

Inrichtingsplan

Broekstraat 58 - 5731 RB, Mierlo

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen
Telefoon (0475) 49 44 07

Colofon

Inrichtingsplan
Gemeente: Geldrop-Mierlo

Adres inrichting:	Broekstraat 58 5731 RB, Mierlo
Opgesteld door:	Bergs advies B.V. C. Coulen
Datum:	8 december 2023

Bergs Advies

Telefoon:	(0475) 49 44 07
Fax:	(0475) 49 23 63
E-mail:	info@bergsadvies.nl
Internet:	www.bergsadvies.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding
1.1 Planvoornemen 3

2 Gemeentelijk beleid
2.1 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties 4
2.2 Gemeentelijke analyse 4
2.3 Gemeentelijke visie 4

3 Ruimtelijke analyse
3.1 Opbouw van Het Broek 6
3.2 Analyse bebouwing 8
3.3 Analyse groen 9

4 Inpassingsplan
4.1 Inpassingsplan 10
4.2 Waterberging 10

5 Beeldkwaliteitsplan
5.1 Beeldkwaliteit langgevelboerderij 12
5.2 Beeldkwaliteit schuurwoning 14
5.3 Beeldkwaliteit buitenruimte 16

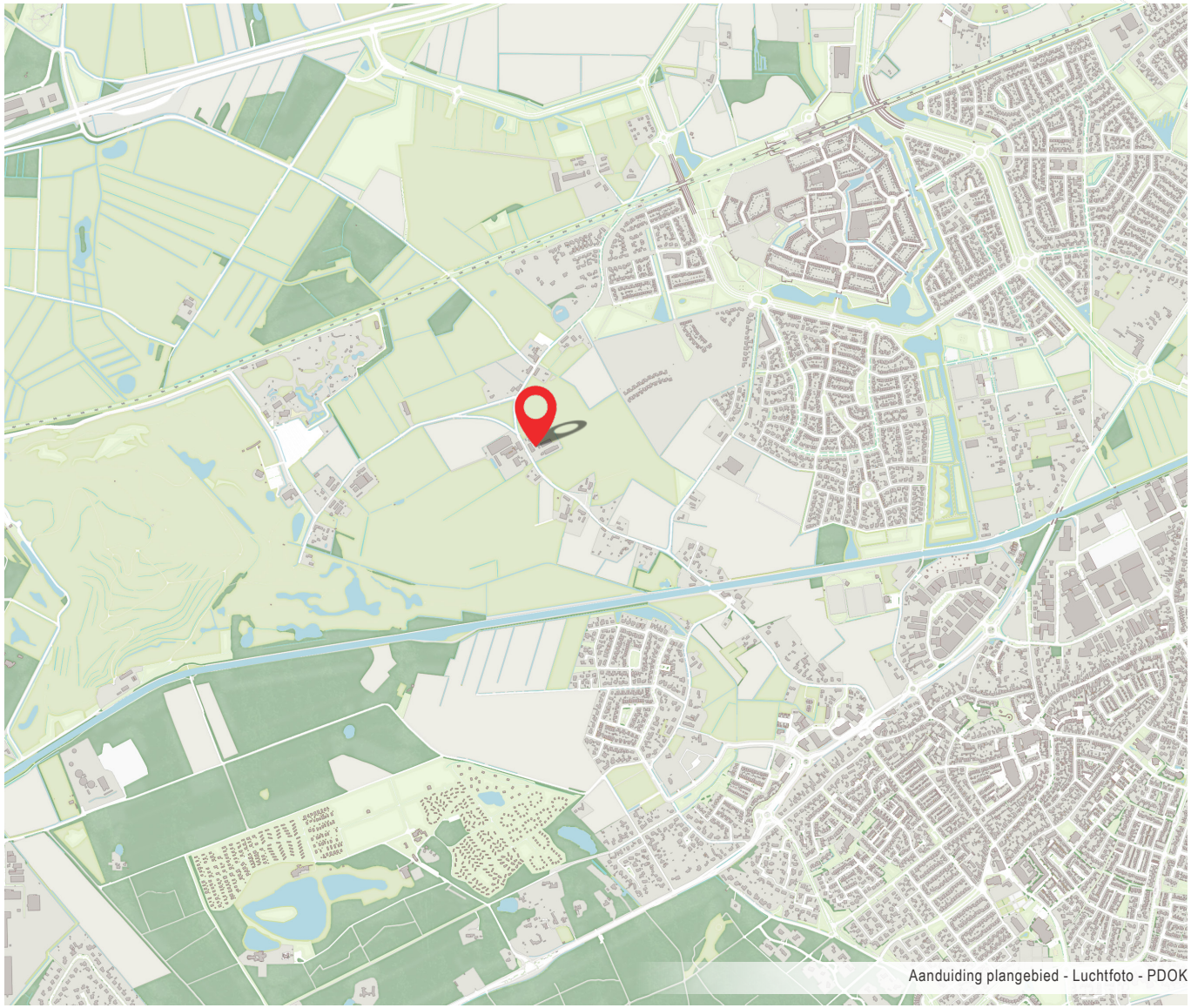
1. Inleiding

1.1 Planvoornemen

Op de locatie Broekstraat 58 te Mierlo bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel, waar voorheen een varkenshouderij was gevestigd. Het bedrijf is al enige tijd geleden beëindigd. De bebouwing op de locatie verkeert in slechte staat en raakt meer en meer in verval. Het is dan ook gewenst om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en de locatie op een passende wijze te herbestemmen.

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het agrarisch erf tot een woonerf met vijf nieuwe woningen; een vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd en omgezet naar burgerwoning.

