

A photograph of a rural landscape. A narrow stream flows through a green field. A large, leafless tree stands in the foreground, its reflection visible in the water. In the background, a long, low house with a dark roof is visible, surrounded by more trees and a fence. The sky is overcast.

1  
2 beeldkwaliteitplan

3  
**de esrand** nederweten

---

gemeente nuenen 11 november 2008  
plein11 architectuur stedenbouw bv

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1	Het karakter van de Esrand .....	1
1.2	Dorps bouwen – ontspannen bouwen .....	3
<b>2</b>	<b>De kernkeuzes</b> .....	<b>4</b>
2.1	Eenheid en variatie .....	4
2.2	De boog .....	5
2.3	De straten .....	6
<b>3</b>	<b>Uitwerking van het stedenbouwkundig concept, leidraad voor het ontwerp</b> .....	<b>6</b>
3.1	Het lessenaarsdak.....	6
3.2	Kernkeuzes ten aanzien van alle woningen .....	7
3.3	Kernkeuzes ten aanzien van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen .....	7
3.4	Uitwerking .....	8
3.4.1	Type V1 (straat 1) .....	8
3.4.2	Type H1 (binnenbocht boog) .....	9
3.4.3	Het totaal-ensemble (inclusief de buitenbocht van de boog).....	10
3.4.4	De Hoekstraat .....	11
3.4.5	Uitbreidingsopties .....	11
3.5	Proces .....	12

## 1 Inleiding

---

### 1.1 Het karakter van de Esrand

---

De Esrand vormt de toekomstige beëindiging van de dorpsbebouwing aan de noordzijde van Nederwetten in het overgangsgebied tussen het dorp en het open landschap met een bolle akker (zie figuur 1). Nu is die overgang amorf, met verspreide bebouwing en kleine, voorheen agrarische percelen. Straks kleurt de nieuwe wijk een nieuwe overgang in, groen en toegankelijk, zonder het karakter en de openheid van de akker aan te tasten. De noordgrens van de nieuwe wijk zal daartoe groen en rafelig zijn. Aan de rand van de akker zal een gebied ingericht worden als drasland, een zone waar regenwater kan worden opgevangen maar waar in drogere seizoenen geen water staat.



**Figuur 1 – luchtfoto Nederwetten, plangebied**



**Figuur 2 – stedenbouwkundig plan 'de Esrand'**

Voor de Esrand is gekozen voor een kamvormige opzet (zie figuur 2). Deze kamvorm dicteert een eenduidige architectuur in de drie straatjes die de tanden van de kam vormen. De aanhechting van de straatjes op de boog vormt het decor van de buitenbocht. Hiermee is niet voor een begeleidende bebouwing gekozen parallel aan de boog, maar voor een ensemble van (6) eindwoningen. Daardoor kon de straatjes zelf maximaal lengte worden gegeven.

De betekenis van het gebruik van korte straatjes en de keuze voor een begeleiding van de boog door de eindwoningen, maakt het nodig de bebouwingswanden van straatjes en boog te zien als U-vormige bouwblokken, met een meer gesloten karakter aan de boog en een meer open karakter naar het landschap.

De begeleiding van de boog wordt gevormd door:

- op de boog georiënteerde eindwoningen met een overhoeks karakter, ontsloten vanaf de boog;
- een ontworpen erfafscheiding in de vorm van een keermuurtje met haag en hek;
- gekoppelde garages of bergingen, zoals de woningen zelf ontsloten vanaf de boog.

## 1.2 Dorps bouwen – ontspannen bouwen

---

Onder dorps bouwen wordt in de regel de organische, niet projectmatige manier van bouwen verstaan, waarbij woning na woning wordt gebouwd met een eigen handschrift en een eigen identiteit. Binnen het raamwerk van projectgericht ontwikkelen wordt dat in de regel vertaald in een bedachte variatie.

In dit verband wordt onder dorps bouwen verstaan, het gevoel waarmee het plan in het landschap is gevoegd gecombineerd met een open planproces waarin de dorpsbewoners van meet af aan zeer centraal hebben gestaan. Het plan draagt daarmee het DNA van het dorp Nederwetten.

