
Beeldkwaliteitsplan

Bebouwing Landbouwlandgoed “Bloemendael” Roond

Versie 1 d.d. 7 maart 2011

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

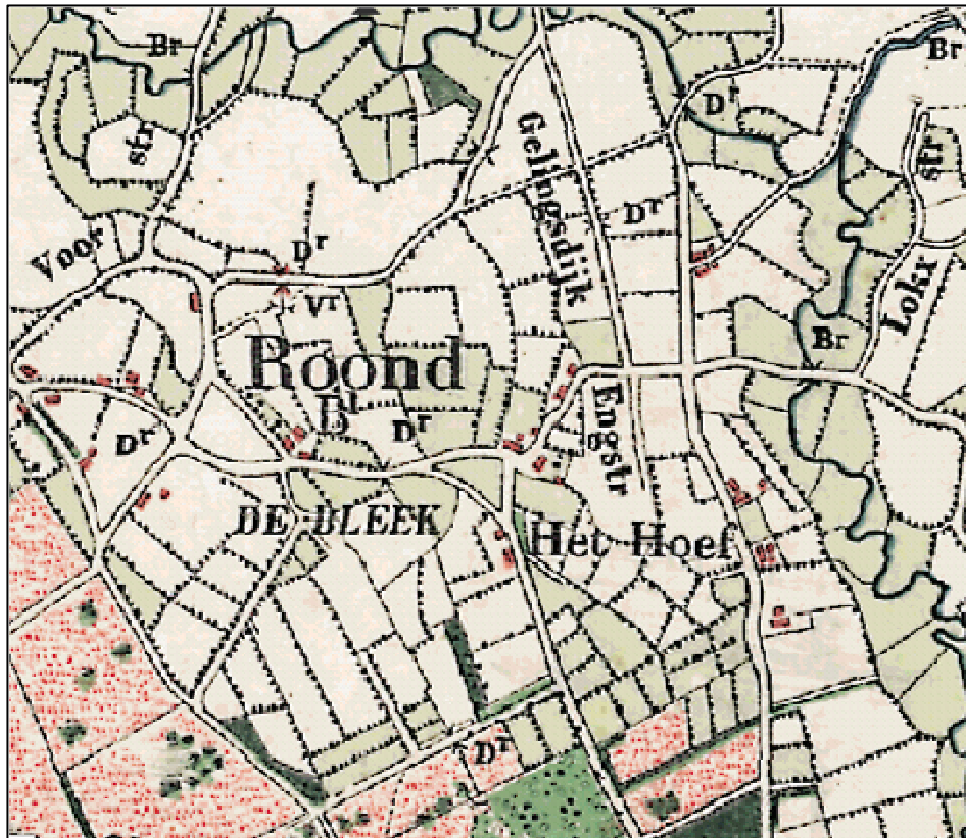
Bezoek adres:

Marshallweg 5
5466 AH Veghel
T: 0413 385 820
F: 0413 385 829
E: info@praedium.eu
I: www.praedium.eu

Postadres:

Postbus 69
5460AB Veghel





1. INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan 'Bebouwing Landbouwlandgoed Bloemendaal, Roond' beschrijft de richtlijnen voor de nieuwe bebouwing welke binnen het Landbouwlandgoed Bloemendaal worden gerealiseerd. Het plan vormt een bijlage bij het bestemmingsplan voor 'Landbouwlandgoed Bloemendaal' van februari 2011.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de historie van het gehucht Roond waarin het Landbouwlandgoed Bloemendaal is gelegen, beschreven. In hoofdstuk 2 worden de architectonische richtlijnen voor de nieuwe bebouwing binnen 'Landbouwlandgoed Bloemendaal' beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de landschappelijke richtlijnen voor erfbeplanting en erfinrichting binnen het landbouwlandgoed. Als bijlagen zijn toetsingscriteria voor nieuwbouw langgevel- en kortgevelboerderijen en landschappelijke kwaliteitseisen voor erfbeplanting en erfinrichting bijgevoegd. De toetsingscriteria zijn opgesteld om de ontwerpen voor de nieuwe langgevelboerderijen aan te toetsen.

1.1 Historie Roond

Roond is een klein en nog gaaf oud gehucht tussen de Beerze of Kleine Aa en de Kampina. De Roond is een gehucht met een rijke historie. Door de aanwezigheid van de kapel, de verschillende historische boerderijen, het landschap en het grondgebruik, is de cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar.

