

Beeldkwaliteitsplan De Geer|Helsestraat

Nuenen Mei 2019



Van Helmond Architecten



De Geer

De Geer

Helsestraat

Kastanjelaan

Braakweg

Kuilen

Elke

Lijsterbestraat

Meldoomstraat

Berkenstraat

Beukenlaan

Esdoornstraat

Boordseweg

Plataanstraat

Acaciastraat

Nassaustraat

Hendrikstraat

Voirt

Frederikstraat

Mauritsgaarde

Sophiastraat

Constantijnstraat

Oranjestraat

Europalaan

Duivendijk

Panakkers

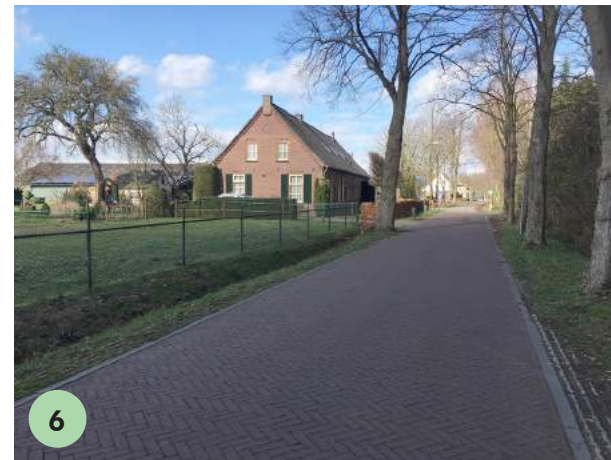
Dubbestraat

Boord

inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Situatie	7
3.	Bredere context	9
4.	Passende architectuur	11
5.	Criteria	13





Foto's 1 t/m 4:
De Geer

Foto's 5 t/m 8:
Helsestraat



1. inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota Nuenen t.b.v. het “Ruimte voor Ruimte” project De Geer/Helsestraat, Nuenen. De welstandsnota biedt onvoldoende toegespitste richtlijnen omdat bouwen in deze landelijke en (deels voormalige) agrarische context uitsluitend is toegestaan wanneer voldaan wordt aan extra welstandseisen t.a.v. landschappelijke inpassing en architectuur.

Huidige situatie

De huidige situatie is een vrij dichte menging van authentieke boerderijen, schuren, modernere agrarische gebouwen, andersoortige bedrijven en vrijstaande (nieuwe) woningen. Dit alles ingeplant in de landelijke omgeving van de dorpsrand, die verderop aan beide straten opener wordt.

De verplichte bijzondere kwaliteitseisen bieden een kans om de uitstraling van dit gebied positief te beïnvloeden. Deze kwaliteitsborging betekent niet per sé hogere kosten maar zorgvuldiger ontwerpen en een beperkter keuzepallet voor de architectuur, materialen, inrichting van het kavel en toekomstige bouw mogelijkheden. Zo is bijv. vergunningsvrij bouwen in dit geval uitgesloten door de dubbelbestemming.

Als referentie voor de bebouwing op dit soort locaties wordt meestal de lokale agrarische architectuur genomen: in dit geval langgevelboerderijen en boerenschuren. In een bespreking van dit initiatief in het Team Ruimtelijke Kwaliteit (dd 13 november 2018) is geconstateerd dat dit kan leiden tot ongewenste ontwerpen omdat een hedendaags woonprogramma niet eenvoudig te realiseren is in de veelal gesloten architectuur van langgevelboerderijen en schuren. De in dit verslag genoemde onder- en bovengrens betreffen het gebruiken van de agrarische archetypen als referenties.

Advies Team Ruimtelijke Kwaliteit, 13 november 2018

Het is jammer dat de wens van de TRK om uitsluitend in erfstructuren te bouwen niet als harde randvoorwaarde is bepaald bij het selecteren van kopers. Hiermee vervalt de mogelijkheid om een agrarische typologie te maken en zal het meer een dorpsbebouwing met een landschappelijk karakter worden.

De landschappelijke groene inrichting van de kavels, met name langs de weg, moet juridisch gezekerd worden, incl. een beperking van vergunningsvrij bouwen om de losse setting van de bebouwing te behouden.

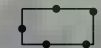
De architectuur dient zich optimaal in te passen in de landschappelijk context dus uiterst bescheiden in detaillering en kleur-materiaalgebruik. Uitgangspunt voor bouwen in deze omgeving is: passend bij de aanwezige authentieke bebouwing, een passende landschappelijke inbedding, materialen die niet te modisch zijn en mooi verouderen, gedempte kleuren; dus geen expressieve en uitbundige vormen die eerder in een villapark thuis horen waar grote verschillen in architectuur minder storen.