Voor de totstandkoming van het plan is gekozen voor het benoemen van een gebiedsregisseur, die de opgave bewaakt en de geuite wensen binnen dat (open) planproces vertaalt in plankeuzes. Aanvankelijk is voor de Esrand gekozen voor een grote mate van terughoudendheid in het opleggen van randvoorwaarden aan de architect en een daarop afgestemde vorm van gebiedsregie. Tussentijds is deze terughoudende regieopvatting te vrijblijvend gebleken, wat het maken van keuzes en het stellen van nadere eisen bemoeilijkte.

Om uit deze spiraal te breken, is een stelsel van nadere stedenbouwkundige en architectonische eisen aan de planontwikkeling gesteld in het belang van het plan en in het belang van het planproces. Dit eisenpakket is eenzijdig opgelegd aan de toekomstige bewoners en door de bewoners in collectief verband ingeschakelde architect.

## 2 De kernkeuzes

---

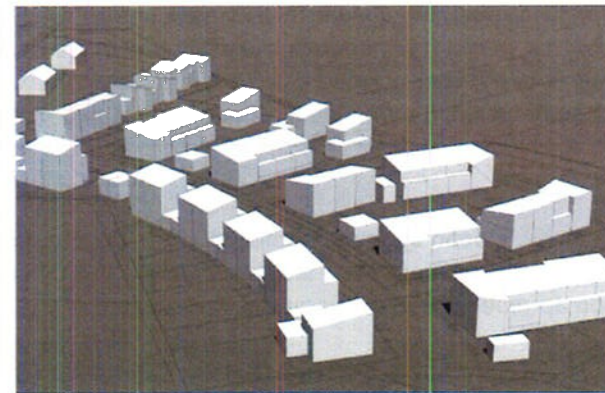
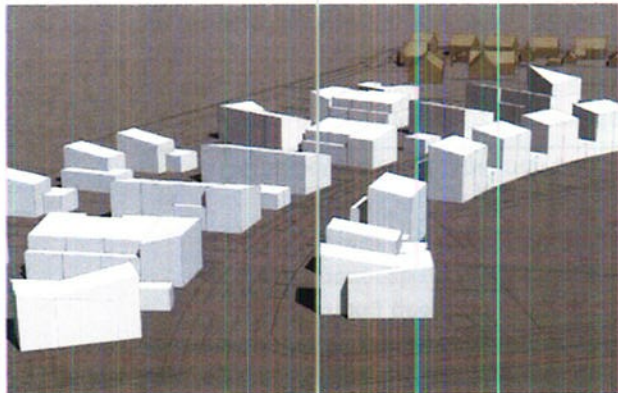
### 2.1 Eenheid en variatie

---

De dorpsrand zal zorgvuldig vormgegeven moeten worden met gebruikmaking van de variatie die de kamvorm van het stedenbouwkundig plan biedt. De rand wordt gevormd door de boogvormige omsluiting met groen en bebouwing die dat groen flankeert in de vorm van één patiowoning aan de oostzijde (grenzend aan het perceel aan de Bloemhoeve) en de twee vrijstaande woningen aan de driehoekige 'brink', de open plak aan de rand van de akker. Daarnaast kent het stedenbouwkundige plan de volgende drie ensembles:

- de woningen aan weerszijden van de boog
- de woningen aan weerszijden van de straatjes
- de woningen aan de Hoekstraat.

Beide eerstgenoemde ensembles grijpen ineen. Het zijn geen afzonderlijke entiteiten. Daarom is gekozen voor één architect voor alle projectwoningen. 'Specials', om dat woord maar eens te gebruiken, zijn de patiowoning aan de Bloemhoeve en de vrijstaande woningen aan de Hoekstraat. Deze laatste maken wel deel uit van het plan de Esrand, maar zijn primair onderdeel van het lint.



