

# LIERMOLEN

## Beeldkwaliteitplan



28 augustus 2019



# Planconcept

Voor de uitwerking van Liermolen heeft de Ontwikkelvisie als leidraad gefungeerd met de belangrijkste profielen en plekken. In het stedenbouwkundig plan wordt het programma, de positie van de woningen en de beeldkwaliteit in relatie tot de openbare ruimte verder uitgewerkt. Het planconcept van Liermolen is onder te verdelen in een aantal elementen.

1. Het realiseren van Vlasland als klimaatbestendig en groen ontdekeiland met speelmogelijkheden voor verschillende leeftijdscategoriën.
2. Een klimaatbestendige en groene buurtontsluiting die met verval afwatert op de watergangen en bijdraagt aan de groenbeleving van de buurt. De buurtontsluiting takt aan op de Veilingweg en wijkontsluiting richting de rotonde Randweg.
3. Langzame verkeersverbindingen sluiten logisch aan op de bestaande buurt en Vreeburchlaan, zodat een netwerk van ommetjes ontstaat
4. De Molenslootzone is de entree van de buurt en wordt groen ingericht met parkbomen, speelplekken en infiltratiegreppels
5. In de beeldkwaliteit wordt het Wonen op de Akkers versterkt door het definiëren van een aantal woonvelden met als metafoor een eigen boerderij, schuur en woningen, die samen één beeldtaal vormen. Het akkergevoel wordt in de openbare ruimte versterkt door karrensporen, boomgaarden en infiltratievelden.