Het BKP dient een bovengrens en een ondergrens aan te geven. Bij de bovengrens is sprake van het zo veel mogelijk kopiëren van de authentieke vormen van boerderij of schuur. Het wonen moet zich daar naar schikken. Dit kan in een historiserende stijl maar zeker ook op een hedendaagse wijze. De ondergrens wordt bereikt als gevelopeningen, PV panelen, installatie-uitmondungen, dakkapellen e.d zo veel inbreuk doen aan de referentie dat het niet meer als zodanig overeind blijft.

Op dat moment kan gezocht worden naar andere referenties die passen in dit agrarisch cq landelijk landschap. Dit landschap is al veel minder agrarisch dan het ooit was en zal in de tijd gezien ook nog verder “verkleuren”. Maar de genius loci blijft die landelijke onderlegger.

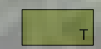


Plangebied

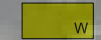


Plangebiedsgrens

Bestemmingen

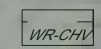


Tuin



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Cultuurhistorie
historische verkaveling

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)



Gemeente Nuenen,
Gerwen en Nederwetten

Bestemmingsplan Buitengebied De Geer-Helsestraat

Ontwerp

plannr: BPBGGeerHelseR2018 datum: 24-04-2019

formaat: A3

schaal: 1:1000

get.: Plan ROS



IMRO IDN:

NL.IMRO.0820.BPBGGeerHelseR2018-B001

de bouwvlakken

2. situatie

Dit BKP geldt voor zeven bouwlocaties: twee aan de Helsestraat en vijf aan De Geer, met daartussen een groene landschappelijke inrichting die overgaat in de achtertuinen die niet bebouwd mogen worden.

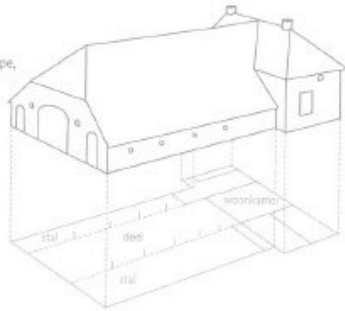
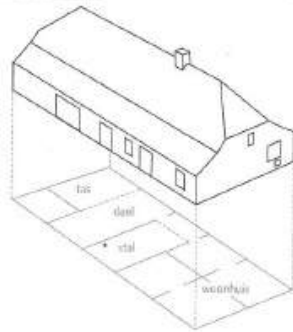
Proces

In het voortraject heeft de initiatiefnemer potentiële afnemers gezocht die samen met hem in dit project willen gaan bouwen.

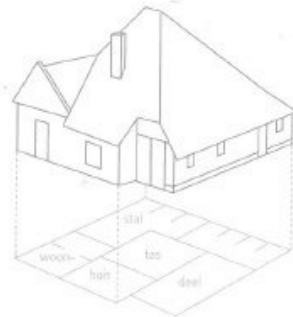
Zoals hierboven in het verslag van de TRK aan de orde is geweest betreft het geen collectief bouwproces. In dat geval zou het eenvoudiger zijn geweest om een ontwerp-en bouwteam te starten om samen tot een evenwichtig afgestemd ontwerp te komen voor de 7 woningen. Omdat dit geen harde randvoorwaarde was, heeft men ieder voor zich gekozen individueel aan de slag te gaan. Daarbij houdt men elkaar op de hoogte zodat er wellicht ervaringen uitgewisseld zullen worden.

Toetsing

Het BKP moet die samenhang nu mede gaan werkstelligen. De individuele plannen (die qua architectuur zeker zullen gaan verschillen, zo bleek bij de eerste inventarisatie) zullen hier aan getoetst worden: individueel maar ook in samenhang met elkaar en de omgeving. Een niet onbelangrijke rol hierbij is een ontwerp voor de landschappelijke inpassing. De uitgangspunten hiervoor zijn ook in dit BKP opgenomen. De toetsing zal trapsgewijs gebeuren: eerst in het TRK en daarna voor de puntjes op de i in de Welstandscommissie.

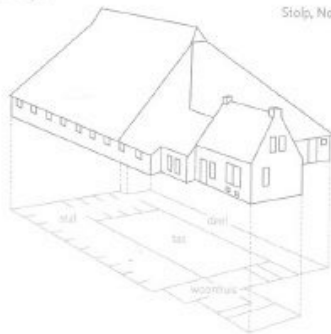
Hallenhuis, middenlangdeeltje,
T-huis, IJsselstreekLangevelboerderij, Noord-Brabant
en Noord-Limburg

Langevelboerderijen zijn afgeleid van hallenhuisboerderijen. Door verlengingen en versmallingen zijn tweebeukige of zelfs eenbeukige gebouwen ontstaan. De verschillende ruimten zijn niet meer naast elkaar, maar achter elkaar geplaatst en de toegangsdeuren voor de ruimten zitten in de zijgevels.