De bebouwing in Roond is voornamelijk agrarisch van karakter. De laatste decennia is de functie van de bebouwing sterk gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burgerbewoning is toegenomen. De van oudsher agrarische bebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met een forse kap en het is zichtbaar dat woonhuis en bedrijfsgedeelte vroeger in één gebouw waren ondergebracht.

In het verleden lag in Roond een grote hoeve genaamd Bloemendaal. De eerste vermelding van het 'goet Ten Bloemendaal' dateert uit 1404. De naam 'Landbouwlandgoed Bloemendaal' is afgeleid van het goet 'Ten Bloemendaal'.

1.2 De drift aan de Roond

In het verleden trokken schaapherders vanuit de verschillende gehuchten van Boxtel naar de Kampina om de schapen te laten grazen. Om te voorkomen dat schapen in een onbewaakt ogenblik de oogst van een boer opaten, werden akkers langs de zandweg afgemaakt met houten omheiningen. Nabij de gehuchten werden de schapen bijeen gedreven op een driehoekig plein, dat in veel gevallen aan alle zijden bebouwd was met boerderijen. Ook hier was het plein afgezet met een houten omheining en met slagbomen, om te voorkomen dat de schapen iets vernielden. Zodra alle schapen van een gehucht bijeengedreven waren door de schaareshond, werd de slagboom geopend die aan de punt van de driehoek stond aan de zijde van de Kampina. Daarna konden de schapen de heide op worden gedreven. Zo'n driehoekig plein, waar schapen bijeen werden gedreven, staat bekend onder de naam drift. Op de Roond bestaat de drift nog steeds, maar door de herverkaveling en de aanleg van asfaltwegen is die moeilijk te zien. Op de historische kaart van rond 1900 zijn de twee oorspronkelijke driehoekige pleintjes te zien.

Referentiebeelden voor de nieuwe langgevelboerderijen binnen 'Landbouwlandgoed Bloemendaal'.



Langgevelboerderij aan de Buxtelseweg in Schijndel



Kortgevelboerderij uit de 18^e eeuw aan de Kapelstraat 22 te Liempde

2. ARCHITECTONISCHE KWALITEITSEISEN

2.1 *Bebouwing in de kernen: Kort- en langgevelboerderijen*

Hieronder worden richtlijnen omschreven voor de nieuwbouw van kort- en langgevelboerderijen. Deze richtlijnen zijn van toepassing op de nieuw te realiseren langgevelboerderijen binnen 'Landbouwwandgoed Bloemendaal'. Tevens zijn er referentiebeelden toegevoegd uit het boek Historische boerderijen in Het Groene Woud. Handreikingen voor het behoud van het ruraal erfgoed. (Stichting De Brabantse Boerderij voor boerderij, erf, land en erfgoed; Geertruidenberg, 2009). In Bijlage 1 'Toetsingscriteria voor kort- en langgevelboerderijen' zijn nadere criteria geformuleerd voor de langgevelboerderijen binnen het landbouwwandgoed..

Historie

Langgevelboerderijen komen voort uit "het hallehuis" dat in de late Middeleeuwen ontstond. Het hallehuis heeft een compacte, rechthoekige plattegrond en een laag aflopend dak. Wonen, werken, veestalling en berging zijn hier onder een dak verenigd. Het woongedeelte, dient voor wonen, het bedrijfsgedeelte voor het bedrijf. Voor- en bedrijfsgedeelte zijn van elkaar gescheiden door een muur.

In de loop der tijd is dit type huis aangepast aan de plaatselijke omstandigheden en behoeften van de mens. In Noord-Brabant is de boerderij verlengd en versmald, waardoor de typische kort- en langgevelboerderij is ontstaan.

Situering

Van oudsher maakt een boerderij deel uit van een complex agrarische bebouwing, bestaande uit de boerderij zelf (het hoofdgebouw), meerdere bijgebouwen (o.a. het bakhuis, de schuur en de waterput) en het boeren erf met de karakteristieke beplanting (solitaire monumentale bomen, boomgaard, geriefhout, hagen, houtwallen en singels). De onderdelen van dit boerderijcomplex vormen de context en ondersteunen elkaar bij de beleefingswaarde van het geheel.

Opbouw

Kenmerkend voor de boerderijen in Noord-Brabant is het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte. Het woongedeelte beslaat $\frac{1}{4}$, en het bedrijfsgedeelte $\frac{3}{4}$ van de oppervlakte van de boerderij.