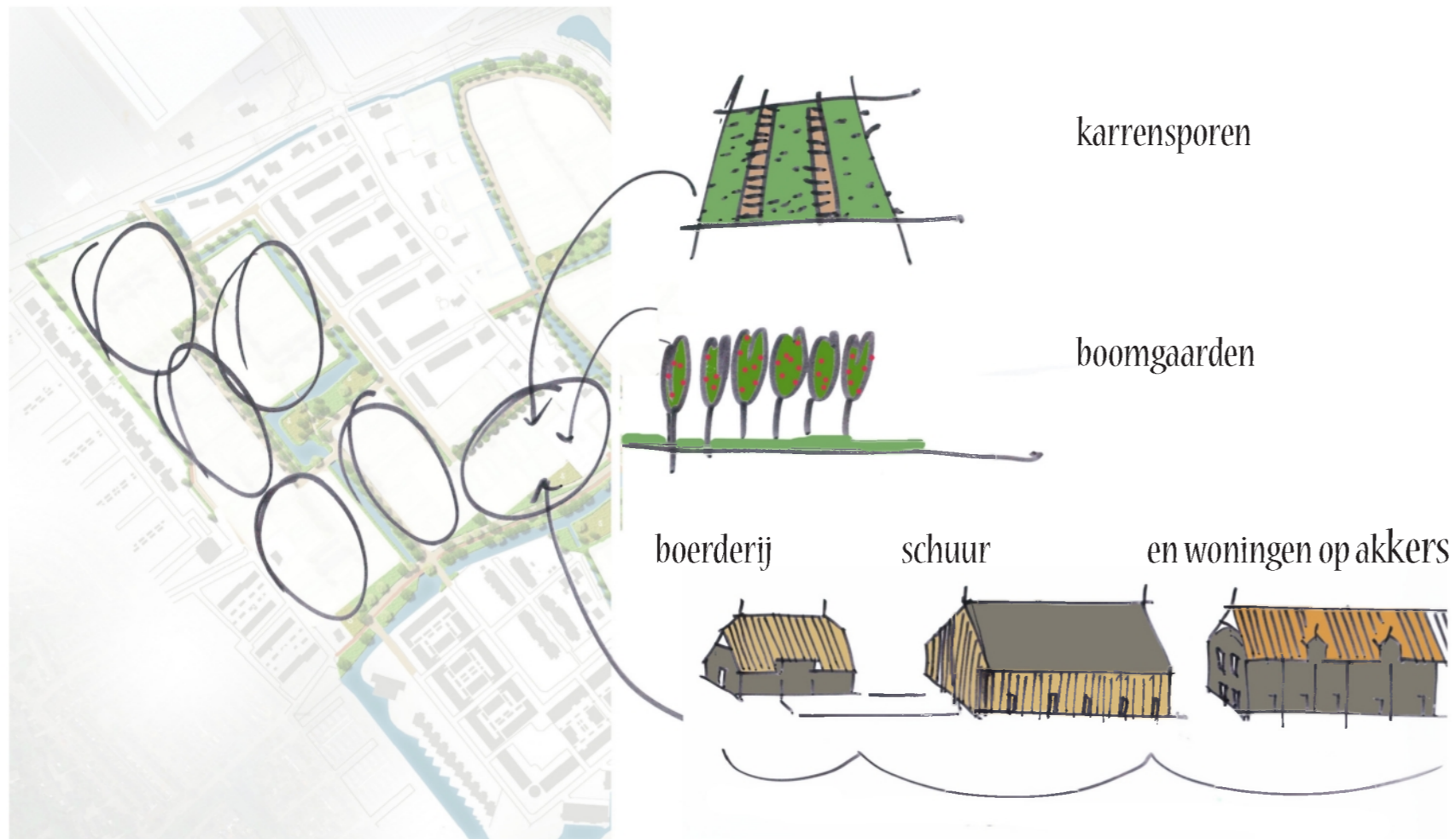
1. Vlasland



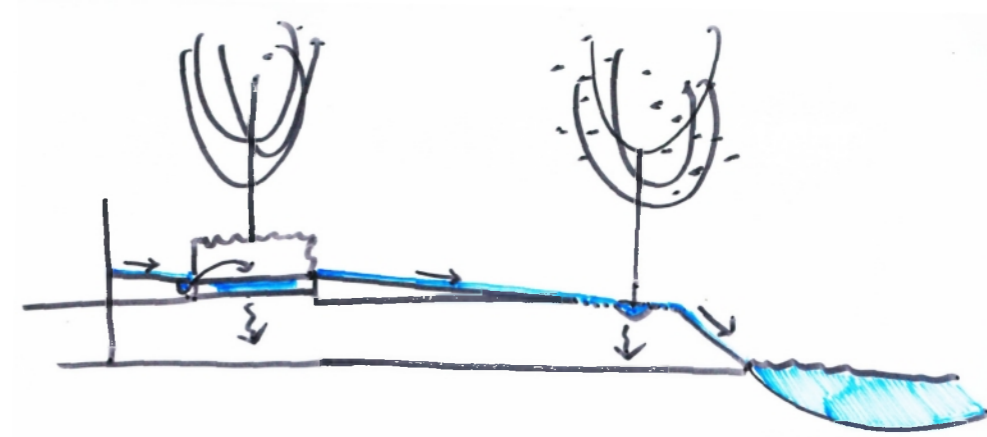
2. Klimaatbestendige buurtontsluiting



2. Klimaatbestendige buurtontsluiting



5. Beeldkwaliteit van 'Wonen op de Akkers'



2. Klimaatbestendig verval van buurtontsluiting



3. Langzame verbindingen naar de omgeving



4. Molenslootzone als entree van de buurt

# Beeldkwaliteit van 'Wonen op de Akkers'

Wonen op de Akkers is het architectonische thema dat per woonakker wordt vertaald, met als doel om een dorps woonmilieu te realiseren. De woonakkers die naast elkaar liggen krijgen een andere uitstraling door gebruik van materiaal, kleur van de gevel en dakvlak, toevoegingen aan de gevel en de grens privé-openbaar. Er zijn voor de zes woonakkers drie 'smaken' nodig, zodat ze naast elkaar verschillen. De appartementengebouwen die grenzen aan de noordkant van het Vlasland zijn alzijdig met een eigen uitstraling als een robuust Pakhuis.