Stols, Noord-Holland

Bij de **noordelijke huisgroep** hebben de boerderijen een hoog middenvak voor de opslag van hooi. In de lagere zijbeuken zitten de stallen, waarin het vee met de kop naar de buitenmuur staat. Bij de stolpen bevindt zich het woongedeelte onder het grote schilddak, bij de kop-hals-romp-boerderijen is het woonhuis met een tussenlid aan de schuur gebouwd, bij de kop-romp-boerderijen ontbreekt dit tussenlid.

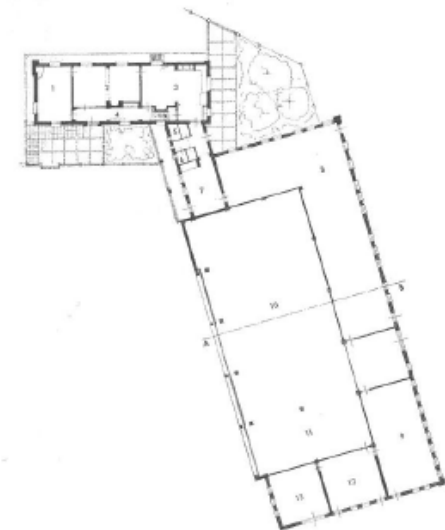
Kop-hals-romp-boerderij,
Friesland

boerderij prototypes

bron: wederopbouwboerderijen, Sophie Elpers, 2019



Gelede wederopbouwboerderij in Empel, Noord-Brabant, 1950.
Deze boerderij onderscheidt zich door de indeling, het materiaal en de vlakke daken duidelijk van de gelede boerderij in Goudswaards boek, maar het principe is hetzelfde.



- 1 zit-slaapkamer
- 2 zijkamer
- 3 woonkeuken
- 4 gang
- 5 douche
- 6 wc's
- 7 speelkeuken
- 8 koestal
- 9 varkensstal
- 10 tasseruimte
- 11 wagenberging
- 12 paardenstal
- 13 tractor

fraaie gevelindeling wederopbouwboerderij

bron: wederopbouwboerderijen, Sophie Elpers, 2019

3. Bredere context

Zoals ook door het TRK is gemeld: de gebruikelijke referenties voor bouwen op deze locaties (traditionele boerderijen en boerenschuren) leiden makkelijk tot ontwerpen waarbij de kwaliteit van de referentie nauwelijks nog te herkennen is. Dit soort referenties zijn dus eigenlijk alleen geschikt bij historiserende ontwerpen waarbij het woonprogramma soms in deze prototypes “geperst” moet worden. Het is begrijpelijk dat de architectuur van het wonen in een landelijke en (voorheen) agrarische omgeving vaak een nostalgische wens bevat.

Agrarische gebouwen van na de 2e wereldoorlog hebben die nostalgische kwaliteit niet: ze missen het zicht op het verleden die bijv. in de Delftse School geëxploreerd werd. Er zijn in de wederopbouwtijd incidenteel wel ontwerpen gebouwd die zo bijzonder waren dat ze kunnen dienen als inspiratie omdat ze tegelijk hedendaagsheid uitstralen én verwijzen naar de agrarische context (*Sophie Elpers, 2019*).

In de burgerlijke bouw zijn er voor en na de 2^e Wereldoorlog ook referenties te vinden die getuigen van een meer tijdloze ontwerpopvatting die nu steeds meer weerklink vindt. Daarbij worden historische voorbeelden geanalyseerd en naar de huidige tijd vertaald (*Street Architecture, 2018*).