Vorm/massa

Kenmerkend voor de oudere types zijn de laag aflopende dakvlakken (minder vatbaar voor wind, en zo beter voor de constructie) en de kleine gevelopeningen. De schouw is het hart van de boerderij, van buiten te zien als een kleine sobere schoorsteen op de nok van het dak (niet te plaatsen op het stalgedeelte).

Gevelindeling

In de gevels herkennen we meestal in het woongedeelte de voordeur, woonkamer en slaapkamer ramen, het opkamer raam en kelder raam en het droogluik voor het hooi, en in het bedrijfsgedeelte de deeldeuren (grote staldeuren), de potstaldeuren (de kleinere staldeuren), kleine stalramen en eenvoudige deuren.

Referentiebeelden voor de nieuwe langgevelboerderijen binnen 'Landbouwlandgoed Bloemendael'



Langgevelboerderij uit 1888 aan de Oude rijksweg te Liempde



Langgevelboerderij in Oirschot met mansardekap, gebouwd circa 1920



Langgevelboerderij in Sint-Oedenrode, gebouwd rond 1880

Materialisering

De boerderijen in Brabant zijn vaak als vakwerkgebouwen met vlechtwerk en leem gebouwd. Dit werd later vervangen door het “betere” baksteen, wat nu zo kenmerkend is. De daken waren of zijn nog geheel (later half) met riet of met dakpannen gedekt.

Detaillering

Aan de meeste (van de oudere) boerderijen hoort geen goot. In plaats daarvan hebben deze een smeerzoom die de buitenmuur tegen het opspattend regenwater beschermt. Een eenvoudig gedetailleerde goot alleen ter plaatse van de entree is voorstelbaar. Sommige jongere, vaak rijkere agrarische bouwwerken vanaf de jaren 1910 zijn vaak weer wel uitgerust met een sierlijke houten bakgoot.

2.2 Overige bebouwing

Woningen die het bebouwingslint zijn gebouwd komen uit de vorige eeuw en hebben daarvoor een divers karakter van architectuuruitstraling. De uitstraling van de woningen in het buitengebied en in het bebouwingscluster, voegt zich in het landschap.

Situering

De woningen die geplaatst in de historische rooilijn of iets daarachter. De voortuin wordt sober en doelmatig ingericht met streekeigen beplantingen.

Opbouw

De woningen bestaan uit een plint en tussendeel en een duidelijke kap.

Vorm/massa

Kenmerkend zijn de kleinschalige woningen met aflopende dakvlakken en kleine gevelopeningen.

Gevelindeling

De gevels zijn uitgevoerd als gesloten vlakken, waar kleine ramen in zijn geplaatst. Puien tot op het maaiveld, grote erkers of dakkapellen voegen zich niet in het landschap.

Materialisering en kleurstelling

De gevels bestaan uit metselwerk in een rode tint, de daken zijn gelegd met keramische pannen in een oranje of antraciet kleur. Kozijnen en draaiende delen zijn uitgevoerd in hout, geschilderd in wit of in stand kleuren (donker groen of blauw).

Detaillering

De detaillering dient de architectuurstijl te ondersteunen. Dit houdt in een sobere en doelmatige detaillering met eerlijke materialen (geen kunststof boeiboorden of kozijnen toepassen).

2.3 Kwaliteitseisen bij herbouw

Bij herbouw gelden dezelfde beeldkwaliteitseisen, als aangegeven in het toekomstbeeld: historiserend in de kernen en traditioneel in het bebouwingslint.

2.4 *Eigen splitsing langgevelboerderijen*

Bij splitsing van langgevelboerderijen is het van belang dat de traditionele verdeling woon- en werkgedeelte intact blijft. Dit geldt voor de gevelindeling, de terreininrichting en het aantal en de vormgeving van de bijgebouwen.

De gevels van het woongedeelte worden gekenmerkt door de plaatsing van de voordeur, met woonkamer- en slaapkamerramen, het opkamerraam en kelderraam en het droogluik voor het hooi. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit de deeldeuren (grote staldeuren), de potstaldeuren (de kleinere staldeuren), kleine stalramen en eenvoudige deuren.

De erfinrichting dient de architectuur te ondersteunen. Dit houdt in dat de gesplitste boerderij met twee woonfuncties, een eenduidige en samenhangende uitstraling van de erfinrichting dient te hebben. Dit stelt nadere eisen aan de beide toegangsdeuren van de woningen en de daglichttoetreding van de woning in het werkgedeelte.

3. LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSEISEN: ERFBEPLANTING EN ERFINRICHTING

Hieronder worden de richtlijnen omschreven van erfbeplanting en erfinrichting binnen 'Landbouwlandgoed Bloelendaal'. De uitgewerkte criteria worden in bijlage 2 uitgewerkt.

3.1 Het erf

Toegang tot het erf

Het oorspronkelijke boerenerf was vrij toegankelijk en had vaak aan weerszijden van het hoofdgebouw een toegang, die leidde naar de schuur, schop en naar het werkerf, dat achter lag. Die toegang had meestal de vorm van een karrenspoor: zand met kuilen en hier en daar wat puin als verharding. In veel gevallen werd later het erf afgesloten middels een houten hek, dat zelf getimmerd werd. De hoekpalen waren van eikenhout, het hek zelf van delen van resthout. Het hekwerk moest degelijk zijn. De voornaamste functie was immers veekering.

Zanderf

Zanderven zijn in Noord-Brabant uiterst zeldzaam geworden. Toch bestond vroeger het grootste gedeelte van het erg tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen uit zand. Slechts bij voor- en achterdeur en op plaatsen waar met water gewerkt werd bracht met enige verharding aan. Het erg, waar zich een deel van het leven en werken op de boerderij afspeelde, werd wekelijks op zaterdagmiddag geharkt, vaak in fraaie patronen. Het zanderf is ook zeer interessant voor allerlei (niet schadelijke) insecten, die open zandgrond als leefgebied hebben.

Erfverharding

Op het vroegere erg werd slechts in zeer beperkte mate, daar waar het echt nodig was, verharding aangebracht. De verharding of halfverharding was dan meestal eenvoudig. Men gebruikte wat voorhanden was, zoals keien, sintels uit de kachel, kapotte dakpannen, mislukte bakstenen uit de steenoven, grint en ook wel klinkers. Men ging later ook wel de looproutes verharderen met klinkers via paden van ca. 80 cm breed zonder opsluiting. Voor de rest van het erg gebruikte men dan grint of keien.

3.2 Erfbeplanting

Erfovergang

Erf en omringend landschap staan van oudsher in verbinding met elkaar. De overgang tussen beiden was wel op een of ander wijze gemarkeerd. Men gebruikte hiervoor een haag of een sloot met wilgen erlangs, een kerkenpad enz.

Kavelboom

Een kavelboom, hoekboom of grensboom markeert een perceel of kavel. Zo'n boom legt als het ware een eigendom vast. Het is een vrij uitgroeiende, losstaande boom op de hoek van een akker of weide. Hij is vaak herkenbaar aan vraatsporen of in gegroeide draden.

Leilinden

Als we over leilinden spreken dan bedoelen we geknotte, geleide zomer- of koningslinden. De hoge gesnoeide lindebomen werden vroeger op een afstand van twee á drie meter van de gevel geplant en stonden altijd aan de zuidzijde van de boerderij. Deze 'heg op poten' hield de zon buiten, zodat de temperatuur binnen niet te hoog opliep en de stoelen niet verkleurden. Vaak werd aan weerszijde van de voordeur een lindeboom geplant, maar ook plantte men wel drie bomen. Er was sprake van verschillende lokale leivariaties: als blok, als waaier, als takken en aan elkaar verbonden. Elke twee jaar werden de leilinden teruggesnoeid tot aan de hoofdtakken. De ondergrond onder de bomen bestond meestal uit zand. Gras en grint kwamen met name later ook wel voor.

Notenboom op erf

Kenmerken voor veel Brabantse erven is de notenboom op een centrale plek op het achtererf. Omdat de ze boom muggen en vliegen op afstand houdt, werd zij geplant vlakbij de woning en met name bij de ruimte waar men sliep. Behalve noten geeft de notenboom ook schaduw en beschutting. De kruinen kunnen een doorsnee bereiken van 15 á 20 meter en de bomen kunnen 300 tot 400 jaar oud worden.