De locatie Broekstraat 58 ligt in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo ten noordwesten van de kern Mierlo en ten westen van de wijk Brandevoort in Helmond. Het ligt tegen de noordzijde van het beschermd dorpsgezicht van het buurtschap het Broek. Het plangebied zal visueel worden gekoppeld aan dit karakteristiek buurtschap.



Aanduiding plangebied - Luchtfoto - PDOK

2. Gemeentelijk beleid

2.1 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft bij het bestemmingsplan buitengebied in bijlage 7 een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties (8 november 2010) toegevoegd. Het doel van deze visie is om richting te geven aan initiatieven binnen de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De visie richt zich onder andere op sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. De visie geeft aan dat maatwerk per initiatief nodig is en dat het bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de initiatieven. Buurtschap het Broek is in de visie aangewezen als een bebouwingsconcentratie. De gebiedsvisie biedt dus een kader voor toekomstige ontwikkelingen.

2.2 Gemeentelijke analyse

Het Broek ligt ten noordwesten van de kern van Mierlo en het Eindhovens kanaal. De Broekstraat vormt de basis voor deze bebouwingsconcentratie. De begrenzing van deze bebouwingsconcentratie is ruimer (in noordelijke richting) dan de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. Ruimtelijk gezien behoren deze woningen tot dit cluster en kunnen zij voordeel hebben bij mogelijkheden geboden in de gebiedsvisie. Het gebied kenmerkt zich als agrarisch gebied aansluitend aan de kern van Mierlo in het gebied Luchen. Het gebied bestaat uit dekzandrug, dekzandvlakte en dalvormige laagte zonder veen. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers. Het gebied is overwegend agrarisch en wordt omgeven door agrarische percelen die voornamelijk als weiland in gebruik zijn. Het Broek behoort tot het nederzettingstype zoals dat vroeger in groten getale voorkwam op de Brabantse zandgronden. Het Broek is een historisch lint en een groot deel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het gebied kenmerkt zich door de oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen die er nog te vinden zijn, waaronder monumenten en MIP-panden. Deze zijn vaak dicht en evenwijdig aan de weg gepositioneerd. Achter deze boerderijen is de (voormalige) bedrijfsbebouwing terug te vinden. De meeste boerderijen zijn gerestaureerd, enkele zijn in minder goede staat. Naast de oude boerderijen is ook nieuwere bebouwing te vinden. De meeste zijn in de oude stijl gebouwd. Het overwegend deel van de bebouwing bevindt zich dicht aan de wegen of juist er verder vanaf. Het Broek heeft momenteel hoofdzakelijk een woonfunctie en in mindere mate een agrarische functie. Naast een aantal agrarische bedrijven zijn er ook beperkt andere niet-agrarische activiteiten aanwezig.

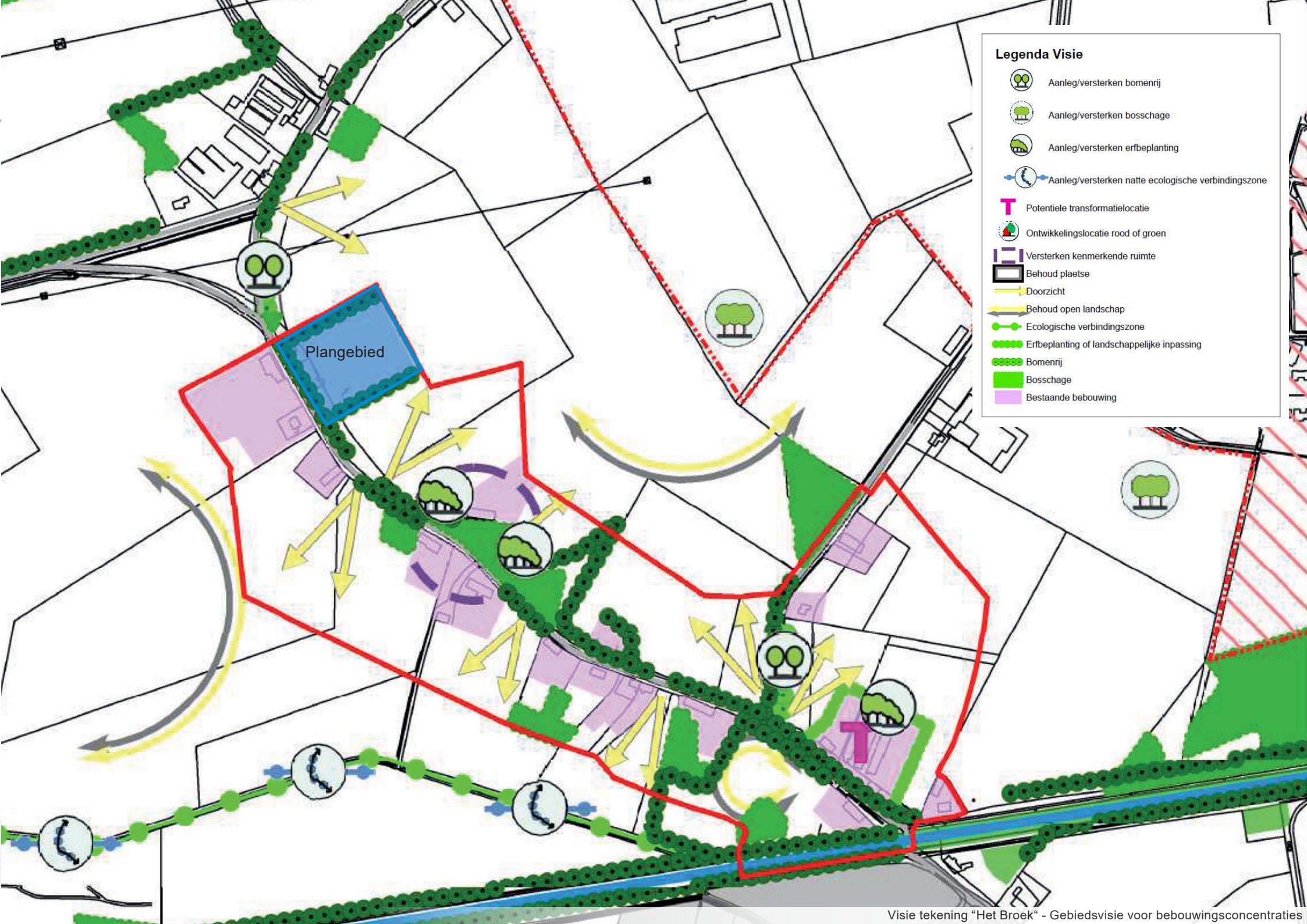
Langs de wegen is sprake van veel laanbeplanting in de vorm van oude bomenlanen, heggen en een aantal bosschages. Vanaf de Broekstraat en Stepekolk zijn zichtrelaties met het achterliggende open agrarische land. Vanaf de Stepekolk in oostelijke richting is sprake van een ‘verstoord’ zicht door de aanwezigheid van de woonwijk Brandevoort.

