

Beeldkwaliteitsplan Nieuwstraat 33 Volkel



datum: 26 juli 2023

Inleiding

Lankes is een historische buurtschap en de best bewaard gebleven 'driehoekvormige nederzetting' binnen Uden. De bebouwing weerspiegelt in maat en schaal de oude situatie en de relatie met het landschap is behouden gebleven.

Op deze locatie zijn de kaderstellende documenten het bestemmingsplan 'Lankes 2013' en de Welstandsnota Uden 2013 van toepassing. Tevens is in samenspraak met de bewoners en eigenaren van Lankes de 'Visie Lankes' opgesteld. In deze visie wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met ontwikkelwensen in de buurtschap Lankes. De locatie aan de Breestraat valt onder 'De Woonkern en het Groene Hart'.

Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het Beeldkwaliteitplan Lankes, Nieuwstraat 33 Volkel, in formele zin, het gestelde in de Welstandsnota Uden 2013. Daar waar het beeldkwaliteitplan Lankes, Nieuwstraat Uden niet in voorziet, blijft de Welstandsnota van kracht.



Visiekaart Lankes



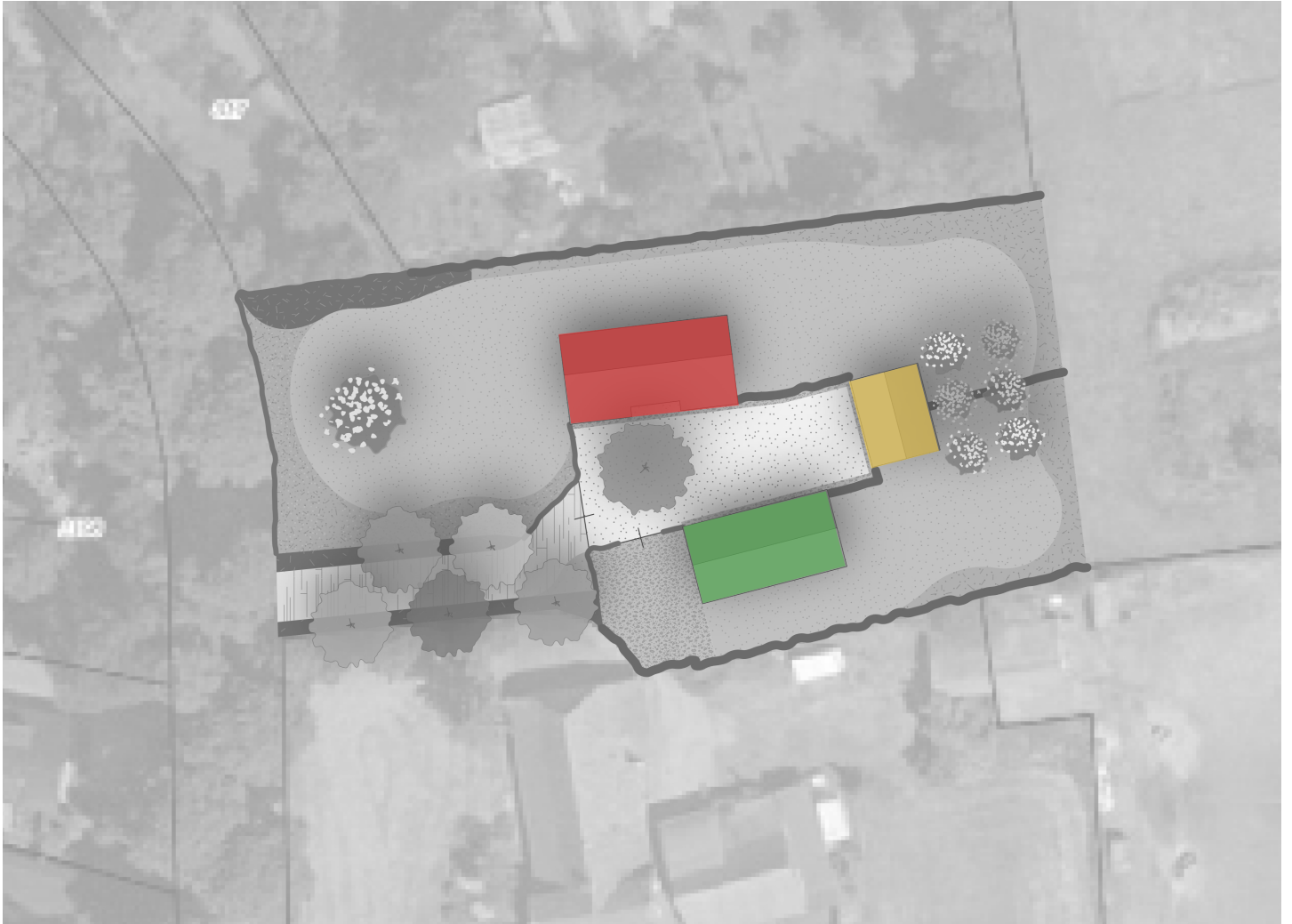
Plangebied

Het 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. Het erfprincipe is relevant voor het herkenbaar houden van de agrarische oorsprong van Lankes én daarmee een van de belangrijkste uitgangspunten van de visie Lankes. Dit initiatief voldoet volledig aan deze uitgangspunten en levert daarmee een positieve bijdrage aan de leefomgeving van het buurtschap Lankes. Haaks op de Nieuwstraat zal een hoofdgebouw in de vorm van een langgevelboerderij worden gesitueerd. Eveneens haaks op de Nieuwstraat, maar achter de voorgevel van het hoofdgebouw zal een schuurwoning worden gerealiseerd. De ruimte tussen hoofd-en bijgebouw wordt gezien als centraal erf. Vanaf de Nieuwstraat zal het centrale erf tussen beide gebouwen visueel beëindigd worden door een kapschuur (opslag, bijgebouw).

Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan



Planopzet



Boerderijwoning



Schuurwoning



Kapschuur

Beeldkwaliteit: 'Dorps karakter met kappen'

Algemeen

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen zal op eeneigentijdse 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 hoofdwoning (langgevelboerderij) en ondergeschikte bijgebouwen (schuurwoningen). Een ingetogen eigentijdse traditionele stijl voornamelijk bestaande uit baksteen, hout en pannen als basismateriaal.