In verschillende woonakkers is op een cruciale positie een vrijstaande woning, met naastgelegen blok (rij)woningen geplaatst. Deze boerderij en schuur zijn kenmerkend en als inspiratie voor de rest van de woningen op die akker. Deze zijn als het ware een afgeleide van de boerderij en schuur. In stijlkenmerken als kozijnen of luiken is dat zichtbaar, maar het kan ook zitten in bijzondere gevelbekleding of kleurstelling. In de overgangen naar openbaar gebied krijgen de woningen per woonakker een architectonisch thema mee om verschil te maken op maaiveld.

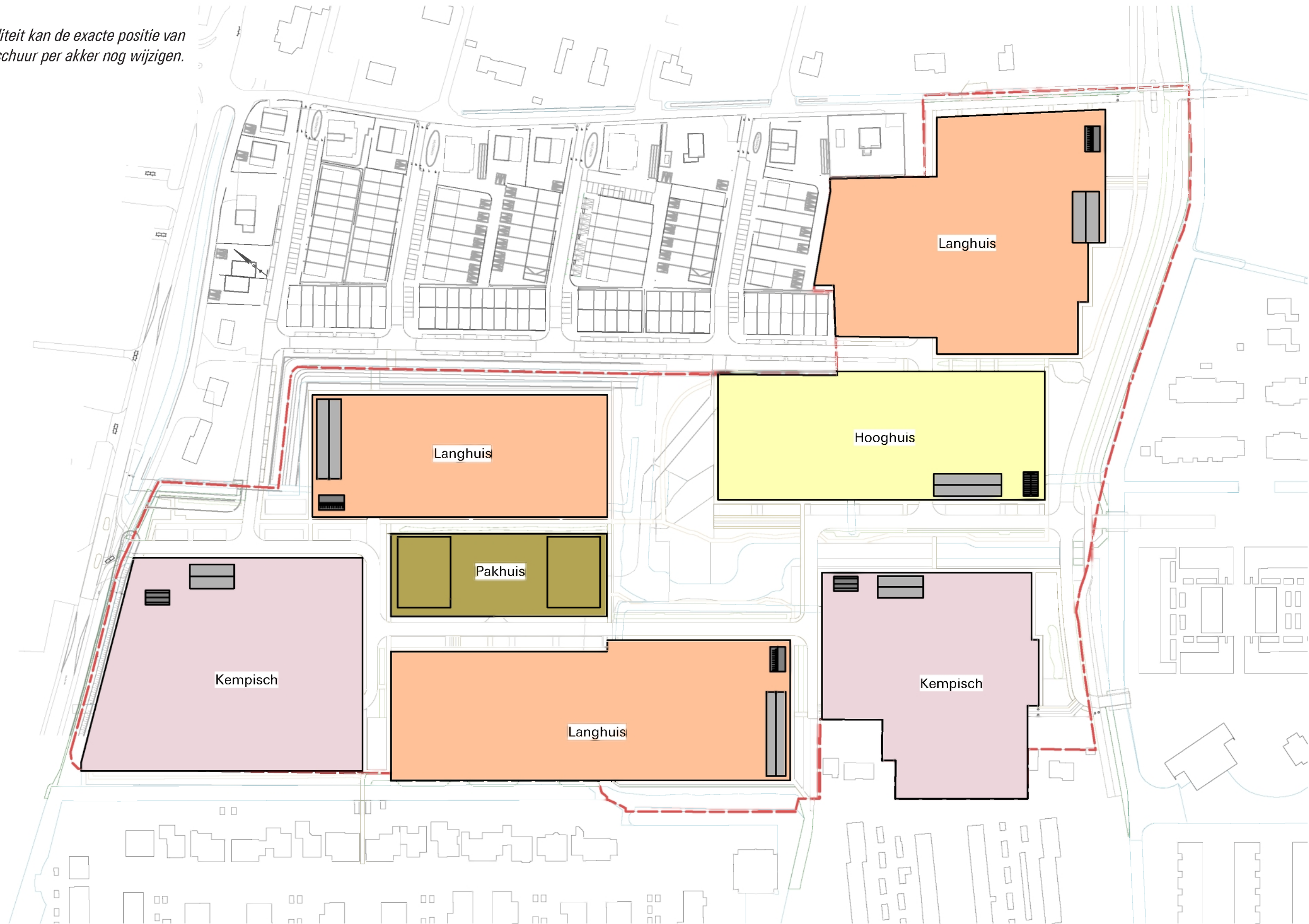
Ter inspiratie zijn de drie 'smaken' verbeeld als Langhuis, Hooghuis, Kempisch. Zoals gezegd heeft het Pakhuis een eigen kloeke uitstraling.



