

GEMEENTE GRAVE

Beeldkwaliteitplan



Hof van Esteren, Escharen

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
2.	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN.....	4
2.1.	Hoofdstructuur Escharen.....	4
2.2.	Ruimtelijk toetsingskader.....	6
2.3.	Programma	7
3.	PLANBESCHRIJVING	10
3.1.	Hoofdopzet	10
3.2.	Deelgebieden.....	11
4.	DE LINTEN.....	12
4.1.	Structuur	12
4.2.	Bebouwing	12
4.3.	Openbare ruimte en tuinen.....	14
4.4.	Criteria	16
5.	HET MIDDENGEBIED.....	18
5.1.	Structuur	18
5.2.	Bebouwing	18
5.3.	Criteria	21
6.	DAKVORMEN	24

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de gemeente Grave is aan de zuidzijde van het kerkdorp Escharen een uitbreiding met circa 70 woningen, waarvan 45 binnen een periode van 10 jaar en 25 in de fase daarna in ontwikkeling: de “Hof van Esteren”. Voor dit uitbreidingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Beerschemaasweg en ten oosten van de Graafschedijk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4,5 hectare.



Luchtfoto Escharen met de locatie voor het Hof van Esteren omcirkeld

1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan

Het is van belang dat de gedachten achter het stedenbouwkundig plan in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Met dit doel is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld als richtinggevend kader voor architecten en inrichters van het openbaar gebied. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de Raad en gaat deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.1. Hoofdstructuur Escharen

Hieronder worden de belangrijkste karakteristieken en de hoofdstructuur van het dorp Escharen beschreven.

Stedenbouwkundige structuur Escharen

Het dorp Escharen is een akkerbouwdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Graafsche Raam en de hoger gelegen esgronden. Zoals vele dorpen is het dorp van oorsprong een concentratie van enkele boerderijen rond een kerk. De belangrijkste wegen lopen over de hoge delen van het landschap, hetgeen soms een grillig patroon oplevert. De groei van Escharen vond vooral in de 20^e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. In de jaren 80/90 is de meest recente uitbreiding ontstaan aan de Akkerslagen.



Stratnamenkaartje Escharen

De oorspronkelijke lintstructuren zijn nog steeds beeldbepalend: Willem van Esterenweg – St. Machutusweg, Graafschedijk – Rotscheweg, Bongaardsweg – Veldweg (deels verdwenen) – Middelrotscheweg en in noordzuid richting en Beerschemaasweg – Cuijschesteeg in oostwest richting. De recente, bescheiden, uitbreidingen hebben daaraan geen afbreuk gedaan.



Gemeente Escharen in 1865

Er zijn 2 karakteristieke ensembles te herkennen; de kerk met het kerkplein en het boerderijcomplex op de vijsprong Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg.

De relatie met het omringende landschap is goed, vooral aan de westrand bij het Raamdalen. De Beerschemaasweg maakt onderdeel uit van de kern, maar heeft aan de oostzijde, daar waar het Hof van Esteren is gelegen, in de huidige situatie ook een begrenzend en scheidende werking.



Architectonische karakteristieken Escharen

Het eigen karakter van Escharen wordt niet alleen gevormd door de stedenbouwkundige structuur, maar ook door die van de architectuur van de gebouwen.

De kerk vormt een belangrijk herkenningspunt. Karakteristiek is ook de vijfspiong in de zuidrand van het dorp (Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg) waarheen een aantal (voormalige) boerderijcomplexen staan. Deze vijfspiong grenst direct aan het Hof van Esteren.

De Beerschemaasweg en de Sint Machutusweg zijn historische wegen met historische bebouwingslinten. Aan de andere historische wegen staat overwegend bebouwing van latere datum.

De woningen bestaan overwegend uit twee lagen met kap, met name aan de Veldweg, de Willem van Esterenweg en de zuidzijde van de Beerschemaasweg bestaan de woningen uit 1 laag met een gemiddelde tot hoge kap.

Escharen kent langs de historische bebouwingslinten een wisselend straatbeeld doordat de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. De rooilijn is deels vloeiend en deels verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied.

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord en de daken zijn vrijwel overal gedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

De oudere bebouwing bestaat deels uit roodbruine bakstenen gevels met rode dakpannen gedekt, deels zijn deze opgetrokken uit donkerbruine bakstenen gevels met antraciet kleurige dakpannen. Hier en daar zijn de gevels gestuukt of gekeimd. Erkers en uitbouwen komen veelvuldig voor. De gevelopeningen zijn bescheiden in maatvoering.

2.2. Ruimtelijk toetsingskader

Aan de basis van de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Hof van Esteren staat het Ruimtelijk toetsingskader; een samenhangende en richtinggevende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen op de korte (tot 5 jr) en middellange termijn (tot 10 jr). Het toetsingskader is een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties.

