

## **BEELDKWALITEITPLAN BOUWLOCATIE DORSVELD TE VEGHEL**

### *Inleiding:*

Dit beeldkwaliteitsplan is een omschrijving in de vorm van richtlijnen en uitgangspunten voor de bebouwing alsmede erfafscheidingen en begrenzingen van de openbare ruimte en biedt een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de bouwlocatie Dorsveld te Veghel. Als uitgangspunt is het document gehanteerd "Uitgangspunten voor woningbouw en commercieel gedeelte bouwlocatie Dorsveld te Veghel" opgesteld door de gemeente Veghel, O&S d.d. 27 juni 2011 en aangepast op 20 december 2012 conform de bijbehorende verkaveling van 16 november 2012.

Deze beschrijving van de ruimtelijke richtlijnen vormt tezamen met de bijbehorende referentiebeelden de criteria voor de beeldkwaliteit voor deze ontwikkeling en zal als toetsingskader gehanteerd worden.

### *Algemeen:*

Op termijn zal gestart worden met de ontwikkeling van het woongebied Dorsveld. Aan de zuidzijde sluit het gebied aan bij de bebouwing gelegen aan de NCB laan. De NCB laan is van oorsprong een van de belangrijkste toegangswegen tot het centrum van Veghel. Hieraan zijn vrijstaande, veelal statige en traditionele woningen gesitueerd. Aan de westzijde is op enige afstand de Oranjewijk gelegen. De Oranjewijk is de eerste planmatige uitbreidingswijk van Veghel. De wijk kenmerkt zich door een traditionele stedenbouw met een traditionele architectuur en dito materiaalgebruik. Op korte termijn zal deze wijk gerenoveerd en herbouwd worden waarbij er terug gegrepen wordt op een beeldtaal en architectuur uit het verleden.

## **WONINGBOUW (OOSTELIJK GEDEELTE PLANGEBIED)**

### *Beeldkwaliteit*

#### Kenmerken van de architectuur:

De bestaande woonomgeving vormt het referentiebeeld voor de ontwikkelingen van woningbouwlocatie Dorsveld.

Het beeldmerk dient te bestaan uit baksteenarchitectuur gebaseerd op traditionele principes dan wel een traditionele uitstraling:

- Rode en rood/ bruine bakstenen (aarde tinten, niet gemêleerd) handvorm / waalformaat, eventueel afgewisseld met witte woningen wit gekeimde accenten in de gevels;
- Een traditioneel zadeldak, met overwegend langskappen evenwijdig aan de straat. Om hoeken te verbijzonderen kan de kap gedraaid worden. De dakhelling bedraagt 45 graden (eventueel lager bij bijzondere typologiën);
- Dakpannen, zwart, een keramische dakpan, uitdrukkelijk geen betonpan, bij voorkeur in traditioneel formaat;
- Beukmaat minimaal 5.40m;
- Gemetselde schoorstenen; goede alternatieven zijn bespreekbaar;
- Gestileerde voordeuren in klassieke kleuren (mits niet in strijd met Woningborg);
- Kozijnen bij voorkeur in een lichte kleur met draaiende delen in klassieke kleuren;
- Dakoverstekken en (uitgetimmerde) bakgoten ;
- Eventueel erkers met houten kozijnen ;
- Metselwerk met oog voor details, zoals rollagen en ingetogen metselwerk-decoraties.

Kortom: geen fratsen, maar degelijk metselwerk in lokaal vakmanschap met karakteristieke en eenvoudige ornamenten. Niet sierlijk, maar wel zorgvuldig.

### Verbijzonderingen:

- In de traditionele stedenbouw is het veelal gebruikelijk om hoeken te accentueren door de bebouwing uit de rooilijn te plaatsen of te voorzien van een erker. Ook is het belangrijk dat de twee zijden van de woning georiënteerd zijn op de openbare ruimte. Daaraan gekoppeld kan

een aanbouw, een tuinmuur of pergola, als onderdeel van het totale bouwplan zorgdragen voor een volledig gesloten hoek. Op hoeken zijn accenten denkbaar in de vorm van een dwarskap met een topgevel of een drielaagse bebouwing.

- Ook bebouwing op een zichtlocatie dient zich te kenmerken door een verbijzondering, zoals een erker, een gedraaide kap al dan niet met een afwijkende gevelindeling.

Ook hier geldt dat het gaat om zorgvuldigheid met oog voor detail.

