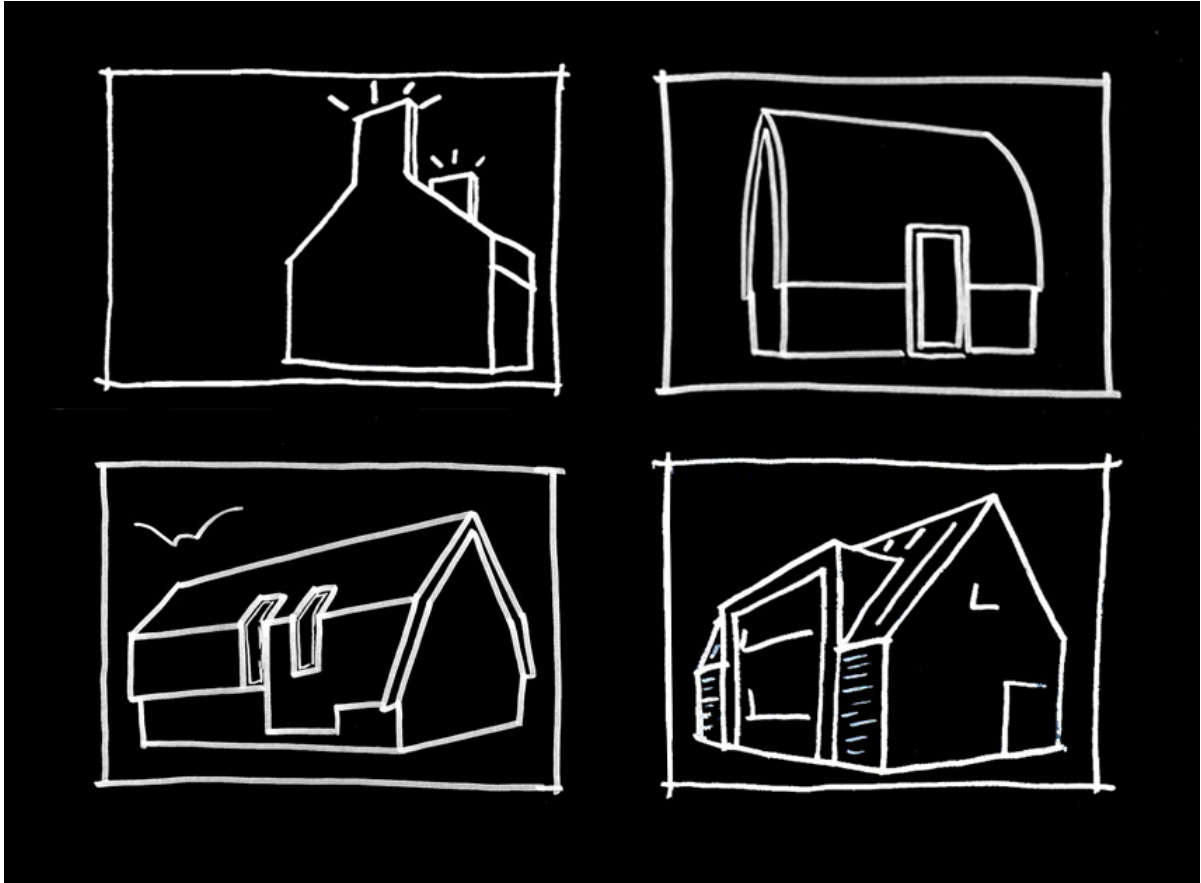


Beeldkwaliteitplan Duizel-Noord



Gemeente Eersel
Ede, 23 maart 2011

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en status	5
2. Stedenbouwkundig plan	7
3. Beeldkwaliteit architectuur	13
3.1 Deelgebieden	13
3.2 Architectuur	14
3.2.1 Huidige situatie	14
3.2.2 Toekomstige situatie	16
4 Beeldkwaliteit openbare ruimte	35
5. Welstandscriteria	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Criteria voor de architectuur	39
5.3 Criteria voor de openbare ruimte	44
Bijlagen	45
Bijlage 1	47

1. Aanleiding en status

Aanleiding

Ontwerpbureau Grounds bv, landschap en stedenbouw heeft in voorjaar 2009 een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld voor de locatie Duizel-Noord te duizel. Nadien heeft Grounds van de gemeente Eersel opdracht gekregen het schetsontwerp verder uit te werken tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan wil de gemeente Eersel bij de planontwikkeling en in de beheerfase ook grip houden op de kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de bijbehorende openbare ruimte. Hieraan wil de gemeente richting geven door het opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Status van het plan

Het beeldkwaliteitplan zal de gemeente naast een toetsingskader voor welstand ook een inspiratiekader voor de architecten en bouwers bieden. Op basis van dit plan kan vervolgens in de komende jaren worden gewerkt aan de realisatie van het plan en de bijbehorende procedures. Na de bouw zal de beheersfase ingaan. Hiervoor zullen t.z.t. reguliere criteria van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad zal het beeldkwaliteitplan door de Raad laten vaststellen en toevoegen aan de welstandsnota.

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteiteisen beïnvloeden elkaar wederzijds. De beeldkwaliteit volgt uit de stedenbouwkundige hoofdopzet en ondersteunt deze. Anderzijds kunnen de beeldkwaliteiteisen, gedurende de uitwerking van de architectonische plannen, leiden tot aanpassing van (delen van) het stedenbouwkundig plan, dit alles ter optimalisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

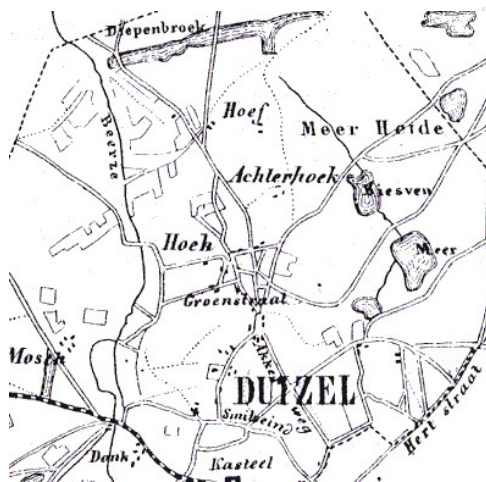
Leeswijzer

Na de bovenstaande inleiding in hoofdstuk 1 waarin de aanleiding voor het ontstaan en de status van dit beeldkwaliteitplan worden toegelicht, bevat hoofdstuk 2 de ruimtelijke visie. Deze visie bestaat uit een samenstelling van de analyse, het ruimtelijk concept, dat aan het plan ten grondslag ligt en de neerslag van deze visie in het uiteindelijke stedenbouwkundige plan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beeldkwaliteit op hoofdlijnen op het gebied van de architectuur. Aanvullend daarop wordt in hoofdstuk 4 onze visie beschreven op de wijze waarop het plan moet worden vertaald in beeldkwaliteit voor de openbare ruimte. Hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft op welke wijze deze visie wordt vertaald in concrete beeldkwaliteitscriteria.

2. Stedenbouwkundig plan

Historische context

Bij de planvorming heeft de historische context een belangrijke rol gespeeld. Hierbij is de periode 1850-1900 dominant geweest. Het landschap had in deze periode een sterk agrarische inslag. Het agrarisch landschap was door de basale agrarische technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de abiotische ondergrond. Op de historische kaart (1850-1900) zien we ter plaatse van het huidige Duizel-Noord een netwerk van kleine wegen. Er lopen paden en wegen in oostwestelijke richting van en naar het beekdal van de Beerze, o.a. de huidige St. Jansstraat. Naast de St. Jansstraat is er nóg een koppeling richting De Beerze. Ook liep er een pad of weg parallel aan de Beerze. Op de historische kaart is 'Hoek' al duidelijk als structuur herkenbaar. Naast het driehoekige wegenpatroon zien we verspreide boerderijen in de vorm van een zogenaamde hoevenzwerm.



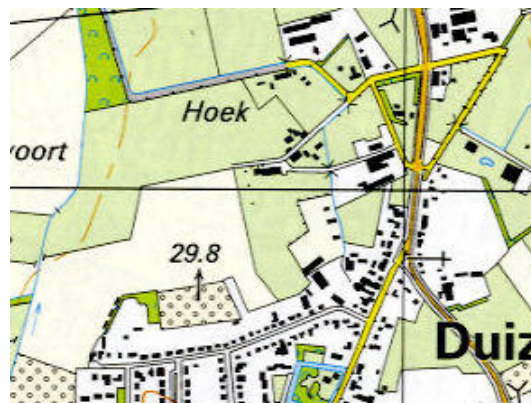
Historische kaart (ca. 1900)



Projectie historische kaart op huidige topografie

Huidige topografie

In de huidige topografie is de St. Jansstraat als "nieuw lint" sterk verdicht t.o.v. de historische situatie. Ook 'Hoek' is nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke structuur. Het plangebied is door de kavelrichting sterk oost-west gericht richting het beekdal van de Beerze. De St. Jansstraat ligt met een rij van "achterkanten" richting het plangebied. Ook een deel van de Groenstraat ligt met achterkanten naar het plangebied. 'Hoek' bestaat ondanks verdichting en schaalvergroting nog steeds uit kenmerkende, vrijstaande hoeven. De St. Jansstraat kent een opening in het lint ter plaatse van de 'witte boerderij'. Van daaraf loopt noordzuid gerichte beplanting het gebied in (houtwal). Vele wegen zijn beplant met laanbeplanting. De wegen van Hoek zijn in de meeste gevallen beplant met laanbomen. Ten noorden van het plangebied is sprake van een vrij sterke oost-west gerichte boomstructuur met een "bosje" aan de beek. Er is sprake van een noord-zuid gerichte groenstructuur in het oostelijke deel van het plangebied. Verder is er veel openheid in de vorm van agrarische gronden (meest weiland). De lanen in Hoek zorgen voor "groene kamers".



Huidige topografie



Randen

Ruimtelijk concept

Bij het opstellen van het ruimtelijk concept hebben landschappelijke structuren een leidende rol gespeeld. Door het toepassen van 'landschappelijke stedenbouw' blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en erfahrbaar. Het ruimtelijk concept voor het gehele plan gaat uit van een sterk oostwest gerichte ruimtelijke structuur, gericht op het beekdal van de Beerze. Het concept gaat uit van vier ruimtelijke deelgebieden: het groene entreegebied, het westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Jansstraat.

Het entreegebied geeft direct bij binnenkomst een groene indruk. Hier liggen twee objecten in een ruime groene setting. De verkaveling van het westelijk deel is dooraderd met 'groene linten' in de vorm van openbaar groen. Het noordoostelijk deel sluit aan op de kenmerken van 'Hoek'. Hier is sprake van vrijstaande woningen op ruime kavels om de 'luchtigheid' en 'ruimtelijkheid' van dit plandeel zoveel mogelijk te behouden. Het 'dubbellint' is een reactie op de achterkanten van de St. Jansstraat. Deze nieuwe straat zoomt deze achterzijden af en presenteert zich met haar voorkant richting het plangebied. In noordzuidelijke richting is er sprake van robuuste opgaande groenstructuren gekoppeld aan hoofdroutes, zoals de entreeweg en de belangrijkste langzaamverkeersroute (westzijde). Het concept is zodanig opgesteld dat een fasering goed mogelijk is met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Ook bij stagnatie in de bouw is op deze wijze een goede afronding en inbedding in het landschap gewaarborgd.



Ruimtelijk concept gehele ontwikkeling
(Grounds, februari 2009)



Ruimtelijk concept eerste plandeel oostzijde
(Grounds, februari 2009)

Stedenbouwkundig plan

Aansluitend op het ruimtelijk concept kent de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan vier deelgebieden, nl. het groene entreegebied, het westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Jansstraat.

De deelgebieden liggen ingebed in het landschap en worden van elkaar gescheiden door (deels) bestaande groenstructuren. Door deze groene elementen in het plan op te nemen blijft het geheel kleinschalig en blijft "de geest van de plek" zoveel mogelijk behouden. Het westelijk plandeel is het grootste deelgebied in het plan. Dit deel wordt doorsneden door woonstraten met een asymmetrische opbouw. De straten hebben een bochtig verloop om ruimtelijke spanning te creëren. Aan de noordzijde van de rijloper ligt steeds openbaar groen met een wisselende breedte. Het beeld wordt ook hier bepaald door gras met solitaire bomen. In de woonstraten is een mix van rijenwoningen en tweekappers te vinden.

De overgang naar het landschap aan de westzijde wordt met een zachtere rand van vrijstaande woningen vorm gegeven. Deze overgang wordt nog eens verzacht door een rij laanbomen aan de overzijde van de woonstraat. Ook richting het noorden wordt de overgang naar het open landschap verzacht door een bomenrij in een groene berm.