In het planconcept voor Escharen is gekozen voor enkele bescheiden ontwikkelingen op diverse locaties in het dorp. Daarnaast wordt in een herstructurering van het gehele gebied ten zuiden van de Beerschemaasweg en de Graafschedijk voorzien.



Ruimtelijk toetsingskader Planconcept Escharen

Voor de voorliggende locatie is een uitwerking opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat het stratenpatroon met de vijsprong, het ensemble van agrarische gebouwen en de beek zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke setting behouden blijven. Aan de bestaande straten worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. In het binnengebied is een vrijere verkaveling mogelijk, waarin mag worden afgeweken van het dorpse bouwprincipe. Het openbaar groen dient de nadruk te krijgen.

De doelstelling is om dit gebied te ontwikkelen als een “landgoed” met de nadruk op openbaar groen en met mogelijkheden voor architectonisch experiment.



Uitwerking locatie Beerschemaasweg

Tot de dorpskarakteristiek van Escharen moet de kenmerkende stijl van bouwen worden gerekend. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de historische bebouwing en de bebouwing uit met name de 20^e eeuw, die getypeerd kan worden als traditioneel van het type vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De historische bebouwing zou in de eerste plaats een bron van inspiratie kunnen zijn.

Voor het Hof van Esteren is een renaissance gewenst voor wat betreft de manier van uitbreiden, de vormgeving en materialisatie van de architectuur en het openbaar gebied.

2.3. Programma

Woningen

Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 70 woningen, waarvan 45 woningen te realiseren binnen 10 jaar. De woningen zullen allen grondgebonden worden ontwikkeld, met zowel vrijstaande, geschakelde als rijwoningen.

Parkeernormen

Voor de verschillende prijssegmenten worden de parkeernormen gehanteerd. De gemeente Grave is een weinig stedelijke gemeente en de situatie in Escharen kan als situatie rest bebouwde kom worden beschouwd.

Type	Bandbreedte		Eenheid	Opmerking
	Min.	Max.		
Duur	2,0 p.p. ¹	2,2 p.p.	Woning	
Middenduur	1,8 p.p.	1,9 p.p.	Woning	
Goedkoop	1,4 p.p.	1,7 p.p.	Woning	

In deze normen zit 0,3 pp voor bezoekers.

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uitzondering hierop vormen de rijenwoningen. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, worden voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen is het uitgangspunt dat tenminste 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein wordt aangelegd in de vorm van een onbebouwde oprit. In het inrichtingsvoorstel worden op de volgende wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld (volgens ASVV 2004):

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 m breed

¹ parkeerplaats



Verkaveling / inrichtingsschets Hof van Esteren

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Hoofdopzet

De basis voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan wordt gelegd door de bestaande wegen Beerschemaasweg en Graafschedijk die het plangebied begrenzen. Hierdoor ontstaat een organisch plan dat naadloos aansluit op de geleidelijk gegroeide dorpsstructuur van Escharen.

De ontsluiting van de bebouwing in het Hof van Esteren vindt deels direct vanaf de bestaande wegen plaats. Aanvullend is voor de percelen achter de eerste rand bebouwing een ontsluiting vanaf de Beerschemaasweg nodig. Aansluitend op deze ontsluiting is een verbinding gelegd met de Graafschedijk. De primaire ontsluiting van het Hof van Esteren ligt dus bij de aansluiting op de Beerschemaasweg; de weg die de kern aansluit op het hoofdwegennetwerk. De aansluiting op de Graafschedijk voorkomt dat er een lange doodlopende straat ontstaat.

De ontsluiting vanaf de Beerschemaasweg ligt op de randen van de ontwikkelingslocatie. De westelijke ontsluitingstak ligt in het verlengde van de Veldweg. Op de historische kaart van circa 1850 liep de Veldweg hier ook door. De oude Veldweg helemaal reconstrueren is niet mogelijk omdat een bestaand woonperceel op het oude wegverloop ligt. Er bestaat vanuit functioneel oogpunt ook geen noodzaak toe. In de vorm van een voetpad wordt deze oude route wel voor een groot gedeelte hersteld.

Centraal in de wijk ligt een groene zone die voor de waterberging en speelvoorzieningen wordt ingericht. Omdat het vanwege de ontsluiting van de woningen niet mogelijk is om de watergang langs de Beerschemaasweg te handhaven, is besloten om deze watergang in de centrale groene zone te leggen en op de bestaande duiker aan de Graafschedijk opnieuw aan te sluiten.