2.3 Gemeentelijke visie

Vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden dient het historische karakter van het Broek in stand gehouden en versterkt te worden. Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Sloop van overtollige niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing kan daarnaast bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwbouw van bebouwing wordt, gezien het karakter van de bebouwingsconcentratie, slechts toelaatbaar geacht indien grote kwaliteitswinst plaatsvindt en de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.

Behoud van de zichtrelaties vanuit het bebouwingscluster naar de open gebieden is in principe gewenst. Aanleg van nieuwe (dichte) beplanting in het middengebied is ongewenst. Uitsluitend aan de noordoostelijke rand van de bebouwingsconcentratie (tegen de gemeentegrens met de gemeente Helmond) wordt aanplant van groen wenselijk geacht om de overgang naar het intensieve woongebied Brandevoort te verzachten. Het ‘opvullen‘ van de open ruimtes tussen de bestaande bebouwing met beplanting of bebouwing is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst, mede vanuit de kenmerken en lijn van het rijksbeschermd dorpsgezicht. Versterking van de groenstructuur is aan de orde bij het intensieve veehouderijbedrijf aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie (Broekstraat). Hiermee kan het verstorende beeld van de bebouwing worden weggenomen. Deze intensieve veehouderij is een transformatielocatie. Deze transformatie is gewenst om zo de entree naar de Broekstraat en de bebouwingsconcentratie op te waarderen en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de bebouwingsconcentratie te versterken.

In de tekening van de gebiedsvisie is de locatie van het plangebied meegenomen. Het plangebied wordt aangeduid als transformatielocatie. Het idee van de visie is om de beplantingsstructuren te versterken in het broek door deze te trekken en aan weerszijden van het gebied om zo een uniforme uitstraling te creëren met de rest van het Broek.



Visie tekening “Het Broek“ - Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

3. Ruimtelijke analyse

3.1 Opbouw van Het Broek

Buurtschap het Broek bestaat uit een relatief dichte lintbebouwing die de historische lijnen van het landschap volgt. Tussen deze bebouwing bestaan verschillende open plekken met doorzichten naar het omliggende open landschap. De nieuwbouwwijk Brandevoort blokkeert dit zicht aan de oostzijde. Kenmerkend aan buurtschap het Broek zijn de langgevelboerderijen die veelal dicht tegen de weg aan zijn gebouwd. Deze boerderijen hebben grotendeels een vergelijkbare opbouw en uitstraling. Bij veel erven zijn deze boerderijen behouden of is op een passende manier nieuwbouw gerealiseerd. Er zijn door de jaren heen op enkele locaties woningen gebouwd die sterk afwijken van deze opbouw. Dit doet afbraak aan de uitstraling van het gehele buurtschap. Een duidelijk voorbeeld hiervan is het nieuwe woonerf aan de zuidzijde van het Broek. Dit is een type bebouwing dat om een andere locatie een mooie bijdrage zou kunnen vormen aan het landschap, maar het sluit niet aan op de bestaande waarden van het buurtschap.



Broekstraat 50 - Cyclomedia

Er is een grote hoeveelheid aan opgaand groen aanwezig in het buurtschap het Broek. Dit bestaat uit landschappelijke structuren zoals lanen, bomenrijen, singels en hagen. Dit zijn echter veelal geen doorlopende structuren. De structuren wisselen elkaar af en er zijn op verschillende plekken gaten in gevallen. Dit geeft het Broek een kenmerkende speelse uitstraling. Deze speelse uitstraling is voornamelijk terug te vinden in het zuidoostelijk deel van het buurtschap. Het noordwestelijk deel heeft over het algemeen grotere kavels, meer open ruimtes en doorlopende groenstructuren. Dit heeft tot gevolg dat het kenmerkend karakter hier minder aanwezig is.

De landschappelijke structuren worden afgewisseld met boomgaarden en solitaire bomen. Er staan fruitboomgaarden bij enkele langgevel boerderijen èn wellicht het meest kenmerkende element van het Broek, de driehoekige eikengaard die centraal in het buurtschap ligt. Dit is een uniek groenelement dat kenmerkend is voor het Broek.