Stedenbouwkundig plan (*Grounds*, 7 januari 2011)

De entreeweg wordt geflankeerd door een brede groenzone. Deze zone kenmerkt zich door verschillende maaiveldhoogtes. Hier is plaats voor waterberging en –infiltratie, informeel spelen en een wandeling. In dit groene entreegebied liggen twee objecten, bestaande uit een patioblok (noordelijk) en een woonhof (zuidelijk). Het patioblok bestaat uit 8 patiowoningen met de tuinen naar binnen gericht. Het zuidelijke blok moet in de architectonische uitwerking haar definitieve vorm krijgen, maar vooralsnog wordt uitgegaan van een hof met een gemeenschappelijke binnenruimte en bescheiden tuintjes aan de buitenkant. Het betreft een hof bestaande uit 7 á 8 woningen in één bouwlaag met een kap. De beide blokken liggen in het groen. Dit groen bestaat uit gras met bomen.

Direct ten noorden van de St. Jansstraat bevindt zich de aanzet tot een 'dubbellint'. Bij een verdere uitbreiding van het plan in westelijke richting wordt deze aanzet verder doorgezet in een volwaardige straat. Deze straat krijgt een begeleiding van een doorgaande bomenrij aan de zuidzijde van de weg. Het dubbellint bestaat uit vrijstaande woningen met diepe achtertuinen. De woningen staan in een strakke rooilijn. De overgang naar de bestaande tuinen van de bestaande woningen aan de St. Jansstraat wordt gevormd door een brede groenstrook met opgaande beplanting. Naast een waarborging van de privacy, blijven de beide linten hierdoor ook ruimtelijk duidelijk van elkaar gescheiden.

Het deelgebied rondom 'Hoek'. Kenmerkt zich door de ruime opzet. Hier is slechts sprake van vrijstaande woningen. Onder deze woningen zijn enkele Ruimte voor ruimte kavels. Ook hier zijn de straten groen van karakter door groene bermen en solitaire bomen. De bestaande wegen blijven zo smal mogelijk en bestaande bomen blijven gehandhaafd.

Situering

Het algemene uitgangspunt bij de situering van de bebouwing op de kavels is een zo goed mogelijke aansluiting bij het landelijke karakter van het gebied. In het algemeen wordt dan ook een zodanige positie op de kavel gekozen dat er voortuinen ontstaan met een diepte van tenminste 3 meter. Hierbij gaan wij er vanuit dat de 'dorpse bewoner' de tuin over het algemeen relatief groen zal inrichten. De diepte van de voortuinen zal bij veel woningen echter over het algemeen niet groter zijn dan 4 meter. Hiervoor is gekozen om de toekomstige bewoners zoveel mogelijk achtertuin te gunnen en om te voorkomen dat men de voortuin gaat verharderen om te dienen als een extra opstelplaats voor een auto. Auto's dwars op de straatrichting vóór de gevel zijn niet gewenst, omdat dit een te hard en te stedelijk straatbeeld oplevert.

Ontsluiting

Bij binnenkomst vanaf de St. Jansstraat komt men direct op de hoofdstraat, die het verkeer over het plan verdeelt. Men kan via deze ontsluitingsweg direct in alle delen van het plan komen. Tot halverwege heeft deze straat een breder profiel. Daar ligt immers het belangrijkste beslismoment om naar het westelijk of oostelijk plandeel te gaan. Ten noorden van dit splitsingspunt krijgt deze straat een gemiddeld profiel, omdat de grootste verdeling dan reeds heeft plaats gevonden en de verwachting is dat de druk op de straat afneemt. De meeste woonstraten hebben een profiel met een rijbreedte van 5 meter. De keuze voor deze breedte berust op de aanname dat er zoveel mogelijk op de rijbaan zal worden geparkeerd. Deze keuze zorgt voor een minimalisering van de verhardingsbreedte (er hoeven geen vakken voor langsparkeren te worden aangelegd) en draagt bij aan het dorpse karakter (informeel i.p.v. gedictieerd en geordend). Voor het bezoekersparkeren van de rijwoningen zijn enkele parkeerkofters op loopafstand ontworpen. De secundaire ontsluiting van het plan (denk ook aan calamiteiten) vindt plaats via de oostzijde van het plan. Hier takken de woonstraten aan op 'Hoek' en vervolgens op de Groenstraat. Een goede koppeling aan het bestaande dorp geschiedt ook door een langzaamverkeerroute. Deze takt aan op een bestaand pad dat tussen de bebouwing aan de St. Jansstraat door loopt. Dit pad loopt geheel langs de westelijke plangrens en heeft meerdere aftakkingen op de woonstraten.

Groen, water en spelen

Aan alle zijden van het plan is sprake van zachte overgangen naar het landschap door het toepassen van bomen(schermen). Over het geheel genomen bestaat het groen uit een rustige beplanting, voornamelijk gras met bomen. Langs de hoofdentree ligt aan de oostzijde een bestaande houtwal, deze wordt aangevuld en uitgebreid. Ten noorden van het splitsingspunt worden bomen in het talud van de wadi gezet. Bestaande bomen blijven gespaard en lanen worden waar nodig aangevuld om de kenmerkende groene kamerstructuur zichtbaar te houden.

In de grasvlakken liggen diverse laagten, die fungeren als plekken voor berging en/of infiltratie van water. Deze wadi's zorgen voor de eerste opvang van het water na een regenbui. De wadi's worden onderling gekoppeld en het water gaat uiteindelijk naar de centrale groenzone, waar het grootste oppervlak aan berging is voorzien.

Er zijn twee benoemde speelplekken in de wijk. Eén ten westen van het patioblok en één in het oostelijk deel van het plan. Daarnaast is er volop ruimte voor informeel spelen, vooral in de westelijke wijkrand.



Stedenbouwkundig plan met in geel aangegeven het uit te werken plandeel

Status stedenbouwkundig plan

De verkaveling zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan geeft een indicatief beeld. Dit wil niet zeggen dat het plan 'los zand' is. Hoofdstructuren als ontsluiting, groenvlakken, waterberging en woonvlekken (de begrenzing van de clusters van kavels) liggen vast. De grootte en exacte positie van de woningen op de kavel zullen echter worden bepaald door de combinatie van dit beeldkwaliteitplan, de architectonische ontwerpen en (de regels in) het bestemmingsplan. Dit geldt voor de gekleurde delen van het stedenbouwkundig plan. Het bovenstaande geldt niet voor het in het stedenbouwkundig plan in geel aangegeven deel (zie bovenstaande afbeelding). Dit deel wordt in het bestemmingsplan beschreven als 'uit te werken'. Dit houdt in dat de ruimtelijke opzet en verkaveling van dit deel in hogere mate indicatief zijn. Deze kan ten tijde van de invulling van deze uitwerking nog veranderen en afwijken van het in bovenstaande plankaart geschetste beeld.

3. Beeldkwaliteit architectuur

3.1 Deelgebieden

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan kent zoals gezegd vier deelgebieden, nl. het groene entreegebied, het westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Jansstraat. In het kader van het beeldkwaliteitplan is er nog een extra deelgebied toegevoegd aan de hierboven genoemde vier deelgebieden. Het betreft de beide vrijstaande woningen direct ten oosten van de entree aan de St. Jansstraat. Dit deel is wat betreft zijn omvang van ondergeschikt belang. Het is m.b.t. de beeldkwaliteit echter wel een op zichzelf staand gebiedje met een eigen karakter en beeldkwaliteit. Bovendien vervangt de meest zuidelijke woning de historische 'witte boerderij', die voor de bevolking van Duizel een herkenbaar en gewaardeerd object is. Na toevoeging van dit deel komen we in het kader van de beeldkwaliteit op een vijftal deelgebieden. In de onderstaande afbeelding zijn deze uiteen gezet en verbeeld.



Deelgebieden beeldkwaliteit

Er wordt in Nederland tegenwoordig veel gesproken over “dorps bouwen”. Nederland kent echter een breed scala aan verschillend dorpstypen. Zo is een ‘veendorp’ volstrekt anders dan een dorp ‘op het zand’ en kan een dorp in ‘Holland’ sterk afwijken van een dorp in het Brabantse. Bovendien speelt de positie van de locatie in het dorp in dit verband ook een belangrijke rol: gaat het om een dorpskern of een dorpsrand of zelfs om verspreid staande bebouwing in het ‘buitengebied?’

In het geval van Duizel-Noord hebben we te maken met een gebied aan de noordzijde van het dorp Duizel, met verspreid liggende bebouwing in het landelijk gebied. De typering ‘landelijk’ is hier dan ook meer op zijn plaats dan de algemeen gebruikte term ‘dorps’. Doordat het landschappelijk raamwerk als uitgangspunt dient en een sterke drager vormt voor het plan zijn termen als ‘dichtheid’ of ‘speelsheid’ hier niet op hun plaats. Er mag plaatselijk best sprake zijn van dichtere bebouwing, mits deze vergezeld wordt door een sterke groenstructuur. Uitgangspunt is steeds dat het algemene beeld zo groen mogelijk is en de korrelgrootte en/of hoogte van de bebouwing beperkt wordt gehouden.

3.2 Architectuur

3.2.1 Huidige situatie

Rondom 'Hoek'

Het architectuurbeeld in de huidige situatie is niet onder een noemer te vatten. In grove lijnen is er een tweedeling te maken in woningen rondom 'Hoek' en woningen rondom de St. Jansstraat. De diversiteit rondom Hoek lijkt in eerste instantie wat groter te zijn dan in het gebied grenzend aan de St. Jansstraat. Ondanks deze eerste indruk is er in het gebied rondom Hoek geen sprake van een hoge gemiddelde architectonische kwaliteit. De meeste woningen zijn sober en doelmatig uitgevoerd met een laag niveau wat betreft detaillering en vormtaal. Ook het aantal woningen met een historische oorsprong is beperkt. Op een twee- of drietal langgevelboerderijen na zijn alle woningen naoorlogs. De diversiteit zit hem vooral in de variatie in goot- en nokhoogten. Het overgrote deel van de woningen kent echter een relatief lage goothoogte (3.00-3.50 m).



Beelden bebouwing huidige situatie omgeving Hoek en Groenstraat

In het materiaalgebruik is het beeld redelijk eenzijdig. Er is sprake van metselstenen in lichte, weinig uitgesproken tinten variërend van gelig beige tot lichtrood. Uitschieters in kleur komen bijna niet voor. Ook expressie in het metselwerk is zeldzaam, het meeste metselwerk is redelijk 'recht-toe-recht-aan'. Wat betreft de daken is er sprake van een grote dominantie van het zadeldak, dit type komt veruit het meest voor. Ook in de dakbedekking is weinig variatie in kleur. Vele daken zijn grijsig van kleur. Er is soms sprake van (relatief bescheiden) overstekken. De gevelindeling is in ieder geval bij de naoorlogse woningen, vaak zeer pragmatisch ingestoken en kent weinig samenhang of ordening. Aan de Groenstaat is vrij recent een nieuwe woning gebouwd. Deze kunnen we typeren als 'Neo-Nederlands'. Op het gebied van kozijnen en deurlijsten kent deze woning een iets rijkere detaillering dan de meeste woningen. Ook de langgevel boerderijen zijn wat rijker gedetailleerd. Eén daarvan is nog in een vrij oorspronkelijke staat. Deze heeft een kap met wolfseind (zie afbeelding). Een ander afwijkend gebouw is de 'Lianahoeve' aan 'Hoek'. Deze woning heeft geen grote architectonische of cultuurhistorische waarde maar is wel een herkenbaar punt.



Beelden bebouwing huidige situatie omgeving St. Jansstraat

St. Jansstraat en omgeving

Voor de St. Jansstraat en omgeving gelden wat betreft de architectuur vergelijkbare kenschetsen. Ook hier domineert de 'uitgeklede' architectuur. Duidelijk verschil is de goothoogte. Waar rondom hoek sprake was van een dominante goothoogte van 3.00-3,50 meter, komt hier een goothoogte van ca. 6.0 meter (twee bouwlagen) het meest voor. De St. Jansstraat krijgt hierdoor een vrij 'stenig' karakter en leunt zwaar op het groen in de voortuinen. Verderop in de straat vinden we woningen op wat grotere kavels. De straten haaks op de St. Jansstraat, zoals de Kempstraat, Kerkakkers en de Beerbeemden hebben een wat hogere algemene architectonische beeldkwaliteit. Dit is echter in hogere mate te danken aan de rijkere inrichting van de openbare ruimte dan aan de kwaliteit van de architectuur zelf. Hier is het beeld wat groener en meer divers. Grote afwijking in het verhaal is de zogenaamde 'witte boerderij'. Dit is een boerderij van het langgeveltype. De architectonische waarde van deze boerderij is iets hoger dan bij de Lianahoeve. De authenticiteit is echter wat geweld aangedaan door de woning wit te 'keimen'. (Cultuur)historisch en architectonisch is het dan ook geen erg waardevol element. Hier speelt echter een vergelijkbare waarde als bij de Lianahoeve een rol, namelijk die van herkenningspunt en sociaal-culturele waarde.