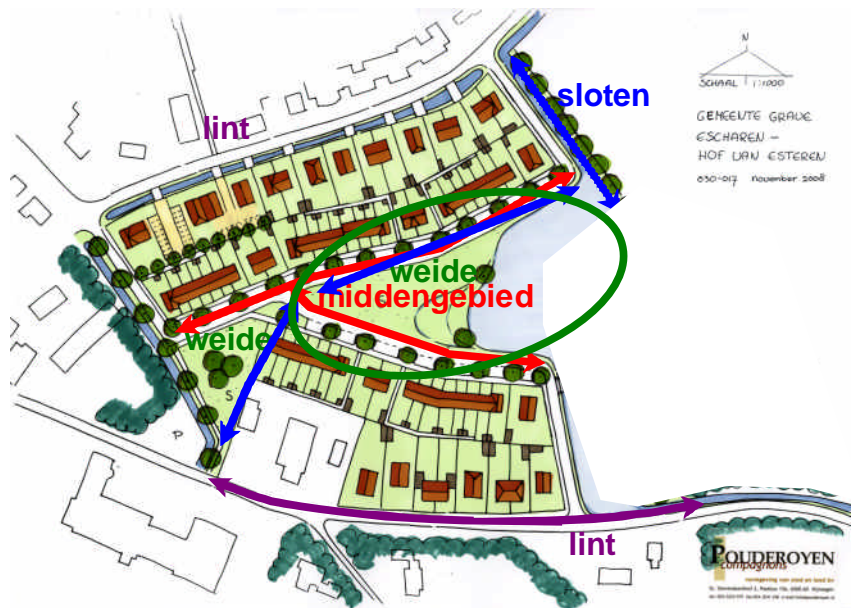
Het dorpse karakter in Hof van Esteren wordt (net als in bestaand Escharen) gekenmerkt door "samenhang in diversiteit". De samenhang is vooral aanwezig op stedenbouwkundig niveau, de diversiteit meer op architectonisch gebied. Bij de hierna volgende beschrijving van de architectonische differentiatie wordt aangesloten bij de methodiek, zoals gehanteerd in de gemeentelijke Welstandsnota.

3.2. Deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in twee deelgebieden die ieder hun eigen beeldkwaliteit kennen:



In het openbaar gebied zijn 4 eenheden te onderscheiden:
De eenheden in de openbare ruimte zijn gerelateerd aan de stedenbouwkundige deelgebieden. In het voorliggende beeldkwaliteitplan worden de na te streven kwaliteiten in de openbare ruimte beschreven bij de stedenbouwkundige deelgebieden.



Eenheden in de openbare ruimte

4. DE LINTEN

4.1. Structuur



De noord- en zuidrand van het Hof van Esteren worden gevormd door de nieuwe lintbebouwing aan de Beerschemaasweg en de Graafschedijk. Het zijn stroken met een halfopen tot open bebouwing van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De noordrand kent daarbij, in aansluiting op het dorp Escharen, een wat sterkere verdichting dan de zuidrand die meer gerelateerd is aan het open agrarisch buitengebied. Vanwege de ontsluitingsfunctie van de Beerschemaasweg voor verkeer zijn de woningen in een vloeiende rooilijn langs het vloeiende verloop van de weg te plaatsen. De bestaande bebouwing langs de Graafschedijk staat op onregelmatige afstand van de weg. In het nieuwe bebouwingslint staan de woningen eveneens op verschillende afstand van de weg.

Kenmerkend voor het agrarische ensemble waar het Hof van Esteren op aansluit is de combinatie van haaks- en langskappen op de boerderij. De bijbehorende langgerekte schuren hebben logischerwijs lange kappen en lijken, als gevolg van de vorm van percelen, willekeuriger geplaatst te zijn. De diversiteit in de kaprichtingen wordt ook in de bebouwingslinten nagestreefd.

4.2. Bebouwing

Noordrand, Beerschemaasweg

Het beeld van Escharen zal mede worden bepaald door de bebouwing aan de noordrand van het plangebied. Gestreefd wordt naar een informeel en groen karakter van de rand met een diversiteit in de bebouwing zoals het in geleidelijk gegroeide bebouwingslinten ook het geval is. De brede grasberm met wadi (voormalige A-watergang) en enkele op onregelmatige afstand van elkaar staande bomen versterken het informele karakter van deze rand. De bebouwing ligt door de groene berm op wat grotere afstand van de weg. De rooilijn verspringt licht.



Huidige situatie



De hoofdbouwmassa bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. De kaprichting is wisselend. De twee-onder-één-kap woningen hebben soms een samengestelde kap bestaande uit een haaks- en een langskap. De vrijstaande woningen hebben afwisselend haaks- en langskappen.



