



Inleiding	3
Context	3
Leeswijzer	3
Gemeentelijk kader	3
Beeldkwaliteitsplan oostelijk plot	4-24
Stedenbouwkundig plan	5
Woningtypes	6
Karakteristiek	7
Hoofdvolume	9
Oriëntatie	12
Materiaal, textuur, detail	14
Bijgebouwen	17
Terreininrichting	19
Beeldkwaliteitsplan westelijk plot	25-28
Stedenbouwkundig plan	26
Situatie, Erfinrichting, Hoofdvorm,	27
Gevelaanzicht, Materiaal,	28
Detailering	
Colofon	29

Context

Onderdeel van de gebiedsvisie voor Deel Zuid zijn beeldkwaliteitsplannen voor de percelen gelegen in het plangebied. Het oostelijk gelegen plot is ontworpen door Buro Lubbers, het westelijk gelegen plot door Denkkamer Architectuur & Onderzoek.

Op het oostelijke perceel is Keizersberg Vastgoed voornemens om een agrarisch gebied te ontwikkelen tot woningbouw. Een verkavelingsstudie is uitgevoerd ter ontwikkeling van een passend woningbouwprogramma waarbij het van belang is dat bestaande structuren in acht worden genomen. Hetzelfde geldt voor het westelijke perceel, waar familie Vissers werkt aan een woningbouwontwikkeling.

Leeswijzer

In de beeldkwaliteitsplannen zijn de beeldkwaliteitseisen voor het ontwerp van de nieuwe woningen op de twee percelen vastgelegd. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn onlosmakelijk verbonden met de stedenbouwkundige plannen voor deze locaties.

Referentiebeelden geven een indruk van het beoogde beeld of tonen voorbeelden van ongewenste situaties. De beelden zijn niet bedoeld om letterlijk te interpreteren. Deze beelden zijn illustratief voor de sfeer of voor bepaalde onderdelen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Gemeentelijk kader

De stedenbouwkundige plannen worden bestendigd in een bestemmingsplan. De beeldkwaliteitsplannen zijn onderdeel van het bestemmingsplan en zijn daarmee onderdeel van de bouwvergunningprocedure. Als onderdeel van het welstandskader, fungeren de beeldkwaliteitsplannen als toetsingsinstrument voor de welstandscommissie, die de bouwplannen toetst.

De beeldkwaliteitsplannen zetten inspirerende en uitnodigende lijnen uit, zonder te vervallen in arbitraire keuzes of rigide eisen aan de architect. Het plannen laten ruimte voor individuele interpretatie en uitwerking, maar zijn krachtig genoeg voor het verzekeren van een ambitieuze kwaliteit en nodigen uit tot het maken van méér kwaliteit. Daarom kan de welstandscommissie van de beeldkwaliteitseisen afwijken, mits dit een beter resultaat oplevert én mits het voorliggende plan minimaal als GOED wordt beoordeeld.

BEELDKWALITEITSPLAN OOSTELIJK PLOT

TEKST EN AFBEELDINGEN DOOR BURO LUBBERS LANDSCHAPSARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerp



Het stedenbouwkundig plan voor Deel bestaat uit een verkaveling met acht woningen. De vier woningen aan Deel sluiten als (langgevel)boerderijen en een schuurwoning aan bij het bestaande lint en worden direct vanaf Deel ontsloten.

De vier woningen achterop het perceel krijgen een eigen karakter als moderne landelijke woningen. Deze woningen worden ontsloten vanuit een centrale inprikker, omgeven door gras met wadi's en bomen. Aan de zuidrand wordt er een doorsteek voor voetgangers aangelegd richting het bestaande park.

Voor bewoners zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het bezoekersparkeren wordt opgelost langs de inprikker.

De kavels worden omkaderd met beukenhagen, lage hagen aan de voorzijde en hoge hagen aan de zij- en achtergrenzen. Op elke kavel staan minstens twee huisbomen, waarvan één fruitboom in de voortuin. De bomen in de achtertuin zijn bestaande bomen die herverdeeld zijn over de kavels.

Aan de oostzijde van het perceel bevinden zich twee poelen. Deze dienen in stand te worden gehouden als waterberging voor de woningen aan de Beverdijk.

