

Ontwerp

URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap



BEELDKWALITEITPLAN

NIEMESKANT

VOLKEL - GEMEENTE MAASHORST

COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
Magistratenlaan 24
5223 MD 's Hertogenbosch



OPGESTELD DOOR:

URBAN JAZZ B.V.
p/a Leerfabriek KVL
Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



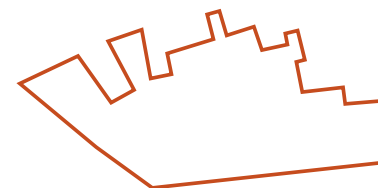
Datum: 22 november 2023
Status: ontwerp

INHOUD

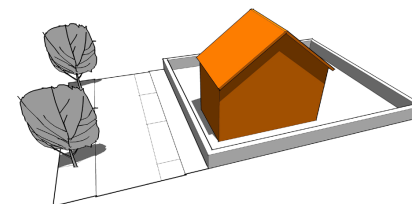
1. INLEIDING

INSPIRATIEKADER

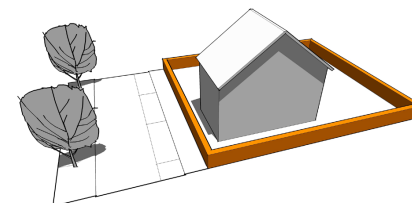
2. VISIE EN PLAN



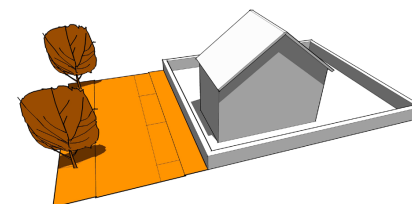
3. BEBOUWING



4. ERFAFSCHEIDING



5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER



Ligging plangebied



Zicht op plangebied vanaf de Leeuwstraat



Zicht op plangebied vanaf de Boekelsedijk, zicht op de kerk



Plangebied gezien vanaf de Boekelsedijk



Plangebied gezien vanaf de Vloetstraat

AANLEIDING

Het plangebied Niemeskant ligt in Volkel, gemeente Maashorst. Het plangebied wordt ingeklemd tussen de Leeuwstraat, Boekelsedijk en Vloetstraat. Een hoogspanningstracé doorkruist het gebied en is vanwege de zakelijke rechtzone van invloed op de bouwontwikkeling in het gebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7,6 hectare, inclusief de gronden die in deze zone liggen. Het terrein is een open veld met agrarisch gebruik en enkele bedrijfsbestemmingen, waarvan een deel wordt gebruikt voor de buitenopslag van bestratingsmaterialen van een aannemersbedrijf.

Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft voor dit plangebied het initiatief genomen om 186 woningen in diverse woontypologieën te bouwen en gefaseerd uit te voeren.

Met de realisatie van een woningbouwplan wordt een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonomgeving met uitstraling nagestreefd. Kwaliteit, en met name samenhang in kwaliteit, zijn immers niet altijd vanzelfsprekend. Om deze ambitie te behalen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met heldere kaders voor de planuitwerking.

De opgave voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan van Niemeskant is het bereiken van de juiste balans tussen kaders om de gewenste sfeer en identiteit versus de keuzevrijheden van de architect en ook de toekomstige bewoners. Hierbij gaat de aandacht uit naar de samenhang en afstemming tussen de bebouwing en de buitenruimte in het plangebied.

Het stedenbouwkundige plan biedt het beoogde toekomstbeeld van het wonen in een prettige en duurzame leefomgeving. De uitwerking van het stedenbouwkundige plan is bepalend voor de kaders waarmee de gewenste beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte wordt bereikt.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan dient de volgende doelen:

- **Beleidskader:** de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het plangebied.
- **Ontwerp- en uitvoeringskader:** voor de ontwikkelaar, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realisatietraject zijn de criteria zowel de set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan van de buitenruimte.
- **Toetsingskader:** voor de welstandcommissie dienen de criteria als objectieve toetsstenen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven en als borging van de kwaliteit van de buitenruimte.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van de toekomstige woningen en de (on)bebouwde omgeving.

LEESWIJZER

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is in twee delen opgesplitst: een **inspiratiekader** en een **toetsingskader**.

Het **inspiratiekader** is de korte toelichting op de stedenbouwkundige visie, het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit van de woningen en de buitenruimte. De specifieke kenmerken en ontwerp mogelijkheden waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, zijn uiteengezet en ondersteund met referentiebeelden. De bestaande landschappelijke kwaliteiten in de omgeving en het plangebied worden hierbij benut.

Met bovenstaande beschrijving wordt duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang en afstemming binnen het beoogde beeldkwaliteitskader wordt verkregen.

Het toetsingskader is de toelichting op het inspiratiekader. Dit kader vormt het uitgangspunt voor de ontwerpers, maar ook voor alle – bij het ontwerpproces betrokken - belanghebbenden, alsmede de (toekomstige) bewoners. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetsers efficiënt maken.

Het beeldkwaliteitsplan borgt de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit wordt bereikt.

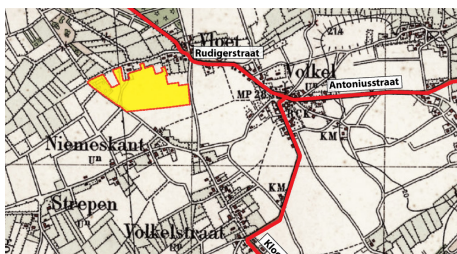
Daarom zijn in het **toetsingskader** op een duidelijke wijze heldere criteria weergegeven voor alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen).

Duidelijk moet zijn dat voor alle beeldkwaliteitsaspecten waar in dit beeldkwaliteitplan niet over wordt gesproken de algemene criteria van de gemeentelijke Welstandsnota (Welstandsnota Uden 2013) van toepassing zijn/blijven.

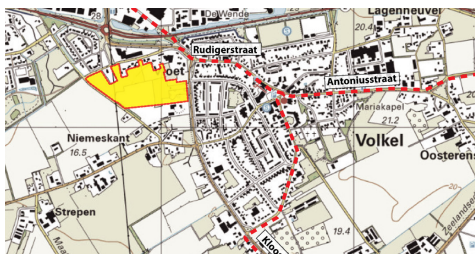
RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

Het kerkdorp Volkel in de gemeente Maashorst ontstond rondom de driesprong bij de Antoniusstraat, Kloosterstraat en Rudigerstraat. Het centrum van het dorp had een kapel sinds 1455 die in 1855 werd vervangen door een grotere kerk. Die kerk werd in 1938 vervangen door de huidige Antonius Abtkerk. In de periode tot eind 1950'er jaren was Volkel een kleine kern met daaromheen een aantal kleine gehuchten of buurtschappen. Niemeskant was ook zo'n buurtschap, gelegen langs de Randweg (later Hoge Randweg).