3.2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Aangezien het aantal mogelijkheden om aanknopingspunten te vinden bij de bestaande architectuur beperkt is, is de keuzevrijheid wat betreft de beeldkwaliteitskoers relatief groot. Leidmotief is echter het landelijke, agrarische karakter van het gebied en de keuze voor een bovengemiddelde mate van duurzaamheid.

Kleur- en materiaalgebruik

In zijn algemeenheid wordt er gestreefd naar een harmonieuze inpassing van het plan in zijn omgeving. Dit houdt in dat er wat betreft het kleur- en materiaalgebruik wordt gezocht naar analogieën vanuit de omgeving en dat daar op hoofdlijnen op wordt aangesloten. Dit sluit niet uit dat het plan een product van deze tijd is en dat er in dat kader wordt gezocht naar een zekere 'eigenheid'. Concreet betekent dit dat er op uitwerkingsniveau eigentijdse en karakteristieke kenmerken in de architectuur mogen voorkomen die aanvullend zijn op en/of afwijkend zijn van de bebouwingskenmerken in de omgeving.

Overgang privé-openbaar (erfscheidingen)

Zoals hierboven reeds vermeld is het algemene leidmotief bij het uitwerken en materialiseren van het plan niet zozeer 'dorps' als wel 'landelijk'. Ook in de vormgeving van de overgangen tussen privégrond en openbaar gebied komt dit terug. Groene elementen als hagen zijn geëigende middelen om 'de juiste sfeer te pakken' en te versterken. Doordat er in ligging en organisatie van de planonderdelen nogal wat verschillen voorkomen zal het 'groene thema' ook in de erfscheidingen per plandeel verschillend worden uitgewerkt. De aanleg van de groene erfscheidingen zal bij voorkeur door de gemeente worden verzorgd. Zo is de grip op kwaliteit van plantmateriaal en wijze van planten het grootst. De wijze van beheer zal in nader overleg met marktpartijen en bewoners worden uitgewerkt

Deelgebied 1: De Groene Aders

Algemeen

Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de sterke oriëntatie in oostwestelijk richting, het groene en asymmetrische karakter van de straatprofielen en de duidelijke opdeling in drie subgebieden. Door dit laatste kenmerk is het geheel gemakkelijk in blokken te realiseren. Bij dit deelgebied dient te worden aangetekend dat het geheel in het uit te werken gebied van het bestemmingsplan valt. De beeldkwaliteit wordt echter voor de lange termijn bepaald en zal vooralsnog, onafhankelijk van eventuele wijzigingen in de verkaveling, van toepassing blijven.

Uitgangspunt voor dit deelgebied is een beeldkwaliteit gebaseerd op traditionele stijlenmerken en verwijzingen naar authentieke architectuur. Deze 'landelijke basis' zal worden gecombineerd en verrijkt met moderne toevoegingen, aanvullingen en accenten. Een gelijke noemer waarborgt de eenheid van het totaal, terwijl per subgebied op het centrale thema zal worden gevarieerd. Op deze manier zal er in de woonstraten steeds verschil zijn tussen de noord- en de zuidzijde van de straat. Dit ondersteunt de asymmetrische opbouw van het profiel.

Door een duidelijke gelijke noemer te benoemen, blijft de eenheid bewaard en ontstaan er geen conflicten en tegenstrijdigheden in kleur en architectuur. Door deze benadering wordt de westelijke rand van de wijk in drie stukken geknipt. Hierdoor ontstaan geen lange, té eenvormige lengten maar een afwisselende kleinschalige dorpsrand met gelijkvormige clusters van 3 á 4 woningen.

Kleur- en materiaalgebruik

De gelijke noemer wordt gewaarborgd door de eenheid in materiaal. Traditionele materialen als baksteen in combinatie met gebakken pannen zetten de toon. Voor de baksteen geldt dat deze altijd in het rood-roodbruine scala ligt. Deze tinten komen veel voor bij (historische)

bebouwing de omgeving (zie referentiebeelden). Tinten als geel en beige komen oorspronkelijk niet of nauwelijks in het gebied voor en zijn om die reden ongewenst. In de naoorlogse periode zijn deze tinten wel veelvuldig toegepast, maar hier wordt niet langer op aangesloten. De goot zelf is bijvoorkeur afgetimmerd. Een platte, zinken goot is echter ook toegestaan. PVC-goten zijn uitgesloten. De pannen zijn altijd gebakken en gesmoord en rood of antraciet van kleur, afhankelijk van het subgebied.

Kapvorm en goothoogten

Over het algemeen gezien is de variatie in kapvormen in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Er is ook geen sprake van sterk expressieve kappen. De meest voorkomende vorm is het zadeldak. Afhankelijk van de positie in het plan kan worden afgeweken en gevarieerd in richting en mate van expressie.

De goothoogte mag 6 meter bedragen, maar het heeft de voorkeur om, in ieder geval plaatselijk en afhankelijk van het subgebied, ook met lagere hoogten te werken.

Richting en oriëntatie

Ook op het gebied van de kaprichting is de variatie in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of min of meer dwars (hoekverdraaiing) op de straatrichting gericht. Om de bebouwing in het plan zich zo ontspannen mogelijk in de omgeving te laten voegen, sluit het zich ook wat de kaprichting betreft bijna volledig aan bij de bestaande bouw. De meest voorkomende nokrichting in het plan is parallel aan de richting van de straat. Doordat de straten in dit plandeel meanderen is er al dynamiek genoeg. Een rustige begeleiding door parallelle nokken zorgt voor voldoende evenwicht. D.m.v. meer incidenteel gebruik van dwarskappen kunnen op belangrijke punten accenten worden aangebracht. Dit dient echter slechts bij hoge uitzondering en alleen op enkele bijzondere punten te geschieden. Naast een esthetische reden, heeft dit ook een energetische achtergrond. Een groot deel van het plan is in oostwestelijke richting verkaveld. Hierdoor liggen veel woningen in potentie gunstig op de zon georiënteerd. Door het dakvlak parallel aan de straat houden zijn de mogelijkheden voor het toepassen van zowel actieve als passieve zonne-energie.



Deelgebied 1: 'De Groene Aders'

Wat betreft de woningen aan de oostzijde van het deelgebied is de oriëntatie is zowel op de woonstraat als op de dorpsrand / entreestraat gericht. De entree ligt aan de woonstraat, de zijde aan de hoofdstraat kent echter minstens "één structurele verbijzondering" (tweede toegang, grote raampartij, erker etc.). Voor de westzijde geldt een andere benadering. Deze woningen liggen meer aan de westelijke straat langs de nieuwe dorpsrand dan dat ze in de woonstraat liggen. De entree en de verbijzonderde gevel naar het landschap liggen hier dan ook beide gewoon aan de woonstraat aan de westzijde. De nokhoogte is volgend aan de goothoogte. Bij een goothoogte van 6 meter dient een nokhoogte van maximaal 9.00 meter gehanteerd te worden.

Overgang privé-openbaar

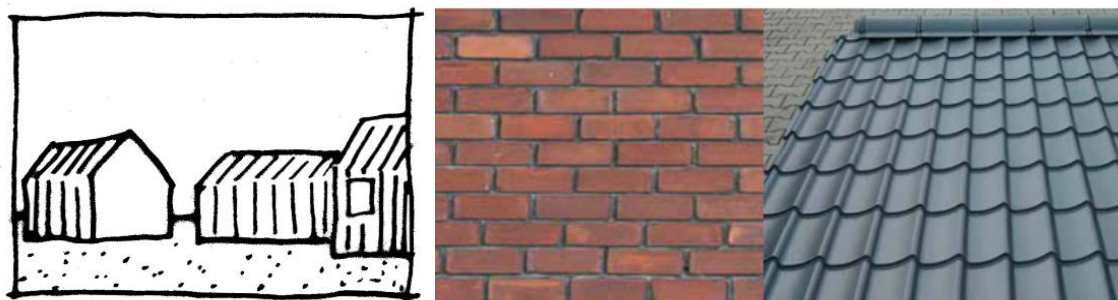
Deelgebied "de groene aders" wordt het meest 'moderne' deel van het plan. Dit geeft aanleiding om naar het contrast te zoeken tussen de 'modernere' architectuur en een losse, landschappelijke inrichting van het openbaar gebied. De haag zorgt voor het groene en landelijke beeld. Voor de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar de houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere soort bijv. een meidoorn- of ligusterhaag. De zijkanten van de kavels bij voorkeur ook groen uitvoeren in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeide constructie (hekwerk, spandraden). Aan de achterkanten van kavels worden geen eisen gesteld.



In "de Groene Aders" gaat wat betreft de hagen op de voorste perceelsgrens de voorkeur uit naar een wat lossere soort (verwijzing naar de houtwal). De zijkanten

Subgebied 1: noord

Aangezien dit subgebied met twee zijden aan het open landschap grenst, is hier gekozen voor de meest traditionele variant op het thema. De mansardekap is hier het uitgangspunt en dus de verplichte kapvorm. Deze dient niet puur traditioneel te worden toegepast, maar er dient een modern spel mee te worden gespeeld. Zo kan men de kap bijvoorbeeld aantasten of juist doorzetten tot ver over de gevel. Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze, de pannen zijn antracietgrijs, om aan te sluiten bij de meest voorkomende kleur in het gebied en om de confrontatie met het landschap rustig te houden.



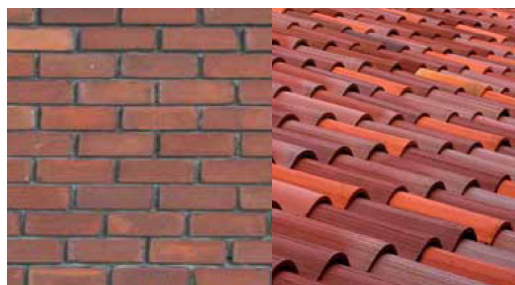
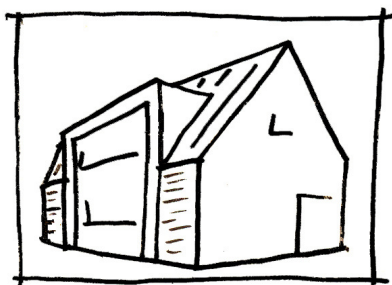
Iconografische weergave en materialenstaat De Groene Aders: subgebied 1, Noord



In het meest noordelijke plandeel van 'de groene aders' is de mansardekap uitgangspunt. Deze dient niet traditioneel te worden toegepast; er dient een modern spel mee te worden gespeeld. Zo kan men de kap bijv. doorzetten tot ver over de gevel of juist aantasten.

Subgebied 2: midden

In het middelste subgebied is uitgegaan van een vrij eenvoudige basisvorm. Deze bestaat uit een basale woning met een zadeldak. De kapvorm ligt vast. Deze kap wordt echter aangetast of aangevuld met moderne elementen. Hierbij kan men denken aan (doorgestoken) dakkapellen, (verlengde) erkers etc. Ook vergrote entreepartijen of subvolumes behoren tot de mogelijkheden. De verbijzonderingen worden bij voorkeur uitgevoerd in materialen die duidelijk afwijken van het hoofdvolume of die normaliter slechts in details worden toegepast. Denk hierbij bijv. aan zink of plaatmateriaal. De pannen zijn hier rood van kleur.



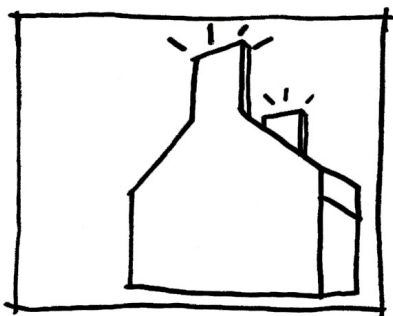
Iconografische weergave en materialenstaat De Groene Aders: subgebied 2, Midden



In het middelste subgebied wordt uitgegaan van een vrij eenvoudige basisvorm. Deze bestaat uit een basale woning met een zadeldak. Deze kap wordt aangevuld met moderne elementen.