Broekstraat 59 - Cyclomedia



Eikengaard - Cyclomedia



Fruitboomgaard- Cyclomedia


Hoogstamboomgaard
Aan de Broekstraat liggen drie karakteristieke hoogstamboomgaarden langs een langgevelboerderij
Eikengaard
In het midden van de Broekstraat ligt een cultuurhistorische eikengaard
Vergezichten
Boeren erven wisselen zich op speelse wijze af met vergezichten over het open landschap aan weerszijden van de Broekstraat
Langgevelboerderijen
Een groot aantal cultuurhistorische, karakteristieke langgevelboerderijen liggen aan de Broekstraat.
Nieuw woonerf
Ten zuiden van de Broekstraat is tussen 2016 en 2019 een nieuw woonerf gerealiseerd op de locatie van een voormalige varkenshouderij
Plangebied
N
Landschappelijk karakter
Broekstraat, Mierlo
0 40 80 120 160 200m

3.2 Analyse bebouwing

Voor de analyse van de bebouwing richten we ons op de langgevelboerderijen en de bijbehorende bijgebouwen. De langgevelboerderijen staan meestal parallel aan de weg. Ze hebben een lange zijde van circa 25 tot 30 meter en een breedte van circa 10 meter. De muren bestaan uit bakstenen en zijn één etage hoog waar er een tweede etage binnen de dakconstructie is gesitueerd. Het dak zelf heeft grofweg 1,5 keer de hoogte van de muren. Met kleine ramen en gemêleerde bakstenen hebben de boerderijen een authentieke uitstraling die past bij een langgevelboerderij. Er is variatie aanwezig binnen de materialisatie van de daken. Zo zijn er boerderijen met een dak dat volledig uit dakpannen bestaat en er zijn boerderijen waar het dak voor grof de helft bestaat uit een rieten dak. De andere helft van de daken bestaat dan weer uit dakpannen.

Een goed voorbeeld van een goede nieuwbouw die past binnen deze eigenschappen is Broekstraat 46. Hier is rond 2007 de oude gevelboerderij afgebroken en een nieuwe boerderij gebouwd. Bij het ontwerp is zeer goed rekening gehouden met de uitstraling en opbouw van architectuur en het groen in het buurtschap. Dit heeft geresulteerd in een gebouw die perfect aansluit in het buurtschap.



Broekstraat 46 - Cyclomedia

Veel van deze boerderijen zijn niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Dit valt terug te zien in de bijgebouwen op de percelen. Deze verschillen per kavel sterk van elkaar in grote, ligging en oriëntatie. De grootste stallen en loodsen zijn gelegen bij de nog in bedrijf zijnde agrarische bedrijven. Dit zijn gebouwen die meerde malen groter zijn dan de langgevel boerderijen. Bij de overige kavels zijn de bijgebouwen beduidend kleiner. Deze gebouwen zijn vergelijkbaar in schaal met de langgevelboerderijen of kleiner. De bijgebouwen hebben een relatief simpele uitstraling ten opzichte van de boerderijen. Ze zijn gemaakt van hout en/of baksteen zonder fijne afwerking. De bijgebouwen zijn op veel kavels grotendeels uit het zicht onttrokken door de grote hoeveelheid aan opgaand groen aan de straatzijde. De hoeveelheid verharding rondom de bijgebouwen verschilt ook per kavel, maar bij het gros van de boerderijen is weinig verharding aanwezig en bestaand de kavels voornamelijk uit grasvelden of opgaand groen.

De naast elkaar liggende Broekstraat 63 en 67 geven een duidelijk beeld van de variatie binnen de bijgebouwen. Bij huisnummer 67 is een boomgaard gelegen waarvoor enkele nieuwe loodsen zijn gebouwd. Deze loodsen zijn groter dan de bijhorende langgevelboerderij maar de schaal wijkt niet sterk af. Er is ook veel verharding rondom de bijgebouwen. Bij huisnummer 63 zijn de bijgebouwen kleiner dan de boerderij en functioneert verharding alleen als toegangsweg naar de gebouwen. Bij beide huisnummers hebben de bijgebouwen geen eenduidige oriëntatie en bij vooral huisnummer 63 liggen ze verspreid over het kavel.



Broekstraat 63 (boven) en 67 (onder) - Cyclomedia

3.3 Analyse groen

Aan de straat ligt een laan structuur waarin verschillende plekken gaten zitten die doorzichten verschaffen van en naar het omliggend gebied. Doordat de langgevel boerderijen dermate dicht tegen de straat aan liggen zijn er ter hoogte van de boerderijen geen laanbomen aanwezig. Ze zijn hier voornamelijk vervangen door een beukenhaag en/of lei- of knotbomen. De beukenhagen lopen door over de totale breedte van de kavels. Direct achter de beukenhaag is vaak een combinatie van bomen en grasveld gesitueerd die het zicht op de rest van de perceel ontneemt. Deze plekken verschillen sterk in de dichtheid en beplantingsstructuur. Zo kan het bestaan uit een grasveld met enkele bomen tot een dichte boomgaard. Dit geeft de meeste kavels een zeer groene uitstraling.

Broekstraat 67 heeft een combinatie van al deze elementen. Aan de voorzijde van de boerderij is de laanbeplanting onderbroken en is een beukenhaag gecombineerd met een knotlinden aangeplant. Naast de boerderij staat een boomgaard in wildverband. De combinatie van meerdere groenstructuren verschillend in lengte en dichtheid op een klein oppervlak geeft een zeer groene en besloten uitstraling. Dit staat in contrast met de doorzichten naar het omliggend landschap.

Aan het achterliggend deel van de percelen zijn de randen veelal begroeid met hagen, struwelen of groensingels. De variatie in beplantingsstructuren geeft de eerdergenoemde speelse uitstraling aan het buurtschap. Er zijn of meerdere plaatsen gaten in deze structuren die doorzichten verschaffen over de kavels en de bebouwing zichtbaar in het landschap laten liggen. Slechts enkele boerderijen zijn zo uitgebreid omringt door opgaand groen dat ze niet zichtbaar zijn.