De daken zijn gedekt met afwisselend rode en zwarte pannen. De bakstenen gevels bestaan uit roodbruin tot donkerbruin metselwerk. Van een aantal woningen worden gehele of delen van de gevels wit gekeimd². De architectuur is sober, doelmatig en traditioneel van karakter.

De bebouwing van de commerciële voorzieningen dient in kleinschalige bebouwing met een gevelindeling met een grote verwantschap aan de bebouwing en gevelindeling van de woningen vorm gegeven te worden.

² Keimen is het afwerken van bv. beton en metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf)

Zuidrand, Graafschedijk

Het bebouwingslint aan de Graafschedijk dient een informeel en groen karakter te hebben met een diversiteit in de bebouwing zoals het in geleidelijk gegroeide bebouwingslinten ook het geval is. Voor de woningen ligt een grasberm met variabele breedte, vormgegeven als een greppel waar hemelwater kan infiltreren.



Sobere ingetogen architectuur



Referentie agrarische woning



Eenheden in de openbare ruimte



De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap, al dan niet met wolfseinden. Ook aan de zuidrand zijn de daken gedekt met zwarte of rode pannen of eventueel met riet. De bakstenen gevels bestaan uit roodbruin tot donkerbruin metselwerk. Het is mogelijk om gehele of delen van de gevels wit te keimen³. De architectuur is sober, doelmatig en traditioneel van karakter. In het bebouwingsbeeld dient de individualiteit van de woningen sterk aanwezig te zijn. De sterk verspringende rooilijn versterkt de individualiteit van de verschillende panden. De kavels zullen beschikbaar komen voor individueel opdrachtgeverschap. De diversiteit in de woningen is echter wel ingeperkt tot sobere, doelmatige en ingetogen architectuur; refererend aan agrarische bebouwing.

4.3. Openbare ruimte en tuinen

De inrichting van de Linten dient eenvoudig en een dorps karakter uit te stralen. De profielen van zowel de Beerschemaasweg als de Graafschedijk vallen buiten het plangebied en zullen derhalve in de huidige staat gehandhaafd blijven, er worden geen nieuwe trottoirs aangelegd. Een uitzondering op dit uitgangspunt zijn de direct aan de percelen grenzende grasbermen. De A-watrgang aan de zuidkant van de Beerschemaasweg wordt omgevormd tot een grasberm met wadi. Aan de Graafschedijk wordt de strook grond tussen de rijbaan en de woonpercelen omgevormd tot een grasberm. De bestaande bomen, zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. De nieuwe uitritten dienen hierop afgestemd te worden. Parkeren gebeurt in hoofdzaak op eigen terrein of af en toe informeel op de weg.

Beerschemaasweg

Om aansluiting met de direct omliggende omgeving te verkrijgen, wordt de materialisering in de uitbreiding vergelijkbaar met de omgeving. De rijbaan wordt uitgevoerd in asphalt en de molgoot, inritten en parkeerhoven bij de voorzieningen in een betonsteen. De rabatten of trottoirs worden uitgevoerd in een betontegel of betonsteen.

³ Keimen is het afwerken van bv. beton en metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf)



De Beerschemaasweg wordt gedragen door een heldere groenstructuur bestaande uit brede grasbermen. De bestaande knotwilgen dragen bij aan het groene karakter van de straat en geven het een landelijke uitstraling.



Referentie haag



Lage en hoge haag

De erfscheiding bestaat bij voorkeur uit hagen, maar ook een muur, hekwerk of combinaties daarvan zijn mogelijk. Door toepassing van diverse haagsoorten en bladkleuren aan de voorzijde, ontstaat een gevarieerd karakter wat toepasselijk is in de dorpse setting. Hiervan uitgaande zijn lage (voortuinen) en hoge (zijtuinen, 3 m achter de voorgevel) hagen in het plan geprojecteerd, welke op eigen erf, direct na de bouw, worden aangeplant en meegeleverd met de woning. In het koopcontract zal een handhavingplicht worden opgenomen en ervaring leert dat men – mede door goede voorlichting – het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.

Bij de commerciële voorzieningen aan de westzijde van de Beerschemaasweg dient de voorruimte als voortuin ingericht te worden. Het parkeren dient naast, achter de voorgevel, of achter de bebouwing gesitueerd te worden. Op deze wijze maakt deze bebouwing met afwijkende functies op de meest natuurlijke wijze onderdeel uit van de woonstraat.

Graafschedijk



Aan de Graafschedijk vindt qua materialisering geen aanpassing plaats. De huidige rijbaan in asfalt en de inritten in een betonsteen wordt als passend beoordeeld. De groenstructuur langs de Graafschedijk, grasbermen, vormt de inleiding naar het landelijk gebied. Een deel van de bestaande bomen (bij het aannemersbedrijf) draagt niet bij aan het landelijke karakter van de straat. Een meer landschappelijke beplanting zou hier op zijn plaats zijn. Tevens kan het zicht op het aannemersbedrijf verzacht worden.

