

BEELDKWALITEITPLAN

BREESTRAAT-KORTESTRAAT, VOLKEL



Opdrachtgever:
Projectnr:

De heer Dun en mevrouw Van de Akker
UDE007-0001

Datum:

23 mei 2022

kragten

BEELDKWALITEITPLAN

BREESTRAAT-KORTESTRAAT, VOLKEL

Opdrachtgever: De heer Dun en mevrouw Van de Akker
Projectnr: UDE007-0001
Status: ontwerp
Datum: 23 mei 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2016 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
vooraangaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:



Verificatie:



Validatie:





1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de Welstandsnota 2013 van de gemeente Uden ten behoeve van het bestemmingsplan “Breestraat-Kortestraat, Volkel”. De algemene bepalingen ten aanzien van de beeldkwaliteit in de Welstandsnota blijven onverminderd van toepassing.

De locatie in ‘het groene hart’ van Lankes in Volkel aan de Kortestraat en de Breestraat betreft in de huidige situatie een braakliggend agrarisch perceel. De initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie 3 vrijstaande woningen te realiseren.

Het contrast tussen Lankes en het omliggende bedrijventerrein is groot. Dit versterkt het belang om de beeldbepalende kwaliteiten van Lankes (de waarden) te behouden. De buurtschap Lankes bestond van oudsher uit een aaneenschakeling van boerenerven rond een centraal heideveld. Dat patroon én het principe van het erf is thans nog goed herkenbaar, ook al wordt er nog nauwelijks actief geboerd in Lankes. Het erfprincipe is relevant voor het herkenbaar houden van de agrarische oorsprong van Lankes, én relevant als inspirerend principe voor toekomstige bouwopgaven in de buurtschap. In samenspraak met de bewoners is daarom visie Lankes opgesteld met het tweeledige doel: mogelijkheden bieden binnen dorpsgeen kaders.

Het belangrijkste kader dat voor onderhavige locatie geldt, is het creëren van een ‘Lankes erf’. Daarbij is het enerzijds van belang dat dit erf in de huidige ruimtelijke structuur wordt ingepast en anderzijds dat de indeling van het erf past bij Lankes. Naast de architectonische en stedenbouwkundige beeldkwaliteit speelt ook de landschappelijke inpassing een grote rol in dit plan. Om deze zorgvuldige inpassing te waarborgen is een apart landschaps- en beplantingsplan opgesteld, waarbij de uitvoering en in stand houding als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.



1.2 STEDENBOUKUNDIG PLAN

Het nieuwe Lankes erf bestaat uit één hoofdgebouw (boerderij) van het langgeveltype met daarnaast meerdere bijgebouwen. De 'boerderij' is daarmee een directe verwijzing naar het typische erf. Qua architectuur kan ook de twee-eenheid van het woon- en bedrijfsgedeelte worden bereikt. Hierbij betreft het zuidelijke deel, dat in de zon en aan de straat (Breestraat) staat het woongedeelte en het noordelijke deel aan het erf het bedrijfsgedeelte. Aan de Breestaat is middels een paadje de voordeur in de kopgevel te bereiken.

Naast de 'boerderij' bestaat het erf uit een verzameling losse bijgebouwen bestaande uit twee schuurwoningen met ieder een eigen bijgebouw. Qua positie en omvang zijn de schuurwoningen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ook in de architectonische uitwerking is het van belang dat de twee schuurwoningen ieder hun eigen architectuur hebben en zich tegelijkertijd onderschikken aan het hoofdgebouw.

Het nieuwe erf bestaat uit drie onderdelen: het woongedeelte met voortuin, het erf met diverse bijgebouwen en een houtwal op de erfgrenzen als zichtwering. In de noordwesthoek blijft een deel van het plangebied openbaar terrein dat wordt ingericht als ontmoetingsplek.

Een lage haag wordt in het nieuwe plan toegepast rondom het naar de weg toe open woongedeelte. Rondom de meer private delen van het erf wordt een robuuste haagbeplantingen van diverse soorten en hoogtes op de erfgrens geplant als zichtkering. Hierbij wordt voor de houtwal ingezet op zoveel mogelijk insectenvriendelijke inheemse soorten die een bijdragen leven aan de ecologische situatie.