De bomenrij aan de westzijde van het terrein wordt vervangen door een nieuwe bomenrij, bestaande uit inheemse bomen en struiken in de onderbeplanting.

	woning		paden, opritten, klinkerbestrating
	huisboom		verkeersplateau
	boom openbare ruimte		parkeerplaats grasbetonsteen
	bomenrij met onverhard pad		parkzone met halfverhard pad
	haag 1.7m hoog		wadi
	haag 1m hoog		sloot

BEELDKWALITEIT

Woningtypes

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een woningbouwprogramma van 8 woningen met kavels van 470-850m2. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de vier woningen direct gelegen aan Deel en de vier woningen die achterop het perceel gelegen zijn. Met de woningen aan Deel wordt het bebouwingslint voortgezet, deze woningen zoeken aansluiting bij de bestaande bebouwing. Twee woningen worden gebouwd binnen de typologie 'langgevelboerderij', dit betreft een twee-onder-een-kap-woning. Een woning krijgt vorm als 'boerderijwoning', en één woning wordt vormgegeven als 'schuurwoning'. De andere vier woningen kunnen los van het lint een eigen identiteit krijgen binnen de typologie 'landelijke woning', maar dienen in overeenstemming met de woningen aan Deel te worden ontworpen.



footprint:		
	langgevelboerderij	150-230m2
	boerderijwoning	80-120m2
	schuurwoning	80-120m2
	landelijke woning	100-150m2

BEELDKWALITEIT

Karakteristiek

Langgevelboerderij



Langgevelboerderij, zoals deze nu in de omgeving van het plangebied wordt aangetroffen

Boerderijwoning



Boerderijwoning, zoals deze nu in de omgeving van het plangebied wordt aangetroffen

Schuurwoning



Schuurwoning, zoals deze nu in de omgeving van het plangebied wordt aangetroffen

Boerderij- en schuurwoningen

De woningen direct aan Deel vormen een voortzetting van het bebouwingslint. Zij gaan daarmee onderdeel uitmaken van de bestaande bebouwing van historische boerderijen (<1950), boerderijen uit de 2e helft van de 20e eeuw en inmiddels ook nieuwbouw woonboerderijen. De woningen vormen een nieuwe hedendaagse toevoeging, gekarakteriseerd als moderne (langgevel)boerderij- en schuurwoningen. Qua uitstraling wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing, waardoor de nieuwe woningen een herkenbaar onderdeel vormen van het lint.

De boerderij- en schuurwoningen hebben een onderlinge hiërarchie. De boerderijwoningen hebben een lange gevel aan Deel en refereren daarmee aan de bestaande langgevelboerderijen. De schuurwoning staat haaks op de boerderijwoningen en refereert aan de schuren en loodsen van de bestaande bebouwing langs Deel. De boerderijwoningen vormen zodanig de 'hoofdbebouwing', terwijl de schuurwoning een ondergeschikte positie inneemt.

Daarnaast heeft de nieuwe bebouwing een ondergeschikte positie in de hiërarchie ten opzichte van de bestaande woningen op Deel 97-99, omdat het terrein een voormalig tuinperceel van deze woningen betreft. Deze hiërarchie dient zichtbaar gemaakt te worden in de architectuur.

De vormgeving van de woningen is eigentijds en niet historiserend en past in het landelijke karakter van de plek.



Moderne interpretatie van een langevelboerderij



Moderne interpretatie van boerderijwoning



Moderne interpretatie van schuurwoning



Moderne interpretatie van een langgevelboerderij



Moderne interpretatie van boerderijwoning



Moderne interpretatie van schuurwoning

BEELDKWALITEIT

Karakteristiek

Landelijke woning



Woningen sluiten in materiaal, volume en architectuur op elkaar aan



Woningen sluiten in materiaal, volume en architectuur op elkaar aan



Landelijke woning heeft minder langerekt volume dan boerderij- of schuurwoning



Landelijke woning kan verticale elementen hebben, en hogere goothoogte dan boerderij- en schuurwoning



Kapverdraaiingen zijn mogelijk bij landelijke woningen



Kapverdraaiingen zijn mogelijk bij landelijke woningen

Landelijke woning

De landelijke woningen staan los van het bebouwinglint en krijgen daarmee de mogelijkheid om een eigen identiteit te ontwikkelen.

De vier woningen vormen een enclave. Het is belangrijk dat de woningen binnen deze enclave een geheel vormen. De woningen gaan onderling een relatie met elkaar aan waar uitdrukking aan wordt gegeven in de architectuur. Er wordt zodanig van de architectuur van de afzonderlijke woningen een sterke onderlinge samenhang verwacht. Materiaal, volume, positionering en handschrift zijn op elkaar afgestemd.