# Verdeling architectuurbeeld

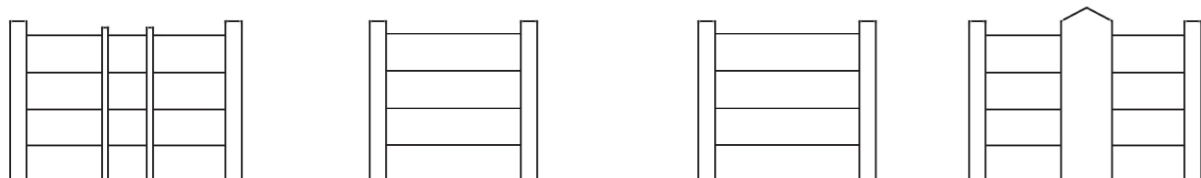
*Vanwege flexibiliteit kan de exacte positie van de boerderij en schuur per akker nog wijzigen.*

- Schuur
- Boerderij



# Uitwerking beeldkwaliteit

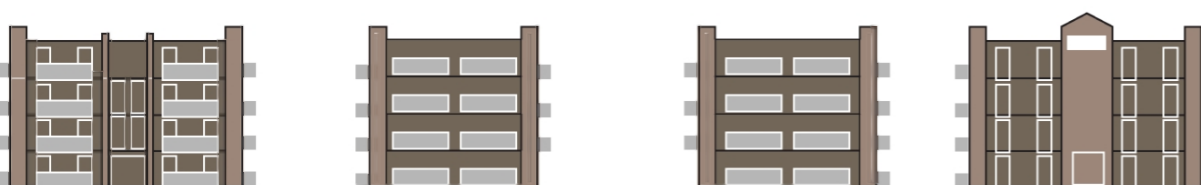
## Voorbeelduitwerking binnen het thema



## Hoofdvorm



## Kleurstelling gevel



## Gevelindeling en buitenruimes

**Spelregels Pakhuis;** : creëren van een robuust alzijdig gebouw/gebouwen aan het Vlasland.

### Algemeen:

De gebouwen in iedere akker zijn middels vormtaal en uitstraling familie van elkaar

### Hoofdvorm

- twee gebouwen met een mee-ontworpen parkeerterrein ertussen of één gebouw aan het Vlasland met parkeerterrein er naast, niet gelegen aan Vlasland
- indien er van twee gebouwen wordt uitgegaan, dienen deze twee gebouwen familie van elkaar te zijn middels vormtaal en uitstraling en bij voorkeur in dezelfde rooilijn te liggen
- maximaal vier lagen (met goothoogte op 9m. en maximale bouwhoogte 12m), of vier lagen plat middels afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan
- alzijdig(e) gebouw(en) met verticale geleding in metselwerk
- verbijzondering van de dakrand door uitstekende delen

### Kleur- en materiaalgebruik gevel:

- bij voorkeur één basiskleur gevel in donkerbruin metselwerk
- toepassen van rijke metselwerkdetails door bijvoorbeeld terugliggend metselvlak of uitstekend penant