Stedenbouwkundig plan

2 BEELDKWALITEIT

2.1 ALGEMEEN

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen zal op een eigentijdse manier aangesloten worden op de architectonische stijl van de van oudsher aanwezige woningen in de directe omgeving. Er wordt daarbij ingezet op een landelijke type met een duidelijk herkenbare hoofd woning (langgevelboerderij) en ondergeschikte bijgebouwen (schuurwoningen). Een ingetogen eigentijdse traditionele stijl voornamelijk bestaande uit baksteen, hout en pannen als basismateriaal.

In de navolgende paragrafen wordt uitspraken gedaan op onderdelen ligging, massa, architectonische uitwerking en duurzaamheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofd woning en de schuurwoningen.

HOOFDGEBOUW (LANGGEVELBOERDERIJ)

Elk erf had van oudsher een hoofdgebouw in de vorm van een boerderij met een woon- en bedrijfs gedeelte onder één doorgaand dak. Hiervan is een tiental voorbeelden in Lankes bewaard gebleven.

BIJGEBOUWEN (SCHUURWONINGEN)

Bij het hoofdgebouw stond van oudsher een verzameling losse bijgebouwen zoals een schuur, karloods, jongveeststal, open wagenschuur, bakhuis, varkenshok, kippenhok. Deze bijgebouwen zijn qua positie, omvang, verschijningsvorm altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

2.2 LIGGING

LANGGEVELBOERDERIJ:

- Prominente plek, vooraan op het erf en georiënteerd op de Breestraat
- Bouwen in voorgevellijn

SCHUURWONINGEN:

- Informeel op het perceel, rondom het gezamenlijke erf
- Bouwen in voorgevellijn



Van oudsher aanwezige langgevelboerderij - Nieuwstraat 37

2.3 MASSA

LANGGEVELBOERDERIJ:

- Eén sterke hoofdvorm met eenvoudige rechthoekige plattegrond
- Eén laag met ruime kap met wolfseinden
- Goothoogte 3,5 m / bouwhoogte 9 meter
- Bijgebouwen of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

SCHUURWONINGEN:

- Eén sterke hoofdvorm met eenvoudige rechthoekige plattegrond
- Eén laag met ruime kap in de vorm van een zadeldak
- Goothoogte 3,5 m / bouwhoogte 8 meter;
- Bijgebouwen of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Uitsneden en aankappingen mogelijk, mits hoofdvorm zichtbaar blijft



Referentie schuurwoning



Referentie hoofdgebouw



Referentie schuurwoning

2.4 ARCHITECTONISCHE UITWERKING

LANGGEVELBOERDERIJ:

- Traditioneel, geïnspireerd op de bestaande langgeveltypes binnen Lankes
- Tweedeling in architectuur zichtbaar (het van oorsprong aanwezige woongedeelte aan de zuidzijde en het bedrijfsgebouwtje aan de noordzijde, bijvoorbeeld door toepassing van schuurdeuren)
- Herkenbare traditionele elementen
- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig
- Gebiedseigen materiaal: rode of zwarte dakpannen, riet, rode baksteen als basis
- Dak worden uitgevoerd in antracietkleurige of rode keramische pannen. Geen verglaasde afwerking. Rieten dak uitsluitend op de bovenste helft van een kap.
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context

SCHUURWONINGEN:

- Architectonische uitwerking ondergeschikt aan langgevelboerderij
- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig
- Gebiedseigen materiaal: dakpannen, riet en hout als basis, toepassing van rode baksteen ondergeschikt
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context
- Daken worden uitgevoerd in antracietkleurige of rode keramische pannen. Geen verglaasde afwerking, 100% Riet is mogelijk indien de totale vormgeving eenvoudig is.



Referentie hoofdgebouw



Referentie schuurwoning

2.6 DUURZAAMHEID

In het kader van de klimaatadaptatie en het gasloos bouwen dienen nieuwbouw-projecten te zoeken naar oplossing voor enerzijds het opwekken van duurzame energie en anderzijds het verminderen van het gebruik van energie. Dit heeft gevolgen voor de traditionele manier van bouwen.