De woningen staan op een ruime kavel. Het is belangrijk dat de woningen een relatie aangaan met de tuin. Hier wordt uitdrukking aan gegeven in de architectuur.

De landelijke woning heeft verwantschap met boerderij- en schuurwoningen, maar is tegelijkertijd ook anders doordat het minder langerekte volumes zijn, ze een hogere goothoogte hebben, kapverdraaiingen kunnen hebben en verticale elementen onderdeel van de gevel kunnen uitmaken.

BEELDKWALITEIT

Bouwvlak hoofdvolumes

Bij de vormgeving van de bouwvlakken is er aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregels voor vrijstaande woningen. De hoofdvolumes dienen aldus minstens 3m uit de kavelgrens gebouwd te zijn.

Het resulterende bouwvlak mag bij de landelijke woningen voor bebouwd worden tot een maximum van 270m². Dit betreft zowel de hoofd- als bijgebouwen. De rooilijn van de hoofdvolumes staat op maximaal 7m uit de kavelgrens aan de inrikker.

Op de kavels aan Deel mag een maximale footprint van 150m² bebouwd worden. Dit betreft zowel de hoofd- als bijgebouwen.

De bebouwing aan Deel dient op voldoende afstand van de weg te worden geplaatst, zodat aankomend verkeer vanuit de westelijke richting eerst de kopse gevel van Deel 97-99 ziet en daarna pas de nieuwe bebouwing. De rooilijn van de langgevelboerderij en de boerderijwoning ligt aldus op 9m uit de noordelijke kavelgrens. De noordelijke gevel van de langgevelboerderij is minimaal 20m breed. De noordelijke gevel van de boerderijwoning is minimaal 10m breed.

De rooilijn van de schuurwoning ligt minimaal 3m achter de rooilijn van de boerderijwoning. Voor de schuurwoning geldt dat de lengte altijd groter is dan de breedte. De woning heeft een maximale breedte van 7.5m.



BEELDKWALITEIT

Hoofdvolume

Langgevelboerderij



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour

Boerderijwoning



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour

Schuurwoning



Schuurwoning als helder compact volume vormgegeven

Langgevelboerderij +Boerderijwoning
De woningen worden vormgegeven als heldere compacte volumes met een duidelijke hoofdcontour. Samengestelde volumes zijn niet toegestaan.

Transformaties van het volume zijn toegestaan aan de tuinzijde van de woning. Transformaties zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een hap uit het volume of terug liggend gevelvlak. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Aansluitend bij de bestaande boerderijen bestaan de woningen uit één laag plus kap. Overeenkomstig met de omliggende boerderijen bedraagt de maximale goothoogte 4m. De nokhoogte is 8.5m. De dakhelling is 40 tot 50 graden. De woningen hebben een zadeldak. Wolfseinden zijn toegestaan waarmee verwezen wordt naar en aangesloten wordt bij de boerderijwoningen aan het lint.

Schuurwoning
De woningen worden vormgegeven als heldere compacte volumes met een duidelijke hoofdcontour. Samengestelde volumes zijn niet toegestaan. Een langgerekt enkelvoudig volume is denkbaar.

Transformaties van het volume zijn toegestaan. Transformaties zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een uitbouw door verlenging van de kap. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

De woningen bestaan uit één laag plus kap. De maximale goothoogte is 3.5m. De maximale nokhoogte is 7.5m. De dakhelling is 45 graden. De woningen hebben een zadeldak, wolfseinden zijn niet toegestaan.



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour



Langgerekt enkelvoudig volume



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour



Enkelvoudig volume met heldere hoofdcontour

BEELDKWALITEIT

Hoofdvolume

Landelijke woning



Landelijke woning
De woningen worden vormgegeven als heldere compacte volumes met een duidelijke hoofdcontour. Transformaties van het volume en kapverdraaiingen zijn toegestaan. Transformaties zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

De woningen bestaan uit twee lagen plus kap. De maximale goothoogte bedraagt 4.5m. De maximale nokhoogte is 11m. De dakhelling is 40 tot 50 graden. De woningen hebben een zadeldak, wolfseinden zijn niet toegestaan.



BEELDKWALITEIT

Oriëntatie



De woningen aan Deel hebben hun entree aan de wegzijde van de woning. Bij de schuurwoning is de entree aan de westgevel gelegen.