**experimentele
wederopbouwboerderij,
landbouwtentoonstelling
Eindhoven, 1949**

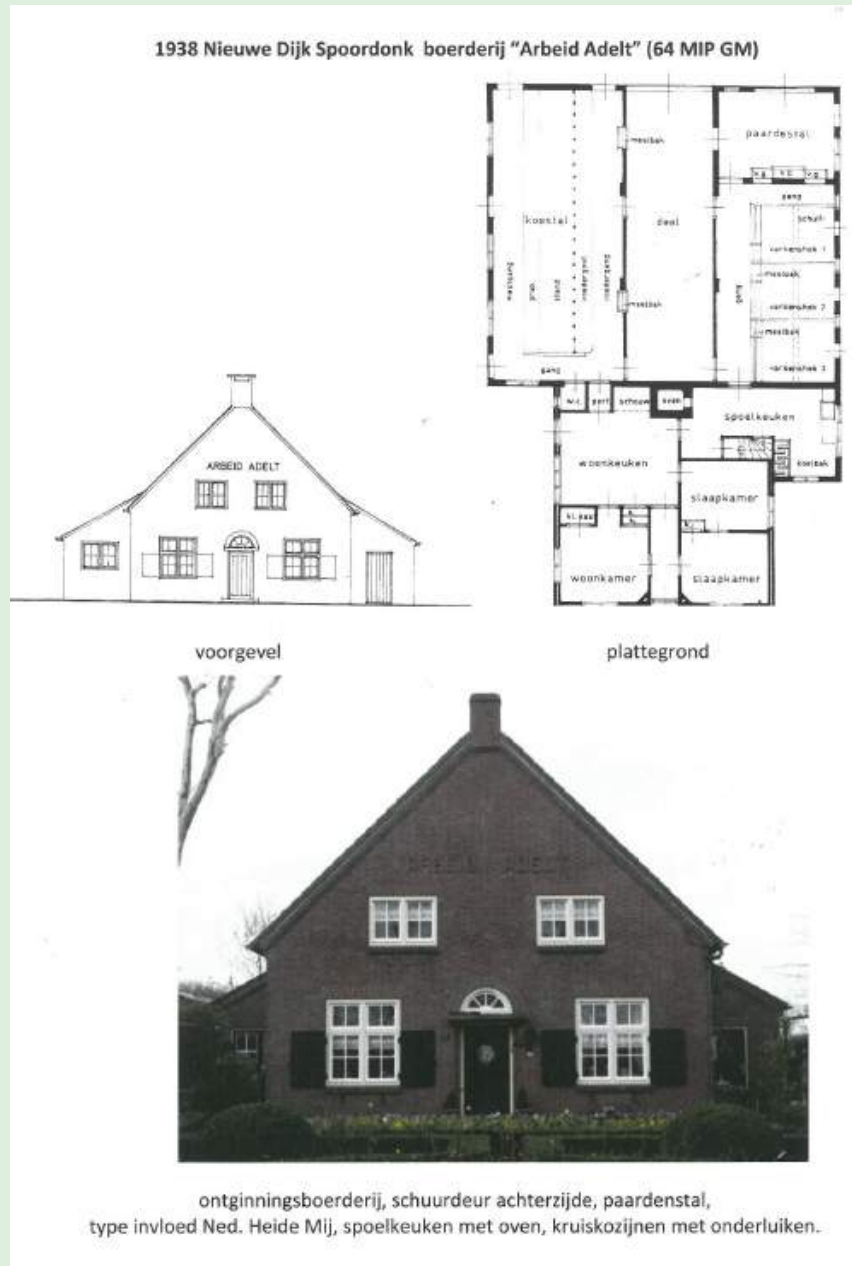


**schuur in schokbeton,
Wieringermeer**



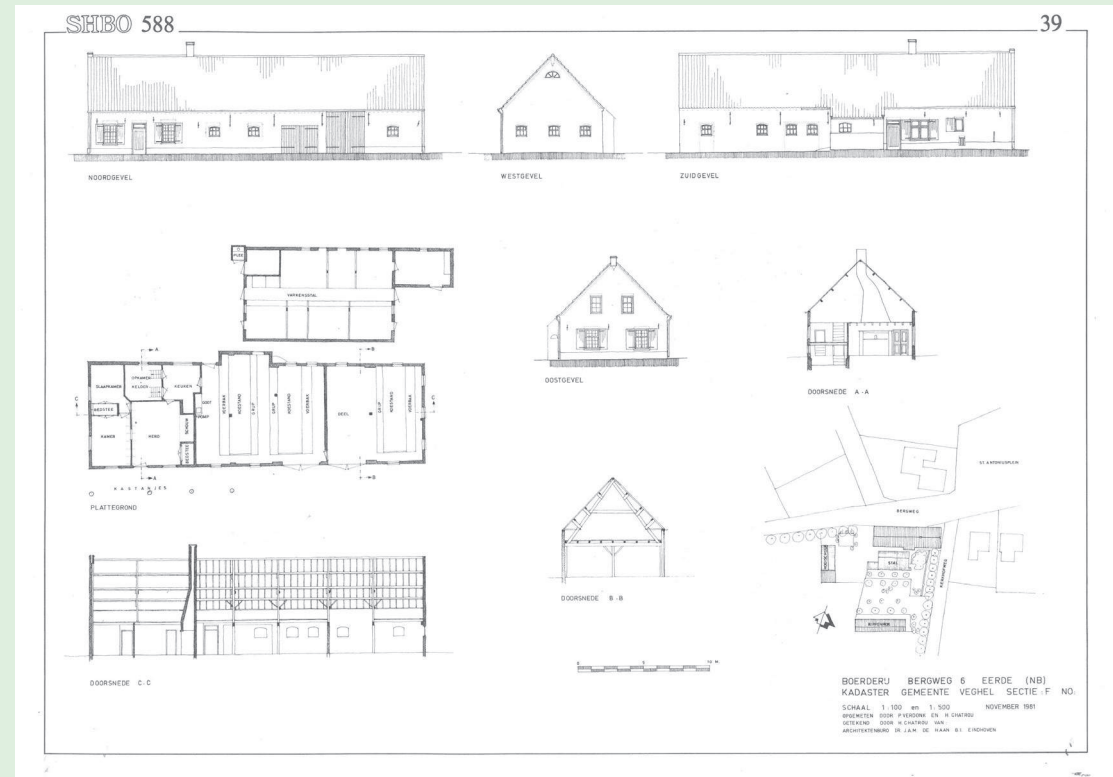
**woningen in het groen,
Veghels Buiten**