Subgebied 3: zuid

In het meest zuidelijke subgebied van 'de groene aders' wordt de basisvorm op een derde manier verbijzonderd. In dit subgebied wordt de basisvorm gevormd door een zadeldak ingeklemd tussen doorgemetselde schoorstenen (zie icoon). De kap wordt bij voorkeur deels over de gevel doorgezet. Dit onderdeel is echter niet verplicht, de basale kapvorm wel. Elementen die tot deze basisvorm behoren en onderdeel vormen van de klassieke architectuur worden uitvergroot. Door het inzetten van dit middel blijft de architectuur enerzijds klassiek maar tegelijkertijd ook eigentijds. Met moet aan het uitvergrooten denken aan schoorstenen, raamdetails, deuren, dakranden en omlijstingen etc. Kleur en materiaal voor de gevels is conform de hoofdkeuze, de pannen zijn hier antraciet.



Iconografische weergave en materialenstaat De Groene Aders: subgebied 3, Zuid



In subgebied 3 van 'de groene aders' wordt de basisvorm verbijzonderd door elementen, die behoren tot de basisvorm en onderdeel vormen van de klassieke architectuur, uit te vergroten (beide links en rechtsboven). Voor de gehele 'Groene Aders' is een open beeld met lage haagjes met veel ruimte voor groen het streefbeeld (rechtsonder).

Deelgebied 2 'De Groene Entree'

Dit deelgebied vormt het visitekaartje van het geheel plan doordat het grootste deel van de bewoners en bezoekers via deze kant het gebied zal binnenkomen. Het is belangrijk dat het hoofdidee uit het ruimtelijk concept, nl .twee objecten in het groen, overeind blijft. Om dit beeld veilig te stellen, dient er een groene omranding van voldoende maat rondom de objecten te blijven. Dit groen is bij voorkeur openbaar, omdat op die manier het beoogde beeld en de openheid het best gewaarborgd kunnen worden



Deelgebied 2: 'De Groene Entree'

Seniorenhof

Het zuidelijke object bestaat uit een gebouw met een vrije vorm. Het gebouw dient niet rechthoekig te zijn, maar dient minimaal 5 zijden te hebben of een geheel afwijkende vorm. Parallele zijden zijn ongewenst. Het geheel zal slechts minimale tuintjes aan de buitenzijde hebben. Er zal eerder sprake zijn van een klein 'plaatsje' of 'stoep'. De binnenzijde bestaat bij voorkeur uit een gezamenlijke hof, maar kan, indien gewenst, ook worden verkaveld. De buitenzijde blijft in beide gevallen gelijk, nl. minimale voortuintjes rondom het gebouw. Deze zullen worden omzoomd door een eenduidige omkadering (zie ook 'erfscheidingen'). Het gebouw zal bestaan uit een basis van één bouwlaag met een kap. Ter plaatse van ruimten met een bijzondere functionele invulling (bijv. entree / gemeenschappelijke ruimte) kan de kap een verbijzondering krijgen. Dit kan gebeuren door de nok op te tillen of door het gebouw ter plekke iets te verhogen.

Duurzaamheid is een belangrijk aspect in Duizel-Noord en een compact gebouw met meerdere woningen leent zich uitstekend om hogere doelstellingen op dit gebied te bereiken. Naast de functionele aspecten van duurzaamheid, dient het gebouw deze ambitie aangaande duurzaamheid ook in zijn architectuur en beeldkwaliteit te laten zien. De materialen dienen niet alleen duurzaam te zijn, maar de boodschap 'duurzaamheid' in hun verschijningsvorm ook daadwerkelijk uit te stralen. Het gebouw is op dit gebied het uithangbord voor de wijk.

Het bovenstaande betekent o.a. dat er van eerlijke materialen dient te worden uitgegaan. De gevels zijn van baksteen in een warme kleurstelling, die harmonieert met de omliggende bebouwing (in het bruinrode segment) ofwel in een sterk contrasterende, lichte kleurstelling (bijv. wit gekeimd, geen beige of geel!). Daarnaast is een substantieel deel van de gevel opgebouwd uit of bedekt met hout. Het gaat in dit geval over echt hout, houtvervangende materialen zijn met het oog op het duurzame karakter van de wijk ongewenst, tenzij deze bewezen duurzaam geproduceerd zijn. Materialen met veel kleurstof of kunststof dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

De pannen zijn gebakken en antracietgrijs van kleur. De kap is een zeer belangrijk onderdeel van het gebouw. Niet alleen op het vlak van esthetiek, maar ook op het gebied van energie. Daar de kap rondom het gehele gebouw bedekt, kan men over een aanzienlijk oppervlak beschikken. Dit kan bijv. gunstig zijn in het kader van passieve en actieve zonne-energie. Het dakvlak dient dan ook bovenfunctioneel te worden gedimensioneerd. Dit kan bijv. gebeuren door aan de buitenzijde de goot laag te houden (3.5 meter). Door de nok relatief hoog te leggen (8 meter) wordt zo een groot dakvlak gecreëerd. Aan de binnenzijde mag de goot hoger (6 m) liggen om voldoende volume te kunnen creëren. Dit hogere deel mag echter nooit meer dan 50% van het volume beslaan. De buitenzijde dient traditioneel te zijn en niet om aandacht te schreeuwen. Aan de binnenzijde mogen modernere elementen worden toegevoegd.



Ruimtelijke impressies deelgebied 'De Groene Entree'

Erfscheiding

Zoals hierboven reeds beschreven kent de woonhof kleine, strak begrensde tuinen aan de buitenzijde van het hof. Deze tuinen zullen worden omrand door een eenduidige, vooraf ontworpen en aangelegde, lage erfscheiding. Er is sprake van een 'gebouwd' element in combinatie met groen. Door een haag te combineren met een laag hekwerk aan de voorzijde van de hof ontstaat het gewenste beeld. Het hekwerk vormt de drager, die zowel zorgt voor het behoud van draagvlak bij de bewoners als voor de ondersteuning van de haag. Vooral in de eerste jaren zijn deze beide aspecten van belang. Het hekwerk zal bij voorkeur van hout zijn om aan te sluiten bij de duurzaamheidgedachte in de wijk. Het hout is niet behandeld met chemische conserveringsmiddelen en bij voorkeur afkomstig uit Europese bossen. De begroeiing dient hier relatief robuust en wat breder te zijn. Hierbij moet mijn denken aan een brede, lage geschoren heg of haag. Voor wat betreft de haag heeft een wat strakkere, 'nettere' haag de voorkeur. Te denken valt hierbij aan een beukenhaag (Fagus), een taxushaag of een haag van haagbeuk (Carpinus).

De binnenzijde van de hof is open gehouden voor nadere uitwerking. Er kan voor worden gekozen om de binnenzijde te verkavelen. In dit geval is een in het kader van beeldkwaliteit vastgelegde erfscheiding niet van toepassing. In het geval dat wordt gekozen voor een centrale hof, grenzen de woningen direct aan de gemeenschappelijke ruimte. In feite is ook hier niet echt sprake van een overgang van privé naar openbaar gebied, daar het gehele kavel wordt uitgegeven. Er is echter wel sprake van een overgang van 'privé' naar 'gemeenschappelijk'. Deze overgang wordt vormgegeven door een zogenaamde 'stoep'. Dit is een strook van ca. 1 meter breed, uitgevoerd in een materiaal dat wat betreft type, kleur of legverband afwijkt van de verharding in het gemeenschappelijk deel van de hof.



Aan de binnenzijde van de woonhof mag de goot hoger liggen (6.00 m) om voldoende volume te creëren. (geheel boven). Hier kunnen ook moderne elementen worden toegevoegd (middenlinks). De kap is een zeer belangrijk onderdeel van het gebouw (middenrechts). Door aan de buitenzijde de goot laag te houden en de nok relatief hoog te leggen wordt een groot dakvlak gecreëerd (beide beelden linksonder). De overgang van 'privé' naar 'gemeenschappelijk' wordt vormgegeven door een zogenaamde 'stoep', uitgevoerd in een materiaal dat afwijkt van het gemeenschappelijk deel van de hof (beiden rechtsonder).

Patioblok

Het tweede object in het groen binnen dit deelgebied is het patioblok in de noordelijke helft van de groene entree. Dit blok bestaat uit 8 woningen die met hun tuinen (patio's) naar binnen zijn gedraaid. Zo ontstaan binnenin het blok twee open ruimten met steeds 4 tuinen. Het blok bestaat uit een basis van één bouwlaag hoog. Deze basislaag bestaat uit baksteen in het bruine segment. In dit geval dus werkelijk bruin, met minder rood pigment dan de hiervoor genoemde deelgebieden. Op deze basis kunnen eventueel opbouwvlakken komen met bijv. een of meerdere kamers. De basis van één bouwlaag (3.0 meter) kan op twee manieren worden uitgebreid: ofwel door een opbouw van één bouwlaag hoog met een flauwe kap (bijv. 30 graden) of door een deel van het volume in anderhalve bouwlaag uit te voeren. In dit geval kan de kap steiler worden uitgevoerd. Om dit laatste mogelijk te maken ligt de maximale nokhoogte op 7.5 meter i.p.v. op 6.0. De opbouw van anderhalve of twee bouwlagen mag echter nooit meer dan 50% van de basislaag vormen.

De opbouwen onderscheiden zich duidelijk van het hoofdvolume. Zij hebben minimaal een gevel(bekleding) van hout. Op deze opbouwvlakken mag een kap. Dit mag zowel een zadeldak (let op de richting) als een schilddak zijn. De pannen zijn in harmonie met de gevel en afhankelijk van het gevelmateriaal van de opbouw rood of antraciet. De platte gedeelten kunnen uitstekend worden ingericht als gras- en/of vegetatiedaken. Het patioblok kent, in tegenstelling tot de seniorenhof, geen voortuinen. Het blok ligt als element in het groen en wordt door smalle padjes door het gras ontsloten. Een erfscheiding is de derde dimensie is hier dan ook niet van toepassing. Wel kan worden gedacht aan een eenduidige 'zoom' van verharding rondom het gehele blok waar de paden op aansluiten.



Referentiebeelden patioblokken met opbouw en (flauwe) kap



Materialenstaat deelgebied 'De groene Entree'

Deelgebied 3 'Rondom Hoek'

Algemeen

De belangrijkste bindende kenmerken vanuit de beeldtaal van de bestaande bebouwing die ten dienste staan van de beoogde beeldkwaliteit zijn de lage goothoogte en de antracietkleurige pannen. Daarnaast zijn er twee objecten, waaraan kan worden gerefereerd. De

eerste is de bestaande langgevelboerderij aan Hoek zelf. Het tweede object is de 'Lianahoeve'. Het is echter niet wenselijk deze twee objecten als voorbeeld voor de gewenste beeldkwaliteit te kiezen. Door deze specifieke objecten te vaak te herhalen verliezen ze hun uniciteit. Ook de originele gebouwen boeten daardoor in aan kracht. Beter is het om de hoofdkenmerken uit deze elementen te destilleren en te vertalen in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit. Voor het gehele deelgebied gelden dan ook heldere en vrij eenvoudige regels. Voor alle woningen geldt een basale goothoogte van 3.5 meter. De bijbehorende nokhoogte bedraagt hierbij 8.0 meter. Doordat de kavels groot zijn, kan er veel programma op de begane grond worden gerealiseerd. Dit legitimeert de lage goothoogte. De gevels bestaan uit een combinatie van baksteen en hout. De kleur wordt relatief vrij gehouden. Alle tinten binnen het rode scala zijn toegestaan. Hiervoor is gekozen om aansluiting te vinden bij de agrarische bebouwing in het omliggende landelijk gebied, waar deze kleur veel voorkomt. De nadruk ligt hier echter wat meer richting het lichtere rood dan richting de donkerder roodbruine tinten. Lichte kleuren in het gele spectrum en het beige / zandkleurige spectrum zijn uitgesloten. Ditzelfde geldt voor wit en lichtgrijs. De kleur van de pannen is antracietgrijs.

Voor wat betreft plandeel 'rondom Hoek' wordt de keuze voor de erfscheiding vrij gelaten. De verwachting is dat bewoners met een groter perceel de overgang van privé-kavel naar openbaar gebied eerder groen gaan oplossen dan in een meer stedelijke, dichtbebouwde wijk. Een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen blijft ook hier het streefbeeld. Hoge, gebouwde erfscheidingen in de vorm van een hoge hekken of muren zijn hier nadrukkelijk niet gewenst.

Subgebieden

Het deelgebied 'Rondom Hoek' zal worden ingedeeld in twee subgebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel, gescheiden door de woonstraat die door het hart van het deelgebied loopt. Zoals gezegd zijn de basisregels voor het gehele deelgebied helder en eenvoudig. Om meer rijkdom en differentiatie aan te brengen worden deze regels per subgebied uitgebreid met aanvullende beeldkwaliteitseisen.