Het beeld op het buurtschap vanaf Brandevoort geeft de speelheid en de afwisseling tussen open en besloten structuren duidelijk weer. De hoeveelheid beplanting geeft het Broek een zeer groene uitstraling, maar door het verschil in hoogte en dichtheid tussen de soorten beplanting is er weinig samenhang in het gebied en zijn meerdere gebouwen zichtbaar vanuit deze hoek.



Broekstraat 67 - Cyclomedia



Zicht vanaf Brandevoort - Google streetview

4. Inpassingsplan

4.1 Inpassingsplan

De verschillende kenmerkende elementen van het Broek zijn zo veel mogelijk verwerkt in het inpassingsplan. De woningen aan de Broekstraat wordt gebouwd ter vervanging van de huidge vervallen langgevelboerderij. Het krijgt een vergelijkbare uitstraling als de bestaande langgevelboerderijen. Broekstraat 46 geldt hierin als voorbeeld. Er worden twee woningen binnen de nieuwe langgevelboerderij gerealiseerd dus er zijn mogelijk kleine aanpassingen nodig maar de uitstraling blijft gelijk. De overige drie panden worden schuurwoningen met een meer sobere uitstraling. Deze komen verspreid over het plangebied te liggen. De bedoeling hiervan is dat deze woningen net als de bijgebouwen bij de andere kavels visueel ondergeschikt zijn aan de rijker versierde langgevelboerderij. Zie beeldkwaliteit schuurwoningen. Dit worden twee vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kapwoning. Iedere woning krijgt een eigen parkeerplaats op het bijbehorend kavel. Deze zijn verbonden met de Broekstraat door middel van een erf. Het erf blijft klein om de groene uitstraling van het Broek te emuleren.

Aan de straatzijde komen verschillende groenstructuren bij elkaar. Net als bij de andere kavels is de laanstructuur al onderbroken ter hoogte van het plangebied. In plaats hiervan komt aan de voorzijde van de langgevelboerderij een combinatie van beukenhagen met leibomen. De beukenhaag loopt door over de zijkant van het gebouw om deze extra te accentueren. Naast de langgevelboerderij komt een fruitboomgaard, aangeplant in wildverband. Deze wordt omrand door nog een beukenhaag. Deze verschillende structuren ontnemen grotendeels het zicht op de rest van het achterliggende plangebied.

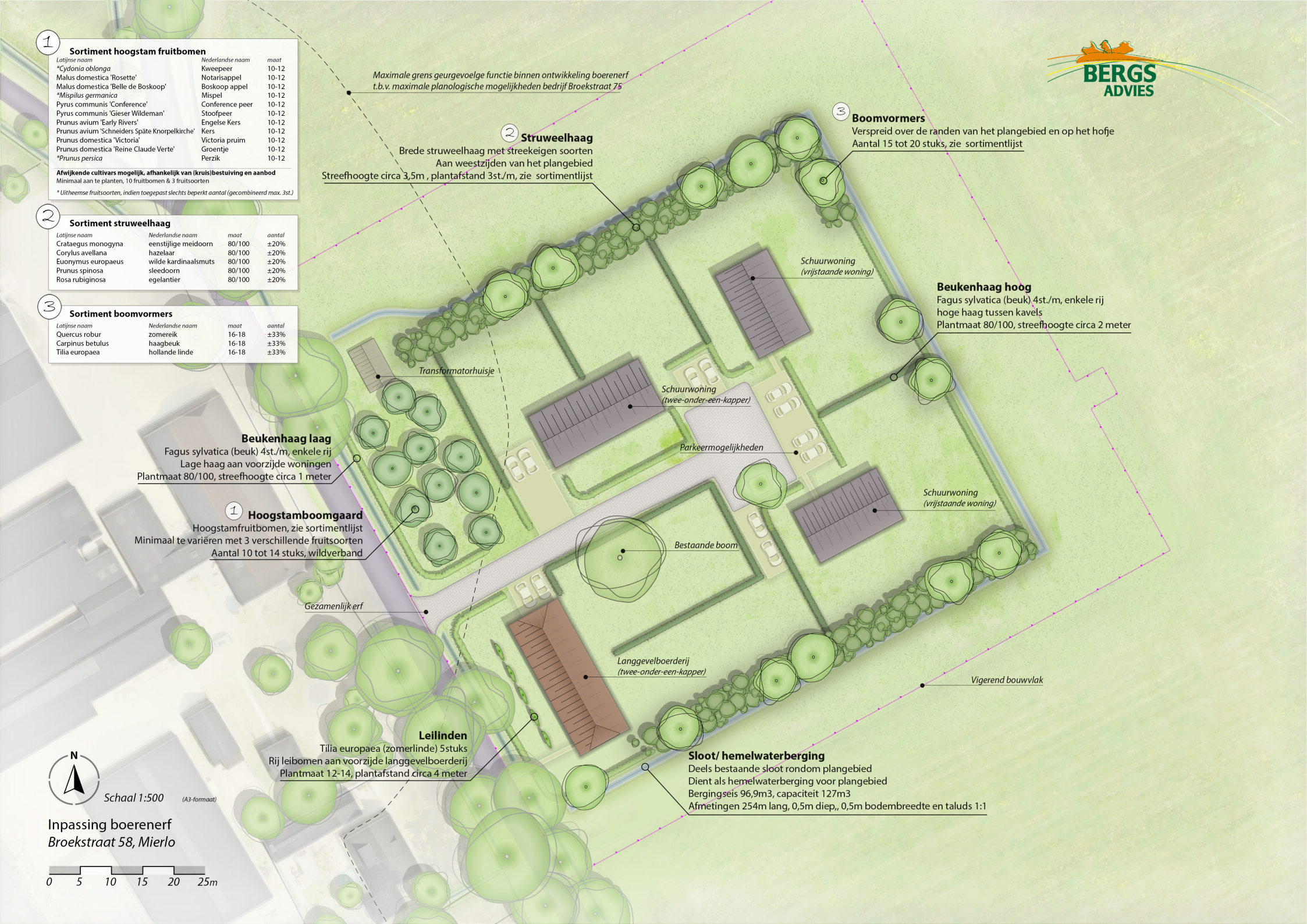
Aan weerszijden van het achterliggend deel van het plangebied komt een brede struweelhaag waarmee de groenstructuur zoals aangegeven in de gemeentelijke visie voor het gebied wordt gerealiseerd. Bij de overgebleven rand van het plangebied en tussen de verschillende kavels binnen het gebied worden beukenhagen aangeplant. Hiermee blijven de groenstructuren binnen het gebied gehandhaafd en wordt de algehele groene uitstraling versterkt. Om de speelse structuur die bestaat in de rest van het Broek terug te laten komen in het plangebied komen er binnen de struweelhaag en nog op enkele plaatsen aan de randen van het plangebied boomvormers aangebracht. Dit zorgt voor extra afwisseling en geeft het groen de zelfde volume als de omliggende kavels.