boerderij als villa

10 Jacques Priem



voorbeeld van een veelvoorkomende traditionele Brabantse boerderij
uit: Landelijke bouwkunst : Noord Brabant, SHBO Arnhem, 1988

4. Passende architectuur

Met dit BKP willen we echter op een andere wijze komen tot handreikingen om de hier gewenste uitstraling te bereiken: niet door letterlijk referentiebeelden van goede voorbeelden te tonen, die zijn er namelijk nauwelijks, maar door richting te geven aan een ingetogen architectuur, passend in de specifieke landschappelijke en maatschappelijke context.

Zoals de boeren na WOII meegingen in een veel rationelere vormgeving en ordening van hun boerderijen, en het specifieke streekeigene achter zich lieten, zal de architectuur van het wonen op deze plekken ook een eigen taal moeten ontwikkelen, wél passend in de context.

In dit BKP blijft de mogelijkheid bestaan om historiserend te bouwen. Bij de beoordeling van deze ontwerpen zal gezien worden of de hedendaagse bouwtechniek niet leidt tot verminking van de historische uitstraling die beoogd wordt, of dat een hedendaagse vertaling ervan geslaagd genoemd kan worden.

Opdrachtgevers die hier een andere architectuur ambiëren, weten dat de kans om hier te mogen bouwen betekent dat ze rekening moeten houden met de spelregels. Refereren naar regionaal erfgoed wordt minder belangrijk, er kan gezocht worden naar een nieuwe architectuur: deze blijft landschappelijk van aard, maar geen bebouwing voor in een dorpsstraat.

We geven concrete en praktische richtlijnen, gebaseerd op de Welstandsnota Nuenen en in de context van het verdichten van de aanwezige bebouwing. Daarnaast worden referentiebeelden getoond van deelaspecten.



experimentele
 wederopbouwschuur:
 voorbeeld van een
 zoektocht naar
 "hedendaagse"
 agrarische architectuur
 en bouwtechniek
 architect Jan de Jong
 Empel



5. criteria

Welstandscriteria Nuenen Buitengebied West (in zwart), aangevuld met criteria voor de locatie De Geer en Helsestraat (in groen).

Deze combinatie geeft de ontwerper een inzichtelijk toetsingskader. De gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota voldoen niet geheel voor deze opgave: deels zijn ze niet van toepassing en deels worden ze hier aangevuld.

Ligging

- De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
De positionering van de woningen dient zich te kenmerken door een wisselde positie tov de weg.
- Bijgebouwen staan dwars op de weg en in beginsel op het achtererf.
Dwars op de weg vervalt voor deze locatie.
- De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar.
Zie bestemmingsplankaart.
- De bebouwing met de voorgevel op de weg richten.
Incidentele uitzonderingen zijn mogelijk.
- Doorzichten naar het landschap behouden.
Is van groot belang (ook op langere termijn te zekeren).
- Bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevel-rooilijn.
nvt.
- Gebouwen liggen bij voorkeur op enige afstand van de perceels-grenzen.
Zie bestemmingsplankaart.
- Opslag vindt uit het zicht plaats.
nvt.