Duurzaamheid kan op meerdere manieren gevonden worden. In materiaalgebruik houdt dit in dat de nieuwe bewoners geacht worden bewust te kiezen voor materialen die minimaal milieubelastend zijn. Daarnaast zal er gekozen moeten worden voor een duurzame energiehuishouding voor de woning. Door de woning adequaat te ontwerpen en te bouwen, goed te letten op de juiste detailleringen, isolatiewaarden en afdichtingen, kan er een goede balans ontstaan in energiegebruik en comfort.

De noodzaak om de woningen van de benodigde technische installaties te voorzien, zal leiden tot een duidelijk zichtbare impact in het ontwerp. Door deze zaken vooraf mee te nemen in de planvorming kunnen ze op een fraaie manier worden geïntegreerd in het ontwerp van de woning. In de planvorming is het dan ook zaak vooruit te lopen op mogelijk toekomstige aanvullingen. Zo wordt er geacht, op voorhand, na te denken over de gevolgen voor het ontwerp bij het eventueel later toevoegen van zonnepanelen. De voorkeur heeft deze al te integreren in het plan en op de platte daken van eventuele bijgebouwen of aanbouwen te plaatsen. Daarnaast dienen alle installatievoorzieningen geïntegreerd te worden in het ontwerp, mogen deze niet leiden tot overlast voor de omgeving en dienen ze niet zichtbaar aanwezig te zijn in het plan.



Luchtwarmtepomp geïntegreerd in dakvlak



Zonnepanelen op plat groendak

2.7 KLEURENPALLET

Om een traditioneel landelijke beeldkwaliteit te bereiken is het belangrijk dat er een eenheid zit in de materialisering en het kleurgebruik. Hiervoor is onderstaand kleurenpalet opgesteld. Om te voorkomen dat er een te stedelijk karakter ontstaat, zal het metselwerk in rood-bruine tinten gecombineerd met hout de boventoon voeren. Daarnaast zijn ook

landelijke materialen zoals hout en riet toegestaan. Tevens zijn ook andere materialen voor een meer moderne uitstraling toegestaan, zij het ondergeschikt aan het rood-bruine metselwerk.



3 INRICHTING ERF

3.1 INDELING EN MATERIALISATIE

- Vanaf de Breestraat-Kortestraat beleef je voornamelijk de nieuwe langgevelboerderij die prominent met de zuidgevel aan de Breestraat staat
- Een relatief smalle inrit vanaf de Kortestraat brengt je naar het erf
- Door de verharding uit te voeren in gebakken klinkers en/of halfverharding wordt bijgedragen aan het landschappelijke karakter
- De drie woningen staan alle direct aan het erf

3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Om de zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen is een apart landschaps- en beplantingsplan opgesteld dat bij het bestemmingsplan is gevoegd
- Voortuin langgevelboerderij met herkenbare elementen (leibomen en hortensia's
- Lage ligusterhaag van maximaal 50 cm voor de woning
- Lage beukenhaag van 80-100 cm ter hoogte van de inrit
- Lage beukenhaag van 120 cm aan de Kortestraat
- Ten oosten van de langgevelboerderij is 1 meter achter de voorgevelrooilijn een groene (beuken)haag van maximaal 2 meter toegestaan.
- Om Individuele tuinen afgeschermd door brede haagbeplanting
- Op de scheiding tussen de achtertuinen en de rondgaande haagbeplanting is een gebouwde groene erfafscheiding mogelijk tot maximaal 2 meter.

3.3 PARKEREN

Elke woning dient voorzien te zijn van twee parkeerplaatsen. Alle parkeerplaatsen zijn direct te bereiken vanaf het erf. Door de parkeerplaatsen van het zelfde materiaal te maken als het erf, loopt het erf als het ware door en komen de woningen nog meer aan het erf te staan. Het bezoekersparkeren vindt informeel plaats op het erf. Hier worden geen specifieke parkeerplaatsen voor aangelegd.



Bepantingsplan