### Kapvorm en materiaal:

- in geval dat geen kap wordt toegepast, platgedekt om het kloeke gebouw te benadrukken en als contrast met de grondgebonden woningen met kap
- op een plat dakvlak liggen zonnepanelen terug op het dakvlak en zijn ze niet zichtbaar vanaf de straat
- in het geval van twee gebouwen zijn de kapvormen gelijk

### Gevelindeling en buitenruimtes

- de gevelopeningen onder elkaar liggen in één lijn om de verticaliteit te benadrukken
- balkons zijn maximaal 1,5m uitkragend buiten de gevel en zijn eventueel deels inpandig. In het bp is middels afwijking maximaal 2,5 m uit de rooilijn mogelijk

### Erfafscheidingen

- erfafscheidingen om een privé tuin bij appartementengebouwen zijn uitgevoerd in hagen en zijn 0,5 meter dik en 1 meter hoog

### Afvalinzamelingsprincipe

- containerruimte inpandig opgelost, tenzij ondergrondse openbare afvalcontainers worden geplaatst in nabijheid van appartementencomplex

### Parkeerterrein

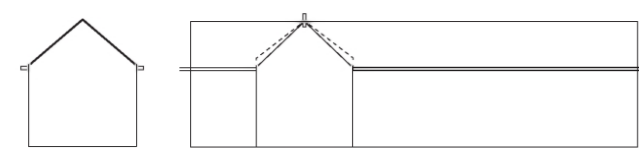
- Auto's waar mogelijk binnen rooilijnen van gebouw(en) houden. Parkeerterrein met robuuste groene rand omzomen en hagen toepassen zodat auto's niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Groen en bomen op parkeerterrein inpassen en bij voorkeur de parkeervakken uitvoeren in grastegels.





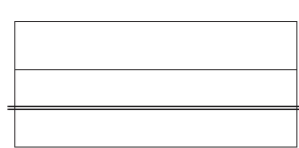
*Voorbeelduitwerking binnen het thema*

*Grondgebonden woningen*

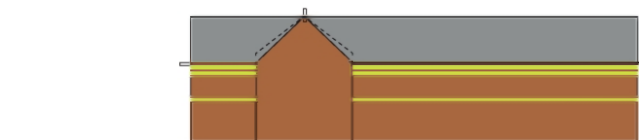
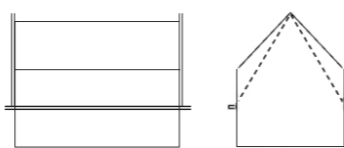


*Hoofdvorm*

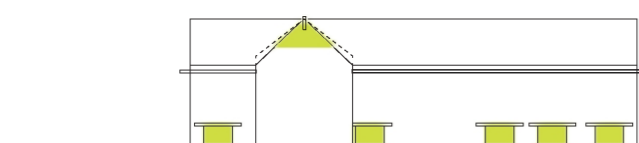
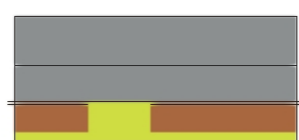
*'Schuur'*



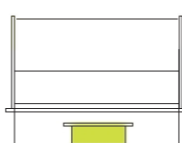
*'Boerderij'*



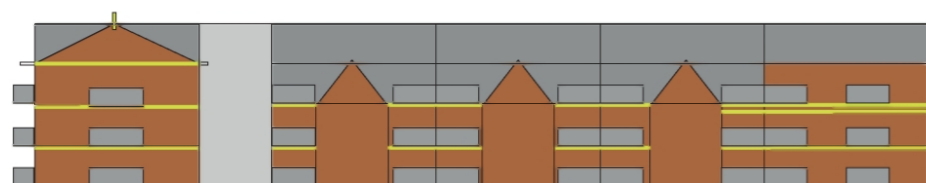
*Kleurstelling dak en gevel*



*Verbijzonderingen*



*Voorbeeld uitwerking appartementengebouw binnen het thema*



**Spelregels Hooghuis:** creëren van een klassiek landelijk woonmilieu

*Algemeen:*

De gebouwen in iedere akker zijn middels vormtaal en uitstraling familie van elkaar