Deelgebied 3: Rondom Hoek

Noordelijk deel

Voor het noordelijk deel geldt als leidmotief het 'schuurtype'. Deze inspiratiebron dient niet te letterlijk te worden genomen. De speelruimte binnen het thema is vrij groot. Belangrijk element bij het waarderen van het beeldkwaliteitsniveau is de kap. Deze speelt te allen tijde een belangrijke rol. Het grootste deel van het programma dient onder één dominante kap te worden uitgevoerd. Verspringingen in en aantastingen van de kap zijn ongewenst. De kap dient zo zuiver en onaangetast mogelijk te blijven. Ook de overgang van binnen naar buiten is hier belangrijk. De kap biedt vele mogelijkheden om deze overgang fraai vorm te geven, bijv. in de vorm van veranda's en overkappingen. Om plaatselijk meer programma en afwijkende ruimtes te kunnen maken, kan bij de uitwerking op onderdelen door de kap worden heen gebroken. Dit dient in dat geval te geschieden in de vorm van een duidelijk, zelfstandig volume met voldoende maat en een eigen beeldtaal. Zo wordt het eigentijdse karakter en de bewuste aantasting van de archetypische schuur duidelijk zichtbaar en leesbaar gemaakt. Deze aantasting van de kap mag echter maximaal 20% van de totale voetprint beslaan. Om de analogie met de archetypische schuur nog eens te vergroten dient een deel van de gevel te worden uitgevoerd in hout. Het gaat om de verwerking van hout met een horizontale plaatsing van de planken, liefst overlappend ('potdekselen', zie afbeelding hieronder).



Materialenstaat noordelijk subgebied 'Rondom Hoek'

Zuidelijk deel

In het zuidelijk deel van deelgebied 'Rondom Hoek' wordt de verwijzing naar agrarische architectuur op een andere manier geïnterpreteerd dan in het hierboven beschreven noordelijke deel. Waar in het noordelijk deel de archetypische schuur uitgangspunt was, wordt er in het zuidelijk deel op een vrijere, meer metaforische manier met het thema omgegaan. Opnieuw vormt de kap het leidmotief. Hier wordt deze echter niet letterlijk ingezet. De kap vormt hier het plastische element waarmee naar hartenlust geëxperimenteerd en gevarieerd mag worden. De kap vormt het meest expressieve element van de woning. Deze mag worden gevouwen, als gevel worden ingezet, worden doorgetrokken etc. Veel is geoorloofd, mits er iets bijzonders met de kap wordt gedaan en het merendeel van het programma onder de kap wordt geplaatst. De dakbedekking wordt gevormd door pannen (antracietgrijs van kleur) of door riet. Dit laatste materiaal moet terughoudend worden ingezet, slechts enkele woningen mogen hiermee worden bedekt. Voor de gevel gelden dezelfde restricties als het vorige deelgebied. Afwijkend is de inzet van het hout; i.p.v. slechts horizontaal, mogen de planken hier ook verticaal worden geplaatst.

Lianahoeve

De bouwkundige staat van het de Lianahoeve is onvoldoende om het gebouw duurzaam te handhaven. Het pand zal gaandeweg de ontwikkeling van het gebied worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. Om het verleden niet geheel uit te wissen zullen in de beeldkwaliteit van de meest noordoostelijke woning van het zuidelijk deel van deelgebied 'Rondom Hoek' elementen en kenmerken van de Lianahoeve worden meegenomen. Voor de 'nieuwe Lianahoeve' dient te worden uitgegaan van de inspiratiebron 'boerderij met schuur'. De woning dient te bestaan uit twee volumes die bij elkaar horen maar toch duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Dit gegeven dient minimaal zichtbaar te worden in een plaatselijke verlaging van de goothoogte.



Archetypische boerenschuur (linksboven) en vertaling daarvan in moderne woningen (overigen).

De kap speelt een belangrijke rol. Door de lage goothoogte te combineren met een niet te flauwe hellingshoek gaat de kap vanzelf een dominante rol vervullen. De openingen in de kap dienen in aantal en in grootte beperkt te blijven. De maximale goothoogte blijft hierbij echter 3.5 meter. De verspringing van de goot dient gepaard te gaan met een verspringing in de gevellijn. De ramen dienen 'staand' (gering van afmeting en verticaal van opbouw) te zijn en duidelijk geordend op gelijke hoogte in de gevel te liggen. De ramen liggen laag in de gevel.

Naast de hierboven vermelde criteria gelden voor deze woning nog een aantal aanvullende criteria om de gelijkenis met de Lianahoeve te vergroten. Het gaat om de volgende aanvullingen:

- Een bijzondere entree (terugliggend, met een halfronde bovenzijde in de gevel)
- Verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen) boven de raamopeningen
- De ramen dienen te worden voorzien van luiken.



Referenties zuidelijk deel deelgebied 'Rondom Hoek': De kap vormt het meest expressieve element. Veel is geoorloofd, mits er maar iets bijzonders met de kap wordt gedaan en het merendeel van het programma onder de kap wordt geplaatst.



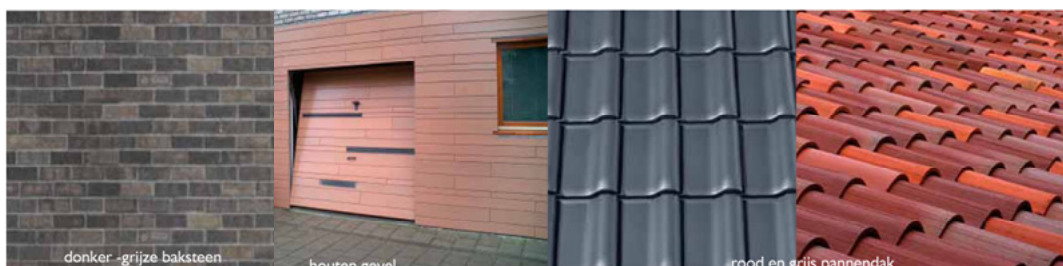
Deelgebied 4: 'Het Dubbellint'

Deelgebied 4: Het Dubbellint

Op het stuk plangebied ten noorden van de St. Jansstraat, in deze context het dubbellint genoemd, staan slechts vrijstaande woningen. Net als het 'lint' van de St. Jansstraat betreft het hier natuurlijk geen werkelijk lint. De woningen staan in een vaste rooilijn en de straat kent geen historische groeiwijze. Ondanks dat de St. Jansstraat geen lint is in de strikte zin des woords, heeft deze straat enkele typische 'lintkenmerken', nl. dat geen woning in de straat exact gelijk is. Vandaar de keuze om toch de typering 'lint' te gebruiken.

Ook in dit deelgebied speelt de kap weer een belangrijke rol. Hier dient wederom een spel met de kap te worden gespeeld. De kap is in basis een zadeldak, deze wordt bij voorkeur echter geknikt of gebroken uitgevoerd. Hij mag echter ook worden onderbroken, om als zelfstandig element te worden herhaald. Dit is een zeer geschikt middel om overdekt buitenprogramma te realiseren zoals een veranda. De goothoogte mag hier (deels) 6.0 meter zijn, maar men dient er naar te streven dat een substantieel deel op 3.5 meter ligt. Dit kan worden bereikt door een asymmetrische kap of door toevoeging van subvolumes.

De gevel bestaat uit een samenstelling van baksteen en hout. Ook hout-ervangende materialen zijn toegestaan, mits 'eerlijk' en duurzaam van karakter. De kleur van de baksteen ligt in het grijze scala, richting het donkere segment. Om een meer afwisselend lint te krijgen, is de kleur van de pannen hier vrijgelaten, tenminste binnen de mogelijkheden rood of antraciet. Harmonie met de gevel is hierbij het belangrijkste leidende motief.



Materialenstaat deelgebied 'Dubbellint'



Referenties deelgebied 'Dubbellint': De kap is in basis een zadeldak, deze wordt bij voorkeur echter geknikt of gebroken uitgevoerd (midden). Hij mag echter ook worden onderbroken, om als zelfstandig element te worden herhaald (boven). Zo kan bijv. de overgang tussen binnen en buiten worden uitgesteld. Dit is een zeer geschikt middel om overdekt buitenprogramma te realiseren, zoals een veranda (onder).

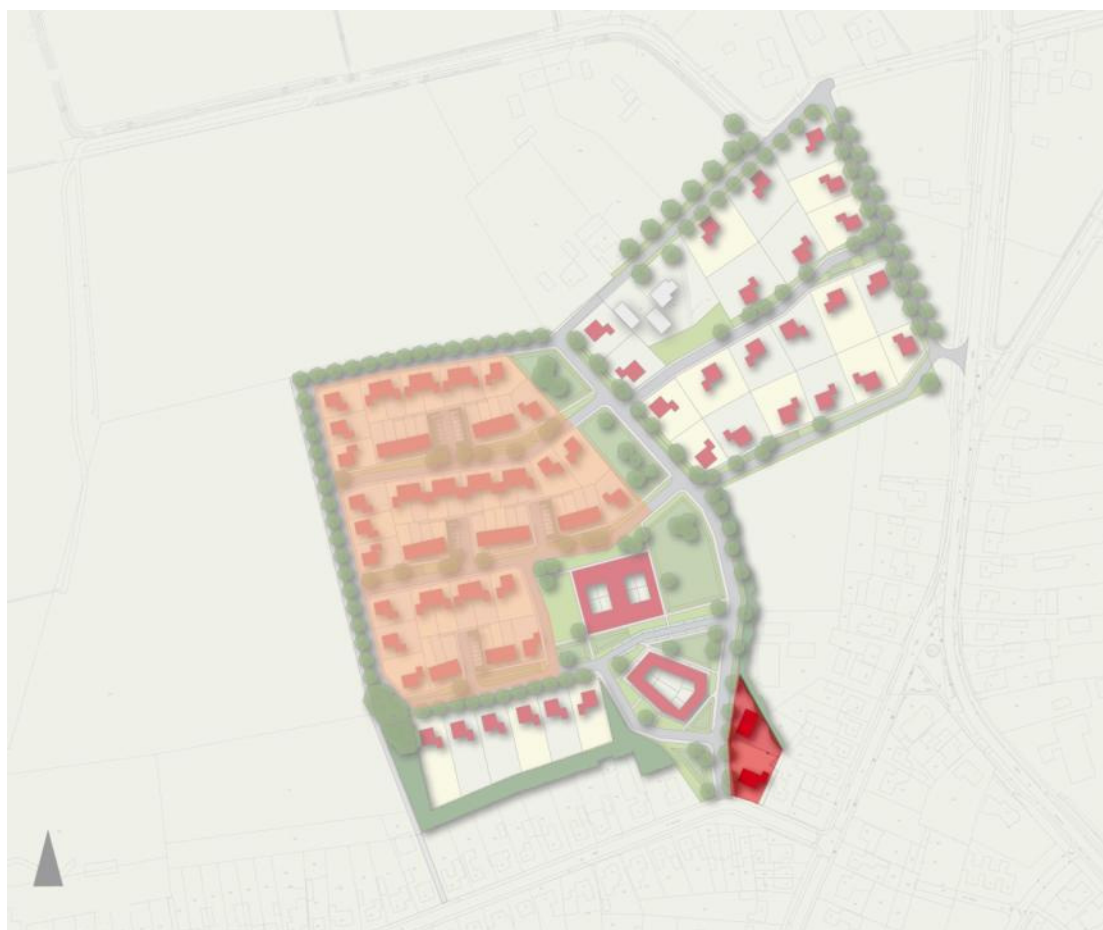
Deelgebied 5: De boerderij

Op het stuk plangebied ten oosten van de hoofdstraat, direct ten na de entree vanaf de St. Jansstraat zullen twee nieuwe woningen worden gepositioneerd. Er zullen op het gebied van beeldkwaliteit substantiële verschillen worden ingebouwd tussen de beide woningen.

De 'nieuwe witte boerderij'

De meest zuidelijke woning is geïnspireerd op de bestaande "witte boerderij" aan de St. Jansstraat. Deze boerderij is van het type "langgevelboerderij". Deze dient te worden gesloopt om de realisatie van de entree van de wijk mogelijk te maken. Omdat de 'witte boerderij' wel een betekenis heeft als herkenningspunt en een sociaal-culturele waarde heeft voor de Duizelaren, zal de zuidelijke woning in dit deelgebied wat betreft haar verschijningsvorm naar de witte boerderij refereren. Als rooilijn wordt hierbij de rooilijn van de naastgelegen woning aangehouden. De langgerekte woning heeft, vanzelfsprekend, een nok die parallel aan de St. Jansstraat ligt. De goothoogte mag hier (deels) 6.0 meter zijn, maar men dient er naar te streven dat een substantieel deel op 3.5 meter ligt. Een 'uitgeklede' goot van zink of PVC zonder aftimmering, die direct aan de gevel 'hangt', is ongewenst.

