

# GEMEENTE DEURNE

## Beeldkwaliteitseisen Liesselseweg 239



## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>BEELDKWALITEIT .....</b>	<b>3</b>
1.1.	De boerderij .....	4
1.2.	De schuur .....	5
1.3.	Bijgebouwen .....	5
1.4.	Het erf.....	6
1.5.	De bleek.....	6
<b>2.</b>	<b>ONTWERP.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Programma .....	7
2.2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwerp.....	7
2.3.	Ontwerp .....	8



## 1. BEELDKWALITEIT

Alle nieuwe bouwplannen dienen te worden getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid. Voor bouwplannen in het buitengebied is slechts een minimaal welstandsniveau (niveau 4) van kracht.

In aanvulling op de algemeen geldende criteria, zoals reeds opgenomen in de welstandsnota, zijn voor onderhavig project specifieke richtlijnen voor waarborging van de beeldkwaliteit opgenomen om eenheid en samenhang in bouwwerken en uiterlijke uitstraling van de functies op en met het toekomstige 'boerenerf' te verkrijgen, waar bebouwing (boerderij, schuur) en onbebouwd gebied (open erf en tuin(en)) een nieuwe ruimtelijke en functionele verbinding aangaan. Tevens wordt hiermee een beschermende, conserverende werking nagestreefd.

De bebouwing aan het erf bestaat uit elementen die verwijzen naar, of zijn geïnspireerd op agrarische bebouwing, zonder dat deze daarbij letterlijk gekopieerd behoeven te worden. Het gaat vooral om de essentie van het type, met ruimte voor een eigentijds programma, uitwerking en architectuur met een hoge beeldkwaliteit.

Tot deze essentie behoren aspecten als:

- Maat en schaal;
- Ensemblewerking;
- Eenduidige hoofdvorm met een gemengd karakter;
- Monumentale expressie (stedenbouwkundig ensemble);
- Collectiviteit in wonen;
- Relatie, verbinding en goede overgang naar het omringende bestaande landschap.



*Eigentijdse "agrarisches" woonensemble*



*Eigentijdse langgevelboerderij*



*Eigentijdse kopgevel*

### 1.1. De boerderij

De boerderij als hoofdgebouw met daarin één vrijstaande woning is gelegen aan in ieder geval de entree van het erf aan de Berktsedijk (op circa 3 m van de weg) en oriënteert zich met een kopgevel op de weg. Ook daarachter kan dit type worden toegepast, zolang de hoofdmassa parallel aan de ontsluitingsweg wordt gerealiseerd.

Het gebouw bestaat uit een rechthoekige hoofdvorm van één tot anderhalve bouwlaag met (rijzige) zadelkap, al of niet met wolfseind of schilddak. Aan de zijde van de weg/erf zijn kleine dakkapellen incidenteel mogelijk, bij voorkeur staan de kapellen aan de achterzijde van het gebouw. De dakkapellen dienen ondergeschikt te blijven aan het dakvlak en de hoofdvorm van het gebouw.

Het gevelbeeld is opgebouwd uit een heldere indeling met een duidelijke plint. De gevel dient aan de openbare zijde (weg/erf) een relatief gesloten karakter te bevatten met enkele verticale openingen. Kenmerkend voor een langgevelboerderij is de tweedeling van woonhuis en schuur onder één dak, welke in de gevel tot uitdrukking dient te komen. Symmetrie is dan ook niet aan de orde. Er is maar één entree aan de zijde van het erf toegestaan, de andere entree zit in de van de hoofdweg afgekeerde achterste kopgevel. Toevoegingen aan de woningen, zoals aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen zijn toegestaan, zo veel als mogelijk aan de achterzijde, uit het zicht vanaf het erf.

De boerderij betreft het hoofdgebouw van het “agrarische” cluster en zet de toon voor het karakter van het bebouwingsensemble. Een eenduidige materiaalkeuze voor de verschillende gebouwen is een belangrijk instrument om een samenhangend beeld van de cluster te garanderen. Onderlinge afstemming is dan ook noodzakelijk, waarbij mogelijk een belangrijke rol voor een gemeentelijke supervisor kan zijn weggelegd om de samenhang te bewaken. De hierbij beschreven waarborgen voor beeldkwaliteit geven hiervoor richting.