De (langgevel)boerderijwoningen oriënteren zich zowel op de weg als op de kavel. De schuurwoning is op de kavel gericht.

De landelijke woningen hebben een entree aan de noordkant van de woning of aan de zijde die aan de inprikker grenst, dichtbij de oprit. De woningen hebben een gezicht aan de inprikker en oriënteren zich op hun tuin.



entree



gezicht aan de straat



gerichtheid op tuin

BEELDKWALITEIT

Oriëntatie

Langevelboerderij + Boerderijwoning



Schuurwoning



Landelijke woning



Langgevelboerderij + Boerderijwoning

De bebouwing heeft, net als de bestaande lintbebouwing langs Deel, een gezicht aan de straat. Er zijn voldoende raamopeningen voorzien en de voordeur is aan de straatzijde gelegen.

Daarnaast zijn de woningen gericht op de tuin. Deze gerichtheid op de tuin komt architectonisch tot uiting door bijvoorbeeld een raam als groot kijkvenster, een glazen gevel of een uitsparing in het volume. Ook in de buitenruimte kan dit tot uiting komen, bijvoorbeeld in een vlinderof veranda.

De straatgevel heeft gevelopeningen in het gevelvlak (meer gevel dan glas), terwijl de tuingevel veel transparanter kan worden vormgegeven (meer glas dan gevel).

Schuurwoning

De bebouwing is gericht op de kavel en de tuin. Deze gerichtheid op de tuin komt architectonisch tot uiting door bijvoorbeeld een raam als groot kijkvenster, een glazen gevel of een uitsparing in het volume. Daarnaast kan ook de zijgevel zich openen naar de tuin. Ook in de buitenruimte kan de relatie tot uiting komen, bijvoorbeeld in een vlinder, veranda of voortzetting van de kap als zonwering of overkapping.

Net als bij een traditionele schuur is de bebouwing richting de straat gesloten. De straatgevel heeft gevelopeningen in het gevelvlak (meer gevel dan glas), terwijl de tuingevel veel transparanter kan worden vormgegeven (meer glas dan gevel).

Landelijke woning

De vier woningen zijn op de tuin georiënteerd. De gerichtheid op de tuin komt architectonisch tot uiting door een transparante vormgeving van de achtergevel (meer glas dan gevel), maar er kan ook gedacht worden aan een raam als groot kijkvenster, een uitsparing in het volume of een veranda of voortzetting van de kap als zonwering of overkapping.

De voorgevel van de woningen heeft een vriendelijke uitstraling. De woningen keren zich dus niet van de inrikker af, maar dragen in de architectuur bij aan het creëren van een prettige woonstraat.



BEELDKWALITEIT

Materialisatie, textuur en detail

Dak



Rieten dak met wolfseind

Gevel



Genuanceerde baksteen: gedekt rood

Detaillering



Daklichten zijn indaks gelegd



Materiaalcombinatie: riet en pannen



Genuanceerde baksteen: zandgrijs



Zonnepanelen zijn indaks gelegd



Bescheiden vormgegeven dakrand met overstek



Genuanceerde baksteen: zandbruin

Langgevelboerderij + Boerderijwoning

De woningen zoeken aansluiting bij de lintbebouwing qua materiaal, textuur en detail. De woningen hebben gedekte kleuren en een sobere detaillering. Felle en verzadigde kleuren, evenals pikzwart zijn niet toegestaan. Het gevelmateriaal is genuanceerde baksteen in een bescheiden kleur: gedekt rood, zandbruin of zandgrijs. Een gecementeerde gevel of stucwerk is niet toegestaan.

Het dak bestaat uit pannen of riet. Dakpannen zijn bruin, grijs of antraciet. Geglazuurde pannen en felrode pannen zijn niet toegestaan. Een combinatie van pannen en riet is ook toegestaan. Dakranden zijn bescheiden vormgegeven en hebben een overstek. Wolfseinden zijn toegestaan ter aansluiting bij de bestaande lintbebouwing, maar niet verplicht. Daklichten en schoorstenen zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume en een bescheiden vormgeving hebben. Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak. Dakkapellen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen of een andere wijze van duurzame energieopwekking is verplicht. Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, worden deze indaks gelegd.

Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van de volumetrie. Kozijnen hebben een lichte neutrale kleur. Wit is niet toegestaan. Houten luiken in een donkere tint bij de ramen van de leefgedeeltes zijn aan te bevelen ter aansluiting bij de bestaande bebouwing. Hier wordt op een hedendaagse manier aan gerefereerd.

De vrijstaande boerderijwoning moet in samenspraak met de bijbehorende schuurwoning ontworpen worden, zodat een duidelijke verwantschap ontstaat. Het koppel boerderij- en schuurwoning kan in eenzelfde handschrift ontworpen worden als de langgevelboerderij, maar zij mogen ook onderling verschillen.

BEELDKWALITEIT

Materialisatie, textuur en detail

Dak



Gevel



Detaillering



Schuurwoning

De woning zoekt aansluiting bij de (langgevel) boerderijwoningen in materiaal, textuur en detail. De woning heeft gedekte kleuren en een sobere detaillering. Felle en verzadigde kleuren, evenals pikzwart zijn niet toegestaan. Het hoofdmateriaal voor de gevel is genuanceerde baksteen in een bescheiden kleur: gedekt rood, zandbruin of zandgrijs. Hout kan toegevoegd worden als ondergeschikt materiaal. Wanneer er voor hout wordt gekozen, betreft het een vergrijzend materiaal. Een gecementeerde gevel of stucwerk is niet toegestaan.

Het dak bestaat uit pannen. Dakpannen zijn bruin, grijs of antraciet. Geglazuurde pannen en felrode pannen zijn niet toegestaan. Dakranden zijn bescheiden vormgegeven en hebben een overstek. Daklichten zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume. Dakkapellen en schoorstenen zijn niet toegestaan. Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak. Zonnepanelen of een andere wijze van duurzame energieopwekking is verplicht. Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, worden deze indaks gelegd.

Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van de volumetrie. Luiken zijn niet toegestaan. Er wordt geen accentkleur gebruikt.

De schuurwoning moet in samenspraak met de bijbehorende boerderijwoning ontworpen worden, zodat een duidelijke verwantschap ontstaat. Het koppel boerderij- en schuurwoning kan in eenzelfde handschrift ontworpen worden als de langgevelboerderij, maar zij mogen ook onderling verschillen.

BEELDKWALITEIT

Materialisatie, textuur en detail

Dak



Doorlopend dakmateriaal: riet

Gevel



Gevelmateriaal: riet, pleister, staal, glas

Detaillering



Schoorstenen lopen door vanaf de gevel en maken zo eenduidig deel uit van het volume

Landelijke woning

De woningen krijgen een eigen identiteit ten opzichte van de woningen aan Deel. Materiaal en textuur wordt op een hedendaagse wijze toegepast, detaillering heeft een moderne vormgeving. De woningen hebben gedekte kleuren en een sobere detaillering. Felle en verzadigde kleuren, evenals pikzwart en glimmende materialen zijn niet toegestaan. Gevels bestaan uit pleisterwerk, staal, glas en verwant materiaal. Bakstenen en hout zijn niet toegestaan.

Het dak bestaat uit riet, leien of een felssysteem in aardse kleuren. Het dakmateriaal kan over de gevel doorlopen. Indien hiervoor gekozen wordt, wordt de dakrand niet geaccentueerd. Indien er voor afwijkende materialen op de gevel en het dakvlak gekozen wordt, kan het dak met een overstek ontworpen worden. Daklichten, dakkapellen en schoorstenen zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume. Dakkapellen en schoorstenen lopen door vanaf de gevel. Dakkapellen en schoorstenen die niet gelijk lopen aan de gevel zijn niet toegestaan. Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak. Zonnepanelen of een andere wijze van duurzame energieopwekking is verplicht. Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, worden deze indaks gelegd.

Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van de volumetrie. Er wordt geen accentkleur toegepast.



Felsdak met overstek



Gevelmateriaal: riet, staal, glas



Daklichten zijn uitgesneden uit het dak



Leien



doorlopend gevelmateriaal: felssysteem



Zonnepanelen geïntegreerd in leien dak

BEELDKWALITEIT

Bouwvlak bijgebouwen

Bij de vormgeving van de bouwvlakken is er aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregels voor vrijstaande woningen. De bijgebouwen dienen aldus minstens 3m uit de zij- en achterkavelgrenzen gebouwd te zijn en minstens 1m achter de voorgevel van het hoofdvolume.