Het refereren aan de 'witte boerderij' betekent verder dat er sprake dient te zijn van een lage goothoogte, een lange, op de straat georiënteerde gevel, meerdere kleinere raamopeningen in een strakke ordening en ritme en een grote deuropening. Deze laatste kan bijv. worden ingezet als garagedeur of worden uitgevoerd als een grote raampartij. In alle gevallen dient de deur in vorm en / of detaillering naar een staldeur te verwijzen. De garage dient in alle gevallen inpandig te worden opgelost de kap dient in ieder geval door te lopen. De woning dient wit te worden 'gekeimd'. De dakbekleding bestaat uit een combinatie van rode gebakken pannen en riet.



Deelgebied 5: 'De Boerderij'



De te slopen "witte boerderij" aan de St. Jansstraat.

Solitaire woning

Voor de tweede solitaire vrijstaande woning gelden geen aanvullende randvoorwaarden of restricties buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders. Binnen deze kaders is elke kapvorm mogelijk. Door de solitaire en groene plaatsing van deze woning vormt zij één van de 'verrassingen' in het plan. Elke kapvorm is toegestaan en ook een woning met een plat dak is mogelijk. Indien er een kap wordt toegepast, dient de nokrichting vrij te kiezen in de lengterichting van de woning, parallel aan de straat te liggen. Het dak dient echter wel expressief te zijn. De enige aanvullende voorwaarde is het feit dat de woning niet teveel op de langgevelwoning van hierboven mag lijken. De langgevelwoning dient op zich zelf te staan. Teveel overeenkomst zou de uniciteit van die woning teveel aantasten.



Voorbeeld van een langgerekte woning zoals kan worden toegepast ten oosten van de entree van de wijk (locatie 'witte boerderij').

Erfscheiding

De twee vrijstaande woningen in plandeel 'de boerderij' zijn vrij ingesloten gelegen tussen de bestaande houtwal en erfgrenzen van bestaande kavels. De beeldkwaliteit van zij- en achterkanten van de kavels is hiermee in voldoende mate veilig gesteld. Vanzelfsprekend zijn hoge, harde erfscheidingen ook in combinatie met de houtwal ongewenst. Voor de voorzijde naar de straat toe geldt dat hier sprake dient te zijn van een lage, groene erfscheiding in de vorm van een losse haag. De soortkeuze dient bij voorkeur inheems te zijn met een referentie naar de streekeigen beplanting in de houtwal.

4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

Ook voor de openbare ruimte geldt het thema 'landelijk wonen' als uitgangspunt. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de keuzen voor de materialen moeten beiden in dit licht geschieden. De materiaalkeuze neigt in het algemeen naar de traditionele en sobere kant. Te felle kleuren en 'overdesign' dienen te worden vermeden. Vormen zijn eenvoudig, kloek en logisch, kleuren rustig, neutraal en harmonieus. Materialen zijn duurzaam en stralen tegelijkertijd kwaliteit en eenvoud uit.

Verhardingen

De wegen in Duizel-Noord hebben in de huidige situatie een zeer wisselende verharding bestaande uit asfalt, betonstraatstenen en een deel gebakken klinkers (Hoek vanaf de Groenstraat). Dit laatste is ook het wensbeeld voor de toekomstige inrichting. Gebakken klinkers geven, zeker in combinatie met grasbermen een zeer landelijk karakter. Door het intensievere gebruik zal de rijbaan plaatselijk iets moeten worden verbreed ('Hoek'). De laanbeplanting dient echter ten alle tijden intact te blijven. Aangezien er op de rijbaan wordt geparkeerd is er nauwelijks sprake van langspaarkeerplaatsen. Hierdoor zijn er weinig gecompliceerde detailleringpunten (markeringen e.d.). Ook de parkeerkofters in het plandeel 'De Groene Aders' zullen in gebakken klinker worden uitgevoerd. Ook ander verharde plekken zoals het doorsteek weggetje door deelgebied 'De Groene Entree zullen in dit materiaal worden uitgevoerd. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande verhardingen zal de kleur hierop worden afgestemd. Op hoofdlijnen zal dit neerkomen op het roodbruine segment. In het op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte zullen kleuren en formaten in detail worden bepaald.

De langzaamverkeerroute vanaf de St. Jansstraat wordt uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit of asfalt met een slijtlaag van ditzelfde materiaal, dit om het beeld van het oorspronkelijke zandpad zo dicht mogelijk te benaderen. Bij voorkeur wordt deze route uitgevoerd als 'overrijdbaar fietspad'. Dit wil zeggen dat het pad smal blijft (breedte van een tweezijdig fietspad), maar zodanig zal worden uitgevoerd dat beperkt verkeer mogelijk is om de aanliggende agrarische percelen ten westen van het pad te kunnen bereiken.



De langzaamverkeerroute vanaf de St. Jansstraat en de paden in het centrale groengebied worden uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit (midden) of in asfalt met een natuurstenen slijtlaag (links). Rijbanen, parkeerkofters en overige verhardingsvakken t.b.v. de auto worden in gebakken klinkers uitgevoerd (rechts).

Parkeren

Het concept 'landelijk' wonen dient als een rode draad door het gehele plan te lopen. (Teveel) geparkeerde auto's doen natuurlijk afbreuk aan dit beeld. In de parkeeroplossingen is in het stedenbouwkundig plan dan ook gezocht naar een zorgvuldige afweging tussen praktische aspecten en mogelijkheden voor beeldkwaliteit. In de uitwerking dienen de ideeën achter deze oplossingen dan ook zo consequent mogelijk te worden doorgevoerd. Zo geldt in het algemeen de regel dat het 'parkeren voor de deur' zo informeel mogelijk dient te worden opgelost. In alle gevallen is in de straten sprake van 'langsparkeren', d.w.z. dat de auto's evenwijdig aan de straat staan. De auto's staan hier gewoon op de rijbaan. De aanduidingen van individuele plekken worden op deze manier tot een minimum beperkt. Te stedelijke

oplossingen als opvallende streepaanduidingen etc. dienen te worden voorkomen. De parkeerplekken voor de overige auto's (bezoekers) zijn zoveel mogelijk opgelost in zgn. parkeercoffers. Deze zijn in het plan zoveel mogelijk buiten het straatbeeld geplaatst, echter op een zodanige wijze (zichtbaarheid, schaalgrootte) dat de sociale veiligheid gewaarborgd blijft.

Onder 'verhardingen' zagen we al oplossingen voor de inrichting van het maaiveld ter plaatse van de parkeervakken. Minstens zo belangrijk zijn de oplossingen in de derde dimensie, waarmee veel 'blik' aan het zicht kan worden onttrokken. Alle parkeercoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'. Dit dient niet te gebeuren met (te) hoge, weelderige heesters. Om een verzorgd, sociaal veilig beeld te bereiken, dient te worden gedacht aan lage geschoren (blok)hagen van maximaal 0.80 meter hoog. De soortkeuze is inheems en niet te snel groeiend (geschikt om strak te scheren/knippen.)

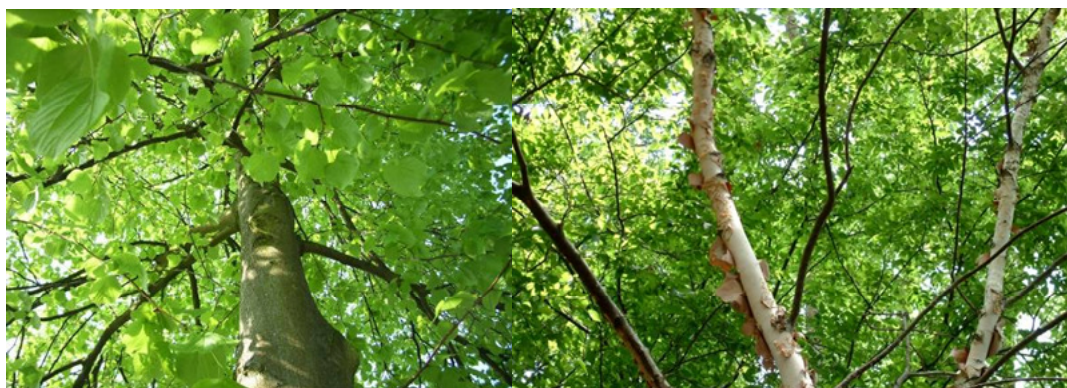
Groen

Ook binnen het aspect 'groen' dient het landelijke concept in elk facet naar voren te komen. Het groen bestaat uit vier hoofdgroepen: (laan)bomen, opgaand groen in de vorm van (bestaande) houtwallen, groenstroken en boomgroepen en gras (wadi's, bermen en gazons). De laanbomen komen slechts voor langs Hoek (bestaand en eventueel aangevuld). Ter plaatse van de aansluiting van de langzaamverkeerroute op de St. Jansstraat vinden we achter de bestaande kavels enkele boomgroepen met grote bomen, voornamelijk eiken. Deze bomen zijn zo beeldbepalend dat zij ten alle tijde moeten worden behouden.

Rondom en in de infiltratiebekkens/wadi's in de centrale parkzone langs de entreeweg worden nieuwe bomen en boomgroepen aangeplant. Alle groene bermen en veldjes bestaan uit gras, ofwel in de vorm van geschoren gazon (bijv. in het geval van speelveldje, ofwel in de vorm van 'ruij gras' (bermen en greppels) of extensief gras (bloemrijk grasland in de centrale parkzone). Stedelijk groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dienen te worden vermeden. Dit zijn té stedelijke of suburbane elementen die in dit plan niet thuis horen.

Langs de entreeweg ligt aan de oostzijde een bestaande houtwal. Deze zal in het plan worden opgenomen. De wal blijft behouden en zal naar het noorden worden uitgebreid om de achterzijde van de nieuwe kavels aan het zicht te onttrekken. Zo wordt de overgang naar het open weiland aan de oostzijde op een goede manier vorm gegeven. De nieuwe wal bestaat uit een mengeling van streekeigen soorten, bestaande uit kleine bomen en grote heesters.

De lineaire groenstroken in plandeel 'De Groene Aders' bestaan uit grasstroken met per woonstraat bomen van één soort. Dit zijn bij voorkeur zwarte berken of goudelzen i.v.m. hun geschiktheid voor wisselende waterstanden. De bomen staan nl. regelmatig in de (taluds van) de wadi's. Op droge stukken kunnen andere soorten worden toegepast, bijv. Drentse krentenboompjes (*Amelanchier spec.*) i.v.m. hun waarde m.b.t. seizoensbeleving.



Goudelz (Alnus incana, links) en zwarte berk (Betula nigra, rechts)

Water

Het grootste deel van de voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater worden bovengronds en zichtbaar opgelost. Dit watersysteem bestaat uit greppels / groengoten en twee infiltratiebekkens (centrale parkzone). Deze bekkens bestaan uit verdiepte grasvelden met daarin robuuste bomen en boomgroepen. Zowel de bekkens als de groengoten dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. De groengoten zien er zoveel mogelijk uit als de bestaande (agrarische) sloten en greppels in het gebied. I.v.m. het onderhoud zullen de taluds wat flauwer zijn (1:3). Het wensbeeld is echter een lichte verlaging van het maaiveld, begroeid met gras. Ook de grotere oppervlakken (bekkens) zien er zo informeel mogelijk uit. Het lijken natuurlijke laagten in het landschap die een wat ruiger, ongecultiveerd beeld mogen hebben dan de groengoten en wadi's in de woonstraten.

Naast de groene middelen om water af te voeren en te bergen, bestaan er in de straten natuurlijk ook nog 'harde' voorzieningen om water naar de greppels en wadi's te transporteren. Hierbij moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen zoals molgoten. Oplossingen met een sterk technische inslag en verschijningsvorm, zoals roostergoten, dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de onderlinge afstanden, waardoor het gebruik van molgoten gewaarborgd is. De molgoten worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijwegen en parkeervakken (gebakken klinkers).



Zowel de lineaire wadi's (groengoten) als de bekkens dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. De groengoten zien er zoveel mogelijk uit als de bestaande greppels in het gebied. Het wensbeeld is een verlaging van het maaiveld, begroeid met gras.

Verlichting

Om het landelijk beeld zoveel mogelijk vast te houden dient verlichting tot een minimum te worden beperkt. Het motto 'verlichten is goed, niet verlichten is beter' zou hier leidend moeten zijn. Natuurlijk dient men rekening te houden met verkeersveiligheid, sociale veiligheid en Politie Keurmerk Veilig wonen. De randen van het plangebied, grenzend aan het open landschap zouden bij voorkeur zo donker mogelijk moeten blijven.