één architectuurtaal voor hoofd- en bijgebouw



EENVOUDIGE

ondanks inspringing
toch een helder volume



subtiële zinken muur-
afdekker





een allesomvattend dak

VORMEN



dankzij zelfde type gevelopeningen een rustgevend geheel

Massa

- De bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken zoals hoofdvorm en nokrichting. Bouwmasa en gevelopbouw dienen passend te zijn in een agrarische landelijke omgeving.
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond. De hoofdmasa kan geled zijn en in een samenhangende relatie gebracht worden met bijgebouwen, resulterend in een heldere grondvorm.
- Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of anderhalve laag met een zadeldak of mansardekap. Zie maximale goot-en nokhoogtes zoals vastgelegd in bestemmingsplan. Lessenaarsdaken uitsluitend toegestaan voor bijgebouwen (maar ook zadeldaken en platte daken). Muurafdekkingen kopgevels zo dun mogelijk. Asymmetrische kappen zijn toegestaan. Bij dakoverstekken geldt de betreffende gevel bij toetsing bouwvlak en rooilijn, tot een maximum overstek van 1,5 meter.



DAK- KAPELLEN





VERBIJZONDERING

circulair detail: hergebruik deel constructie van de oude boerderij



- Bijgebouwen en aanbouwen in beginsel schuin afdekken.
Vervalt.
- De nok van bijgebouwen staat in beginsel dwars op de weg.
Vervalt.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa.
Dakkapellen dienen klein en ondergeschikt te zijn, uitsluitend wanneer er sprake is van een extra bijzondere kwaliteit die bijv. verwijst naar agrarische bedrijfsvoering kan hiervan afgeweken worden.
Dakopbouwen (doorgezette gevel) zijn mogelijk
Inspringende dakkapellen (loggia's) zijn mogelijk.



HOOFD- EN BIJGEBOUW



hoofd- en bijgebouwen
omsluiten terras



- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm. Een gelede opzet is mogelijk waarin hoofd-en bijgebouwen één architectonische eenheid kunnen vormen, terwijl toch de ondergeschiktheid van de bijgebouwen in stand blijft.