De erfscheiding bestaat bij voorkeur uit hagen maar ook lage muren, hekwerken en hagen, of combinaties daarvan zijn mogelijk. Door toepassing van diverse haagsoorten en bladkleuren aan de voorzijde, ontstaat een gevarieerd karakter wat toepasselijk is in de landelijk dorpse setting. De verspringende voorgevels versterken dit karakter. De lage (voortuinen) en hoge (zijtuinen, 3 m achter de voorgevel) hagen in het plan worden, op eigen erf, direct na de bouw, aangeplant en meegeleverd met de woning.

4.4. Criteria

Voor de bebouwing in de Linten gelden de volgende criteria:

Bebouwing en omgeving

1. Hoofdgebouwen dienen naar de wegen gericht te zijn;
2. Situering in verspringende rooilijn volgens stedenbouwkundig plan: Beerschemaasweg kleine variatie; Graafschedijk sterke variatie;
3. De openbare ruimte zorgt voor samenhang in het straatbeeld waardoor de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand vormen, terwijl hoofdgebouwen onderling sterk kunnen verschillen;
4. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;

Bebouwing op zich

1. De bebouwing dient te variëren conform de beschreven bebouwingskarakteristiek van de Linten;
2. De hoofdmassa bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk 6;
4. De woningen oriënteren zich op de weg;
5. De architectuur is traditioneel dorps: zorgvuldige maar eenvoudige detaillering;
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
7. Aanbouwen aan de voorzijde van de woning zijn uitgesloten, behoudens erkers die passen binnen de typologie van het gebouw;
8. De vrijstaande bijgebouwen bij woningen aan de Graafschedijk dienen te worden afgedekt met hellende pannen daken;
9. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen.

Materiaal, detaillering, kleur

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Escharen;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. De gevels zijn hoofdzakelijk van roodbruine of donker gekleurde baksteen, wit gekeimde gevels of wit pleisterwerk zijn toegestaan;
4. De daken zijn gedekt met rode, antraciete of zwarte nietglimmende pannen en/of riet;
5. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
6. Behoudens wit pleisterwerk, mogen geen lichte of felle kleuren, of glimmende materialen worden toegepast;
7. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten, indien toegepast;

8. De gekozen detaillering, materialen en kleuren zijn sober en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Voor de tuinen en het openbaar groen in de Linten gelden de volgende criteria:

Openbare ruimte en tuinen

1. De begrenzing van de voortuinen ligt op 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn;
2. Bij oplevering dient een erfscheiding te zijn aangebracht;
3. Erfscheidingen bestaan uit hagen, bijv. beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn of taxus, hekwerken of gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan. Stapelmuurtjes worden niet toegestaan;
4. De erfscheiding van de voortuin is bij hagen niet hoger dan 1.00 meter, bij hekwerken en gemetselde muurtjes geldt een maximale hoogte van 0.70 meter. Bij combinatie dient de laagste hoogte als uitgangspunt genomen te worden;
5. De erfscheiding tussen twee woningen is vanaf 3.00 meter achter de voorgevel niet hoger dan 2.00 meter;
6. Daar waar zijerven grenzen aan de openbare ruimte wordt dezelfde haagsoort die in de voortuin is toegepast, doorgezet en heeft een maximale hoogte van 2.00 meter;
7. De bomen in de heestervakken zijn van de 2^e grootte;
8. De onderbeplanting in de heestervakken is niet hoger dan 0.70 meter;
9. Het bloemrijke grasland wordt aan de randen over een breedte van ca. 1.50 meter kort gemaaid;
10. Horizontaal liggende bermen zijn ook kort gemaaid;
11. Overgangen tussen trottoirs en rijbaan of parkeervakken worden door een laag overrijdbaar betonband (ca.5 cm) voelbaar gemaakt;
12. Trottoirs, parkeervakken en rijbaan worden uitgevoerd in beton, maatvoering, kleur en patroon verschillen van elkaar;
13. Achterpaden en trottoirs worden in dezelfde materialisering uitgevoerd.

5. HET MIDDENGEBIED

5.1. Structuur

In het midden van het Hof van Esteren ligt een grote, groene, open ruimte, die wordt begrensd door vrijwel gesloten straatwanden. De groene ruimte opent zich aan de oostzijde naar het buitengebied. Aan de westzijde is juist sprake van een insnoering in de richting van het bestaande dorp. Door de bijzondere situering en door duidelijke architectuurverschillen binnen de omkadering (schaal, vorm en materiaal), dient het gebied een eigen sfeer en kwaliteit te krijgen.