Bij de twee zuidoostelijke kavels geldt aanvullend dat er niet binnen 8m van de oostelijke kavelgrens gebouwd mag worden in verband met de instandhoudingsplicht van de poelen.

Het resulterende bouwvlak mag bij de landelijke woningen bebouwd worden tot een maximum van 270m². Voor de kavels aan Deel geldt een maximum footprint van 150m². Beide oppervlaktes betreffen zowel hoofd- als bijgebouwen.

De boerderijwoningen refereren naar langgevelboerderijen, waarbij woonhuis en bijgebouwen in één volume zijn opgenomen. Een bijgebouw wordt bij voorkeur dus aangebouwd.

Wanneer er bij de schuurwoning een bijgebouw wordt aangebouwd aan de lange zijde, dient een aanbouw over de gehele lengte plaats te hebben.



 bouwvlak
bijgebouwen

 indicatie bouwvlak
hoofdvolume

BEELDKWALITEIT

Bijgebouwen

Langgevelboerderij + Boerderijwoning



Bijgebouw als integraal ontworpen onderdeel van de langgevelboerderij

Schuurwoning



Schuurwoning met bijgebouw integraal ontworpen in verlengde van hoofdgebouw

Landelijke woning



Bijgebouwen in dezelfde stijl ontworpen als het hoofdgebouw

Bijgebouwen bevinden zich in de aangeduide zone. Bij de (langgevel)boerderij- en schuurwoningen is de oprit gesitueerd aan Deel, een garage of carport wordt als integraal onderdeel van het hoofdvolume vormgegeven.

Bij de landelijke woningen ligt de oprit aan de inpriker. De garage ligt in het verlengde van de oprit, maar kan ook als carport als integraal onderdeel van de hoofdbebouwing vormgegeven worden.

De bijgebouwen worden in dezelfde stijl (kleur, materiaal, helder volume) ontworpen als het hoofdvolume. De bijgebouwen zijn voorzien van een zadeldak of een asymmetrische kap als bij een kapschuur. Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdgebouwen.

De detaillering is sober. Dat betekent eenvoudige dakranden en geen accentuering van kozijnen en kozijnkleuren.



Bijgebouw als integraal ontworpen onderdeel van de langgevelboerderij



Bijgebouwen in dezelfde stijl ontworpen als het hoofdgebouw

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: verharding en bruggen



-  paden, opritten, parkeerplaatsen
klinkerbestrating
-  verkeersplateau
-  bezoekersparkeren
grasbetonsteen
-  bestaand wandelpad
onverhard
-  bestaand wandelpad
halfverhard
-  bestaande brug
hout

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: verharding en bruggen



Opritten en rijbaan in klinkerverharding



Bezoekersparkeerplaatsen in grasbetonsteen



Opritten en private parkeerplaatsen mogen ook in halfverharding uitgevoerd worden



Bestaande paden park in stand houden



Wandelpad westrand blijft onverhard

De nieuw aan te brengen verharding voor de rijbaan en de opritten bestaat uit klinkerverharding met gedekt bruine kleur. De private parkeerplaatsen kunnen in dezelfde klinkerverharding uitgevoerd worden, maar het is ook toegestaan om hiervan af te wijken en deze uit te voeren in halfverharding.

De bestaande paden in het park worden in stand gehouden in de huidige uitvoering. Ook bij herinrichting blijft het wandelpad aan de westrand een onverhard pad.

De bezoekersparkeerplaatsen langs de inprikker worden uitgevoerd in grasbetonstenen, hierdoor zullen zij visueel aansluiting vinden bij de naastgelegen grasbermen.

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: openbare ruimte



- wadi
- sloot
- boom
- bomenrij
- meidoornhaag
bestaand
- park - gras
- park - bosschages

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: openbare ruimte



Behoud bestaande omkadering zuidzijde: park met bloemrijk gras en bosschages langs de Molenbroekse loop



Behoud bestaande omkadering oostzijde: beukenhaag met gaashekwerk



Westzijde terrein herinrichten met nieuwe inheemse bomenrij



Brede grasbermen langs de inprikker



Grasberm met wadi



Boom in wadi, bijvoorbeeld Amelanchier lamarckii - krentenboompje



Boom in wadi, bijvoorbeeld Acer campestre - veldesdoorn

De bestaande omkadering van het perceel blijft grotendeels behouden. Dit betreft het park met boom- en struikzone rondom de Molenbroekse Loop aan de zuidzijde, de sloot aan de noordzijde en de beukenhaag met gaashekwerk aan de oostzijde.