Hagen

Een haag of heg werd geplant als erfscheiding rondom of bij de boerderij. Met name op plekken, waar inloop van vee of wild ongewenst is, staat van oudsher een heg. Hagen hadden dus, zoals alles op het erf, een functie. Vooral meidoornhaag, die zich het beste thuis voelt op vochtige en vruchtbare zandgronden, is geschikt als veekering. Op de beukenhaag kon men zijn creativiteit botvieren. Verloop in de hoogte van de haag kwam veel voor. Een beuk in vormsnoei, gaf soms bijzonder accent aan de heg. Meestal werd de vorm van een bol gekozen, omdat dit het eenvoudigste was. Maar men zag ook wel een haan of een kip. Op deze wijze werd het erf van de keuterboer, die nauwelijks geld of ruimte had voor luxe, dan opgesierd. Ook markeerde zo'n bol de overgang naar de buitenwereld. Vaak mocht de oudste zoon er zijn werk van maken deze bol mooi in vorm te krijgen en te houden.

Bloemen (pluk) tuin

Een bloementuin kwam oorspronkelijk op het boerenerf niet door. Pas toen de welvaart aan het einde van de 19^e eeuw enigszins toenam kwamen er bloemen op het erf. Maar ook in de eerste decennia van de 20^e eeuw was een bloementuin niet vanzelfsprekend. Legde de boerin een bloementuin of bloemenhof aan dan was er sprake van een zeer bloemrijke en bonte verzameling van bloeiende planten. Afhankelijk ook van de omvang van het erf had de bloementuin een omvang van enkele m² 'voor de pluk' tot wel 100 m² voor de echte liefhebbers. Soms stond in de bloementuin, die ook tot een oase van insecten was, een buxusbol of rododendron.

Geriefbosje / vogelbosje

In een loze hoek achter het schuur of naast het huis was vroeger altijd wel een ruimte voor een bosje van hoog opgroeiende struikbeplanting met enkele bomen ertussen. Oorspronkelijk was dit bedoeld als geriefbosje om er bijvoorbeeld schopstelen, bonenstaken en mutserdhout uit te winnen. Het onderhoud was dus zeer extensief. Zo'n bosje had een omvang van enkele tientallen tot enkele honderden vierkante meters.

Moestuin

Vroeger kende ieder erf zijn moestuin, waar de boerin de groenten teelde zowel voor direct gebruik als voor de winkelvoorraad. Behalve groenten stonden er in de moestuin ook wel klein fruit en kruiden. Voor de sier werden in latere perioden bloemen als dahlia's en irissen geplant. De moestuin nam een flink gedeelte van het boerenerf in beslag en was meestal omgeven door een haag als veekering. Door het jaarlijks opbergen van stalmest ontstond een bolle ligging.

3.3 Kleine elementen en bijgebouwen op erf

Bijgebouwen in het buitengebied maken onderdeel uit van een ensemble op het eigen terrein. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw in de positionering, vorm, opbouw. Dit houdt in dat bijgebouwen ruim achter het hoofdgebouw worden geplaatst, kleiner en lager zijn dan het hoofdgebouw. Materialen en kleuren zijn op het hoofdgebouw afgestemd, evenals de architectuurstijl en de bijbehoren detaillering. Gevelopeningen zijn klein. Grote gevelopeningen komen incidenteel voor, waarbij de vormgeving van de historische elementen worden opgenomen.

Hieronder worden de richtlijnen omschreven voor kleinere elementen en bijgebouwen op het erf. De uitgewerkte criteria worden in bijlage 2 uitgewerkt. Doel: streekeigen schuren en stallen realiseren in relatie met de positie van de boerderij (hoofdmassa) en overige bijgebouwen.

Kippenhok

Kippenhokken met een buitenren verschenen vanaf ongeveer 1920 op de boerenerven. Tevoren scharrelden de kippen op het erf en overnachtten in de schuur. Dit laatst willen veel boerderij bewoners niet meer. Maar op een boerenerv horen kippen.

Bakhuis

Veel (voormalige) boerenerven kennen nog een bakhuis, een klein kapelachtig stenen bouwseltje met een bakoven. De grootte van de bakhuizen varieerde met de welstand van de boerderij, de grootte van het boerengezin en met het al dan niet combineren met andere functies. De ovenvloer was geschikt voor acht tot wel 32 broden. Bakhuizen werden ook wel gebruikt als zomerhuis of tijdelijk woning.

Waterput

Veel boerengezinnen tot de jaren 1950 beschikte over een waterput met een houten, gemetselde of betonnen putrand, een putmik, putsteiger en putzwengel. Sindsdien zijn de putten in onbruik geraakt en verdwenen. Veel boerderijeigenaren willen echter zo'n put op hun erf handhaven of terugbrengen.