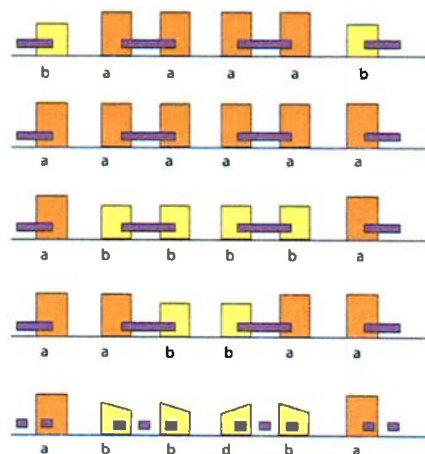
**Figuur 3 – planoverzicht in vogelvlucht 1 & 2**

## 2.2 De boog

De boog is de hoofdstraat in de wijk en kenmerkt zich door het groene karakter van de binnenbocht, met twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen met diepe voortuinen en de aansluiting op de straten, vormgegeven door (de koppen van) rijenwoningen.

De buitenbocht van de boog is een belangrijke zichtkant, je loopt en rijdt er op aan bij het binnenkomen van de wijk. De binnenbocht verschaft de boog in de eerste plaats continuïteit. De binnenbocht bepaalt door het karakter van de doorsnede de beleving van de boog, de diepe voortuinen zijn relevant. Vanuit de straten kijk je uit op de binnenbocht, niet op de buitenbocht. Omwille van de leesbaarheid van het plan zou je kunnen pleiten voor een identieke binnen- en buitenkant, in architectuur, in kleurstelling, maar strikt noodzakelijk is die eenheid niet. Essentieel is dat de doorsnede voldoende krachtig wordt vormgegeven, waarbij beide zijden van de weg in hoofdzaak door tweelaagse bebouwing worden begeleid. De hoofdbouwmassa's bepalen de doorsnede. Deze staan in lijn, in de rooilijn.

Omwille van de dorpse karakteristiek wordt aan beide zijden van de boog gekozen voor geleiding, tot uitdrukking gebracht in het ritme van de eindwoningen, op het maaiveld verbonden door een band van gebouwde elementen, garages, erkers en erfafscheidingen. Het ruimtelijk schema over de drie straten volgt het basisschema a-b-b-b-b-b-a (waarbij a=boekensteun).



**Figuur 4 – basisschema boog**

### 2.3 De straten

---

De rijbaan, de feitelijke straat, is smal terwijl de straatruimte als geheel zich naar de bolle akker toe opent. De straat wordt aan de boogzijde opgevangen door bebouwing, die op of juist naast de as van de straat is geplaatst. De architectuur helpt, door accenten te leggen intimiteit te verschaffen aan de straten, door sprongen in de gevel en door de kapvorm en kaprichting. De blokbeëindiging aan de boogzijde domineert over de blokbeëindiging(en) in de straat, d.w.z. dat oplossingsrichtingen aan de boogzijde robuuster zijn.

De rijenwoningen gaan in de eerste twee straten (van links naar rechts, van het westen naar het oosten, nummeren we de straten 1 tot en met 3) over in vrijstaande percelen, gesitueerd in het overgangsgebied naar de akker. In het stedenbouwkundig plan is er voor gekozen om de driehoekige ruimte van de 'brink' te vormen door de rooilijn gedeeltelijk te laten verspringen. De drieling aan de bolle akker tussen straat 1 en 2 conformeert zich aan de rooilijn van de rijwoningen om zodoende een samenhangend bouwblok te vormen.

## 3 Uitwerking van het stedenbouwkundig concept, leidraad voor het ontwerp

---

### 3.1 Het lessenaarsdak

---

Met als vertrekpunt de door de bewoners gewenste woningindeling is in overleg met de architect in de schetsfase van het ontwerp gekozen voor het uitgangspunt van een licht hellend dak. Daarmee kan de Esrand zich onderscheiden van de in Nederwetten gebruikelijke steilere kap, meest zadeldak, zoals langs de Hoekstraat. De keuze voor het licht hellend dakvlak (lessenaarsdak) is mede ingegeven door de massacriteria die voortvloeien uit de gewenste prijsstelling van de woningen, met name de koopgarantwoningen. Het plan zal een rustig, coherent beeld krijgen door die helling op alle woningtypes toe te passen.