Het wandelpad tussen meidoornhagen met grofmazig schapengaas aan de westzijde blijft eveneens behouden. Echter wordt de bomenrij heringericht met inheemse bomen en struikvormers in de onderbeplanting. Door deze ingreep wordt de ecologische waarde van de zone vergroot.

Langs de inprikker worden brede grasbermen met bomen en wadi's gecreëerd. Deze groenzone maakt deel uit van de groencompensatie (p.19) voor de ontwikkeling. In de wadi's worden bomen aangeplant. De nieuw te planten bomen maken eveneens deel uit van de groencompensatie.

Het overige gedeelte van de groencompensatie wordt voorzien ten zuiden van de verkaveling. Deze gebieden worden tot aan de erfgrans ingericht met bosplantsoen van inheems plantmateriaal in aanvulling op de bestaande bosschages.

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: Erf



-  beukenhaag 1m hoog
-  beukenhaag 1.7m hoog
-  huisboom vrucht- of nootdragend
-  parkeerplaatsen - 2 per kavel
-  sloot / poel

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: Erf



Instandhoudingsplicht bestaande sloot in verband met waterberging woningen Beverdijk



Hoge beukenhaag op zij- en achtergrenzen



Lage beukenhaag op de voorzijde van de kavel



Formele gietijzeren poort



Informele houten poort



Huisboom: Malus - appel



Huisboom: Prunus - kers

De bestaande sloot met natuurlijke inrichting en knotwilgen aan de oostzijde fungeert als waterberging voor de woningen aan de Beverdijk en dient dusdanig in stand te worden gehouden.

De kavels worden rondom voorzien van een beukenhaag. Aan de zij- en achtergrenzen betreft dit een hoge haag (1.7m), aan de voorzides van de kavels een lage haag (1m). De zij- en achtergrenzen mogen geformaliseerd worden met een grofmazig schapengaas in het midden van de haag.

Ter plekke van de oprit mag een poort worden voorzien. Deze poort kan zowel uit gietijzeren sierhekwerk als hout bestaan. Waarbij de (langgevel)boerderij- en schuurwoningen eerder een houten poort zullen hebben en de landelijke woningen een gietijzeren poort. De poorten dienen in overeenstemming met elkaar te worden vormgegeven.

Elke kavel heeft in ieder geval twee huisbomen. Waarvan een kleinere in de voortuin en een grote in de achtertuin. De huisbomen zijn grotendeels verplante bomen uit het bestaande bomenbestand. Vier huisbomen worden toegevoegd bij de (langgevel) boerderij- en schuurwoningen. Hierbij kan er gekozen worden voor een Malus, Prunus of Pyrus.

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N W E S T E L I J K P L O T

TEKST EN AFBEELDINGEN DOOR DENKKAMER ARCHITECTUUR & ONDERZOEK



Het kavel is verdeeld in 3 percelen, waarbij een strook aan de zuidzijde van de percelen ingericht dient te worden als onderhoudsstrook ten behoeve van de Molenbroeksloop. Door de randen van de percelen in te vullen met struweel en hagen ontstaat een natuurlijke afscherming van de woningen. Door het toevoegen van een aantal bomen langs de Deel komen de woningen terug te liggen van de weg. Zowel de beukenhaag als de bomen zorgen voor een groene afscherming en daarbij een landschappelijke inpassing.

Door te kiezen voor drie woningen, in plaats van vier of zelfs vijf woningen blijft het open, groene en lichte karakter behouden. Daarnaast doet het op deze manier geen afbreuk aan de historische woonboerderij tegenovergelegen. De eenduidige volumes zijn gepositioneerd langs de Deel. Zo sluiten ze aan bij het historische bebouwingslint, biedt het ruimte voor tuinen zuidelijk georiënteerd en hebben de woningen vrij zicht op de omliggende akkers.

1. Bomen

Aanplanten van bomen voor een landschappelijke inpassing

2. Bebouwing

Eenduidige volumes geclusterd gesitueerd, parallel aan de weg. De bebouwing refereert op een eigentijdse manier naar de bestaande boerderijbebouwing gelegen aan de Deel.

3. Oprit

Oprit van perceel 1 en 2 combineren voor zo min mogelijk onderbrekingen van de sloot. Oprit niet voor het woongedeelte van de monumentale boerderij plaatsen.