3.4 Landschap en historisch grondgebruik

Hieronder worden de richtlijnen omschreven voor landschap en historische grondgebruik. De uitgewerkte criteria worden in de bijlage 2 uitgewerkt.

Bomen langs weg: populieren / eiken

Inwoners met stukken land aan openbare wegen, hadden het recht en later de plicht om daarop bomen te planten. Het mes sneed aan twee kanten. De aanplant voorzag in een nijpend houtgebrek in de regio en het was voor de eigenaren een extra inkomstenbron. Na het kappen was men verplicht tot herplant.

Beplanting langs wandelpaden

Beplanting langs de wandelpaden geeft een toegevoegde waarde. De beplanting dient niet alleen als schuilplaats voor dieren en insecten maar ook als afscheiding tussen (drukke) wegen, privé percelen en de wandelaars.

Achterkant percelen vanaf de akkers

Vanaf de akkers is er een zeer rommelig beeld van alle gebouwen die aan de kant van de weg liggen. Door beplanting aan de achterkant van de erven word het rommelige beeld verminderd en zo het uitzicht verbeterd.

BIJLAGE 1: TOETSINGSCRITEIA VOOR KORT-EN LANGGEVELBOERDERIJEN

Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon:

- in een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven.
- de afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of -complexen.
- bij lintbebouwing en vrij liggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.

Massa/vorm

- De oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeld bepalend element toepassen.
- De hoofdvorm moet bestaan uit een liggende staafvormige bouwmassa met een lage goothoogte en forse, hoogoplopende kap.
- De bouwhoogte past in het landschap: de woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.

Gevelopbouw

- Bij gevels moet de oorspronkelijke traditionele indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderij type van dit gebied.
- Bij de gevelopbouw dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt in het “woongedeelte” (1/3 van het oppervlak) en het “bedrijfs gedeelte” (2/3 van het oppervlak).

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Gevels zijn opgebouwd in bij voorkeur oude stenen, gemetseld in een verband (geen wildverband) met verbijzonderingen in het metselwerk bij de aansluiting van het dak.
- Daken gedekt met riet/stro en/of (oude) gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.

Deelaspecten

Compositie massaonderdelen

- Aan en uitbouwen zijn toegestaan, indien deze ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en zijn opgenomen in het dakvlak.
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan bij het gedeelte van het “woongedeelte”. De dakkapellen zijn smal (ter breedte van een deur) en hebben lage ramen.

Gevelindeling

- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Bij de gevelindeling dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt in het “woongedeelte” en het “bedrijfsgedeelte”. Kenmerkend voor het woongedeelte is de aanwezigheid van de entree (een enkele deur, eventueel met bovenlicht), ramen met een vertikaal karakter (indeling d.m.v. middenstijl, evt. met bovenlicht / luiken). Kenmerkend voor het bedrijfsgedeelte zijn de kleine stalramen en de dubbele staldeuren.
- Een boerderij heeft duidelijk een voor- en een achterkant. Dit komt veelal tot uiting in de soberheid van de achtergevel en het hoogteverschil tussen de beëindiging van het voorste en achterste dakvlak.

Detailaspecten

Materialen en kleuren (deelvlakken)

- De plinten van de langgevelboerderijen dienen uitgevoerd te worden in (donker)grijs stucwerk of in donker metselwerk (duidelijk afwijkend van het metselwerk van de gevel).
- De plankengevels zijn groen of zwart geschilderd.
- Spiegelende oppervlakken, kunststof en volkern plaat mogen niet worden toegepast.
- Kozijnen, deuren, luiken uitvoeren in hout. Deuren, luiken in een donkere kleur (donkergroen), kozijnen wit / licht grijs.

Detaillering

- Uitgangspunt voor de detaillering is de ambachtelijke en sobere uitstraling van de langgevelboerderij.
- Extra aandacht is vereist voor: dichte (voor-)deuren, garagedeuren, kozijnen, gootbakken, (zwarte) windveren en erfafscheidingen.
- In het metselwerk onder de goot / aansluiting gevel met dak, dient een verbijzondering (b.v. muizentanden, verdiepte metselwerkbanden) aangebracht te zijn. Tevens rollagen boven de kozijn- en deuropeningen aanbrengen, als vensterbanken metselwerk toepassen.
- Houten kozijnen met zware profilering toepassen. Schuiframen uitvoeren met een wisseldorpel.

