, kornoelje, hazelaar. De haag wordt één keer per jaar gesnoeid, bij voorkeur in de winterperiode. Hierdoor blijft de haag los groeiend tijdens de overige tijd van het jaar.

Bij de woningen zijn parkeergelegenheden gemaakt van grind.
Naar de voordeur van de woningen is het mogelijk om een klinkerpad te maken.










Beplanting struweel/hagen;
van links naar rechts:
Hazelaar, krent, vlier,hondsroos,meidoorn, sleedoorn, kornoelje en het beeld van een gemengd struweel
Onder het struweel kan een grondwal zijn aangebracht dit om snel hoogte te krijgen.

4 Landschappelijke inpassing

beplanting











HEESTERS

	LATIJNSE NAAM	NEDERLANDSE NAAM
	Amelanchier lamarckii	krente boompje
	Craetegus monogyna	meidoorn
	Cornus mas	kornoelje
	Corylus avellana	hazelaar
	Ilex aquifolium	hulst
	Prunus spinosa	sleedoorn
	Rosa canina	hondsroos
	Sambucus nigra	gewone vlier
	Sambucus racemosa	trosvlier

BOMEN

	Quercus robur	zomer eik
	Fraxinus excelsior	gewone es
	juglans regia	walnoot
	prunus avium	zoete kers
	Tilia cordata	winterline of kleinbladige

Beplanting bomen;
van links naar rechts:
Eik, Es, Linde, Noot, Zoete Kers.
Bomen kunnen ook als meerstammige boom/ heester worden geplant.
De bomen in struweel worden niet opgekroond, waardoor de boom zo laag mogelijk vertakt blijft.
Bomen in tuinen en bij wegen en erven worden wel opgesnoeid.



Referentie beeld, Atelier 3



Referentie beeld, Atelier 3



Referentie beeld, Atelier 3



Referentie beeld, Akor Vastgoed[FB]

5 Beeldkwaliteit nieuwe gebouwen

Status beeldkwaliteitsplan
Erf principe
Opzet Criteria
Hoofdvolume en Nevenvolume
Landschappelijke inrichtingseisen

Status beeldkwaliteitsplan

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Braakakker-Kinkelpolder zijn juridisch verankerd in het bestemmingsplan.
Om het principe van één erf volledig tot zijn recht te laten komen, is het van belang om beeldkwaliteitscriteria te stellen waaraan de nieuwe bebouwing op de locatie dient te voldoen. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie opgesteld.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient beschouwd te worden als een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Dit houdt in dat op basis van dit beeldkwaliteitsplan de nieuwe bebouwing in het projectgebied aan de Braakakker en de Kinkenpolder wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.



Mestenmaker Architecten



Steenbergen bouwerken



Vervoort Architecten



Jeroen Dingemans

Erf-principe

Ruimtelijk gezien is er op de projectlocatie aan de Braakakker en de Kinkenpolder in Kaatsheuvel sprake van een karakteristiek, die refereert aan het buitengebied. De vrijstaande woningen, landelijke architectuur en het nog deels agrarische grondgebruik dragen daar in belangrijke mate aan bij.
Om bovenstaande reden is voor de ontwikkeling van de locatie Braakakker 1 het stedenbouwkundige principe van een ‘erf’ geïntroduceerd: enerzijds omdat daarmee zo goed mogelijk aan kan worden gesloten bij de huidige verschijningsvorm van het buurtje (qua bebouwing en beeldkwaliteit) en anderzijds omdat daarmee waarde c.q. ruimtelijke kwaliteit toegevoegd wordt door de locatie op een andere - speelsere en historiserende - manier in te richten. Door de plaatsing van enkele volumes is het mogelijk om twee erven te maken. De ontsluiting van de locatie blijft plaatsvinden via de Kinkenpolder en de Braakakker.

Bij de uitwerking van het erf-principe zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bebouwing (hoofd- en nevenvolumes) zijn gebonden aan en gegroepeerd rond een centraal erf;
- de inrichting van de (particuliere en collectieve) buitenruimten dienen de sfeer van het wonen op een erf te versterken;
- De nieuwe volumes zijn gebaseerd op vereenvoudiging van de archetype schuur en boerderij;
- de verschillende gebouwen aan het erf hebben een eigen karakter [door verschillen in schaal, maat, vormgeving en materiaal];
- de architectuur van de alle volumes is geïnspireerd op de typologie van de boerderij of de boerenschuur;
- het erf is omzoomd door hagen, struweel, incidenteel houten hekken/ poorten en bomen;
- struweel planting ten behoeve van privacy kan op delen worden toegepast;
- Toegepaste beplanting is streekeigen en vormt een landschappelijk geheel .