Voor de beide woningen aan weerszijde van de boog aan de Hoekstraat wordt eveneens gekozen voor de toepassing van het licht hellend dak, maar hier mag gevarieerd worden op dat thema om deze woningen een persoonlijke uitstraling te geven die recht doet aan de inpassing in het lint van de Hoekstraat.



De bewoners wensen een maximaal programma op de begane grond, met het oog op de levensloopbestendigheid van het ontwerp. Dat is een prima gedachte. Wél moet daarbij worden aangetekend dat dat programma, dat accent op de begane grond, een verantwoorde ruimtelijke opbouw niet in de weg mogen staan. Ten aanzien van de ontwerpplattegronden voor de vrijstaande woningen met name is bij de eerste beoordelingen al opgemerkt dat de verhouding tussen het begane grond programma en het programma voor de verdieping(en) niet in balans was.

Bij het opstellen van deze leidraad is daarom bestudeerd of en hoe hierin verbetering kan worden gebracht door een efficiëntere plattegrondopbouw.

### 3.2 Kernkeuzes ten aanzien van alle woningen

---

De hoofdbouwmassa is van steen, de bijgebouwen van steen en/of hout. De hoofdbouwmassa is afgedekt met een lessenaarsdak, in afwijking van het gestelde in de architectuurrichtlijn, waar deze kapvorm alleen voor de boog is voorgeschreven. Deze wending naar meer uniformiteit is ingezet om de ruimtelijke samenhang te bereiken, die verloren leek te gaan door de pluriformiteit van woningtypologieën in combinatie met de verscheidenheid aan kapvormen. De beperkte schaal van een vijftigtal woningen verdroeg dat niet.

De patiowoning mag afwijken.

### 3.3 Kernkeuzes ten aanzien van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen

---

Omdat het uitgangspunt voor deze woningtypes het bereiken van minimaal 1,3 parkeerplaats op eigen erf is geweest, zijn eerdere voorstellen van de architect om twee auto's naast elkaar in de voortuin te plaatsen van de hand geweest omdat het straatbeeld daardoor teveel door auto's gedomineerd zou worden. Als uitvloeisel daarvan heeft de architect aanvankelijk gekozen voor het sterk terugplaatsen van de garages. Daardoor raakten de plattegronden te sterk vertrokken en werd de indeling met name van de smallere woningtypen te inefficiënt.

De bewoners hadden zich reeds uitgesproken voor zicht op de oprit vanuit de woonkamer. Met bijgaande principeschetsen zijn daar oplossingen voor aangereikt, gebruikmakend van het terugleggen van de entree, het naar voren brengen van de garage, waardoor de woonkern de verkeerskern kan omsluiten, waarmee deze wordt weggehaald van de voor- en (hoek) zijgevel. Deze eenvoudige ingreep bewerkstelligt dat alle woningen in deze categorieën zoals gevraagd overhoeks uitkijken op de straat, respectievelijk de akker, afhankelijk van hun positie.

Consequentie is dat de auto's op eigen erf naast elkaar moeten worden geplaatst, gebruikmakend van één inrit, tenzij voldoende voortuindiepte aanwezig is, zoals bij de twee vrijstaande woningen in straat 1. De winst die het naast elkaar parkeren oplevert qua parkeernormering (0,4 pp) wordt ter plekke gecompenseerd.