Vanaf de periode 1960 is de kern van Volkel gefaseerd gegroeid met planmatige woonuitbreidingen, eerst aan de noordzijde, later ook aan de zuidzijde. De woningen in de omgeving Heuvelstraat, Aert Willemstraat en Nieuwstraat werden gebouwd in een traditionele stijl. Tegelijkertijd werden de eerder genoemde historische (bebouwings)linten langs de drie hoofdwegen geleidelijk verdicht en verlengd.



Topografische kaart 1945



Topografische kaart 2023

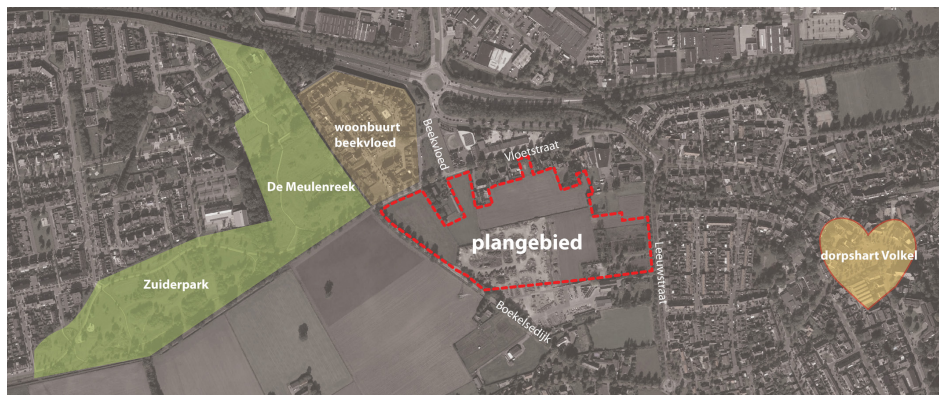
De woningbouwontwikkelingen in Volkel zijn relatief beperkt geweest en passen bij de bestaande dorps- en landschappelijke schaal en structuur. De meest recente woningbouwontwikkeling (2010-2015) heeft plaatsgevonden aan de Beekvloed (ten noordwesten van het plangebied).

De oorspronkelijke bebouwingslinten en agrarische wegen zijn nog altijd duidelijk herkenbaar en vormen de belangrijkste verkeersverbindingen met de omgeving. Gemeenschapshuis De Schakel speelt een belangrijke rol in de activiteiten van het dorp en de basisvoorzieningen voornamelijk centraal zijn gelegen rondom het Schakelplein. In de kern zijn verschillende commerciële en maatschappelijke gebouwen te vinden die verschillende organisaties huisvesten. Het karakteristieke gebouw van de Antonius Abtkerk is een belangrijk baken voor de inwoners van Volkel.

Het buitengebied van Volkel kent een gemengd gebruik, met agrarische activiteiten en ook niet-agrarische bedrijvigheid op enkele plekken langs de randen. Verder zijn er bebouwingslinten en enkele karakteristieke buurtschappen waaronder Lankes (noordzijde) en Heikant (zuidoostzijde).

De woningen in het dorp bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kappen: overwegend zadeldaken, al dan niet in combinatie met wolfseinden, of schilddaken. Over het algemeen heeft de architectuur een eenvoudige vormgeving met toepassing van bakstenen.

In de nabijheid van het plangebied, gelegen aan de zuidzijde van de nieuwbouwwijk Uden-Zuid, bevinden zich de aaneengesloten landschapsparken 'De Meulenreek' en 'Zuiderpark'.



Context plangebied

2. VISIE EN PLAN

Huidige gebiedskenmerken

Het plangebied Niemeskant ligt op een gunstige locatie ten opzichte van de omliggende wegenstructuur, dichtbij de Provinciale weg N264, op steenworp afstand van de dorpskern van Volkel en 5 minuten fietsen naar het centrum van Uden.

Ten noorden van het plangebied ligt de Vloetstraat. Voornamelijk vrijstaande woningen en enkele autobedrijven zijn met hun achterkanten van de bedrijfspercelen gericht naar het plangebied. De bestaande woningen en bedrijfspanden zijn gesitueerd op relatief grote kavels op wisselende en ongelijke afstand tot de rijweg. De Vloetstraat is, ondanks het relatief smalle wegprofiel, druk in gebruik door gemotoriseerd verkeer als fietsers van en naar Uden.

Ten oosten van het plangebied ligt de Leeuwstraat, de belangrijke ontsluitingsweg vanuit Volkel naar Uden en Boekel. Langs de Leeuwstraat worden enkele individuele woningen rechtstreeks op de Leeuwstraat ontsloten, terwijl de woningen aan de oostzijde via een parallelweg bereikbaar zijn. Deze woningen zijn georiënteerd op de Leeuwstraat en hebben zicht op het plangebied.

De gemeente overweegt de Leeuwstraat in de toekomst verkeerskundig af te waarderen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de bedrijfslocatie van een aannemersbedrijf. Om de woningbouwontwikkeling Niemeskant mogelijk te maken wordt dit bedrijf kleiner qua omvang, maar blijft qua bereikbaarheid georiënteerd op de Leeuwstraat. Ook de bedrijfswoning met tuin en veel opgaande beplanting blijft gehandhaafd.

Ten westen van het plangebied ligt de Boekelsedijk. Deze weg is ondanks het smalle wegprofiel druk in gebruik door gemotoriseerd (sluip)verkeer en fietsers van en naar Uden (schoolroute). Vanuit het plangebied is er een weids uitzicht op het open landschap rondom Niemeskant.

Dwars door het plangebied loopt een noordzuid-georiënteerd hoogspanningstracé. Aan weerszijden van dit tracé dient een gebied van 60 meter (zakelijke rechtstrook 120 meter) vrij te blijven van woningbouw. In deze strook ligt ook een waterleidingtracé waarvoor een bebouwingsvrije zone van 8 meter geldt.