Uitwerking detailaspecten

Onderdelen:

- opzet gevel woongedeelte
 - o voordeur centraal gelegen tussen kozijnen
- luiken
 - o rechthoekig
 - o hout
 - o donkergroen
- voordeur:
 - o dicht of met kleine opening
 - o boven voordeur klein raam met evt. ornamentering (staal) wit
- kleurstelling
 - o kozijnen: wit of combinatie donkergroen – okergeel
 - o luiken: donkergroen
- stalramen
 - o klein, rechthoekig of getoogd
 - o hout of staal (ranke kozijnen)
 - o evt. indeling o wit
- staldeuren
 - o verdiepingshoog, veelal (bijna) tot de goot
 - o draai-, of schuifdeuren o hout o donker groen
- goot- en hemelwaterafvoer
 - o zinken mastgoot
 - o hwa zink
 - o geplaatst net om de hoek bij de gevels

Verbijzonderingen gevel

- cijfers bouwjaar in gevel
 - o staal, zwart geschilderd
 - o slanke belettering
- muurankers
 - o langwerpig, staal, zwart geschilderd
 - o afgestemd op achterconstructie
- metselwerk ornamentering
 - o vlechtwerk metselwerk t.p.v. kopgevel
 - o muizentanden, rollagen t.p.v. aansluiting dak
 - o rollagen boven gevelopeningen

Dak

- dak in keramische (niet vlakke) pannen en / of riet
- kleur pannen: oranje-rood of antraciet

Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. De voorkeur gaat uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding met de naastliggende hoofdbebouwing gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden.

Aan- en uitbouwen aan de achterkant of de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Algemeen

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m.;
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden (geen hoekaanbouw);
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.
- Aanbouw ter plekke van het oorspronkelijke “woongedeelte” van de langgevelboerderij

Maatvoering

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw;
- breedte maximaal 50% van de breedte oorspronkelijke zijgevel van hoofdgebouw
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel;

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- flauw hellend afgedekt (van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting);
- doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw, indien deze ter plekke van de aanbouw een knik maakt in het dakvlak;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten, e.e.a. conform het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- materialen, kleuren en detaillering van de aan- en uitbouwen moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouwen dienen te passen bij de landschappelijke karakteristiek.

Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat naar een dakkapel aan de achterkant.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij plaatsing op het voordakvlak: boven de voordeur (gelijke breedte);
- bij plaatsing op het achterdakvlak: boven het oorspronkelijk woongedeelte;
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel;
- afstand tot goot minimaal 1.00 m.;

Maatvoering

- maximale hoogte dakkapel 1.00 meter, maximale breedte 2.00 meter (afgestemd op de gevelgeleding);

Vormgeving

- plat afgedekt of met flauw hellend dak;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeiboord maximaal 20 cm hoog.

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Dakramen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak, toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op één horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakramen in hetzelfde dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt;
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam;
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.;
- maximaal drie dakramen op achterdakvlak;
- geen dakramen op bijgebouwen.

Maatvoering

- oppervlakte maximaal 2.00 m² per dakraam;
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden.

Vormgeving

- rechthoekige, langwerpige dakramen
- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnenprofielen.

Materiaal en kleur

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSEISEN: ERFBEPLANTING EN ERFINRICHTING

1. Inrichting erf

Toegang tot het erf

- Eenvoudig; hoe simpeler hoe beter.
- Vrij toegankelijk.
- Deels verharding van keien of kinderkoppen ter plaatse van (vroegere) karrenspoor, de rest met gras wordt ingezaaid.
- Gewenste maatvoering van de breedte van het spoor is 1:1:1 m.
- Randen van de verharding niet op sluiten met betonbanden.
- Open hekwerk (zelf getimmerd).

Zanderf

- Zo min mogelijk verharding.
- Spatrand tegen gevel van woonhuis, van platgestraatte klinkers.

Erfverharding

- Paadje van klinkers of grint naar de voordeur, niet breder dan de deur.
- Bij hoogteverschil opvangen met bijv. een oude granieten band.
- Eenvoudig materialen, bijv. gebakken klinkers, streekeigen keien.
- Smalle paadjes op veelbelopen routes.
- Klinkers in strekverband, zonder toepassing van opsluiting of patronen.

Erfovergang

- Overgang juist benadrukken.
- Transparante of geleidelijk overgang bijv. een uitzicht, een kerkenpad, een rand of een sloot.