- Opzet van het gehele perceel dient te worden vormgegeven als een boerenerf: een boerderij met schuren en bijgebouwen;
- De opstelplaats van de auto's, 2 parkeerplaatsen per woning, kunnen op het erf worden gesitueerd.

Massa

- Uitgangspunt voor de woningen is dat er gebouwd wordt met een kap;
- Vrijstaande bijgebouwen dienen met kap te worden uitgevoerd. Uitbouwen aan de zijden die niet zijn gericht op de straat of het centrale erf mogen plat afgedekt zijn.

Boerderijwoning

- De boerderijwoning mag in 1,5 laag met kap, goot 3,5 m., nok 9,0 m.;
- Het dak mag in schildkap of zadeldak (eventueel met wolfseind) worden uitgevoerd;
- De kap wordt gerealiseerd op het hoofdgebouw;
- De minimale kaphelling is 25 graden, de maximale kaphelling 50 graden.

Schuurwoning

- De schuurwoning mag in 1 laag met hoge kap, goot 3,5 m., nok 8,0 m.;
- Het dak mag in zadeldak worden uitgevoerd;
- De kap wordt gerealiseerd op het hoofdgebouw;
- De minimale kaphelling is 25 graden, de maximale kaphelling 50 graden;
- Uitsneden en aankappingen mogelijk, mits hoofdvorm overheersend blijft.

Kapschuur

- Bouwhoogte 1 laag met kap, goot 3 m., nok 5 m.;
- Kap uitgevoerd als zadeldak.

Architectuur

- Alle gebouwen dienen met onderlinge samenhang te worden ontworpen

Boerderijwoning

- Geïnspireerd op de bestaande langgeveltypes binnen Lankes, met een moderne vertaling;
- Herkenbare traditionele elementen;
- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig;
- Dak kan worden uitgevoerd in antraciet-kleurige of rode keramische pannen, riet of een combinatie van riet en pannen. Geen verglaasde afwerking;
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context.



Boerderijwoning



Boerderijwoning



Boerderijwoning

Schuurwoning

- Architectonische uitwerking ondergeschikt aan langgevelboerderij, moderne vertaling van een bij een boerderij behorende schuur;
- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig;
- Gebiedseigen materiaal: dakpannen en hout als basis, toepassing van baksteen ondergeschikt;
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context.