Vloetstraat



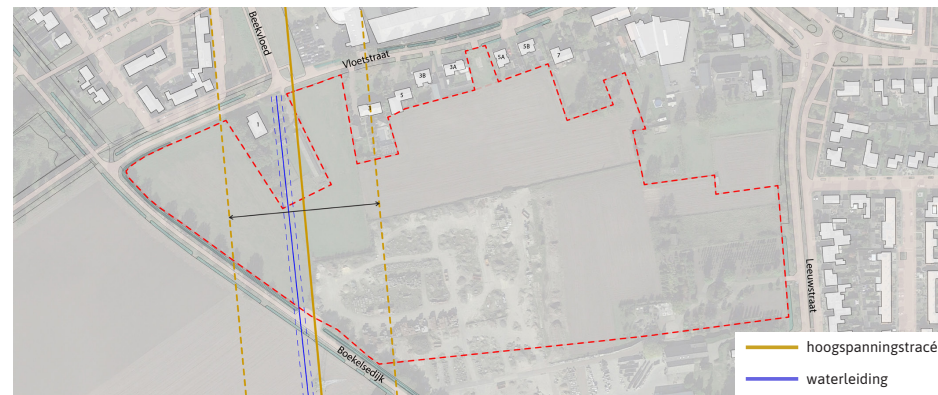
Boekelsedijk



Volkel West en de langzaamverkeersroute naar De Meulenreek



Leeuwstraat



Hoogspanningstracé en waterleiding door het plangebied

VISIE STEDENBOUW & LANDSCHAP

Het plangebied Niemeskant ligt tussen de bebouwde kom van Volkel en het open landschap aan de westzijde van de Boekelsedijk. Het plan gaat uit van een ruimtelijke en functionele aansluiting op zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving. De identiteit van deze nieuwe woonbuurt wordt dan geïntegreerd met de groene en dorpse kwaliteiten van Volkel. De stedenbouwkundige lay-out, de landschappelijke invulling en de architectuur bepalen samen de ruimtelijke beeldkwaliteit. Er wordt een evenredige verdeling van de variatie aan typologieën en dichtheden nagestreefd in het stedenbouwkundig plan.

Zoals gezegd speelt de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding in de ruimtelijke indeling van het plangebied een evidente rol. Omdat over een breedte van 120 meter (2 x 60m) geen woningbouw is toegestaan wordt hier een recreatiezone met een parkachtige inrichting als recreatiegebied van de nieuwe woonbuurt gesitueerd. De recreatiezone sluit daarbij naadloos aan op het westelijk gelegen open weidelandschap. Op een hoger schaalniveau vormen de landschapsparken 'De Meulenreek' en Zuiderpark samen met het nieuwe park een recreatieve zone die een aantrekkelijke bijdrage levert aan de woon- en leefkwaliteit voor de nieuwe bewoners en alle omwonenden, ook die van Uden-Zuid.

De parklocatie is hiermee sturend voor de locatie van het woningbouwprogramma. De variatie aan woontypologieën en bouw dichtheid vereist echter een heldere en eenduidige basiskwaliteit: de onderlinge samenhang in architectuur, bouwmassa, bouwhoogte, materiaalgebruik en detaillering. Op specifieke en daarvoor aangewezen locaties zijn bebouwingsaccenten gewenst ter ondersteuning van de markante plekken in de woonbuurt zoals bijvoorbeeld de kop van een woonhof, beëindiging van een straat of zichtlijn, de markering van de toegang van een parkeerkoffer.

De woonbuurt dient een ontspannen en groene sfeer uit te ademen, passend bij het dorp Volkel. De inrichting van de openbare ruimte is daarin dus mede bepalend. Ook voor deze discipline is onderlinge samenhang en eenheid in vormgeving en materiaalgebruik van belang. De basiskwaliteit wordt gezocht in de 'vloerbedekking': de verharding van wegen, parkeerplekken en trottoirs. Verbijzonderde detaillering van de openbare ruimte met toepassing van beplanting met specifieke groei- en bloei-eigenschappen draagt bij aan het creëren van onderscheidende sferen. Het samenspel tussen de landschapsarchitectuur en de architectuur is hierbij belangrijk.



Stedenbouwkundige visie

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimtelijke inpassing

De visie is uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan met veel aandacht voor implementatie van de groene kwaliteit in de woonomgeving.

Park

Het park is bestemd en wordt ingericht als recreatief gebied met een waterbergingsopgave en compensatiegebied voor de steenuil. Beide doelen dienen in de terreininrichting te worden vormgegeven en qua functie op elkaar te worden afgestemd.

Het park krijgt functies die passen bij de nieuwe gebruikers. Een park met sociale controle en veiligheid. De stijl van het park mag daarbij ontspannen zijn, passend bij het karakter van Niemeskant.

Een landschappelijke inrichting van het park is voorstelbaar met lichte terreinglooingen met wadi's, slingerende wandelpaden, verspreid staande boomgroepen en enkele solitaire, ruimte voor grazers, zitgelegenheid en natuurlijke speelaanleidingen. Een en ander wordt gecombineerd met toepassing van landschappelijke beplanting voor de biodiversiteit (inheemse beplanting en kruiden- en bloemrijk grasland).

Voor de compensatie van de steenuil is bepaald dat het gehele parkareaal wordt begraasd en voorzien van een permanente omheining met toegangspoorten voor de bezoekers, enkele hoogstam-fruitbomen en een schuilplaats voor grazers.

Onder de hoogspanningsmast dient binnen 50 meter rekening te worden gehouden met de groenaanleg:

- 1) 'risicozone' waarbij tot 15 meter uit het hart van het tracé lage beplanting is toegestaan (gras, heide, gewassen),
- 2) tot 10 meter buiten de 'risicozone' voor struikgewas en bomen tot max. 2 meter hoogte. Fruitteelt is mogelijk in overleg, deze uitzondering geldt vanwege jaarlijkse snoei.



Stedenbouwkundig plan

Woonbuurt

In het hart van de nieuwe woonbuurt zijn drie langgerekte woonhoven ontworpen. Deze woonhoven zijn de groene verblijfsruimten. Het zuidelijk woonhof wordt daarbij voorzien van een speelvoorziening (leeftijd < 12 jaar).

Heel belangrijk daarbij is de keuze om woningen waarbij geen auto op eigen erf wordt geplaatst, de parkeerplaatsen langs de weg te situeren. De parkeerplaatsen worden via looppaden door het woonhof ontsloten met de woningen. Op deze wijze wordt doorsnijding van autoverkeer en ongewenst parkeren op de oprit voorkomen.

Het zuidelijk woonhof is gelegen aan de hoofdonsluiting van de woonbuurt. Dit woonhof, tezamen met de 'laan' (zie afbeelding stedenbouwkundige visie) is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Bij de inrichting is het belangrijk dat het landschappelijke karakter van het naastgelegen park hier de woonbuurt binnendringt. Het maaiveld dient hierbij zoveel als mogelijk met bomen van de eerste grootte te worden aangeplant.

De woonhoven krijgen een eigen identiteit. De plantkeuze wordt gebaseerd op de kleurthema's rood, wit en blauw. De bloei- en seizoenaspecten maken hiermee het onderscheid. De kleurthema's zijn uitgesproken, maar een nuancering is uiteraard mogelijk.