*Hoofdvorm grondgebonden woningen:*

- twee lagen + kap (goot: 6m nok 11m)
- brede topgevels met dwarskappen sluiten aan op de zelfde hoogte als de nok
- dakoverstekten met bakgoten
- dakkapellen zijn toegestaan
- plaatselijk kan de goothoogte middels afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan tot maximaal 1,0 meter worden verhoogd

*Afwijkend bouwvolume:*

- een 'boerderij en schuur per akker' waarbij thematisch een verlaagde goot toegepast dient te worden

*Hoofdvorm appartementen:*

- maximaal vier lagen (met goothoogte 9m. en maximale bouwhoogte van 12m.), of vier lagen plat middels afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan
- balkons zijn maximaal 1,5m uitkragend buiten de gevel en zijn eventueel deels inpandig. In het bestemmingsplan kan middels afwijking maximaal 2,5 m uit de rooilijn mogelijk worden gemaakt

*Afvalinzamelingsprincipe appartementen:*

- containerruimte inpandig opgelost, tenzij ondergrondse openbare afvalcontainers worden geplaatst in nabijheid van appartementencomplex

*Kleur- en materiaalgebruik gevel:*

- rood-bruine steen als basis, met met verbijzonderingen in een tweede kleur metselwerk in rollaag of bijzonder metselwerkverband
- de boerderij op spatstroken in de schuur hebben de steenkleur van de rollaag

*Rooilijn:*

- rooilijnen zoveel mogelijk gelijk trekken
- verspringen van rooilijn tussen de bouwblokken is mogelijk
- verspringen van rooilijn binnen het bouwblok is mogelijk

*Kapvorm en materiaal:*

- langskap, onderbroken met dwarskap
- donkergrijze niet glimmende dakpan
- zonnepanelen zijn meeontworpen op het dakvlak. Op een plat dakvlak liggen zonnepanelen terug op het dakvlak en zijn ze niet zichtbaar vanaf de straat. Op een schuin dak liggen ze geclusterd en/of in een rij met het dakvlak mee

*Verbijzonderingen in de gevel*

- toevoegen van erkers en/of houtlook in de nok met uilenbord/gevelmakelaar om onderscheid te maken t.o.v. Kempisch en Langhuis. Erkers kunnen alleen op basis van nadere criteria uit het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt middels een afwijking van het bestemmingsplan

*Bijbouwen en bergingen:*

- worden voorzien van sedumdaken

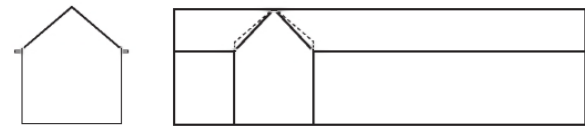
*Erfafscheidingen*

- hagen in voor-erfgrens zijn 0,5 meter dik en 1 meter hoog en gaan waar van toepassing de hoek om tot halverwege de zijgevel of aansluitend op een bijgebouw
- hagen in zij-erfgrens zijn 0,5 meter dik en 2,0 meter hoog en gaan bij een achterpad tot 1,0 meter de hoek om
- achter-erfgrenzen aan achterpaden hebben een hekwerk met groenblijvende (ook in de winter) beplanting tussen privé en openbaar van 2,0 meter hoog
- bij appartementen zijn erfafscheidingen om een privé tuin uitgevoerd in hagen en zijn 0,5 meter dik en 1 meter hoog en bij zij-erfgrenzen 2 meter hoog.