Schuurwoning



Schuurwoning



Schuurwoning



Schuurwoning



Kapschuur

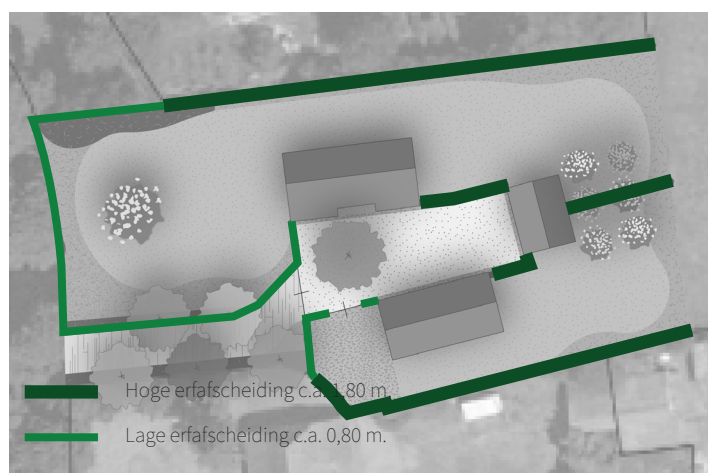
Kapschuur

- Architectonische uitwerking ondergeschikt aan schuurwoning;
- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig;
- Gebiedseigen materiaal: dakpannen, riet en hout als basis, toepassing van baksteen ondergeschikt;
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context.

Erfafscheidingen

(zie onderstaand kaartbeeld)

- Lage beukhaag van ca. 80 cm aan de voorzijde boven straatpeil;
- Hoge beukhaag van max. 1,80 m tussen de kavels en bij hoekkavels aan de zijde van het openbaar gebied;
- De hoge beukhaag mag bij hoekkavels starten vanaf ca. 5 meter achter de voorgevel, mede afhankelijk van de indeling van de zijgevel.



Erfafscheidingen



Lage beukhaag als erfafscheiding voorzijde



Hoge beukhaag als erfafscheiding, begrenzing zij- of achtertuin aan openbaar gebied



overgang lage naar hoge beukhaag, begrenzing zij- of achtertuin aan openbaar gebied