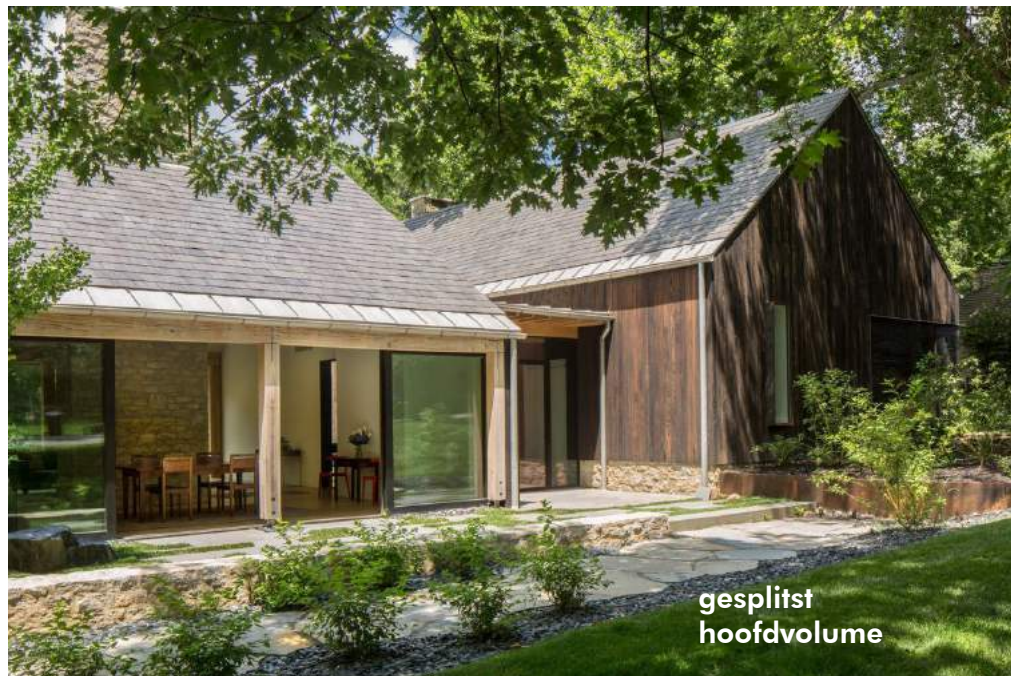
erf met twee bijgebouwen



helder onderscheid hoofd- en bijgebouw



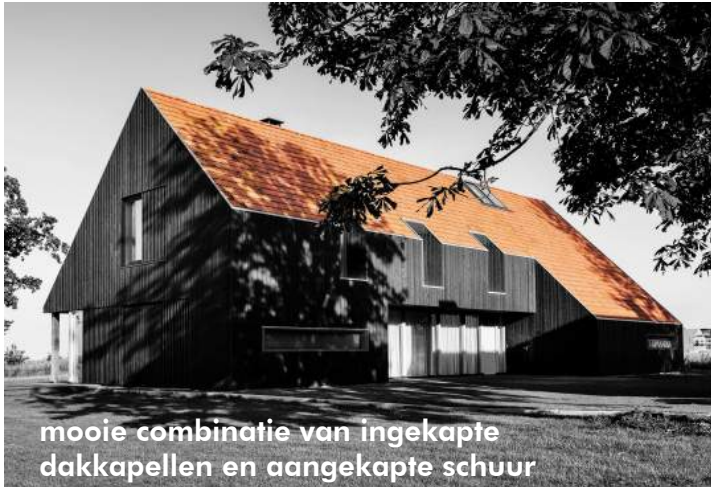
HOOFD- EN BIJGEBOUW



gesplitst
hoofdvolume

een in de lengte gelegd hoofdvolume





mooie combinatie van ingekapte dakkapellen en aangekapte schuur



materiaalverschil articuleert hoofd- en bijgebouw

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend afgestemd op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder nieuwe terughoudende architectuur uit te sluiten.

Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

- Kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail.
Kozijnen in dekkend geschilderd hout.
Kunststofkozijnen zijn per definitie niet toegestaan.
Aluminiumkozijnen zijn uitsluitend toegestaan wanneer die passend zijn in de gehanteerde architectuurtaal.
Kozijnstijlen niet achter het metselwerk gedetailleerd.
Ventilatieopeningen weggedetailleerd.
Buitenzonwering en rolluiken passend bij de architectuur.
- Zijgevels van woningen hebben vensters.
- Ramen zijn in beginsel staand of (verticaal) onderverdeeld.
Uitzondering zijn mogelijk indien ze de rust van het geheel niet verstoren.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.
nvt.
- Bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren.
nvt.



TIJDLOOS



Materiaal en kleur

- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur

nvt

- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren

nvt

- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam.

Materialen dienen mooi te verouderen en dienen te passen in deze context

Duurzaamheid wordt beoordeeld in technische zin maar ook in esthetisch opzicht nl. geen “modische” vormen en materialen of detailleringen die snel gedateerd aandoen.

THE COLOURS OF VINCENT VAN GOGH



Designed by Ravi MISTRY | @Scribblr_42

verzadigde kleuren, passend in de context



dekkende beits,
bezaagd hout:
rustieke uitstraling

- Kleuren zijn terughoudend en in harmonie met de omgeving.