In de woonstraten en bij de parkeervoorzieningen dient natuurlijk wel voldoende verlichting aanwezig te zijn. Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn. (Te) historische masten worden al snel 'kitscherig' en op een misplaatste manier 'monumentaal'. Te moderne masten gaan voorbij aan het landelijke karakter. Een goede balans hierin, in aansluiting op de architectuur, is de meest gewenste koers voor Koemeersdijk.

Het plan Duizel-Noord is aangewezen als pilot-project duurzame planvorming in de gemeente Eersel. Het verdient aanbeveling om te kijken of er, in combinatie met het gewenste beeld, ook mogelijkheden liggen om tot een energiezuiniger manier van verlichten te komen, bijv. door het toepassen van LED-verlichting.



Bij de keuze voor lichtmasten dient 'sober en klassiek' met eigentijdse toevoegingen het 'leidmotief' te zijn.

Spelen en straatmeubilair

Bij de keuze van zowel speelobjecten als (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt moet zijn bij de objectkeuze. Hierbij geldt dat er een goede balans moet zijn tussen beheer(kosten), wensbeeld en duurzaamheid. Vanuit het beeld gaat de voorkeur uit naar duurzame en natuurlijke materialen. Vanuit duurzaamheid gelden regels m.b.t. uitloging en het gebruik van kleurstoffen. In het kader van het 'pilotproject duurzame stedenbouw' zou men zelfs kunnen overwegen of men objecten kan toepassen die voldoen aan het 'cradle-to-cradle'-principe.

In het algemeen geldt dat felle schreeuwerige kleuren in ieder geval moeten worden vermeden. De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en robuuste uitstraling. Hout en steen zijn hierbij goed denkbaar. Ook hierbij geldt, net als bij de verlichting, dat té modern en té klassiek beide niet voldoen. Klassiek met een moderne, natuurlijk kwinkslag of 'klassiek' in een nieuwe vorm gegoten zijn kernbegrippen. De hoofdgedachte hierbij is: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'.

Vooralsnog worden er in deze nieuwe wijk, conform gemeentelijk uitgangspunt, geen speelobjecten geplaatst. Natuurlijk kunnen er te zijner tijd voor de allerkleinsten (1-3 jaar) speelobjecten worden geplaatst in de vorm van de zgn. wipkippen etc. Leuker en uitdagender is het echter om, vooral voor de oudere jeugd, aanleidingen te creëren waar de kinderen zelf, op hun eigen manier, al spelend invulling aan kunnen geven.

5. Welstandscriteria

5.1 Algemeen

Door de gemeente is een Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is het beleidsdocument dat voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders (en voor hun de welstandscommissie) hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. De welstandsnota is een beheersinstrument, nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Voor ontwikkelingen die ingrijpender van aard zijn, moeten specifieke criteria worden opgesteld. Hiervoor dient onderhavig beeldkwaliteitplan. Dit plan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Op onderdelen zullen de criteria uit de welstandsnota dus ook gelden voor onderhavige ontwikkeling, waardoor sprake blijft van een consistent ruimtelijk beleid.

In de welstandsnota zijn criteria geformuleerd voor kleine bouwwerken (loketcriteria), gebiedscriteria voor de verschillende te onderscheiden gebieden in de gemeente Eersel en de zogenaamde algemene criteria. De algemene criteria zijn altijd van toepassing en vormen de basis voor de overige criteria. Ook de welstandsvrije 'achterkanten' zoals opgenomen in de Welstandsnota blijven van toepassing.

Nieuwe ontwikkeling

De criteria uit de bestaande Welstandsnota zijn van toepassing in een beheersgebied, waarbij nieuwe toevoegingen ondergeschikt zijn aan de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek. Het stedenbouwkundig plan Duizel-Noord is ingrijpender van aard, hiervoor moeten nieuwe criteria worden geformuleerd, welke uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Deze criteria worden hieronder weergegeven

5.2 Criteria voor de architectuur

Plandeel 1 'De Groene Aders'

Algemeen

- Sterke oriëntatie in oostwestelijk richting, groen en asymmetrisch karakter van de straatprofielen en duidelijke opdeling in drie subgebieden.
- Beeldkwaliteit gebaseerd op traditionele stijkenmerken en verwijzingen naar landelijke en agrarische architectuur gecombineerd met en verrijkt met moderne toevoegingen, aanvullingen en accenten.
- De gelijke noemer wordt gewaarborgd door de eenheid in materiaal.
- Traditionele materialen als baksteen in combinatie met gebakken pannen
- De baksteen ligt altijd in het roodbruine scala.
- Tinten als geel en beige komen oorspronkelijk niet of nauwelijks in het gebied voor en zijn om die reden ongewenst.
- De pannen zijn altijd gebakken en gesmoord. Afhankelijk van het subgebied zijn ze rood of antraciet van kleur.
- De goot is bij voorkeur afgetimmerd. Een platte, zinken goot is echter ook toegestaan. PVC-goten zijn uitgesloten.
- De dominante nokrichting is parallel aan de straat (zonverkaveling)
- Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of min of meer dwars (hoekverdraaiing) op de straatrichting gericht.
- De goothoogte mag 6.0 meter bedragen, maar het heeft de voorkeur om, in ieder geval plaatselijk en afhankelijk van het subgebied, ook met lagere hoogten te werken.
- Wat betreft de woningen aan de oostzijde van het deelgebied is de oriëntatie zowel op de woonstraat als op de dorpsrand / entreestraat gericht.
- De entree van de woningen ligt aan de woonstraat, de zijde aan de entreeweg kent echter minstens één "structurele verbijzondering" (tweede toegang, grote raampartij, erker etc.).
- Voor de westelijke rand geldt een andere benadering.
- Deze woningen zijn meer op deze westelijke straat langs de nieuwe dorpsrand georiënteerd dan dat ze op de woonstraat.

- De entree en de verbijzonderde gevel naar het landschap liggen hier dan ook beide aan de westzijde.
- De nokhoogte is bepaald op 9.0 meter. Bij een goothoogte van 6.0 meter dient een nokhoogte van 9.0 meter gehanteerd te worden. Bij een goothoogte van 3.5 meter biedt de hoge nok ruimte voor een grote kap.
- Overgang privé-openbaar: wat betreft de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar de houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere soort bijv. een meidoorn- of ligusterhaag.
- De zijkanten van de kavels bij voorkeur ook groen uitvoeren in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeiende constructie (hekwerk, spandraden). Aan de achterkanten van kavels worden geen eisen gesteld.

Subgebied 1, 'noord'

- Uitgangspunt is hier de verplichte mansardekap.
- Deze dient niet puur traditioneel te worden toegepast, maar er dient een modern spel mee te worden gespeeld.
- Men kan de kap bijvoorbeeld aantasten of juist doorzetten tot ver over de gevel.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze (zie boven).
- De dakpannen zijn antracietgrijs.

'Subgebied 2, 'midden'

- In het middelste subgebied wordt uitgegaan van een eenvoudige basisvorm.
- Deze bestaat uit een basale woning met een zadelkap (verplicht).
- Deze kap wordt echter aangetast of aangevuld met moderne elementen. Hierbij kan men denken aan (doorgestoken) dakkapellen, (verlengde) erkers etc.
- Ook vergrote entreepartijen of subvolumes behoren tot de mogelijkheden.
- De verbijzonderingen worden uitgevoerd in materialen die duidelijk afwijken van het hoofdvolume of die normaliter slechts in details worden toegepast. Denk hierbij bijv. aan zink of plaatmateriaal.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze.
- De dakpannen zijn hier rood van kleur.

'Subgebied 3, 'zuid'

- In dit subgebied worden elementen die behoren tot de basisvorm en onderdeel vormen van de klassieke architectuur uitvergroot.
- Door het inzetten van dit middel blijft de architectuur enerzijds klassiek maar wordt tegelijkertijd ook eigentijds.
- Met moet denken aan het uitvergroten van schoorstenen, raamdetaïls, deuren, dakranden en omlijstingen etc.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze.
- De dakpannen zijn antracietgrijs.

Plandeel 2 'De Groene Entree'

Seniorenhof

- Het zuidelijke object bestaat uit een gebouw met een vrije vorm.
- Het gebouw dient niet rechthoekig te zijn, maar dient minimaal 5 zijden te hebben of een geheel afwijkende vorm. Parallele zijden zijn ongewenst.
- De binnenzijde bestaat bij voorkeur uit een gezamenlijke tuin (hof), maar kan, indien gewenst, ook worden verkaveld.
- De materialen dienen niet alleen duurzaam te zijn, maar de boodschap 'duurzaamheid' in hun verschijningsvorm ook daadwerkelijk uit te stralen.
- Het bovenstaande betekent o.a. dat er van eerlijke materialen uitgegaan. De gevels zijn van baksteen, de kleurstelling is ofwel:
 1. in harmonie met de omgeving (roodbruin)
 2. in strek contrast met de omgeving (wit gekeimd)
- De pannen zijn gebakken en antracietgrijs van kleur.

- Daarnaast is een substantieel deel van de gevel opgebouwd uit of bedekt met hout of houtvervangende materialen.
- Deze laatste zijn vooralsnog niet gewenst, tenzij deze bewezen duurzaam geproduceerd zijn.
- Materialen met veel kleurstof of kunststof dienen te worden vermeden.
- De kap is een zeer belangrijk onderdeel van het gebouw.
- Het dakvlak dient dan ook bovenfunctioneel te worden gedimensioneerd.
- Het gebouw zal aan de buitenzijde een hoogte hebben van één bouwlaag met kap.
- De goothoogte is hier maximaal 3.5 meter.
- Zoals gezegd is de kap belangrijk en is een groot dakvlak gewenst.
- Om die reden mag de nokhoogte op 8.0 meter liggen.
- Ter plaatse van ruimten met een bijzondere functionele invulling (bijv. entree / gemeenschappelijke ruimte) kan de kap een verbijzondering krijgen.
- Aan de binnenzijde mag de goot hoger liggen (6.0 meter) om voldoende volume te creëren.
- Dit hogere deel mag echter niet meer dan 50% van het hoofdvolume bedragen.
- De buitenzijde dient traditioneel te zijn en niet om aandacht te schreeuwen.
- Aan de binnenzijde kunnen modernere elementen worden toegevoegd.
- De woonhof kent aan de buitenzijde kleine, strak begrensde tuinen.
- Deze tuinen zullen worden omrand door een eenduidige, vooraf ontworpen en aangelegde, lage erfscheiding.
- Er is hierbij sprake van een 'gebouwd' element in combinatie met groen.
- Het hekwerk zal bij voorkeur van hout zijn om aan te sluiten bij de duurzaamheidgedachte in de wijk.
- Het hout is niet behandeld met chemische conserveringsmiddelen en bij voorkeur afkomstig uit Europese bossen.
- Hierbij moet men denken aan een brede, lage geschoren heg of haag.
- Voor wat betreft de haag heeft een wat strakkere, 'nettere' haag de voorkeur.
- Te denken valt hierbij aan een beukenhaag (Fagus), een taxushaag of een haag van haagbeuk (Carpinus).

Patioblok

- Het tweede object binnen dit deelgebied is het patioblok.
- Dit blok bestaat uit 8 woningen die met hun tuinen (patio's) naar binnen zijn gedraaid.
- Het blok bestaat uit een basis van één bouwlaag hoog.
- Deze basislaag bestaat uit gevels van baksteen in het bruine segment.
- Op deze basis kan eventueel een opbouw komen van één of meerdere kamers groot.
- I.v.m. het toestaan van een opbouw is de maximale goothoogte geen 3.0 maar 6.0 m.
- Deze tweede laag mag echter nooit meer dan 50% van de basislaag vormen.
- De opbouwjes onderscheiden zich duidelijk van het hoofdvolume.
- Zij hebben minimaal een gevel(bekleding) van hout.
- Op deze opbouwjes mag een kap. Dit mag zowel een zadeldak (let op de richting) als een schilddak zijn.
- De maximale nokhoogte is bepaald op 7.5 meter.
- Hiermee kan elk wenselijk beeld worden gerealiseerd.
- Voorbeelden volume opbouw:
 - een eenlaagse basis (3 m.) met een opbouw (6 m.) met een plat dak (totaal 6 m.) of een flauwe kap (totaal 7.5 m.)
 - een eenlaagse basis (3 m.) met een deel van anderhalve bouwlaag (4.5 m) met een steilere kap (totaal 7.5 m).
- De platte gedeelten kunnen uitstekend worden ingericht als gras- en/of vegetatiedaken.
- Het patioblok kent, in tegenstelling tot de seniorenhof, geen voortuinen.
- Het blok ligt als element in het groen en wordt door smalle padjes door het gras ontsloten.
- Een erfscheiding is de derde dimensie is hier dan ook niet van toepassing.
- Er is sprake van een eenduidige 'zoom' van verharding rondom het gehele blok waar de openbare voetpaden op aansluiten.