Stedenbouwkundige deelgebieden

Locatie in de omgeving

5.2. Bebouwing

Kenmerkend voor het Middengebied zijn de vrijwel gesloten straatwanden rondom de centrale open ruimte. De overheersende bebouwings- en kapvorm bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een hoge kap. De kappen zijn overwegend evenwijdig aan de straat georiënteerd. Om het dorpse karakter te behouden en de uitstraling van de lange blokken goed van schaal te maken, hebben de langskappen op diverse plekken een haaks accent.

Voor de geschakelde woningtypen geldt, dat een rij uit maximaal 5 woningen kan bestaan, tenzij een afwijkend type wordt ingezet als onderbreking; in dat geval is een grotere blok lengte mogelijk. De gevelbouw bestaat uit een open gevelbeeld in een rooilijn op enige afstand van de straat. Daarbij dient het gevelbeeld afgewisseld en verrijkt te worden met bijvoorbeeld nokverdraaiingen, erkers, poorten of onderbrekingen.

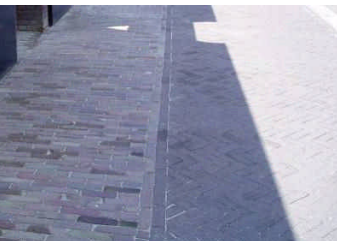


Eenduidige bebouwingswand met accenten op de kappen





Eenheden in de openbare ruimte



Verschillende
bestratingsverbanden

Een andere mogelijkheid van een afwisseling is het verhogen van de nok (zie nevenstaande afbeelding). De hoekwoningen oriënteren zich naar beide wegen: ook de zijgevel bevat gevelopeningen. De hoekwoning is altijd afwijkend.

Openbare ruimte en tuinen.

Het Middengebied bestaat uit een grote, open, groene ruimte die zich in oostelijke richting verbreedt en omgeven wordt door straten en vrijwel gesloten bebouingswanden. Het Middengebied kent een insnoering aan de westzijde waarna de open ruimte ook in westelijke richting weer wijder wordt. Bij de inrichting van de groene ruimte wordt ingehaakt op het landschappelijke karakter van het buitengebied. Solitaire bomen en het toepassen van stoere materialen voor de speeltuin hebben hierin een grote rol. Parkeren zal gekoppeld aan het wegprofiel (aan de woonzijde) opgelost worden en zal niet ten koste gaan van de centrale groene ruimte. De groene ruimte bestaat voornamelijk uit een bloemenweide die geleidelijk overgaat in een laagte: het retentiebekken. Aan de westzijde zijn speelplaatsen geprojecteerd.

Middengebied (tuinen)

Erfscheidingsen bestaan uit hagen, die aansluiten bij het dorps karakter en die mede de groene sfeer van de ruimte bepalen. Bij de voortuinen zijn de hagen laag, vanaf 3 m achter de voorgevel zijn de hagen langs het openbaar gebied hoog. De hagen staan op eigen erf en worden, direct na de bouw, aangeplant en meegeleverd met de woning. In het koopcontract zal een handhavingplicht worden opgenomen en ervaring leert dat men – mede door goede voorlichting – het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.

Middengebied (straten)

Hof van Esteren is een 30 km-gebied. De inrichting sluit, door gebruik te maken van klinkerverharding, aan op de inrichting van direct omliggende omgeving. Snelheidsbepalende voorzieningen zullen op subtiel wijze vormgegeven worden. Het in dit plan nagestreefde karakter voor de verkeersontsluiting is landelijk en dorps. De lage verkeersintensiteiten en de landschappelijke omgeving brengen met zich mee dat de straatprofielen een bescheiden karakter kunnen krijgen met een eenvoudige inrichting.

Het parkeren op eigen erf wordt in het plan, waar mogelijk, gestimuleerd. Vooral de vrijstaande, geschakelde, 2-onder-één-kapwoningen en eindwoningen van rijen hebben hiervoor voldoende ruimte naast de woning.



Bij de rijenwoningen/starterswoningen is de parkeerbehoefte het groot. Het merendeel van de auto's zal in het openbaar gebied geparkeerd worden. Het parkeren dient bij voorkeur op afstand van de centrale groene ruimte plaats te vinden om het open, groene karakter van deze ruimte zo min mogelijk aan te tasten. Het parkeren zal derhalve in de vorm van haakspaarvakken aan de zijde van de woningen worden gerealiseerd. Bij een dorpse 4,5 m brede rijbaan betekent dit dat deze parkeervakken voldoende diep dienen te zijn. Besloten is tot de aanleg 5,5 m diepe parkeervakken.