Opzet criteria

Er zijn twee type gebouwen te onderscheiden; hoofdvolume en nevenvolumes. Deze vorm zorgt voor het benadrukken van de beide erven als één beleving.
Alle nieuwe gebouwen bevatten alle bij functies, er worden geen bijgebouwen toegestaan om de verdichting van de locaties te voorkomen.



Sfeer beelden architectuur en materiaal, Atelier 3



5 Beeldkwaliteit nieuwe gebouwen

Hoofdvolume:

[Kavel 1]

Deze woning is reeds gerealiseerd.

[Kavel 2]

Hoofdvolume, hoek Braakakker/Kinkenpolder:

Vorm:

Rechthoekig met doorlopende kap [doorlopende goothoogte]

Goothoogte:

3,50 [minimaal 70%] over een lengte van maximaal 30% is een hogere goothoogte van 4.00 meter mogelijk.

Nokhoogte:

maximaal 10.00 meter.

Hellingshoek:

Kap is verplicht, tenminste 45°, Maximaal 50°

Schilden en wolfseinden kunnen afwijken van de hellingshoek van de kap.

Accenten:

Plaatsing van niet meer dan 4 kappelen zijn mogelijk, niet gekoppeld aan elkaar, maximale lengte is 1/4 deel van de kaplengte.

Kapellen aan twee zijde is toegestaan.

Entree kan worden geaccentueerd door verhoogde goothoogte of uitspringende / terug liggende geveldeel.

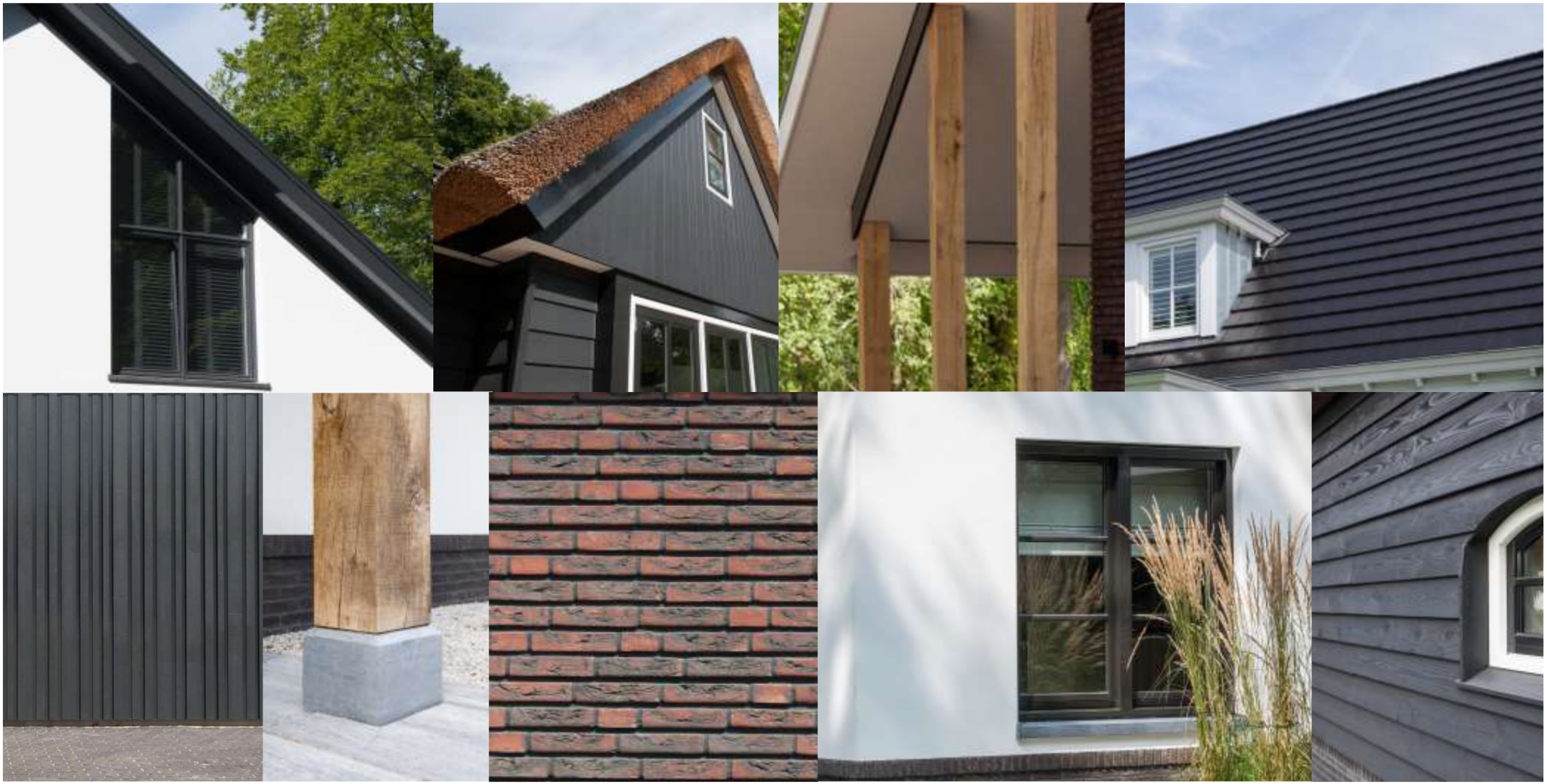
Materiaal:

Wit gestukt muur of muurdelen

Metselwerk [lichte kleurstelling]

Rietenkap of deels pannen

Houten balken als accent



Sfeer beelden architectuur en materiaal, Atelier 3



5 Beeldkwaliteit nieuwe gebouwen

Nevenvolume

[Kavel 3, 4, 5]

Deze gebouwen zijn ‘tussen’ de hoofdvolumes in geplaatst.

Vorm:

Rechthoekig met doorlopende kap [doorlopende goothoogte]

Goothoogte:

3,50 [minimaal 70%] over een lengte van maximaal 30% is een hogere goothoogte van 4.00 meter mogelijk.

Nokhoogte:

maximaal 10.00 meter, voorkeur lager.

Helingshoek:

Kap is verplicht, tenminste 45°, Maximaal 50°

Schilden en wolfseinden kunnen afwijken van de hellingshoek van de kap.

Accenten:

Plaatsing van niet meer dan 4 kappelen zijn mogelijk, niet gekoppeld aan elkaar, maximale lengte is maximale lengte is 1/3 deel van de kaplengte. Kapellen aan één zijde toepassen.

Entree kan worden geaccentueerd door verhoogde goothoogte of uitspringende / terug liggende geveldeel.

Materiaal:

Metselwerk [donkere kleurstelling]

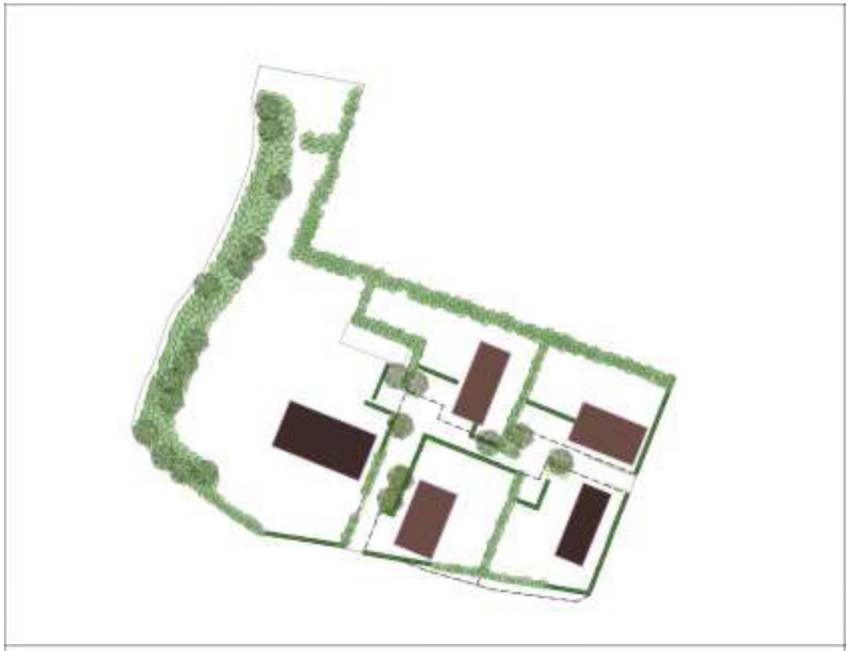
Gecementeerd of gekeimd is mogelijk [ongekleurd]