### Woonomgeving

#### Erfafscheidingen

- Uitgangspunt: erfafscheidingen dienen te worden meeontworpen.
- Met name daar waar het prive gebied grenst aan de openbare ruimte draagt het zorgvuldig ontwerpen en vormgeven van de terreinafscheidingen een bijdrage aan het beeld van de buurt. Hagen zijn hier uitgangspunt; deze onderstrepen de typische sfeer van traditionele architectuur en inrichting. Combinatie met lage muren en hekwerken is mogelijk (zie verder).

#### Voortuinen

- Voortuinen bevestigen het klassieke tuinstedelijke karakter van de buurt. De voortuinen worden afgeschermd met hagen, dan wel een voetmuur.

#### Achtertuinten

- Indien achtertuinen direct grenzen aan de openbare weg is ook hier een duurzame uitstraling van belang. Het betreft hier overwegend de hoekpercelen.
- De kap van de hoekwoningen kan gedraaid worden, waardoor de hoek voorzien wordt van een verbijzondering.
- Een alternatief voor het hiervoor benoemde is om het bijgebouw te realiseren op het eind van het perceel. Het hoofd- en bijgebouw zijn middels een muur van circa 2.00 meter hoog, danwel een andere duurzaam ontworpen terreinafscheiding, met elkaar verbonden. Doordat het geheel in hetzelfde materiaal is uitgevoerd ontstaat er een duurzame kwaliteit.
- Het is ook mogelijk een tuinmuur te bouwen met een maximale hoogte van 1.00 meter. Hierop kan een hekwerk geplaatst worden tot een maximale hoogte van 2.00 meter. Het hekwerk kan voorzien worden van beplanting. ( deze uitvoering heeft niet de voorkeur) Het ontwerp van de erfafscheiding maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp van de woning.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op basis van huidige verkaveling (Quadrant, 16 november 2012):

De Pater van de Elzenlaan vormt de entree tot het plangebied. Hieraan is een ontsluitingsweg gekoppeld waaraan nagenoeg alle woningen in het plangebied direct ontsloten worden. Centraal in het plangebied is een groene driehoek gesitueerd, die refereert aan een "es". De woningbouw is rond deze es gesitueerd. Om het plan zo flexibel mogelijk te maken zijn woningtypologieën niet vastgelegd. Vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen, nultradewoningen en / of rij woningen zijn overal binnen het plangebied mogelijk. Het woningaantal is wel vastgelegd. Naar alle waarschijnlijkheid zal het overgrote deel van de woningbouw bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Een kleiner volume is ook denkbaar. Afhankelijk van het woningtype zal het parkeren op eigen terrein dan wel in de openbare ruimte worden opgelost.

### Referentiebeelden:

- Zie bijlage.

## **BEDRIJVENTERREIN (WESTELIJK GEDEELTE PLANGEBIED)**

Woon-werkwoningen (oostelijk deel commercieel in te vullen plangebied):

- Direct ten westen van de (huidige) Pater van den Elsenlaan kunnen maximaal 6 woon-werkwoningen worden gerealiseerd.
- De woningen zijn met de voorzijde naar de (huidige) Pater van den Elsenlaan gericht.
- Bouwvolume van de woningen bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Evenals de woningen in het oostelijk plandeel is hier het uitgangspunt een baksteenarchitectuur gebaseerd op traditionele principes dan wel een traditionele uitstraling. De woningen zullen qua beeld aansluiten bij de woningen in het oostelijk deel.
- De (achter op het perceel gelegen) bedrijfsruimte wordt gevormd door een eenduidig volume met een hoogte die de hoogte van de woning niet overstijgt.
- De architectuur is ingetogen en eenvoudig. De gevels worden gevormd door een combinatie van metselwerk en systeembouw, waarbij de kleurstelling ingetogen is. Indien baksteen wordt toegepast zal deze qua kleur aansluiten bij de bedrijfswoning en het oostelijk deel van het plangebied (te weten een rode of rood/bruine baksteen).

Kantoor- en bedrijfseenheden (westelijk deel plangebied):

- Bouwhoogte bedrijfseenheden: het betreft gebouwen van maximaal 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 12m (exclusief opstand/dakopbouw). Daarbij is het voorstelbaar dat deze 3 bouwlagen worden geplaatst op een (verhoogde) plint t.b.v. parkeren onder het gebouw. De gevels worden gevormd door een combinatie van metselwerk en systeembouw. Metselwerk voorgevel is uitgangspunt.
- Architectuur is ingetogen en eenvoudig.

Bijlage: referentiebeelden woningbouw

Veghel, O&S 27 juni 2011/ 18-12-12