Tussen de parkeervakken dient rekening gehouden te worden met uitgangen bij achterpaden en de uitritten voor de auto's die op eigen terrein geparkeerd staan. Ook dienen groene onderbrekingen opgenomen te worden in de vorm van boomvakken met een lage blokhaag. Deze groene onderbrekingen liggen op gelijkmatige afstand van elkaar. De vakken die grenzen aan de boomvakken worden breder (ca. 2.75*5.50 m.) om uitstappen te vergemakkelijken. Rijbaan, parkeerstrook en trottoir wateren af naar de centraal gelegen groene "Weide", die een fractie lager ligt dan de omgeving.

Om aansluiting met de direct omliggende omgeving te verkrijgen, wordt de materialisering in het Middengebied gelijk aan de omgeving: de rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de inritten en parkeerhoven bij de voorzieningen in een betonsteen. De trottoirs worden uitgevoerd in een betontegel. Aan de zijde van de centrale Weide loopt een 1,0 m brede molgoot in klinkers.



Referentie openbare verlichting

Verlichting

De verlichting dient terughoudend te zijn van vormgeving en dient het dorpse karakter te onderstrepen. Langs de rijwegen komen masten van ca. vier meter hoogte en uitgevoerd in een donkere kleur (donkergroen, donkerblauw, antraciet, zwart).

Weide

De centrale groene ruimte ligt iets verlaagd ten opzichte van de rijbaan en wordt als bloemenweide ingericht. De omliggende straten en parkeerstroken wateren af op de groene Weide die geleidelijk overgaat naar de lager gelegen retentievoorziening.





Referentie speelplek

In de bloemenweide is ruimte voor de allerkleinsten om te spelen. De bloemenweide is hier kort gemaaid gras, waarop de speeltoestellen (met een natuurlijk, duurzaam⁴ karakter) en speelaanleidingen staan verspreid. Het gaat daarbij ook om het bieden van speelaanleidingen, fantasievol en uitdagend. Boomstammen en keien waarover kinderen klimmen en klauteren, spreken meer tot de verbeelding en passen goed bij het *landschappelijke en stoere karakter* in het 'buitengebied'. Als afscherming naar de lager gelegen wadi zijn hekwerken en hagen niet passend binnen deze landelijke setting. Een halfopen palenwandje is wel mogelijk, dit is tevens een speelaanleiding.

Sloten

De bestaande A-watrgang wordt verlegd en komt daarmee centraal in het plangebied te liggen.

5.3. Criteria

Voor de bebouwing in het Middengebied gelden de volgende criteria:

Bebouwing en omgeving

1. De gebouwen dienen naar de openbare ruimte gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De voorgevelrooilijn is eenduidig, een kleine gevelverspringing tussen en binnen de blokken aan de noord- en zuidkant zijn noodzakelijk wanneer deze 5 woningen of meer bedragen;
4. Het Middengebied is een samenhangend ensemble met enkele architectuuraccenten bij belangrijke stedenbouwkundige plekken en bij de noodzakelijke onderbrekingen in de langgerekte gevelwanden ten behoeve van het behalen van een kleinschalig karakter.

Bebouwing op zich

1. De bebouwing dient in stijl afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken zoals in de planbeschrijving over het Middengebied beschreven is;
2. De hoofdmassa bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap over 1 of 2 lagen: de nokhoogte komt overeen met de hoogte van 3 bouwlagen;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk 6;
4. De regel is langskappen, met topgevel als accenten;
5. Bij vrijstaande woningen op hoeken zijn topgevels een vereiste;

⁴ Bij voorkeur wordt er gekozen voor duurzame houtsoorten. Bijvoorbeeld Robinia een productieboom die de duurzaamheid van tropisch hardhout (duurzaamheidsklasse 1-2) en de snelle groei van Europees naaldhout (30 tot 40 jaar) in zich verenigt. Deze ideale combinatie maakt Robinia tot een uitstekend alternatief voor tropisch hardhout

6. Dakkapellen (indien van toepassing) dienen mee ontworpen te worden en dienen bij voorkeur aan de achterzijde gesitueerd te worden, tenzij de dakkapel de standaard vormgevingswijze is voor een verdieping in een dakvlak;
7. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
8. De gevels hebben een open karakter en dienen horizontaal geleed te zijn;
9. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
10. Aanbouwen en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
11. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Ook de gevels van eventuele aan- en bijgebouwen die gericht zijn op het openbare gebied dienen op een gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Materiaal, detaillering, kleur