In de overige woonstraten is ruimte voor bomen van de tweede en/ of derde grootte. Daarbij is in het belang van biodiversiteit en duurzaamheid dat er een variatie aan boomsoorten wordt toegepast. Ter borging van de groenkwiteit in Niemeskant mag slechts 10% van het boomaantal, zoals opgenomen in de plankaart, afwijken. Bij de boomaanplant wordt rekening gehouden met de juiste ondergrondse groeiomstandigheid.

Boomplantvakken worden voorzien van een onderbeplanting. Ook hier gaat de voorkeur uit naar biodiversiteit en inheemse beplanting. De ruimtelijke beeldkwaliteit in de woonstraten wordt mede ondersteund door de erfbeplanting en de inrichting van (ondiepe) voortuinen.

Aan de oostzijde (nabij de entree aan de Leeuwstraat) is een kleiner en formeler woonhof aanwezig. Dit hof onderscheidt zich met een oranje beplanting. Dit hof krijgt ook een speelvoorziening (leeftijd <12 jaar).

Woningbouwprogramma

Het plangebied beoogt de realisatie van 186 grondgebonden woningen. Het betreft een brede mix van eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor starters en 1- en 2-persoons huishoudens die projectmatig worden ontwikkeld. Ook is een zestal vrije bouw kavels in het plan opgenomen.



Accentbeplanting

Woonsferen

De bebouwingsstructuur bestaat uit verschillende woonsferen gelegen aan het park en in de woonbuurt.

Deelgebied Niemeskant Park:

- In de oksel van de Boekelsedijk-Vloetstraat bevinden zich 6 vrije sectorkavels voor vrijstaande woningen. De woningen zijn georiënteerd op respectievelijk het park, de Vloetstraat en de Boekelsedijk. Het gewenste karakter speelt in op het landelijke karakter van de Vloetstraat en is een mix van traditioneel en/of modern met een landelijk karakter. Een architectuurrelatie met de noordelijk gelegen buurt Beekvloed behoort tot de mogelijkheden. Daarbij is ook variatie in materiaalgebruik, bouwmassa en detaillering mogelijk. De bouwhoogte bij deze 6 woningen is variërend van 1 à 1,5 laag, verplicht met kap.
- Langs de oostelijke rand van het park bevinden zich vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Het gewenste karakter is eigentijds en landelijk. Daarbij is veel variatie in materiaalgebruik, bouwmassa en detaillering mogelijk. Op een aantal plekken zijn accenten gewenst die het straatbeeld verbijzonderen (zie afbeelding accentbebouwing). Met een accent wordt voorgesteld onderscheidend kleurgebruik, afwijkende massavorm, bijzondere gevelopeningen etc. De bouwhoogte is variërend van 1 à 2 lagen, verplicht met kap.

Deelgebied Niemeskant Dorp:

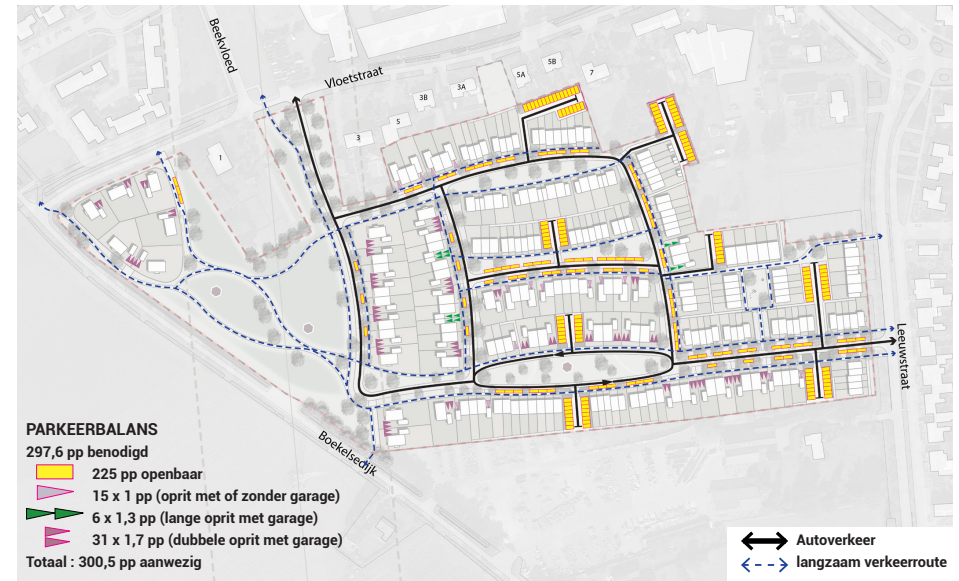
- De woningen hebben een mix van een moderne uitstraling en een traditionele uitstraling. In de woonbuurt wordt een grote mate van samenhang en eenheid in architectuur voorgesteld. Daarbij worden architectonische accenten aangebracht op markante plekken (zie afbeelding accentbebouwing). Met een accent wordt (zie ook hierboven bij Niemeskant Park) voorgesteld onderscheidend kleurgebruik, afwijkende massavorm, bijzondere gevelopeningen etc. Aan de woonhoven wordt een bouwhoogte voorgesteld van wisselend 1 à 1,5 tot 2 lagen met een verplichte kap. Voor de overige bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 2 lagen met kap.

Verkeer en parkeren

Voor autoverkeer wordt het plangebied ontsloten op de Vloetstraat (noordzijde) en de Leeuwstraat (oostzijde). De rijbanen zijn bestemd voor tweerichtingsverkeer, uitgezonderd het zuidelijk woonhof, hier geldt éénrichtingsverkeer. In de woonbuurt geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Voor fietsers zijn er aansluitingen op de Boekelsedijk gecreëerd. Fietsers maken in de woonbuurt gebruik van de rijbanen.

Voor wat betreft het parkeren wordt de 'Parkeernormen Uden 2018' gehanteerd. De parkeernorm is berekend op basis van de verschillende woningtypen. Met in totaal 186 woningen worden er (tenminste) 298 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan dienen minimaal 56 parkeerplaatsen (0,3 pp/woning) als bezoekersparkeerplaats openbaar toegankelijk te zijn. In het plan zijn 300 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee ruimschoots aan de benodigde parkeercapaciteit wordt voldaan.

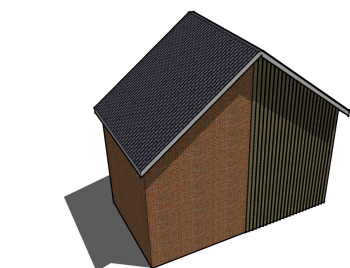
Er zijn verschillende voet- en wandelpaden in het plangebied opgenomen. Door het park slingeren wandelpaden door de lichtglooiend landschap. In de woonbuurt liggen trottoirs langs (de tuinen van) de woningen.