Met deze opbouw van het plangebied vormt het een duidelijk geheel met de rest van het Broek en sluit het aan op de gemeentelijke visie voor het buurtschap.

4.2 Waterberging

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen dient per vierkante meter verharding 60mm aan hemelwaterberging gerealiseerd te worden. Dit geldt voor zowel de bebouwing en het bestrating. Het verbindend erf, centraal in het plangebied heeft een oppervlak van 415m². De exacte hoeveelheden verharding per woning zijn in dit stadium van het project nog niet bekend. Om deze reden wordt er rekening gehouden met 200m² per woning aan aangehouden. Het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied komt hiermee uit op 1.615m². Dit betekenent dat er een hemelwaterberging gerealiseerd dient te worden met een minimale inhoud van 96,9m³.

Volgens gegevens van gemeente Geldrop-Mierlo ligt de GHG op een diepte van 0,7m. Dit vormt de maximale diepte voor de hemelwaterberging. De sloot rondom het plangebied is al deels bestaand en krijgt een lengte van 254 meter. Met een diepte en bodembreedte van 0,5 meter en taluds van 1:1 heeft deze sloot een capaciteit van 0,5m³ per strekkende meter. Dit komt uit op een totaal van 127m³ aan bergingscapaciteit. Dit geeft een overcapaciteit van 30,1 m³. Met een noodoverloop op het maaiveld blijft het hemelwater binnen het perceel en wordt de veiligheid gegarandeerd.


1
Sortiment hoogstam fruitbomen
Latijnse naam | Nederlandse naam | maat
*Cydonia oblonga | Kweepeer | 10-12
Malus domestica 'Rosette' | Notarisappel | 10-12
Malus domestica 'Belle de Boskoop' | Boskoop appel | 10-12
*Mispilus germanica | Mispel | 10-12
Pyrus communis 'Conference' | Conference peer | 10-12
Pyrus communis 'Gieser Wildeman' | Stoofpeer | 10-12
Prunus avium 'Early Rivers' | Engelse Kers | 10-12
Prunus avium 'Schneiders Späte Knorpelkirche' | Kers | 10-12
Prunus domestica 'Victoria' | Victoria pruim | 10-12
Prunus domestica 'Reine Claude Verte' | Groentje | 10-12
*Prunus persica | Perzik | 10-12
Afwijkende cultivars mogelijk, afhankelijk van (kruis)bestuiving en aanbod
Minimaal aan te planten, 10 fruitbomen & 3 fruitsoorten
* Uitheemse fruitsoorten, indien toegepast slechts beperkt aantal (gecombineerd max. 3st.)
2
Sortiment struweelhaag
Latijnse naam | Nederlandse naam | maat | aantal
Crataegus monogyna | eenstijlige meidoorn | 80/100 | ±20%
Corylus avellana | hazelaar | 80/100 | ±20%
Euonymus europaeus | wilde kardinaalsmuts | 80/100 | ±20%
Prunus spinosa | sleedoorn | 80/100 | ±20%
Rosa rubiginosa | egelantier | 80/100 | ±20%
3
Sortiment boomvormers
Latijnse naam | Nederlandse naam | maat | aantal
Quercus robur | zomereik | 16-18 | ±33%
Carpinus betulus | haagbeuk | 16-18 | ±33%
Tilia europaea | hollande linde | 16-18 | ±33%
Maximale grens geurgevoelge functie binnen ontwikkeling boerenerf
t.b.v. maximale planologische mogelijkheden bedrijf Broekstraat 75
2 Struweelhaag
Brede struweelhaag met streekeigen soorten
Aan weestzijden van het plangebied
Streefhoogte circa 3,5m , plantafstand 3st./m, zie sortimentlijst
3 Boomvormers
Verspreid over de randen van het plangebied en op het hofje
Aantal 15 tot 20 stuks, zie sortimentlijst
Schuurwoning
(vrijstaande woning)
Beukenhaag hoog
Fagus sylvatica (beuk) 4st./m, enkele rij
hoge haag tussen kavels
Plantmaat 80/100, streefhoogte circa 2 meter
Transformatorhuisje
Schuurwoning
(twee-onder-een-kapper)
Beukenhaag laag
Fagus sylvatica (beuk) 4st./m, enkele rij
Lage haag aan voorzijde woningen
Plantmaat 80/100, streefhoogte circa 1 meter
Parkeermogelijkheden
Schuurwoning
(vrijstaande woning)
1 Hoogstamboomgaard
Hoogstamfruitbomen, zie sortimentlijst
Minimaal te variëren met 3 verschillende fruitsoorten
Aantal 10 tot 14 stuks, wildverband
Bestaande boom
Gezamenlijk erf
Langgevelboerderij
(twee-onder-een-kapper)
Vigerend bouwvlak
Leilinden
Tilia europaea (zomerlinde) 5stuks
Rij leibomen aan voorzijde langgevelboerderij
Plantmaat 12-14, plantafstand circa 4 meter
Sloot/ hemelwaterberging
Deels bestaande sloot rondom plangebied
Dient als hemelwaterberging voor plangebied
Bergingseis 96,9m3, capaciteit 127m3
Afmetingen 254m lang, 0,5m diep,, 0,5m bodembreedte en taluds 1:1
N
Schaal 1:500 (A3-formaat)
Inpassing boerenerf
Broekstraat 58, Mierlo
0 5 10 15 20 25m
BERGS ADVIES