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Escharen;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels bestaan uit baksteen, waarbij accenten eventueel in een afwijkende maar wel natuurlijke kleur baksteen uitgevoerd kunnen worden;
4. Daken bestaan uit niet glimmende antraciet of zwarte pannen of een gelijkend type;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een overstek;
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
7. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
8. Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.
9. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Openbare ruimte en tuinen

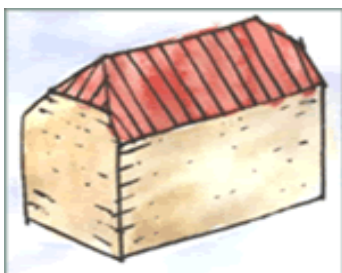
1. De begrenzing van de voortuinen ligt op 3.0 meter achter de voorgevelrooilijn;
2. Bij oplevering dient een erfscheiding te zijn aangebracht;
3. Erfscheidingen bestaan uit hagen, bijv. beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn of taxus. Per woningblok wisselt de soort en er staan tenminste twee andere soorten hagen tussen hagen van dezelfde soort;
4. De hagen in de voortuin zijn niet hoger dan 1,00 m;

5. De erfscheiding tussen twee woningen is vanaf 3,00 m achter de voorgevel niet hoger dan 2,00 m;
6. Daar waar zijerven grenzen aan de openbare ruimte wordt dezelfde haagsoort die in de voortuin is toegepast, doorgezet en heeft vanaf 3,00 m achter de voorgevel een hoogte van 2,00 m;
7. De bomen in de heestervakken zijn van 2e grootte;
8. De onderbeplanting in de heestervakken is niet hoger dan 0,70 m;
9. Het bloemrijke grasland wordt aan de randen over een breedte van circa 1,5 m kort gemaaid;
10. Horizontaal liggende bermen zijn ook kort gemaaid;
11. Overgangen tussen trottoirs en rijbaan of parkeervakken worden door een laag overrijdbaar betonband (ca. 5 cm) voelbaar gemaakt;
12. Trottoirs, parkeervakken en rijbaan worden uitgevoerd in beton, maatvoering, kleur en patroon verschillen van elkaar;
13. Achterpaden en trottoirs worden in dezelfde materialisering uitgevoerd;

6. DAKVORMEN



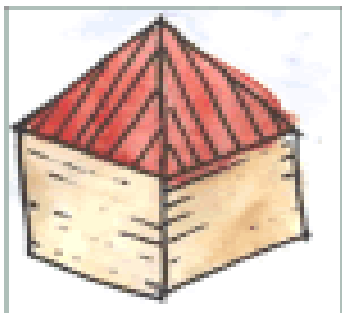
Zadeldak



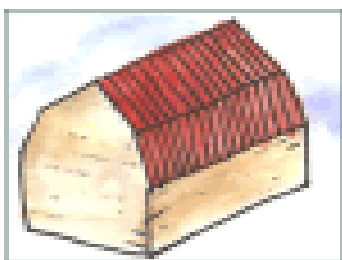
Wolfseind



Aangekapt dak



Tentdak



Mansardedak

De verschillende dakvormen van de nieuwe Hof van Esteren dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, die deels een agrarisch en deels een traditioneel karakter heeft. Dakvormen die dit gevarieerde beeld ondersteunen zijn zadeldaken, mansardedaken en alle varianten daarvan. Alle overige dakvormen, lessenaars-, ton-, bol-, holdak en varianten daarvan, zijn niet toegestaan, daar ze niet aansluiten bij het huidige beeld van Escharen.

Zadeldak en varianten

De basisvorm van een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst. Hierop zijn diverse varianten mogelijk:

- Zadeldak met wolfseinden: Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind.
- Schilddak: twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dagschilden aan de kopse kanten;
- Tentdak: Alle vier de dakvlakken komen samen uit op één punt;
- Aangekapt dak: Een lessenaarskap aangekapt aan een zadeldak.

Voor alle hierboven beschreven dakvormen geldt een minimale dekhelling van 25° . Afgeknotte vormen zijn niet toegestaan.

Mansardedak of gebroken dak

Een mansardedak is een zadel- of schilddak waarvan elk dakvlak geknikt is. De ondervlakken zijn steiler (maximaal 80°) dan de bovenzakken. De bovenzakken moeten een minimale dakhelling van 15° hebben en mogen in principe niet afgeknot zijn.

Zeer beeldbepalend voor een kap zijn dakkapellen. Deze dienen dan ook in het begin stadium mee-ontworpen te worden, ook al worden ze niet direct gebouwd. De situering van de kapellen is in beginsel aan de achterzijde van de woning tenzij deze in het ontwerp op de eerste verdieping in het dakvlak zijn meegenomen.

Verder dienen overgangen van muren en daken zorgvuldig te worden ontworpen. Aspecten als overstekken zullen het dorps karakter versterken.