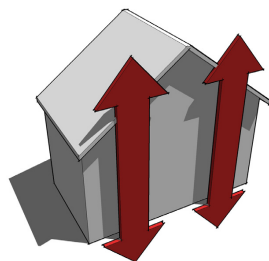
Verkeersstructuur

materiaal: - traditionele, warme materialen

3. BEBOUWING



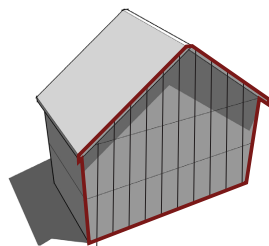
gevelkarakteristiek: - verticale geleding



Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling



massa en vorm: - max. 2 lagen met kap,
- toepassen van dakoverstekken en nadrukkelijke gevelbeëindigingen



ALGEMEEN

In het toetsingskader worden de volgende aspecten toegelicht:

1. **Situering**, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak is vastgelegd en de positie van de woning is bepaald;
2. **Massa en vorm**, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie is vastgelegd;
3. **Gevelkarakteristiek**, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl zijn vastgesteld;
4. **Kleur en materiaal**, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren is bepaald. Bij het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals beschreven in hoofdstuk 2 'Het plan'.

Er worden ook uitspraken gedaan over de beeldkwaliteit van de erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte:

- **Erfafscheidingen**, waarin de verschijningsvorm en maatvoering van de erfafscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte, wordt afgekaderd;
- **Inrichting openbare ruimte**, waarin de juiste afstemming van de stedenbouwkundige en architectonische aspecten met de inrichting van de openbare ruimte wordt bereikt.

Het 1e en 2e aspect ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, eventueel en waar nodig met aanvullende beeldkwaliteitsaspecten. Het 3e en 4e aspect ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en de laatste aspecten ('erfafscheidingen' en 'inrichting openbare ruimte') betreffen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte.

SAMENHANG EN VARIATIE

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het op een juiste wijze inpassen en afstemmen van de nieuwe ontwikkelingen zodat prettige woonomgevingen worden gecreëerd. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de architectuur moeten zijn om een samenhangende maar toch gevarieerde uitstraling te bewerkstelligen. De architectuur en mate van detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie

in relatie tot het landelijke gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen die past bij de ruimtelijke opzet van de stedenbouwkundige visie.

In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om voor variatie tussen de verschillende woningen en ensembles aan te brengen en ruimte te geven aan de persoonlijke wensen van de toekomstige bewoners.

Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- Alle woningen hebben een **traditionele bouwvorm** van maximaal twee bouwlagen met een verplichte schuine kap.
- Alle woningen hebben een overwegend **verticale gevelgeleding** (staande ramen).
- Alle woningen zijn overwegend opgetrokken uit **baksteen in overwegend lichte en 'warme' kleuren**. Ondergeschikt kunnen afwijkende kleuren en materialen worden toegepast.
- Alle woningen zijn herkenbaar door een (in de basis) **sobere architectonische vormgeving**. Accenten zijn gewenst op bijzondere plekken in het plan.

Buiten de bovenstaande vier punten die de ruimtelijke kwaliteit garanderen, wordt het contrast en daarmee de herkenbaarheid van de twee deelgebieden bereikt door toepassing van:

- Een **dakoverstek of bijzondere gevelbeëindiging**, waarbij de woningen in het deelgebied 'Park' de overgang tussen een dak en gevel zeer nadrukkelijk aanwezig is met grote dakoverstekken, ten opzichte van het deelgebied 'Woonbuurt' waar topgevels worden toegepast en overgangen naar het dakvlak een heel beperkte overstek hebben.
- De **positionering van de bebouwing**, waarbij de woningen in het deelgebied 'Park' een onderling verspringende rooilijn hebben. In het deelgebied 'Woonbuurt' buigen de rooilijnen mee met de licht-gebogen straatprofielen. Bij rechtstanden staan de woningen evenwijdig aan de straat. In de bouwblokken wordt onderlinge variatie bereikt door woningen soms te laten verspringen in de rij. Beperkte verspringingen zijn wel toegestaan als accenten.
- De **afwijkende architectonische uitstraling**, waarbij de woningen in het deelgebied 'Park' een landelijke uitstraling hebben en daarom een meer onderling variërende of afwijkende vormgeving kunnen hebben. In het deelgebied 'Dorp' vertoont de architectuur meer samenhang en uniformiteit.
- Het **gebruik van materialen**, waarbij de woningen in het deelgebied 'Park' een landelijke uitstraling hebben door het toepassen van baksteen als hoofdmateriaal met ondergeschikte toepassing van afwijkende geveldelen (bijvoorbeeld stuc, beton, zink, hout, glas, beton, holonite). Ook rieten kappen behoren hier tot de mogelijkheden.

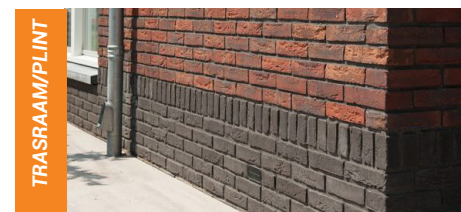
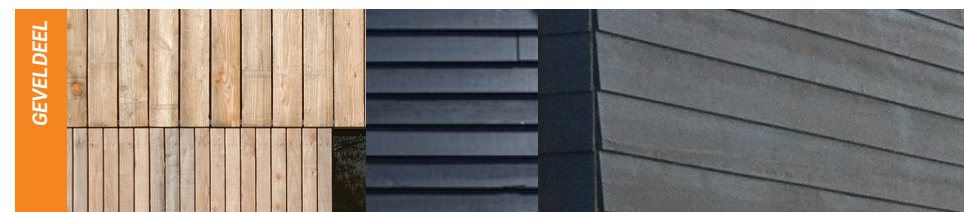


De deelgebieden

TOETSINGSKADER BEBOUWING DEELGEBIED 'NIEMESKANT PARK'