4. Open hoek

Terugliggende haag en onbebouwd deel om zichtlijnen richting de monumentale woonboerderij te behouden.

5. Onderhoudspad

Strook van 5 meter vrijhouden ten behoeve van onderhoud Molenbroeksloop.

6. Tuin

Tuinen op het zuiden georiënteerd. Voortuinen voorzien van een lage haag, zijdelingse grens scheiding middels hoge haag.

7. Struweel/boschages

Zuidelijk deel van de tuin voorzien van inheemse bomen en struiken welke zorgen voor een natuurlijke rand van de Molenbroeksloop.

BEELDKWALITEIT

Situatie, erfinrichting

De beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als terreininrichtingen van de 3 percelen dient in lijn te liggen met de beeldkwaliteit van de oostelijke ontwikkeling langs de Deel.

Situatie

- Bouwvelden met gevellijnen liggen vast in het bestemmingsplan.
- Speelse opzet van de onderlinge woningen

Erfinrichting

- Voortuinen omzomen met lage beukenhagen (1m)
- Achtertuinen omzomen met hoge beukenhagen (1,7m)
- Aanplant inheemse bomen voor groencompensatie in voortuin langs deel:
Tilia cordata
- Zuidzijde perceel aanplanten met inheemse boom- en struikzone langs de Molenbroekse Loop:
Tilia cordata, Carpinus betulus, Amelanchier lamarckii, Corylus avellana, Cornus mas, Crataegus laevigata, Ilex aquifolium



BEELDKWALITEIT

Hoofdvorm, gevelaanzicht, materiaal, detaillering



De mogelijke typologieën voor deze ontwikkeling vallen onder de boerderijwoning, schuurwoning of landelijke woning. De vormgeving van deze woningen is eigentijds, niet historiserend en past binnen het landelijke karakter van de plek.

Hoofdvorm

- Één bouwlaag met kap met maximale goot- en kaphoogte volgens bestemmingsplan
- Heldere compacte volumes aansluitend in maat en schaal bij de gekozen typologie: boerderijwoning, schuurwoning of landelijke woning
- Dakhelling tussen de 40-50 graden
- Kapverdraaiing zijn toegestaan
- Wolfseinden zijn toegestaan ter aansluiting bij de bestaande lintbebouwing, maar niet verplicht.
- Carport wordt integraal onderdeel van het hoofdvolume of bijgebouw vormgegeven
- Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Bijgebouwen zijn voorzien van zadeldak of asymmetrische kap zoals bij een kapschuur

Gevelaanzicht

- Verticale elementen zijn toegestaan
- Daklichten en schoorstenen zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume en een bescheiden vormgeving hebben.
- Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak.
- Zonnepanelen bij voorkeur indaks gelegd

Materiaal

- Gevelmateriaal: baksteen, gekeimd, riet, staal, glas
- Genuanceerde baksteen: gedekt rood, zandgrijs, zandbruin
- Gekeimde gevel verzachten met natuurlijke materialen zoals het toepassen van houtelementen en/of riet
- Een gecementeerde gevel of stucwerk is niet toegestaan.
- Dak: dakpannen, riet, combinatie riet en pannen, leien
- Dakpannen zijn bruin, grijs of antraciet. Geglazuurde pannen en felrode pannen zijn niet toegestaan.
- Er wordt geen accentkleur toegepast.
- Bijgebouwen zijn in dezelfde stijl ontworpen: kleur, materiaal, helder volume

Detaillering

- Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van het volume
- Houten luiken in een donkere tint bij de ramen van de leefgedeeltes zijn aan te bevelen ter aansluiting bij de bestaande bebouwing
- Dakoverstekken zijn toegestaan
- Bijgebouwen zijn sober/terughoudend gedetailleerd, eenvoudige dakranden. Geen accentuering van kozijnen en kozijnkleuren.



**Beeldkwaliteitsplannen percelen Deel Zuid, Gemert
Januari 2023**

opdrachtgevers:
**Keizersberg Vastgoed
Familie Visser**

ontwerp oostelijk plot:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw

ontwerp westelijk plot:
Denkkamer Architectuur & Onderzoek

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 15
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl

**DEN
KKA
MER**
ARCHITECTUUR & ONDERZOEK

Kerkstraat 2a
5421 KX Gemert

T: +31 (0)492 780 112

E: info@denkkamer.nl
www.denkkamer.com