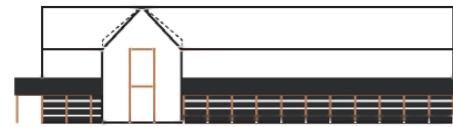
Voorbeeld uitwerking binnen het thema  
Grondgebonden woningen



Hoofdvorm

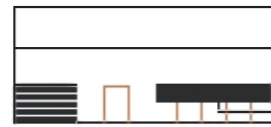
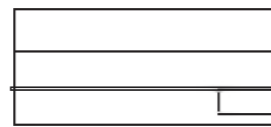


Kleurstelling dak en gevel

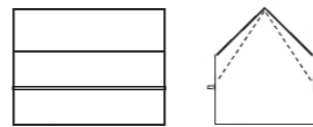


Verbijzonderingen

'Schuur'



'Boerderij'



Voorbeeld uitwerking gelijkvloerse woning binnen het thema

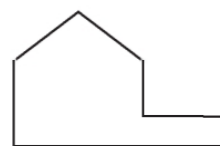


Voorbeeld: één laag met kap



Voorbeeld: één laag met kap

Voorbeeld uitwerking Bebo binnen het thema



## Spelregels Langhuis; creëren van een boers landelijk woonmilieu

### Algemeen:

De gebouwen in iedere akker zijn middels vormtaal en uitstraling familie van elkaar

### Hoofdvorm grondgebonden woningen:

- twee lagen + langskap (goot: 6m nok 11m)
- brede topgevels met dwarskappen sluiten aan op de zelfde hoogte als de nok
- dakkapellen zijn toegestaan
- dakoverstekken met mastgoten
- plaatselijk kan de goothoogte middels afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan tot maximaal 1,0 meter worden verhoogd

### Hoofdvorm gelijkvloerse woningen:

- één laag + kap (goot: 3m nok 6m)

### Hoofdvorm Bebo's:

- twee lagen + kap (goot: 6m nok 11m)
- voordeuren van de bebo's liggen aan de straat
- Bebo's krijgen of allemaal een buitenberging of een ruimte inpandig.

### Afwijkend bouwvolume:

- een 'boerderij en schuur per akker' waarbij thematisch een verlaagde goot toegepast dient te worden

### Kleur- en materiaalgebruik gevel:

- donkerbruine - aubergine steen als basis
- tweede kleur metselwerk als verbijzondering (bijvoorbeeld wit - bij woningen met topgevel en vrijstaand)
- houtlook op de begane grond

### Rooilijn:

- rooilijnen zoveel mogelijk gelijk trekken
- verspringen van rooilijn tussen de bouwblokken is mogelijk
- verspringen van rooilijn binnen het bouwblok is mogelijk

### Kapvorm en materiaal:

- langskap, onderbroken met dwarskap
- donkerzwarte niet glimmende dakpan en dakkapellen in de kleur van het dakvlak
- zonnepanelen zijn meeontworpen op het dakvlak. Op een plat dakvlak liggen zonnepanelen terug op het dakvlak en zijn ze niet zichtbaar vanaf de straat. Op een schuin dak liggen ze geclusterd en/of in een rij met het dakvlak mee

### Verbijzonderingen in de gevel

- toevoegen van veranda's met schuine kap en/of houtlook door houten balken/rabatdelen in de gevel om verschil te maken op maaiveld en als onderscheidend element t.o.v. Kempisch en Hooghuis. Veranda's kunnen alleen op basis van nadere criteria uit het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt middels een afwijking van het bestemmingsplan

### Bijbouwen en bergingen:

- worden voorzien van sedumdaken

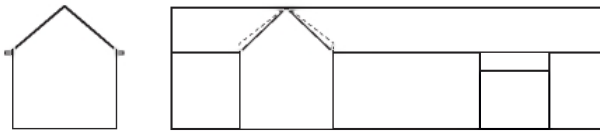
### Erfafscheidingen

- hagen in voor-erfgrens zijn 0,5 meter dik en 1 meter hoog en gaan waar van toepassing de hoek om tot halverwege de zijgevel of aansluitend op een bijgebouw
- hagen in zij-erfgrens zijn 0,5 meter dik en 2,0 meter hoog en gaan bij een achterpad tot 1,0 meter de hoek om
- achter-erfgrenzen aan achterpaden hebben een hekwerk met groenblijvende (ook in de winter) beplanting tussen privé en openbaar van 2,0 meter hoog.
- erfafscheidingen bij bebo's / patiowoningen zijn uitgevoerd in hagen en zijn 0,5 meter dik en 1 meter hoog en bij zij-erfgrenzen 2 meter hoog.