SITUERING	Positie	- De 6 vrijstaande woningen op de bouwkavels (noordwestzijde) worden georiënteerd op de aanliggende straten en opzichte van elkaar verspringend gesitueerd. - De tweekappers (oostzijde) worden met de voorgevels ten opzichte van de naastliggende volumes 1 meter verspringend gesitueerd.
	Zijdelingse afstand	De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	Uitsluitend gesitueerd 5 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning (m.u.v. erkers).
MASSA EN VORM	Bouwlagen	- De 6 vrijstaande woningen (noordwestzijde) 1 à 1,5 laag. - De vrijstaande woningen en tweekappers (oostzijde) max. 2 lagen.
	Gevelvorm	Afwisselend toepassen van royale dakoverstekken versus sculpturale of minimalistische vormgegeven volumes met duidelijke gevelbeeëindigingen als overgang naar het dakvlak.
	Kapvorm en -richting	- Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. - Zadeldak of schilddak toepassen. - Vrijstaande woningen voorzien van langs- of dwarskappen. - Tweekappers zijn niet-symmetrisch met een combinatie van dwars- en langskappen.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	1 laag. - Plat afgedekt of met kap overeenkomstig de hoofdbouwmassa.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	Overwegend verticale geleding (bijv. d.m.v. staande ramen, risalieten, metselverbanden).
	Oriëntatie	Geen gesloten (zij)gevels aan de openbare ruimte: hoekwoningen hebben dubbele oriëntatie met minimaal twee representatieve gevels.
	Vormgeving	De woningen hebben een traditionele en eenvoudige vormgeving met een duidelijke verwijzing naar een landelijke bouwstijl. Expressieve bouwelementen kunnen modern worden vormgegeven, mogelijk zelfs uitbundig indien gemarkeerd als accent (zie afbeelding accentbebouwing).
	Plasticiteit	Duidelijk herkenbaar bouwvolume door een terughoudende plasticiteit. Incidenteel is een forser accent of verbijzondering (bijv. d.m.v. een geveluitsparing of referentie staldeuren) mogelijk, passend bij het algehele architectuurbeeld.
	Detailering	- Er wordt een (zeer) zorgvuldige detailering vereist die in dienst staat van de architectonische ontwerpen. - Over het algemeen kunnen eenvoudig vormgegeven verbijzonderingen beperkt worden toegepast. - Incidenteel worden prefab schoorstenen toegepast met een gemetselde uitstraling, behoudens doorvoeren voor installaties. - Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel. - Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op de woningen en/of bijgebouwen geplaatst.

MATERIALISERING EN KLEURTOEPASSING	Gevel	- Gevels worden opgetrokken uit baksteen als hoofdmateriaal. - Baksteen in de kleur van aardetinten. Afwijkende donkerdere steenkleuren voor trasramen/plinten zijn mogelijk. - Ondergeschikt zijn combinaties met andere materialen (bijvoorbeeld stuc, beton, zink, hout, glas, beton, holonite) of afwijkende kleuren mogelijk. - Hout toepassen in de natuurlijke kleur, een gedekte kleurstelling of zwart. - Tussen verschillende woonblokken dient voldoende variëteit in het metselwerk te zitten. Binnen bouwblokken worden dezelfde kleuren toegepast. - Als omkadering van gevelopeningen zijn afwijkend gekleurde en/of gekeimde accenten mogelijk. Ook contrasterend materiaalgebruik (bijv. stuc, beton, zink, holonite) is mogelijk. - Kleuren van het verwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend en traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren), per rij of ensemble in samenhang.
	Dak	- Een keramische dakpan (of gelijkwaardig) toepassen voor alle schuine daken. - Dakpannen in zwart/antraciet of oranje-rode kleur toepassen. - Rieten dakbedekking is toegestaan voor alle vrijstaande woningen.
	Bijgebouwen	De gevels van bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen conform de hoofdbouwmassa danwel hout, al dan niet gepotdekseld.



Riet alleen bij vrije kavels in deelgebied "Park"

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'NIEMESKANT PARK'



Gevels hebben baksteen als hoofdmateriaal, combinatie met hout is mogelijk.

Dakpannen in zwart/antraciet of oranje-rode kleur toepassen. Rieten dakbedekking toegestaan.



Eigentijdse vertaling van de landelijke bebouwing in de omgeving: traditionele materialen, eenvoudige vormgeving.

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'NIEMESKANT PARK'



Landelijk karakter met traditionele uitstraling van een eenvoudige vormgeving. Gevels hebben baksteen als hoofdmateriaal, combinatie met hout is mogelijk. Verticale geleding is duidelijk herkenbaar.



TOETSINGSKADER BEBOUWING DEELGEBIED 'NIEMESKANT DORP'

SITUERING	Positie	- De woningen en woonblokken worden in de rooilijnen geplaatst zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan. - De posities van de bouwblokken buigen mee met de curves zoals weergegeven in het stedenbouwkundige plan. - Verspringingen in de rooi- of gevellijnen aanbrengen op plekken zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan.
	Zijdelingse afstand	De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer/minder bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	Uitsluitend gesitueerd 5 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning (m.u.v. erkers).
MASSA EN VORM	Bouwlagen	- De vrijstaande woningen en tweekappers max. 2 lagen. - Rijwoningen max. 2 lagen. - Binnen bouwblokken kan een afwijkende hoogte worden toegepast ter geleiding van een gevelwand, bijv. 1 à 1,5 laag. - Bij accenten is het mogelijk om een klein hoogteverschil toe te passen, bijv. 2,5 laag.
	Gevelvorm	- Toepassen van topgevels is mogelijk. - Bij woningen onder traditionele architectuur krijgen woningen een (beperkte) dakoverstek. - Bij moderne architectuur is het ook mogelijk om de gevelvorm strak vorm te geven en een dakoverstek achterwege te laten.
	Kapvorm en -richting	- Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. - Zadeldak of schilddak toepassen. - Zowel langskappen als dwarskappen mogelijk. - Tweekappers mogen willekeurig symmetrisch en a-symmetrisch zijn met een combinatie van dwars- en langskap. Voorwaarde is het creëren van een afwisselend straatbeeld.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	1 laag. - Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	Overheersende verticale geleding (bijv. d.m.v. staande ramen, risalieten, metselverbanden).
	Oriëntatie	Geen gesloten (zij)gevels aan de openbare ruimte: hoekwoningen hebben dubbele oriëntatie met minimaal twee representatieve gevels.
	Vormgeving	- Er is variatie mogelijk zonder de samenhang te verliezen: "eenheid in verscheidenheid". De aanleiding hiervoor kan worden gevonden in de variatie die aanwezig is in de stedenbouwkundige ruimten: - De Laan; - Woonhoven. - De architectuur wordt gekenmerkt door een mix van traditionele, eenvoudige vormgeving en een strakke en moderne vormgeving. - Voorwaarde is het creëren van een evenwichtig en gevarieerd straatbeeld met een samenhangende ensemblewerking.
	Plasticiteit	- Kleine genuanceerde verschillen in architectonische elementen (wel/geen overstekken, erkers, veranda's, etc.), materialisering of detaillering kunnen bijdragen aan een gevarieerd en informeel dorps beeld. - Plasticiteit is terughoudend. Enkel toepassen van een plastische voorgevel, bijv. d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken, reliëf in het metselwerk of een dakkapel.