*Goed gedetailleerde gevel*

Ten aanzien van het materiaalgebruik dient voor traditionele gebiedseigen materialen te worden gekozen. Het metselwerk bestaat uit rood(bruine) baksteen en de kap is van riet of antraciet/zwarte niet-glimmende gebakken pannen of een combinatie hiervan. Het houtwerk bestaat uit lichte kleuren met als optie donkere draaiende delen. Wanneer luiken worden toegepast dienen deze ook functioneel draaiend te worden aangebracht. Goten en hemelwaterafvoer dienen te worden uitgevoerd in zink. Deze criteria gelden in ieder geval voor de boerderij, enkele criteria komen terug bij de schuren.



## 1.2. De schuur

De “schuur” ligt achter op het erf en bestaat uit een vrijstaande woning. Behoudens de woning die aan de Berktsedijk wordt gerealiseerd (dit is de hoofdbouw van het cluster in boerderijvorm), kan dit type voor alle andere woningen worden toegepast. De hoofdvorm is rechthoekig met de lange zijde direct grenzend aan het erf, danwel haaks daarop. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap. De kapvorm van de bebouwing is een zadelpak, al of niet met wolfseind of schilddak.



Eigentijdse “schuur woningen”



Bebouwing aan gemeenschappelijk erf

Aan de lange zijde is het gevelbeeld open en transparant, wat het beeld van een open (machine) schuur suggereert. De openingen zijn groot en horizontaal geled. Aan de zijde van het erf zijn toevoegingen, zoals dakkapellen, uit- of aanbouwen niet toegestaan. Aan de andere zijde zijn de toevoegingen ondergeschikt aan de hoofdvorm van de woning. Aan beide zijden c.q. dakvlakken zijn ondergeschikte, transparante delen toegestaan. Bijgebouwen zijn toegestaan, bij voorkeur aan de achterzijde, uit het zicht vanaf het erf.

Het materiaalgebruik moet in samenhang zijn met de andere bebouwing van het ensemble en bestaat uit traditionele gebiedseigen materialen. Het metselwerk is van rood(bruine) baksteen, gecombineerd met licht houtwerk, net zoals bij de boerderij. Indien het gebouw uit hout wordt opgetrokken of er veel hout wordt gebruikt is een donkere kleur (zwart/bruin) voorgeschreven. De kap is van riet of antraciet/zwart niet glimmende gebakken pannen of een combinatie hiervan.

## 1.3. Bijgebouwen

Om het concept ‘*wonen op een boerenerf*’ te accentueren en de ruimtelijke relaties, samenhang, typologieën en de voorgestane beeldkwaliteit te waarborgen, worden aan eventueel op te richten bijgebouwen eisen gesteld voor wat betreft locatie, massa en verschijningsvorm.

Bijgebouwen dienen ruim voldoende los en terug te staan van de hoofdgebouwen (boerderijen en schuren) en wat betreft massa en volume ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing. Terughoudendheid in detaillering is gewenst evenals doelmatigheid door eenvoud.

Bijgebouwen die een functionele relatie met het boerenerf en de daaraan gelegen (hoofd)gebouwen hadden en waar aan gerefereerd kan worden zijn onder meer: Het bakhuis, kippenhok, potstal, privaat of huiske, klothok of houthok.

Het materiaalgebruik is afgeleid van en volgend op het materiaalgebruik van de hoofdbebouwing. De kap dient te worden vormgegeven middels een klein zadeldak met riet en/of pannen.



Haag als erfscheiding



Boom bij boerderij

#### 1.4. Het erf

De inrichting van het vrij toegankelijke erf is eveneens eenvoudig en doelmatig. De basis is een groot (half)verhard vlak met daar aan grenzend de private percelen met de bebouwing. Het parkeren gebeurt informeel op dit vlak. De (gedeeltelijke) verharding bestaat uit gebakken (klinker)keien of kinderkoppen, in combinatie met grind.

Midden op het erf bevindt zich een grote solitaire boom, bv een notenboom. Het overige groen bestaat uit gras of laag struweel, hagen (één soort: bijv. beuk/meidoorn/ liguster) of gedeeltelijk vlechtwerk van (wilge)teen, die als erfscheiding dienen. Dit kan eventueel gecombineerd worden met geknotte- / geleide zomer- of koningslinden, die circa 2,0 tot 3,0 m uit de gevel zijn geplant.

Hekwerken, schuttingen en/ of erfscheidingsmuren zijn tot een minimum beperkt, met uitzondering van een open, houten toegangshek of –poort als entree naar het individuele woonperceel.

Verder zijn er enkele struwelen aangebracht.

Hemel- / dakwater dient bij voorkeur te worden afgevoerd via gootje(s) in de (half)verharding van het erf, of te worden opgevangen in een regenton. Daarnaast vormt het erf als onbebouwde ruimte met zijn ruime en open karakter een verbindend element tussen de bebouwing en geeft doorzicht en overgang naar het omringende landschap.