5. Beeldkwaliteitsplan

5.1 Beeldkwaliteit langgevelboerderij

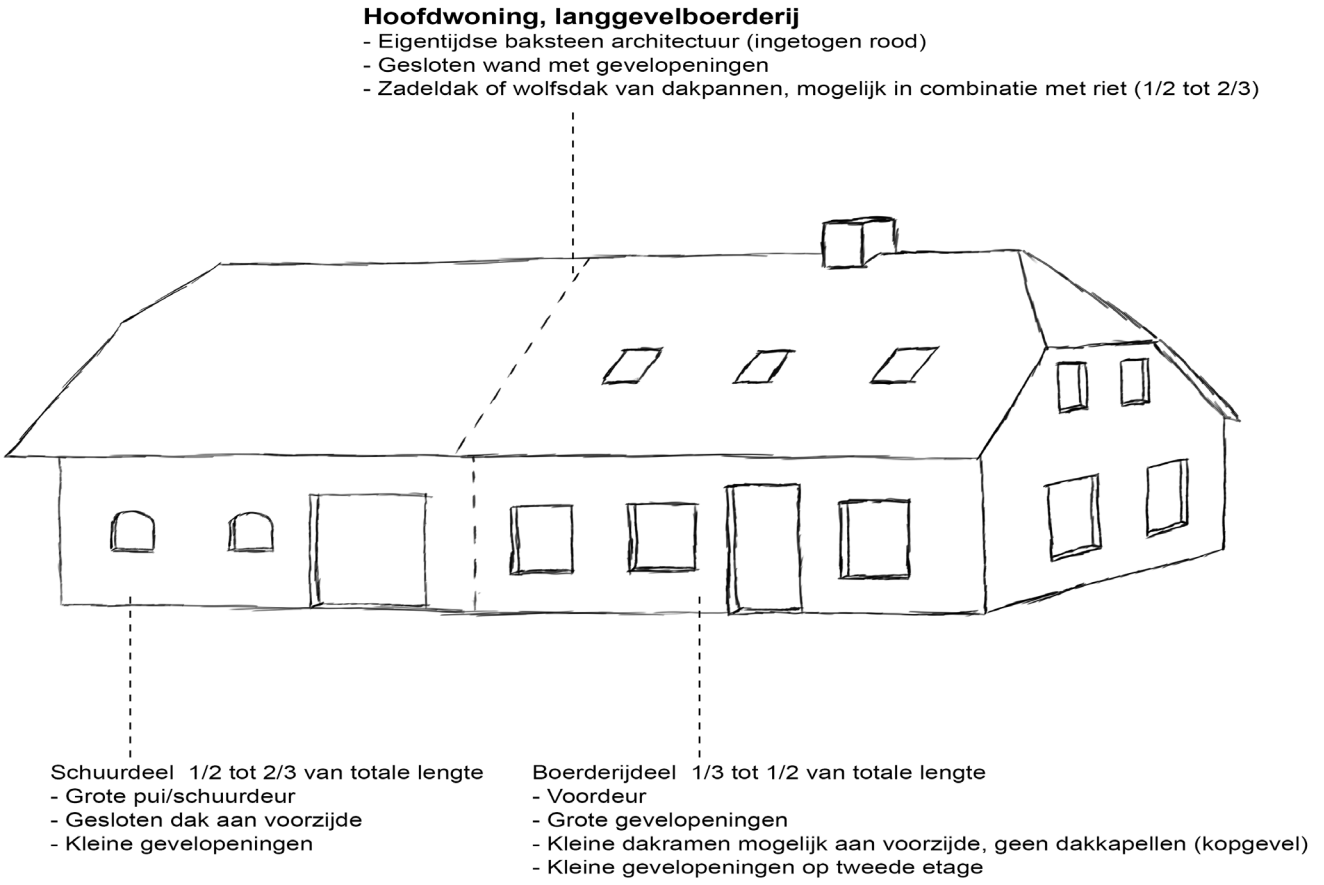
De woning aan de straatzijde vormt de hoofdwoning en wordt uitgevoerd als langgevelboerderij. De bestaande langgevelboerderijen binnen het Broek zijn leidend voor de uitwerking van dit pand.

Architectonische uitstraling langgevelboerderij

Gevel:	Ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur, gesloten wand met gevelopeningen.
Dak:	Zadeldak of wolfsdak.
Boerderijdeel:	1/3 tot 1/2 deel van gevel, voordeur in combinatie met grote gevelopeningen.
Schuurdeel:	1/2 tot 2/3 deel van de gevel, grote pui /schuurdeur in combinatie met kleine gevelopeningen.
2de verdieping:	Kleine gevelopeningen, dakramen voorzijde uitsluitend in boerderij deel.
Dakkapellen:	Niet aan straatzijde.
Bijgebouwen:	Uitsluitend uit het zicht achter de woning, ingetogen uitstraling.