Bruin-rode baksteen



Aanvullingen in hout



Rieten kap, keramische zwarte of rode dakpan

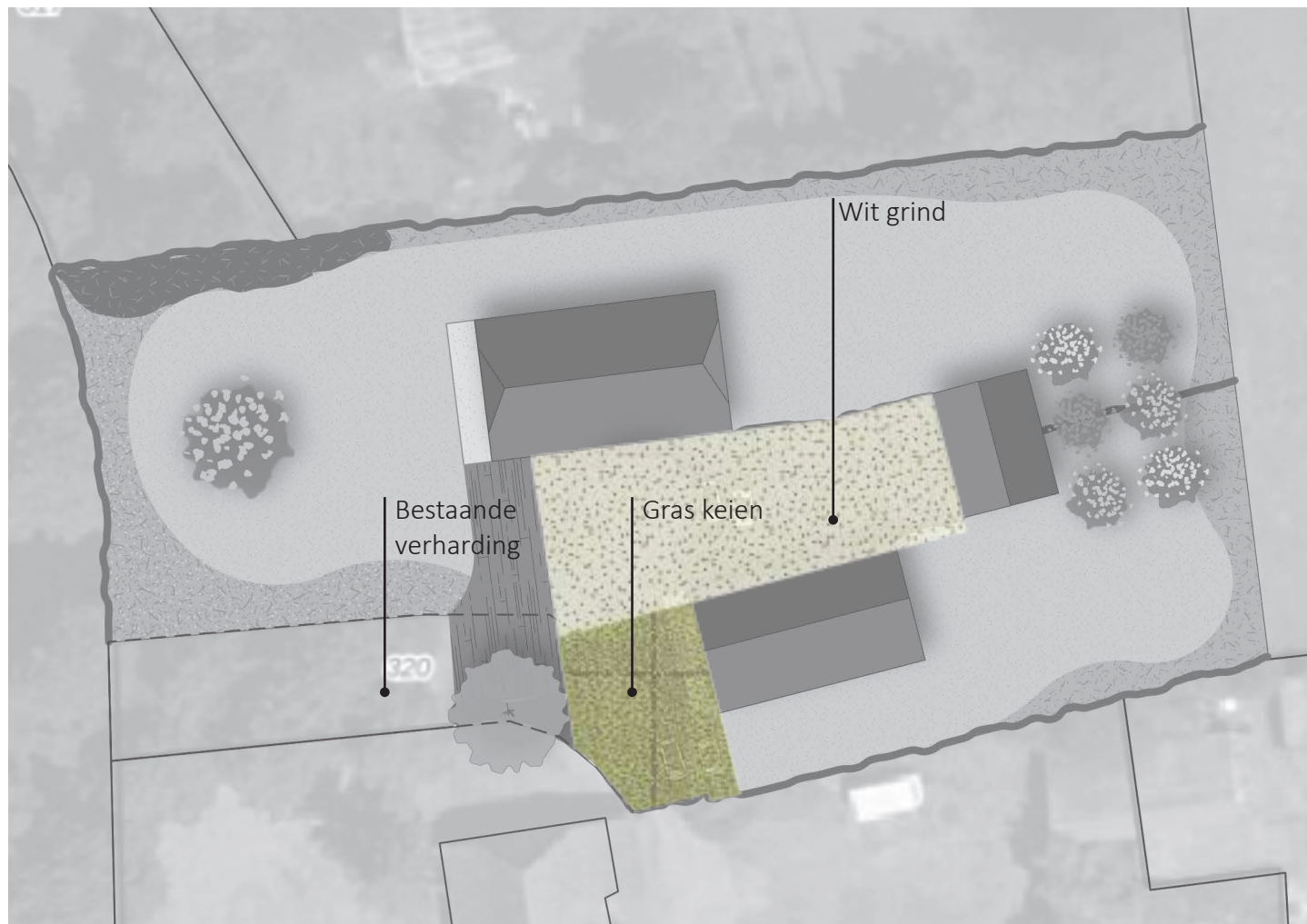
Materialisatie

De gevel- en dakmaterialen bepalen het aanzien van de woning. Voor een samenhangende uitstraling aan de openbare ruimte wordt een materialen- en kleurenpalet voorgeschreven. Binnen het palet zijn er keuzevrijheden, zonder dat de samenhang verloren gaat. Het algemene uitgangspunt is toepassing van natuurlijke materialen. Materialen moeten ter goedkeuring aan supervisor en welstandscommissie worden voorgelegd met materialenmonsters.

Materialen:

- Baksteenarchitectuur;
- Eenduidige kleurstelling bakstenen: bruin-rode nuances;
- Aanvullen met landelijke elementen in hout;
- Antraciet keramische dakpan of rieten kap.

Materialisatie verharding



Verharding

Door de verharding uit te voeren in halfverharding en graskeien wordt bijgedragen aan het landschappelijke karakter.



Graskeien



Halfverharding (grind)



Halfverharding (grind)



Halfverharding (grind)

Indicatief landschappelijk inpassingsplan

Een van de eisen die aan het nieuwe Lankes erf wordt gesteld is een goed erfinrichtingsplan dat aantoont dat het erf één ruimtelijke eenheid is. De bestaande landschappelijke kwaliteiten in Lankes liggen aan de basis van dit erfinrichtingsplan.

De karakteristieke inrichtingselementen die de boerenerven rondom het voormalige heideveld hebben zijn daarom in het nieuwe plan opgenomen.

De karakteristieke afscheiding rondom de erven bestond uit een houtwal/struweelbeplanting of een haagbeplanting. De houtwal/struweelbeplanting diende als leverancier van snoei- en hakhout. De realisatie van een houtwal/struweel neemt echter teveel ruimte in beslag. Een robuuste houtwal/struweelbeplanting heeft een minimale breedte van 5 tot 8 meter nodig. Daarom zijn in de buurtschap nagenoeg ook geen houtwal/struweelbeplanting terug te vinden. In dit plan is aan de Nieuwstraat voorzien in struweel. Voor het overige wordt voorzien in haagbeplanting. Het landschapsbepalende rechte deel van de inrit verandert niet. Dit "stokeind" van de bestaande boomstructuur aan de Nieuwstraat met zijn karakteristieke lindenbomen is een waardevol element voor Lankes en blijft in beheer en onderhoud van de gemeente. Achter de kapschuur wordt voorzien in een inheemse hoogstam fruitboomgaard.