#### 1.5. De bleek

Deze overhoek vormt het groene overgangsgebied tussen het erf en de Oude Aa met aanliggend jaagpad. Het dient voldoende maat en oppervlak te hebben. De inrichting/ begroeiing bestaat niet uit een strak, gladgeschoren 'siergazon' maar uit sterk, stug gras met veldbloemen.

Aan de randen kan het gebied eventueel worden afgezoomd met streekeigen beplanting/ (sier)struiken zoals: vlier, sering, jasmijn of gouden regen. Gebruik van gecultiveerde, afscherpende hagen is ongewenst.

## 2. ONTWERP

### 2.1. Programma

Het initiatief behelst de verplaatsing van een konijnenfok/mestbedrijf van het onderhavige plangebied naar een duurzame locatie in het Landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp, Elsendorpseweg 78. Op de huidige locatie wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en worden alle agrarische bedrijfsgebouwen (circa 2.400 m<sup>2</sup>) gesloopt. De huidige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Daarnaast worden er vijf nieuwe woningen op de huiskavel gebouwd. Deze hebben een omvang van maximaal 900 m<sup>3</sup> per woning. Het totale bebouwingsoppervlak op het perceel zal door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met circa 1.750 m<sup>2</sup> afnemen.

Gezien de (ongewenste) ligging van de bedrijfsgebouwen in het beekdal levert sloop van de bebouwing een meerwaarde op voor de omgeving. De nieuwe woningen worden zorgvuldig in het beekdal ingepast. De aanleg van nieuwe groenvoorzieningen versterkt het functioneren van de ecologische verbindingzone langs de Oude Aa.

Door de hiervoor beschreven ontwikkeling ontstaat ter plekke een kleine concentratie van woonbebouwing in het buitengebied met een agrarische uitstraling.

### 2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwerp

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing van het plan zijn vooraf navolgende uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor de herinrichting van het gebied:

- Aansluiting bij het bredere toekomstperspectief uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (zie hoofdstuk 2);
- Handhaving (voormalige bedrijfs)woning aan de Liesselseweg;
- Ontsluiting aan de Berktsedijk;
- Aantal te bouwen woningen is vijf;
- Omvang individuele woning maximaal 900 m<sup>3</sup>;
- Ontwikkeling van een cluster "agrarische" bebouwing rond een gemeenschappelijk erf;
- Aansluiting zoeken bij omliggende bebouwing;
- Opwaarderen jaagpad / wandelroute langs de oude Aa tot circa 5,0 m;
- Handhaving van het 'bosje' ten zuiden van het plangebied;
- Beperken van (hoge) muren en/of schuttingen als erfscheiding;
- Parkeervoorzieningen realiseren op het gemeenschappelijke erf;
- Voldoende afstand houden tot Oude Aa in verband met realisatie ecologische verbindingzone.



## 2.3. Ontwerp

Voor de herinvulling van de locatie is op basis van voorgaande uitgangspunten het onderstaande schetsontwerp gemaakt.



Knotwilg



Langgevelboerderij in de omgeving

De nieuwe bebouwing is als cluster rond een centraal gelegen “boerenerf” gesitueerd en bestaat uit een samenspel van boerderijen en schuren. De woning aan de Berktsedijk is stedenbouwkundig het hoofdmoment van dit cluster en wordt uitgevoerd als boerderij. Het hoofdgebouw - de boerderij - heeft de beeldkwaliteit van het type langgevelboerderij, die streekeigen is. De overige bebouwing is ruimtelijk ondergeschikt aan deze meest naar voor geschoven woning en kan zowel in de vorm van de boerderij als van een schuur worden gerealiseerd. De twee woningen waarvan de lange gevel haaks op het centrale erf staan, worden in ieder geval als schuur uitgevoerd. De overige twee woningen, met een lange gevel parallel aan het erf, kunnen als boerderij of als schuur worden ontworpen.

Langs de toegang ligt het jaagpad, dat evenwijdig aan de Oude Aa loopt. Het pad wordt aan weerszijde door een bloemrijke berm begeleid. Op het erf staat een solitaire notenboom. De vormgeving rond een centraal erf zorgt voor eenheid op het boerenerf. Door de afname van bebouwing komt de openheid in het gebied beter tot uitdrukking dan in de huidige situatie.

De nieuwe bebouwing staat op ruime afstand van de Oude Aa, zodat hier ruimte bestaat voor het realiseren van de ecologische verbindingzone. Oeverbeplantingen kunnen dienen als stepping-stone voor flora en fauna.