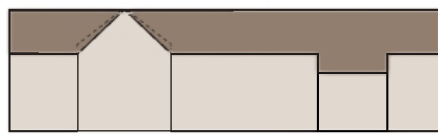


Voorbeelduitwerking binnen het thema

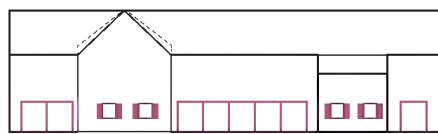
Grondgebonden woningen



Hoofdvorm

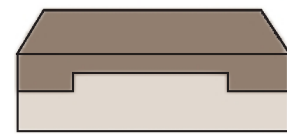
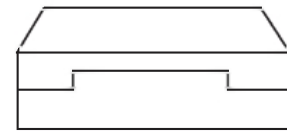


Kleurstelling dak en gevel

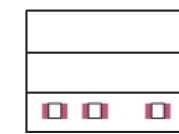
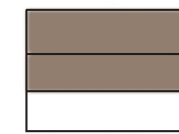


Verbijzonderingen

'Schoor'



'Boerderij'



### Spelregels Kempisch: creëren van een chique landelijk woonmilieu

*Algemeen:*

De gebouwen in iedere akker zijn middels vormtaal en uitstraling familie van elkaar

*Hoofdvorm grondgebonden woningen:*

- twee lagen + langskap (goot: 6m nok 11m)
- brede topgevels met dwarskappen
- dakkapellen zijn toegestaan
- bakgoten
- plaatselijk kan de goothoogte middels afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan tot maximaal 1,0 meter worden verhoogd

*Afwijkende hoofdvorm:*

- een 'boerderij en schuur per akker' waarbij thematisch een verlaagde goot toegepast dient te worden

*Rooilijn:*

- rooilijnen zoveel mogelijk gelijk trekken
- verspringen van rooilijn tussen de bouwblokken is mogelijk
- verspringen van rooilijn binnen het bouwblok is mogelijk

*Kleur- en materiaalgebruik gevel:*

- gemeleerde en lichte kleur steen als basis
- boerderij is wit gekeimd

*Kapvorm en materiaal:*

- alleen langskappen en doorlopende noklijn
- aubergine/bruine niet glimmende dakpan
- zonnepanelen zijn meeontworpen op het dakvlak. Op een plat dakvlak liggen zonnepanelen terug op het dakvlak en zijn ze niet zichtbaar vanaf de straat. Op een schuin dak liggen ze geclusterd en/of in een rij met het dakvlak mee

*Verbijzonderingen in de gevel*

- toevoegen van pergola's en/of luiken om verschil te maken op maaiveld en als onderscheidend element t.o.v. Hooghuis en Langhuis

*Bijgebouwen en bergingen*

- worden voorzien van sedumdaken

*Erfafscheidingen*

- hagen in voor-erfgrens zijn 0,5 meter dik en 1 meter hoog en gaan waar van toepassing de hoek om tot halverwege de zijgevel of aansluitend op een bijgebouw
- hagen in zij-erfgrens zijn 0,5 meter dik en 2,0 meter hoog en gaan bij een achterpad tot 1,0 meter de hoek om
- achter-erfgrenzen aan achterpaden hebben een hekwerk met groenblijvende (ook in de winter) beplanting tussen privé en openbaar van 2,0 meter hoog.