Plantenlijst

A Struweelbeplanting

Gelderse roos, Hollandse vogelkers, Vuilboom, Veldesdoorn, Gele kornoelje, Hazelaar, Kardinaalsmuts, Sleedoorn, Wilde kers, Lijsterbes, Winterlinde, Wilde appel, Wilde peer, Mispel, Meidoorn, Gewone liguster, Hulst

Enkele groepjes heesters met bodembedekkers in de voortuin

B 3 x Amelanchier lamarckii

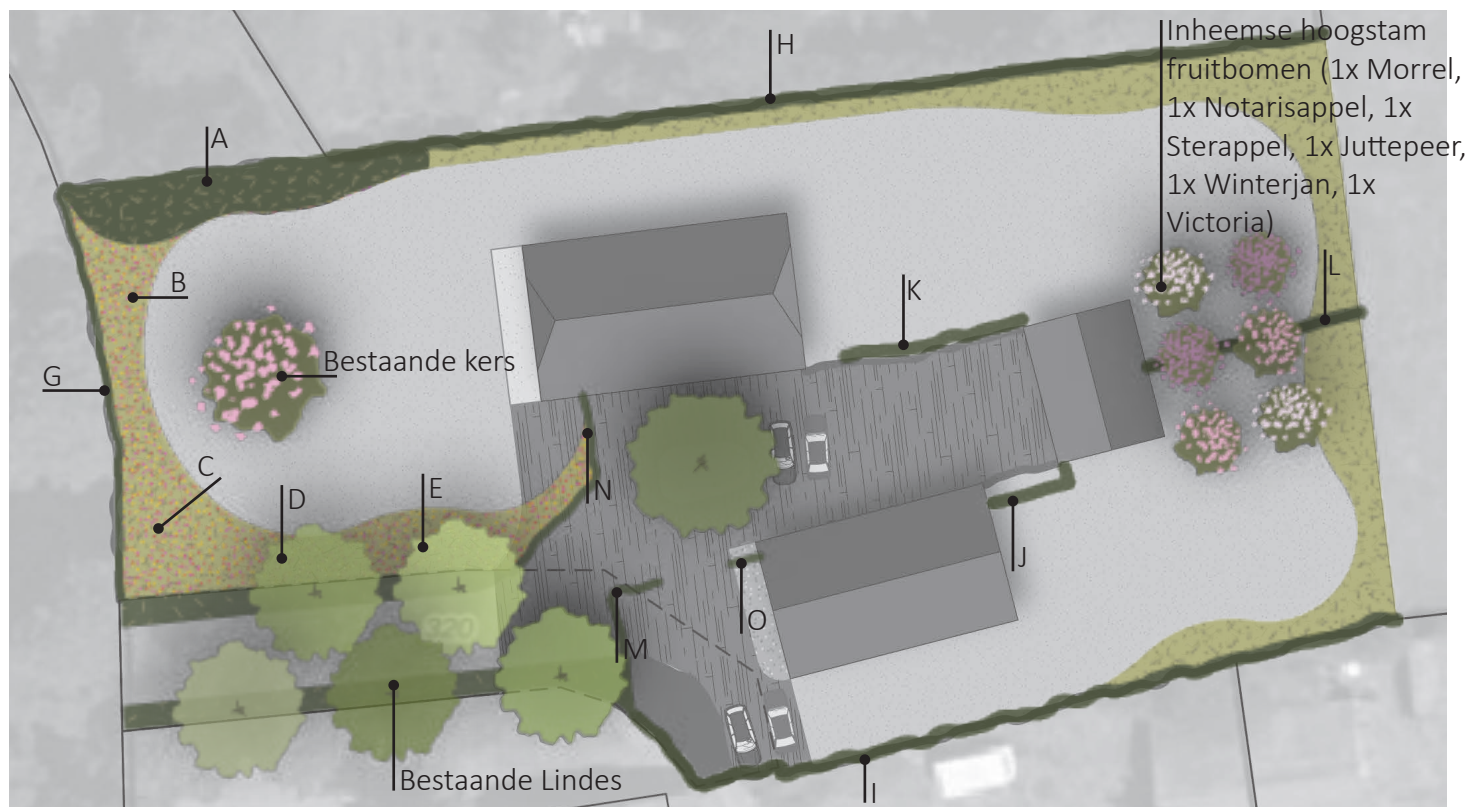
C 5 x Euonymus alatus

D 3 x Hydrangea paniculata

E 1 x Cornus kousa

G - H - I - J - K - L - M - N - O

Naast de oprit, langs de Nieuwstraat, en deels op de erfgrans, een knip en scheerhaag welke bestaat uit 1 soort de gewone beuk of haagbeuk. G, M, N, O betreft een lage beukhaag, H, I, J, K, L betreft een hoge beukhaag.



Landschappelijk inpassingsplan



Struweel Gelderse Roos



Struweel Hollandse Vogelkers



Struweel Gele Kornoelje



Amelanchier lamarckii



Euonymus alatus



Cornus kousa



Hydrangea paniculata