GEVELKARAKTERISTIEK	Detaillering	- Beperkt toepassen van sobere en eenvoudig vormgegeven verbijzonderingen. Constructieve details en functionele onderdelen zorgvuldig ontwerpen. - Schoorstenen worden willekeurig toegepast, met een gemetselde uitstraling, behoudens doorvoeren voor installaties. - Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel. - Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op de bebouwing geplaatst.
	Gevel	- Gevels worden opgetrokken uit baksteen als hoofdmateriaal. - Baksteen in de kleur van aardetinten. Afwijkende donkerdere steen voor trasraam/plint zijn mogelijk. - Ondergeschikt zijn combinaties met andere materialen (bijvoorbeeld stuc, beton, zink, hout, glas, beton, holonite) of afwijkende kleuren mogelijk. - Hout toepassen in de natuurlijke kleur, een gedekte kleurstelling of zwart. - Tussen verschillende woonblokken dient voldoende variëteit in het metselwerk te zitten. Binnen bouwblokken worden dezelfde kleuren toegepast. - Als omkadering van gevelopeningen zijn afwijkend gekleurde en/of gekeimde accenten mogelijk. Ook contrasterend materiaalgebruik (bijv. stuc, beton, zink, holonite) is mogelijk. - Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend en traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren), per rij of ensemble in samenhang. - Er wordt spaarzaam omgegaan met architectonische accenten. Enkel op belangrijke punten en zichtlijnen is een architectonisch accent gewenst, zoals variëteit/afwisseling in het metselwerk en kleur. Binnen bouwblokken worden dezelfde kleuren toegepast, tenzij een accent is gewenst kan een afwijkende kleur worden toegepast.
MATERIALISERING EN KLEURTOEPASSING	Dak	- Een keramische dakpan (of gelijkwaardig) toepassen voor schuine daken. - Dakpannen in zwart/antraciet of oranje-rode kleur toepassen. - Platte pannen (leipannen) zijn toegestaan.
	Bijgebouwen	De gevels van bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen conform de hoofdbouwmassa of hout, al dan niet gepotdekseld.



REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'NIEMESKANT DORP'



Baksteen in een aardetint als overheersend materiaal, als accent is baksteen in lichte tinten mogelijk.



REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'NIEMESKANT DORP'



Dorps karakter met traditionele uitstraling van een eenvoudige en samenhangende vormgeving.



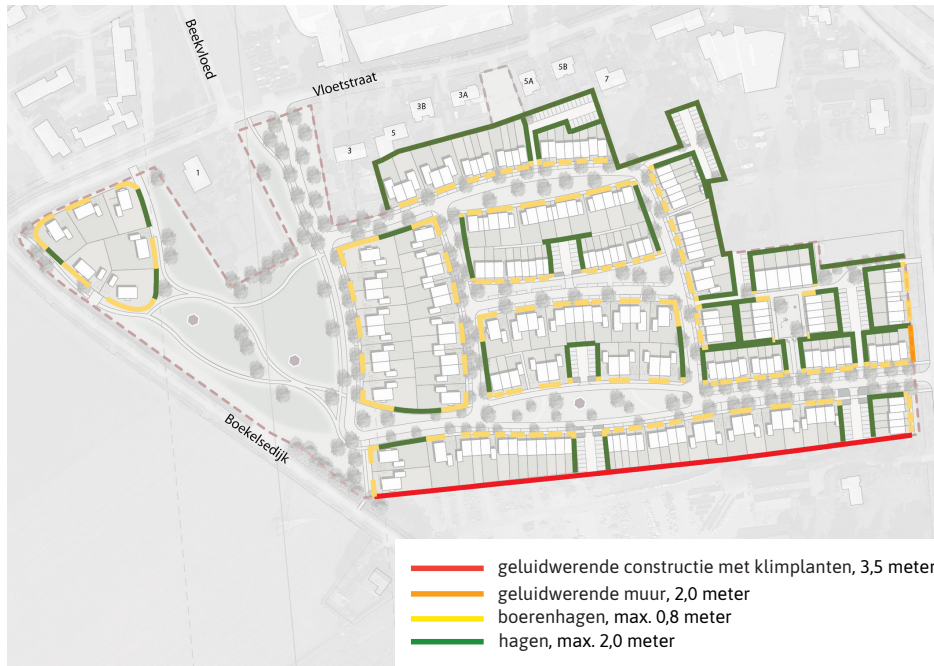
4. ERFAFSCHEIDING

NATUURLIJKE MATERIALEN

De erfafscheidingen die grenzen aan, of zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en/of het omringende landschap zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld en de beleving vanuit de omgeving. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie met karakteristieke landschappelijke kwaliteiten, is het essentieel dat de uitstraling van de erfafscheidingen hiermee in overeenstemming is.

Om ervoor te zorgen dat het plan past binnen de landschappelijke context, worden toetsingscriteria opgesteld voor de erfafscheidingen. Voor de verschillende delen van het plan zijn specifieke erfafscheidingsvoorstellen gedaan:

- **Geluidwerende constructie met klimplanten:** De horizontale betonconstructie is 3,5 meter hoog. De geluidswering dient nader gematerialiseerd te worden. De wand is gesitueerd op de zuidgrens van het plangebied in achtertuinen en parkeerkoffers. De constructie wordt aan weerszijden voorzien van klimplanten
- **Geluidwerende muur:** De gemetselde muur is 2,0 meter hoog en dient als geluidswering.
- **Boerenhagen:** De hoogte van de haag is 80 cm of 2 meter. De lage haag is van toepassing in de voortuin en de zijtuin (tot aan de lijn van de voorgevel). Beide haagtypen bestaan uit een mix van haagplanten. Bij hoekwoningen dient rekening te worden gehouden met privacy in de achtertuin.



Erfafscheidingen

TOETSINGSKADER GELUIDWERENDE CONSTRUCTIE MET KLIMPLANTEN

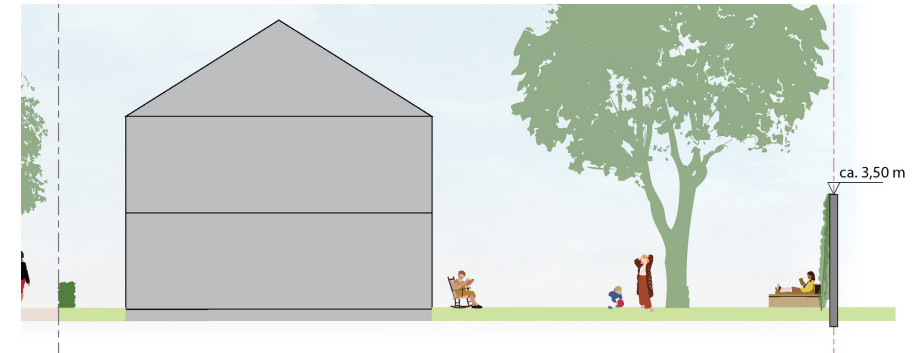
Materiaal

- Een mix van wilde wingerd, klimop, roos, jasmijn en kamperfoelie. Wintergroene eigenschappen zijn gewenst voor een jaarrond fraai beeld (min. 60%).