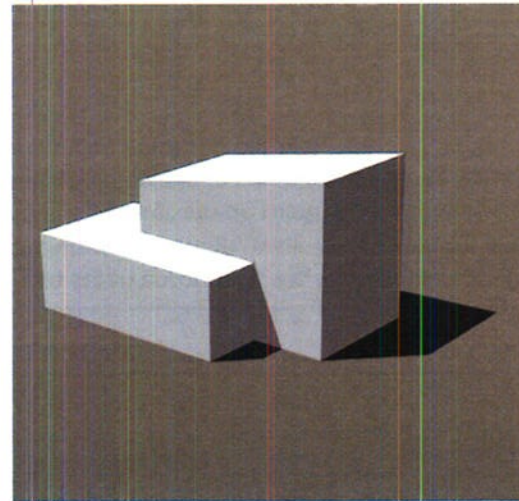
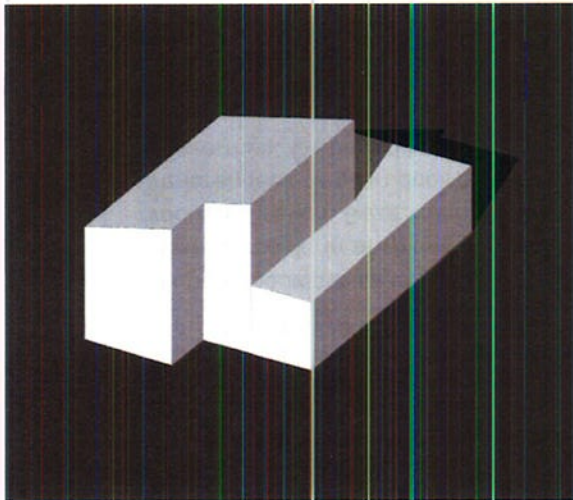
### 3.4 Uitwerking

---

#### 3.4.1 Type V1 (straat 1)

---

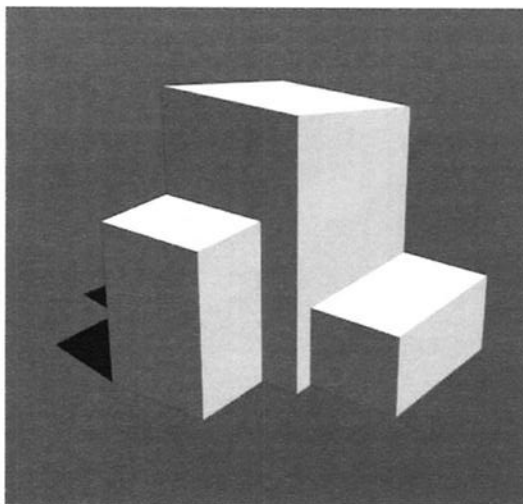
Het gekozen woningconcept biedt de ruimte om vanuit het woonprogramma over de bolle akker uit te zien, omdat de voorste gevel smaller is geworden en de afstand tussen de zijgevels daardoor kleiner. Door de compactere plattegrond steekt het begane grondprogramma minder sterk naar achteren, waardoor de diepte van de woning geringer wordt ten gunste van de openheid en de gebruikswaarde van de tuin.



**Figuur 5 en 7 - volume woningtype V1 (links) en V3**

### 3.4.2 Type H1 (binnenbocht boog)

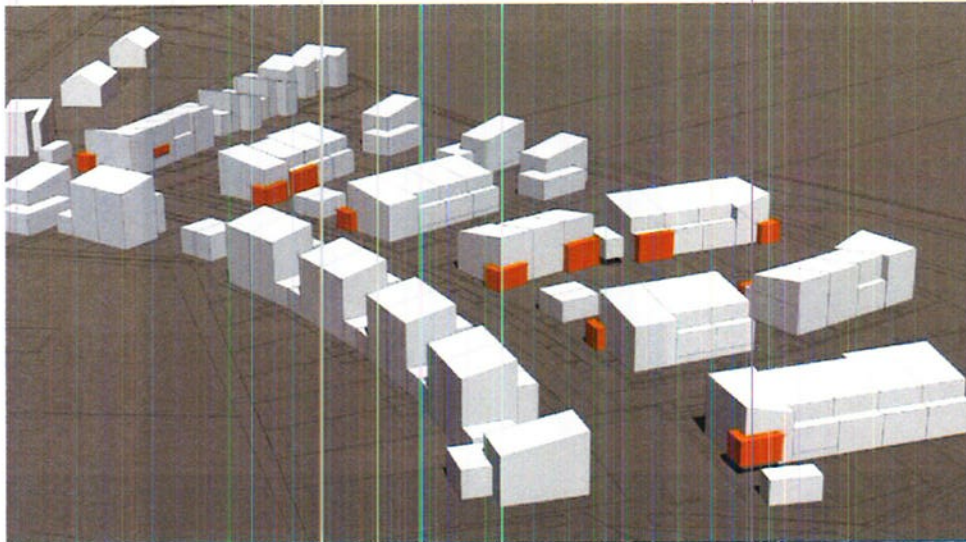
De woningen staan exact in de rooilijn. De bebouingswand wordt geleed door de terugspringende entrees/garages. De hoofdbouwmassa zorgt voor de balans in de straat, biedt tegenwicht aan de accenten van de koppen van de rijenwoningen, zoals uit onderstaande principedoorsnede blijkt.