Plandeel 3 'Rondom Hoek'

Algemeen

- De belangrijkste bindende kenmerken zijn de lage goothoogte en de antracietkleurige pannen.
- Voor alle woningen geldt een basale goothoogte van 3.5 meter.
- De bijbehorende maximale nokhoogte bedraagt hierbij 8.0 meter.
- De kleur van de pannen is antracietgrijs.
- De gevels bestaan uit een combinatie van baksteen en hout.
- De kleur wordt relatief vrij gehouden. Alle tinten binnen het rode scala zijn toegestaan, waarbij hier eerder de nadruk ligt op rood dan op roodbruin.
- Slechts lichte kleuren in het gele en het beige / zandkleurige spectrum zijn uitgesloten. Ditzelfde geldt voor wit en lichtgrijs.
- Voor wat betreft de erfscheiding wordt de keuze vrij gelaten.
- Het streefbeeld voor de erfscheidingen is echter een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen.
- Hoge, gebouwde erfscheidingen in de vorm van een hoge hekken of muren zijn ook hier nadrukkelijk niet gewenst.

Noordelijk deel

- Voor het noordelijk deel geldt als leidmotief het 'schuurtype'.
- Deze inspiratiebron dient niet te letterlijk te worden genomen. De speelruimte binnen het thema is vrij groot.
- Belangrijk element bij het waarderen van het beeldkwaliteitsniveau is de kap.
- Het grootste deel van het programma dient onder één dominante kap te worden uitgevoerd.
- Verspringingen in en aantastingen van de kap zijn ongewenst.
- De kapvorm (zadeldak) dient zo zuiver mogelijk te blijven.
- Ook de overgang van binnen naar buiten is hier belangrijk.
- De kap biedt vele mogelijkheden om deze overgang fraai vorm te geven, bijv. in de vorm van veranda's en overkappingen.
- Om plaatselijk meer programma en afwijkende ruimtes te kunnen maken, kan bij de uitwerking op onderdelen door de kap worden heen gebroken.
- Dit dient in dat geval te geschieden in de vorm van een duidelijk, zelfstandig volume met voldoende maat en een eigen beeldtaal.
- Deze aantasting van de kap mag echter maximaal 20% van de totale voetprint beslaan.
- Om de analogie met de archetypische schuur nog eens te vergroten dient een deel van de gevel te worden uitgevoerd in hout met *horizontale* planken, liefst overlappend (potdekselen).
- De woningen op de hoeken (grenzend aan 'Hoek') hebben een dubbele oriëntatie.
- Zij dienen zowel op de woonstraat als op Hoek te zijn georiënteerd.
- De entreepartij ligt aan de zijde 'Hoek'.

Zuidelijk deel

- In het zuidelijk deel dient op een vrijere, meer metaforische manier met het algemene thema te worden omgegaan.
- Opnieuw vormt de kap het leidmotief. Hier wordt deze echter niet letterlijk ingezet.
- De kap vormt hier het plastische element, waarmee naar hartenlust geëxperimenteerd en gevarieerd mag worden.
- De kap vormt het meest expressieve element van de woning; deze mag worden gevouwen, als gevel worden ingezet, naar beneden worden doorgetrokken etc.
- Er is veel geoorloofd, mits er iets bijzonders met de kap wordt gedaan en het merendeel van het programma onder de kap wordt geplaatst.
- De dakbedekking wordt gevormd door pannen (antracietgrijs) of door riet.

- Dit laatste materiaal moet terughoudend worden ingezet, slechts enkele woningen mogen hiermee worden bedekt.
- Voor de gevel gelden dezelfde restricties als het vorige deelgebied. Afwijkend is de inzet van het hout.
- I.p.v. slechts horizontaal, mogen de planken hier ook verticaal worden geplaatst.
- De woningen op de hoeken (grenzend aan 'Hoek') hebben een dubbele oriëntatie.
- Zij dienen zowel op de woonstraat als op Hoek te zijn georiënteerd.
- De entreepartij ligt aan de zijde 'Hoek'.
- De noordelijke 'hoekwoning' dient aan de straatzijde en verzorgde erfscheiding te krijgen, bestaande uit een modern hekwerk met begroeiing of een combinatie van een hekwerk of lage tuinmuur met een haag.

Lianahoeve

- De zuidelijke 'hoekwoning' dient te worden uitgevoerd als de 'nieuwe Lianahoeve'.
- Voor de 'nieuwe Lianahoeve' dient te worden uitgegaan van de inspiratiebron 'boerderij met schuur'.
- De woning dient te bestaan uit twee volumes die bij elkaar horen, maar toch duidelijk van elkaar gescheiden zijn.
- Dit gegeven dient minimaal zichtbaar te worden in een plaatselijke verlaging van de goothoogte.
- De verspringing van de goot dient gepaard te gaan met een verspringing in de gevellijn.
- De kap speelt een belangrijke rol.
- Door de lage goothoogte te combineren met een niet te flauwe hellingshoek gaat de kap vanzelf een dominante rol vervullen.
- De openingen in de kap dienen in aantal en in grootte beperkt te blijven.
- De maximale goothoogte blijft hierbij 3.5 meter.
- De ramen dienen 'staand' (gering van afmeting en verticaal van opbouw) te zijn en duidelijk geordend op gelijke hoogte in de gevel te liggen.
- De ramen liggen laag in de gevel.
- Een bijzondere entree (terugliggend, met een halfronde bovenzijde in de gevel)
- Verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen) boven de raamopeningen
- De ramen dienen te worden voorzien van luiken.

Plandeel 4: Het Dubbellint

- De woningen staan in een vaste rooilijn.
- De kap speelt ook hier weer een belangrijke rol.
- Er dient een spel met de kap te worden gespeeld.
- De kap bestaat in zijn basis uit een zadeldak, dit wordt hier echter geknikt of gebroken uitgevoerd.
- De kap mag ook worden onderbroken, om als zelfstandig element te worden herhaald.
- De goothoogte mag hier (deels) 6.00 meter zijn, maar men dient er naar te streven dat een substantieel deel op 3.5 meter ligt.
- Dit kan worden bereikt door een asymmetrische kap of door toevoeging van subvolumes.
- De gevel bestaat uit een samenstelling van baksteen en hout.
- Ook houtvervangende materialen zijn toegestaan, mits 'eerlijk' en duurzaam van karakter.
- De kleur van de baksteen dient in het (donker)grijze scala te liggen.
- De kleur van de pannen is vrij, rood of antraciet, mits harmoniërend met de gevel.

Deelgebied 5: De boerderij

Nieuwe 'witte boerderij'

- Op het gebied van beeldkwaliteit dienen substantiële verschillen te worden ingebouwd tussen de beide woningen.
- De meest zuidelijke woning is geïnspireerd op de witte "langgevel-boerderij".
- Als rooilijn wordt de rooilijn van de naastgelegen woning aangehouden.
- De langgerekte woning heeft, vanzelfsprekend, een nok die parallel aan de St. Jansstraat ligt.
- Een lage goot (3.0 m.) heeft de voorkeur, maar de goothoogte mag hier (deels) 6.0 meter zijn.
- Een 'uitgeklede' goot van zink of PVC zonder aftimmering, die direct aan de gevel 'hangt' is ongewenst.
- De referentie aan de 'witte boerderij' betekent dat er sprake dient te zijn van een lage goothoogte, een lange, op de straat georiënteerde gevel, meerdere kleinere raamopeningen in een strakke ordening en ritme en een grote deuropening.
- Deze laatste kan bijv. worden ingezet als garagedeur of worden uitgevoerd als een grote raampartij.
- In alle gevallen dient de deur in vorm en/of detaillering naar een staldeur te verwijzen.
- De garage dient in alle gevallen inpandig te worden opgelost; de kap dient in ieder geval door te lopen.
- De woning dient wit te worden 'gekeimd'
- De dakbedekking bestaat uit een combinatie van riet en rode pannen.

Solitaire woning

- Voor de tweede solitaire vrijstaande woning gelden geen aanvullende randvoorwaarden of restricties buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders.
- Binnen deze kaders is elke kapvorm mogelijk.
- Elke kapvorm is toegestaan en ook een woning met een plat dak is mogelijk.
- Indien er een kap wordt toegepast is ook de nokrichting vrij te kiezen. Het dak dient echter wel expressief te zijn, nokhoogte om die reden op maximaal 8.0 m.
- De enige restrictie is het feit dat de woning niet teveel op de 'nieuwe witte boerderij' mag lijken.
- Deze 'langgevelwoning' dient op zich zelf te staan. Teveel overeenkomst zou de uniciteit van de 'langgevelwoning' teveel aantasten.
- De twee solitaire woningen in plandeel 'de witte boerderij' zijn vrij ingesloten gelegen tussen de bestaande houtwal en erfgrenzen van bestaande kavels.
- De beeldkwaliteit van zij- en achterkanten van de kavels is hiermee in voldoende mate veilig gesteld. Vanzelfsprekend zijn hoge, harde erfscheidingen ook in combinatie met de houtwal ongewenst.
- Voor de voorzijde geldt dat hier sprake dient te zijn van een lage, groene erfscheiding in de vorm van een losse haag.
- De soortkeuze dient bij voorkeur inheems te zijn met een referentie naar de streekeigen beplanting in de houtwal.

5.3 *Criteria voor de openbare ruimte*

Verhardingen

- De woonstraten dienen een landelijke uitstraling te krijgen.
- De rijbanen en parkeervakken worden uitgevoerd in gebakken klinkers.
- De kleurstelling ligt in het bruinrode scala.
- De exacte kleuren en formaten worden in het inrichtingsplan openbare ruimte vastgesteld.
- De klinkers dienen in kleur in ieder geval te harmoniëren met de verharding in de omgeving.
- Sterke contrasten als zwart-geel dienen ten alle tijden te worden vermeden.

- De langzaamverkeerroute vanaf de St. Jansstraat wordt uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit of in asfalt met een toplaag van dit materiaal.
- Opvallende streepaanduidingen etc. dienen te worden voorkomen.
- De auto's staan voor het grootste deel op de rijbaan zodat de aanduiding van individuele plekken tot een minimum kan worden beperkt.

Groen

- De bomenlanen langs Hoek zullen intact blijven incl. de grasbermen.
- De toe te passen bomen zijn inheems en streekeigen.
- Ook langs de nieuwe wegen komt steeds een groene berm in combinatie met een wadi of groengoot.
- De doorgetrokken en aangevulde houtwal langs de entreestraat bestaat uit kleine bomen en heesters in de vorm van een mengeling van streekeigen soorten.
- De groene stroken in plandeel 'de groene aders' worden beplant met inheemse bomen van de 2^e grootte, die goed tegen een wisselende waterstand kunnen.
- Alle groene bermen of veldjes bestaan uit gras; ofwel gazon (speelfunctie) ofwel ruig gras of extensief beheerd, bloemrijk gras (wadi's, bermen en greppels).
- Alle parkeerkoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'.
- Er dient hierbij te worden gedacht aan lage geschoren (blok)hagen van maximaal 0.80 meter hoog.
- De soortkeuze voor deze hagen betreft inheems en niet te snel groeiend materiaal (geschikt om strak te scheren).
- Stedelijk groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dient te worden vermeden.

Water

- De infiltratiebekkens (vlakvormige wadi's) en de groengoten (lineaire wadi's) dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht.
- De groengoten zien er zoveel mogelijk uit als de bestaande (agrarische) greppels in het gebied. Het beeld is een verlaging van het maaiveld, begroeid met gras.
- De grotere infiltratievoorzieningen (bekkens) lijken natuurlijke laagten in het landschap, die een wat ruiger, ongecultiveerd beeld mogen hebben.
- Bij de 'harde' afvoerende voorzieningen in de woonstraten moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen zoals molgoten.
- Deze molgoten worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het parkeren, nl. gebakken klinkers.

Verlichting

- Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn.

Spelen en meubilair

- Bij de keuze voor (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt moet zijn.
- Straatmeubilair in felle, schreeuwerige kleuren moet in ieder geval worden vermeden.
- De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en een robuuste uitstraling.
- Hout en steen zijn hierbij goede materialen.
- Klassiek en natuurlijk met een moderne kwinkslag zijn kernbegrippen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan (Grounds, 7 januari 2011)

COLOFON

Grounds

landschap stedenbouw

Stationsweg 73B
6711 PL Ede

Hans Hofman, MA

Stedenbouwkundige / landschapsontwerper
Projectleider

Eline Fraters

Architect
Assistent ontwerper