Hoogte

- Volgens akoestisch onderzoek is de hoogte van 3,5 meter noodzakelijk (zie bijlage bestemmingsplan).



TOETSINGSKADER GELUIDWERENDE MUUR

Materiaal

- De gemetselde muur wordt in samenhang met de woning onder architectuur ontworpen. De muur wordt niet beplant.

Hoogte

- Volgens akoestisch onderzoek is de hoogte van 2 meter noodzakelijk (zie bijlage bestemmingsplan).

TOETSINGSKADER (BOEREN)HAGEN

Materiaal

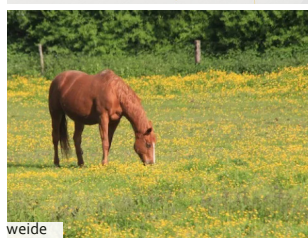
- Hagen laag: Een mix van beuk, esdoorn, liguster, hulst en roos. Wintergroene eigenschappen zijn gewenst.
- Hagen hoog: Beuk

Hoogte

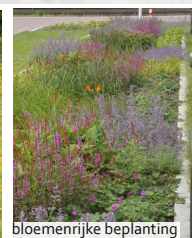
- Hagen laag: 80 cm
- Hagen hoog: 2 meter



Referentiebeelden (boeren)hagen



weide



bloemenrijke beplanting



woonhof



vlonderpad



wadi's in combinatie met natuurlijk spelen



informeel wandelpad



bloemrijk weide



weide in combinatie met waterelementen



wadi's in combinatie met natuurlijk spelen



laan



groen parkeren

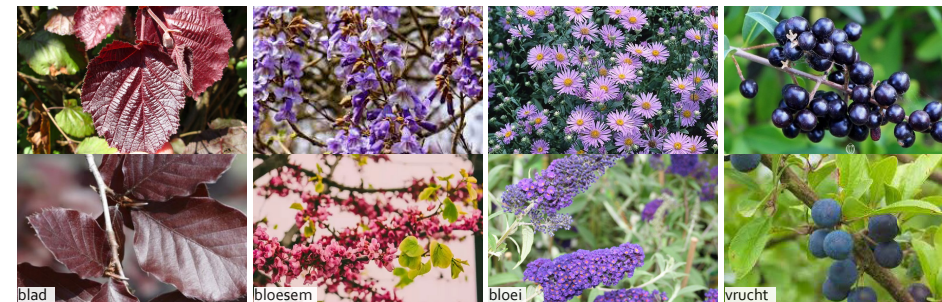
KLEURENPALET IMPRESSIE WOONHOF ROOD



KLEURENPALET IMPRESSIE WOONHOF WIT



KLEURENPALET IMPRESSIE WOONHOF BLAUW



KLEURENPALET IMPRESSIE WOONHOF ORANJE





TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

Woonbuurt

De inrichting van de openbare ruimte in Beekvloed, geeft richting aan de materiaalkeuze in Niemeskant, en bestaat overwegend uit betonelementen. Deze elementen worden overgenomen voor Niemeskant.

De basiskwaliteit in de openbare ruimte is een duidelijk en herkenbaar standaard straatprofiel met daarbij behorende verkeersstromen: een rijbaan (voor de auto en fiets), een parkeerstrook en trottoirs. Per verkeersstroom wordt onderscheid gemaakt in straatverbanden (visgraat, elleboog-, halfsteens- en blokverband) en kleurgebruik. De te maken keuzes bij de ontwerpuitwerking worden per functie consistent doorgevoerd zodat er sprake is van eenheid en onderlinge samenhang.

Het hemelwater wordt opgevangen in straat- of trottoirkolken en via het HWA-stelsel afgevoerd naar wadi's in het park. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater van woonkavels, maar ook het regenwater van trottoirs afgewaterd in plantvakken. Bij de parkeerplaatsen in de parkeercoffers kan regenwater infiltreren omdat hier grasbetonstenen wordt toegepast.

De afwijkingen op het standaard straatprofiel zijn de woonhoven en de buurtentrees aan het park. Er is hier veel ruimte beschikbaar voor groen, verblijfsfuncties en waar mogelijk ook waterretentie. Bij de uitwerking van de beplanting wordt rekening gehouden met het assortiment uit het park zodat er een natuurlijke overgang, maar ook samenhang, wordt bewerkstelligd tussen de twee gebiedsdelen. Daarbij levert de groene thematisering per woonhof een buurtaccent. Er wordt een speelplek in het zuidelijk woonhof aangelegd.

Algemene uitgangspunten

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan te optimaliseren gelden de volgende uitgangspunten:

- Bestrating van de rijbaan, parkeerplaatsen en voorkomende (kleine) pleintjes toepassen van hoogwaardige kwaliteit betonstraatstenen (kleurvaste gesloten deklaag met natuurlijke mineralen).
- De rijbanen in de parkeercoffers worden zonder kantopsluitingen aangelegd. Parkeerplaatsen en rijbaan liggen daarmee op één niveau en gelijke hoogte als het trottoir. Hiermee ontstaat onderscheid tussen de doorgaande rijwegen in de woonbuurt en de parkeerhoven.
- Uniformiteit in zowel vorm als materiaal- en kleurgebruik toepassen bij straatverlichting en straatmeubilair (zitbanken, afvalbakken, afzetpalen);
- Voetpad, parkeerstrook en rijbaan onderscheiden door materiaal, kleur- en/of straatverband;
- Kleurgebruik verharding uitvoeren in roodbruine en grijsinten;
- Parkeervakken bij parkeercoffers in grasbetonstenen voor lokale afwatering van regenwater;
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimten voor kiko's;
- Aandacht voor de inpassing van trafo's;
- Toepassen van een gescheiden rioleringsstelsel (HWA/DWA). Waar mogelijk oppervlakkig afvoeren in het groen of wadi's;
- Toepassen van een divers plantassortiment (bomen, struweel, sierheesters, hagen, klimplanten en vaste planten). Bij voorkeur inheemse plantsoorten die ook aantrekkelijk zijn voor de fauna.