Kavelboom

- Bij een open erf gebruik van een eik of een perenboom op hoek.

2. Erfbeplanting

Leilinden

- Twee á drie koningslinden op twee á drie meter afstand van de zuidgevel.
- Alleen voor de woonvertrekken linden plaatsen.
- Ondergrond zo eenvoudig mogelijk: zand, grint of gras.

Notenboom op erf

- Vlakbij het woongedeelte
- Ondergrond dient van zand, grint of gras te zijn.

Hagen

- Omheining van een functionele ruimte, om een wei, boomgaard, de moes- of bloementuin.
- Hoogte 80 á 120 cm.
- Vormsnoei 2,40 cm hoog.

Bloemen (pluk) tuin

- Maat is variabel, $\pm 50 \text{ m}^2$
- Planten, kleuren door elkaar planten.
- Afscheiding van streekeigen planten of simpel houten hek.

Moestuin

- Afmeting afhankelijk van gebruik.
- Afscheiding van een heg, beuk of meidoorn.
- Indeling: middenpad van klinkers, weerszijde bedden

Geriefbosje / vogelbosje

- In een rustige hoek van het erf.
- Enkele struiken met bomen ertussen.
- Omvang minstens 50 m^2

3. Kleine elementen, bijgebouwen op erf

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De voorkeur gaat uit naar een bijgebouw aan de achterkant.

Op enkele locaties op het landgoed zijn Vlaamsche schuren toegestaan. Dit zijn grondgebonden gebouwen van één bouwlaag, die qua afmetingen beduidend groter zijn dan een ander bijgebouw.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Algemeen

- Het erf moet worden ingericht als een traditionele boerderij, met de daarbij behorende kenmerkende beplantingen.
- Erfafscheidingen in voor- en zij erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Geen bebouwing op het erf, groen als erfafscheiding toepassen. Duurzaam materiaalgebruik en landschappelijke inrichting is daarbij van belang.

Kippenhok

- Gebruik van de schuur is toegestaan, ren grenst dan aan de schuur.
- Bodem van de ren bestaat uit zand
- Vrijstaand kippenhok moet gebouwd worden volgens traditie:
- Houten hok met zadeldak
- Gedekt met pannen
- Ramenkant zuid of zuid-oost georiënteerd
- Hout zwart beitsen of verven
- Ruime buitenren.

Bakhuis

- 25 á 75 meter van de boerderij
- Directe omgeving sober beplanten, met gras en hooguit enkele struiken.

Waterput

- Plaatsing: dichtbij de toegang tot de boerderij.
- Zo diep dat er altijd water in staat
- Putschacht van betonnen ringen, putrand gemetseld.
- Houten putmik (perenhout)
- Doorsnede van put één á anderhalve meter
- Hoogte van put één á anderhalve meter
- Eventueel in verband met veiligheid: put afdekken met houten deksel, of halve meter onder de bovenkant een ijzeren rooster.
- Klinkerverharding waar men gewoonlijk staat.
- Weinig beplanting

4. Bijgebouwen

Plaatsing en aantal

- plaatsing achter het hoofdgebouw;
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m.;
- niet meer dan twee bijgebouwen op het gehele erf.

Maatvoering

- bij toepassing van kap goothoogte maximaal 3 m. en nokhoogte maximaal 5.00 m., gemeten vanaf het aansluitend terrein;

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op het landelijke karakter

5. Vlaamsche schuur

Plaatsing en aantal

- plaatsing achter het hoofdgebouw;
- afstand tot achtergevel hoofdgebouw minimaal 6.00 m.;
- niet meer dan één vlaamsche schuur op het gehele erf.

Maatvoering

- bij toepassing van kap goothoogte maximaal 3 m. en nokhoogte maximaal 7.00 m., gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- breedte maximaal 8 meter, lengte maximaal 12 meter

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw (oorspronkelijk werkgedeelte / stal);
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- duidelijk overstek (zie ref.beelden) • geen overmaat aan detailleringen.

Materiaal en kleur

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw en afgestemd op het landelijke karakter

6. Landschap en historisch grondgebruik

Bomen langs weg: populieren / eiken

- Streekeigen bomen, populieren / eiken

Beplanting langs wandelpaden

- Streekeigen beplanting knotwilgen, meidoornhaag, beuklaag

Achterkant percelen vanaf de akkers

- Streekeigen beplanting knotwilgen, meidoornhaag, beuklaag