KLEUR



HOUTEN GEVELS



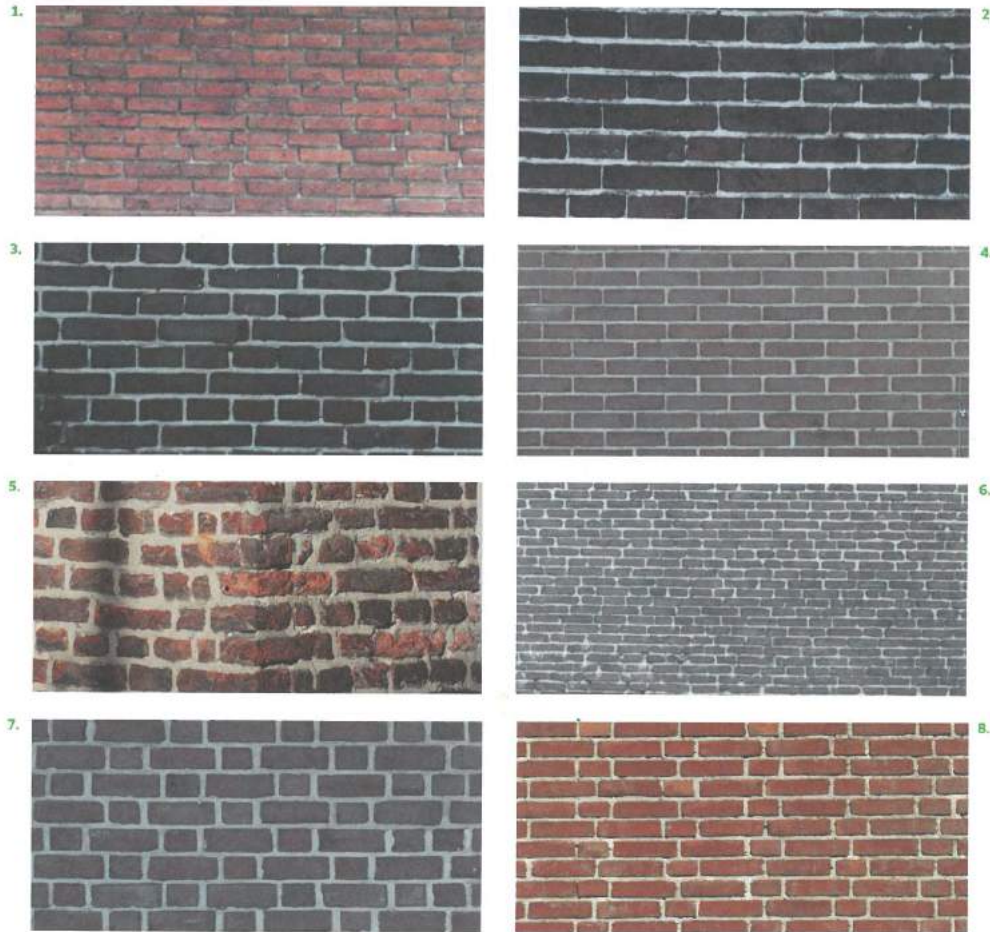


- Gevels in beginsel uitvoeren in roodbruine baksteen (eventueel gekeimd) en anders in horizontaal aangebrachte houten delen.
nvt.
Gevels in baksteen en/of hout, kleur terughoudend.

HOUTEN GEVELS



METSELWERK



traditionele
Metselverbanden

1. **Noordsverband/kettingverband:** meestal wordt na elke twee strekken een kop toegepast.
2. **Staand verband:** strekkenlaag en koppenlaag wisselen elkaar af.
3. **Kruisverband:** strekkenlaag en koppenlaag wisselen elkaar af, waarbij de opvolgende strekkenlaag een halve strek verspringt.
4. **Halfsteensverband:** de stenen verspringen een halve steen ten opzichte van de steen er onder en er boven.
5. **Klezoren in koppelagen:** bij hoekaansluitingen en gevelopeningen wordt na een kop een klezoor toegepast.
6. **Wildverband:** de stenen zijn willekeurig geplaatst, echter de stootvoegen bevinden zich niet boven elkaar.
7. **Viaamsverband:** in elke laag komen koppen en strekken om en om voor.
8. **Klezoorverband:** de stenen verspringen een klezoor (1/4 steen) ten opzichte van de steen er onder en er boven.



imperfectie levert
een verhaal



geklopte voegen,
wisselend formaat



natuursteenimitatie
pleisterwerk



voetsortering



gecementeerd en
gekeimd



rustige kleuren, geen
donkere voegen



spel
met verbanden



raamdorpel
natuursteen

Baksteen in waalformaat, vormbak, wasserstrich of handvorm, licht gekleurde voeg (geklopt, kantje vrij of gechipperd), geen stootvoegloos metselwerk.

Delen van de baksteengevels kunnen gekeimd, gestuct of gecementeerd worden.

Stucwerk niet glad, maar grof geschuurd of uitgevoerd als imitatie-natuusteenvlakken.

De kleur wit is voor gevels niet toegestaan (conflicteert ernstig met welstandseisen).

Waterslagen in baksteen of natuursteen.

Houten gevelbeschieting afgewerkt met beits of verf, halftransparant of dekkend.

Geen imitatiehout.



keramische lei



het pannendak als
beeldbepalend
concept



zinken losanges



leien ruit dakbedekking

DAKEN



traditionele dakpan:
OVH

pannenstrook ook langs kopgevels



historiserend dakvenster



- Hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of natuurlijk riet.
Keramische dakpannen in een effen, niet genuanceerde kleur.
Rieten daken uitsluitend op de bovenste helft van een kap. 100% Riet is mogelijk indien de totale vormgeving uiterst eenvoudig is.
Verder zijn ook toegestaan: natuursteen leien, keramische leien, zinken losanges, golfplaten in vezelcement of metaal.
Regenpijpen en goten in zink.
Dakvensters aan bovenzijde gelijk met dakafwerking óf flink opliggend; bij een historiserende architectuur ook historiserende dakvensters gebruiken (bijv. Cast PMR, geen Velux Clasico e.d.); vaste glasstroken (niet te openen) zijn toegestaan.
Zonnepanelen nooit óp de dakafwerking; de panelen monochroom en bij voorkeur mat; verdeling van de panelen op het dak in relatie tot het ontwerp; panelen op platte daken weggedetailleerd achter doorgaande gevel.

mooie maatvoering dakoverstekken



dak van metalen golfplaten



groot dakoverstek wordt constructief ondersteund



**matte effen PV
panelen met
fraaie ritmering**



DAKEN