**Figuur 6 - volume woningtype H1**

### 3.4.3 Het totaal-ensemble (inclusief de buitenbocht van de boog)

Met als uitgangspunt voor de buitenbocht het ritme-schema a-b-b-b-b-a geeft het bouwperceel tussen straat 2 en 3 aanleiding tot een omslag om het assenkruis: de bebouwing aan straat 3 is gespiegeld ten opzichte van de bebouwing in straat 2 en de bebouwing (hoogte) ten noorden van het pad is op de straat georiënteerd, terwijl de bebouwing ten zuiden van het pad op de tuin is georiënteerd. Deze omslag is géén structurerend element in die zin, dat het als 'as' wordt beschouwd. Het uiteindelijke schema wordt a-b-b-d-b-a, zoals op onderstaande vogelvlucht te zien is.



In straat 1 vormen de rijwoningen aan de west- en oostzijde een robuuste flankering van de straat. In de straten 2 en 3 wordt één zijde van de straat gevormd door een steviger wand, de andere is lager, door de omslag om het assenkruis wordt de verbreding van beide straten door een fors gevel geflankeerd. Omwille van de duidelijkheid

van het planconcept staan de drie vrijstaande woningen aan de bolle akker, nu voor een lessenaarsdak is gekozen, in dezelfde richting (in afwijking van het stedenbouwkundig plan).

#### 3.4.4 De Hoekstraat

---

De nieuwbouw gelegen aan de Hoekstraat zal aansluiten op de bestaande karakteristiek, met vrijstaande woningen op royale percelen in een bescheiden Brabantse architectuur. De nieuwbouw bestaat uit woningen in één à twee bouwlagen, met kap. Het welstandsbeleid in de minder verdichte gebieden als de Hoekstraat is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen. Rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties, zoals de aansluiting van de Esrand op de Hoekstraat (de beide woningen aan weerszijden van de boog).

De materialisatie van de te bouwen woningen is traditioneel, waarbij materialen als baksteen, keramische pan, hout en zink overheersen. De rooilijn is bepalend voor de plaatsing en oriëntatie van de woning. De voordeur bevindt zich aan de zijgevel. Men parkeert op het eigen erf.

#### 3.4.5 Uitbreidingsopties

---

In het plan onderscheiden we twee uitbreidingsopties. Uitbreidingen die afwijken van de standaard, maar bij eerste realisatie worden uitgevoerd, en latere, door de toekomstige bewoner uit te voeren uitbreidingsplannen. Laatstgenoemde bevinden zich uitsluitend aan de achterzijde van de woningen!

Met betrekking tot eerstgenoemde onderscheiden we de voorgeschreven aanbouwen in de vorm van de erkers aan de boog, de optiemogelijkheid van erkers aan de voorzijde van woningen en dito dakkapellen.

Voor de (later te realiseren) bewonersopties staat de weg van het vergunningvrij aanbrengen van dakkapellen aan de achterzijde open, naast het over beperkte diepte uitbreiden van de begane grond. Hiermee wordt in de ontwerpen rekening gehouden.

### 3.5 Proces

---

Dit beeldkwaliteitplan vormt zoals gezegd de uitwerking van de architectuurrichtlijn en is in nauw overleg met alle direct betrokkenen tot stand gekomen. In die zin is het de neerslag van het in de achterliggende periode gevolgde proces. De totstandkoming van dit beeldkwaliteitplan heeft parallel gelopen met de totstandkoming van het Voorontwerp voor de woningen en kan worden beschouwd als het resultaat van het overleg tussen de gemeente en de ontwerpers en opdrachtgevers.

In een later stadium zal dit beeldkwaliteitplan verankerd worden in het op te stellen bestemmingsplan voor de Esrand.