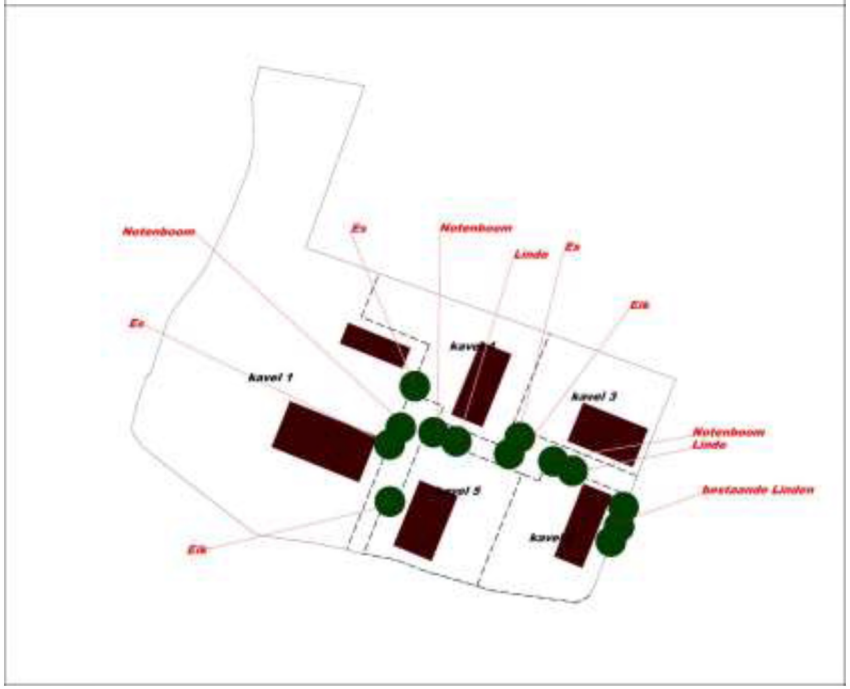
Rietenkap, of deels met pannen, donker van kleur

Houten wanddelen [potdeksel].



Sfeer beelden van beplanting en erfgrens, Phaea Design





5 Beeldkwaliteit nieuwe gebouwen

Landschappelijke inrichtingseisen

Erfafscheidingen:

Erfgrens tuin naar openbare ruimte:

Hagen [Beuk, Haagbeuk, Veldesdoorn, kan gemend worden met Meidoorn, Kornoelje ed.]

Afwijken kan incidenteel door aanbrengen struweel [altijd gemengd; Meidoorn, Kornoelje, Vlier, Hulst, Hondsroos ed.]

Erfgrens tussen tuinen:

Struweel, eventueel met bomen [altijd gemengd; Meidoorn, Kornoelje, Vlier, Hulst, Hondsroos, Hazelaar ed.]

Erfgrens tuin naar erf:

Hagen [Beuk, Haagbeuk, Veldesdoorn, kan gemend worden met Meidoorn, Kornoelje ed.]

Afwijken kan incidenteel door aanbrengen struweel in verband met privacy.

Overige beplanting:

In tuin;

Boomgaard / nutsbomen

Erven;

Eik, Es, Walnoot, Zoete Kers of Winterlinde

Ontwerpproces:

Bij het vaststellen van de woning dient een integraalontwerp voor het terrein privé tuin als groene casco [plaats bomen, struweel en hagen] mee genomen te worden.

6 Colofon

Project:
Landschapsvisie en Beeldkwaliteitplan
Inpassing nieuwbouw Braakakker, Kaatsheuvel

Projectnummer:
2108203

Datum:
Januari 2022 / juni 2022

Opdrachtgever:
Fam. Grootwagers
Braakakker 1
Kaatsheuvel

Opdrachtnemer:
Phaea Design
Akkerstraat 9
Duizel

In samenwerking met;
Van den Berg
Ruimtelijke Ordening
't Rond 9
Woudrichem

Disclaimer
Van afbeeldingen die zijn gebruikt is., waar van te achterhalen, de bron van vermeld.

De afbeeldingen in dit document zijn als referentie opgenomen. Bij de afbeeldingen is de bron vermeld. Als de vermelding ontbreekt is er geprobeerd om de eigenaar te achterhalen.