Materiaal

Gevel:	Metselwerk in ingetogen rood of bruin, eventueel met plint lichtgrijs gekeimd.
Dak:	Grijze of rode vlakke pan met mogelijke combinatie met 1/2 tot 2/3 van het dak in riet.
Bijgebouwen:	Houten gevelbekleding.



Principe indeling langgevelboerderij



Referentiebeeld Broekstraat 46



Referentiebeeld Broekstraat 50



Referentiebeeld Broekstraat 75



Referentiebeeld Broekstraat 83

5.2 Beeldkwaliteit schuurwoning

De schuurwoningen zijn slechts deels zichtbaar vanaf het omliggend gebied. Deze woningen dienen visueel binnen het plangebied als bijgebouw van de langgevelboerderij. De schuurwoningen krijgen een sobere uitstraling die ondergeschikt is aan de in het zicht liggende langevelboerderij.

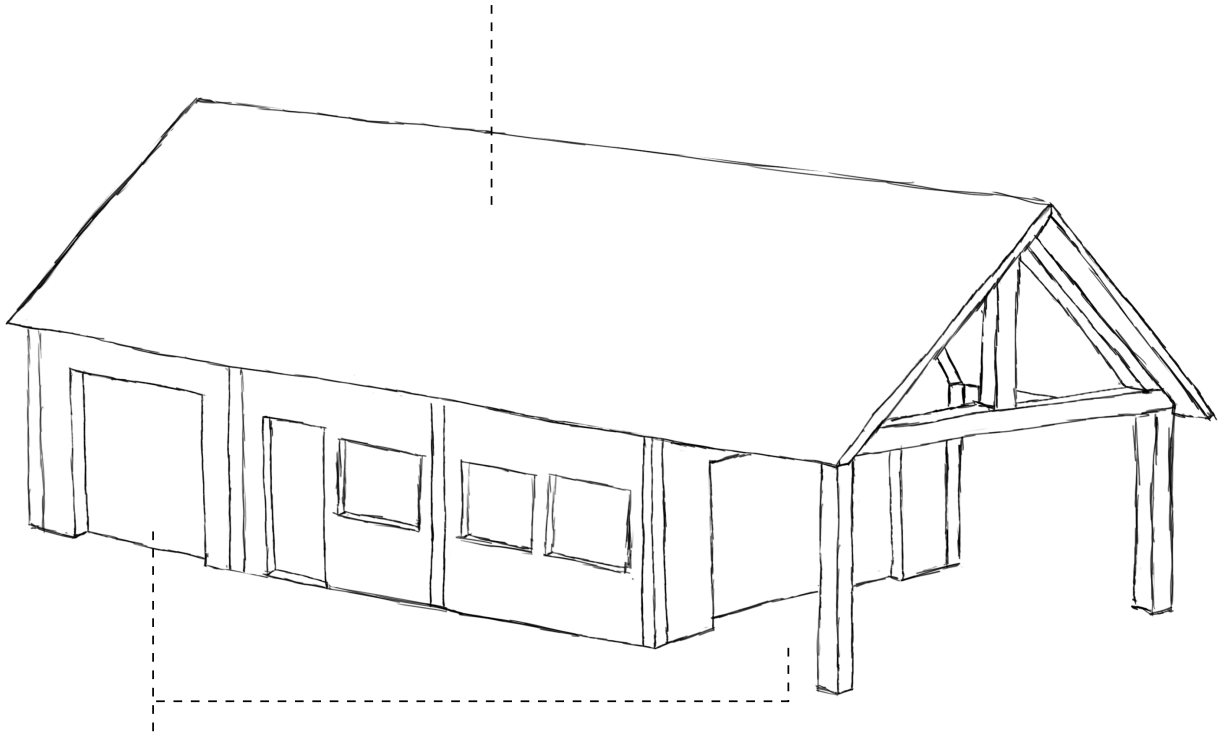
Architectonische uitstraling schuurwoning

Gevel:	Ingetogen houten gevelbekleding of baksteenarchitectuur, framestructuur met variabele gevelopeningen. Geen uitstekende constructies.
Dak:	Zadeldak of wolfsdak, geen uitstekende constructies
Bijbehorende functies:	Functies zo veel mogelijk binnen de bebouwmassa van de schuurwoning verwerkt
Dakkapellen:	Niet aan erfzijde.
Bijgebouwen:	Uitsluitend uit het zicht tegen de groenstructuur aan, ingetogen uitstraling.

Materiaal

Gevel:	Houten gevelbekleding of metselwerk in ingetogen kleur.
Dak:	Grijze of rode vlakke pannen, of andere hoogwaardige dakbekleding.
Bijgebouwen:	Houten gevelbekleding.

Schuurwoning,
- Ingetogen baksteen architectuur of houten gevelbekleding
- Framestructuur met variabele gevelopingen
- Zadeldak of wolfsdak van dakpannen of andere hoogwaardige dakbekleding



Bijbehorende functies
- Functies zo veel mogelijk binnen de massa van de schuurwoning



Referentiebeeld ingetogen uitstraling, geen uitstekende constructies



Referentiebeeld mogelijke materialisatie



Referentiebeeld framestructuur,
bijbehorende functies (overkapping/terras) binnen bouwmassa



Referentiebeeld mogelijke materialisatie

5.3 Beeldkwaliteit buitenruimte

De verschillende woningen zijn bereikbaar door een centraal erf. De uitstraling van dit erf heeft invloed op de algehele uitstraling van het plangebied. De inrichting en materialisatie van dit deel dient zorgvuldig meegenomen te worden in het plan.



Gebakken klinkers in ingetogen kleur of vergelijkbaar



Grasbetontegels voor parkeerplaatsen



Groene uitstraling omranden erf



Solitaire boom centraal op erf



Speelse inrichting erf