

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

Op de locatie zelf is, wat woningbouw betreft niet veel relevante bebouwing aanwezig. De meest dominante bebouwing op de locatie betreft bedrijfsbebouwing. Deze zal in het kader van de ontwikkeling worden gesloopt, dus de relevantie hiervan voor de toekomstige woonbebouwing is nihil.

Grenzend aan het eigenlijke plangebied is een woning aanwezig. Deze zal gehandhaafd blijven. Het betreft een vrij kleine vrijstaande woning op een groot perceel. Ten zuidoosten van de locatie is ook een woongebouw aanwezig. Dit betreft 2 twee-onder-een-kapwoningen. Ook deze blijven gehandhaafd. Verder is alleen woonbebouwing aanwezig in het nieuwbouwplan Molen Akkers. Deze liggen echter op relatief grote afstand van het plangebied. De meest nabij gelegen woningen liggen met hun achterzijde naar het plan. De relevantie voor de beeldkwaliteit in het plan is dus gering.

Naast woonbebouwing is er in de omgeving bebouwing aanwezig met maatschappelijke functies. Deze bebouwing heeft een grote tot zeer grote stedenbouwkundige korrelgrootte. Door het grote verschil in functie, korrel, typologie en de relatief grote afstand tot het plangebied is de relevantie voor de beeldkwaliteit van het plan verwaarloosbaar klein.



Inventarisatiefoto's woningen in de bestaande situatie

De goothoogte van de bestaande woningen varieert nogal. De bestaande woning, die tegen het plangebied aan ligt, heeft een goothoogte op één bouwlaag hoogte (circa 3.50 meter). Ditzelfde geldt voor de woning ten zuidoosten van het plangebied. Ook deze woning kent een lage goot op circa 3.50 meter.

De woningen in plan Molen Akkers kennen ook een variabele goothoogte. Er zijn woningen met een totale hoogte van twee bouwlagen plus kap. Deze hebben een goot op circa 6.00 meter hoogte. Er zijn echter ook woningen met een goot op anderhalve bouwlaag (circa 4.50 meter).

Met de hoogte van de woningen (een of twee bouwlagen met een kap) varieert ook de nokhoogte. Deze wisselt van circa 6-7 meter (één bouwlaag) tot 9-10 meter (twee bouwlagen met kap).

Woningen met een plat dak komen in de nabije omgeving niet voor.

Wat de kleur aangaat is de kleur van de metselstenen zeer variabel. De vrijstaande woning op korte afstand van het plangebied heeft een rode metselsteen. De woningen ten zuidoosten van het plangebied hebben een bruinrode tot bruine metselsteen. De woningen in Molen Akkers hebben een zeer variabele kleurkeuze wat de metselsteen aangaat. De kleur varieert van rood via (rood)bruin tot grijs(bruin).

Wat de dakpannen aangaat, zijn de meeste antraciet. Alleen de solitaire vrijstaande woning, die tegen het plangebied aan ligt, heeft roodbruine (gemêleerde) pannen.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

Beeldkwaliteit stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een ruimtelijk concept dat in essentie drie deelgebieden kent. Het oostelijk deelgebied heeft een losse structuur. Een straat met een bochtige verloop ontsluit de woningen die op ruime kavels liggen. De kavels liggen met hun achterzijde tegen de geluidswal, die langs de randweg ligt. Deze geluidswal zorgt voor een geleidelijke groene overgang en voorkomt dat er werkelijk achterkanten naar de Randweg gericht zijn. De bebouwing heeft een beperkte korrelgrootte: rijwoningen zijn om die reden uitgesloten. De ontsluitingsweg kent een informeel, gebogen karakter en dient zoveel mogelijk het profiel van een zogenaamde parkweg te hebben.

Het westelijk deelgebied heeft een geheel ander karakter. Hier is de ordening juist strak en formeel. De twee rijen met kavels grenzen hier met hun achterzijden aan elkaar, waardoor de woningen naar buiten gericht zijn. Een rondom het gehele blok lopende woonstraat ontsluit alle woningen. De woningen zijn op de straat georiënteerd. De korrelgrootte is hier over het algemeen groter. Rijwoningen domineren dit gedeelte.

Het derde deelgebied bevindt zich aan de noordzijde van het plan. Dit deel is in beginsel een groene rand van het plan. Het plan krijgt een tijdelijke woonfunctie door de inpassing van zogenaamde Tiny Houses.



Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit algemeen

Met de beeldkwaliteit voor het nieuwe woongebied wordt nauwelijks aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De bebouwing in de omgeving is wat betreft tijdsbeeld, typologie, ordening en oriëntatie zo afwijkend dat hier nauwelijks aansluitpunten zijn te ontdekken. Om die reden wordt er een geheel eigen karakter aan de bebouwing in het plan meegegeven.

Ook in het plan zelf zijn de verschillen tussen de deelgebieden relatief groot. Om die reden wordt per deelgebied gezocht naar zogenaamde bindende elementen en eigenschappen. Er wordt met name per deelgebied gezocht naar een goede balans tussen eenheid en diversiteit. Om die reden wordt

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

voor de meest bindende elementen, zoals bijvoorbeeld metselstenen en dakpannen, voor eenheid gekozen. Andere architectonische onderdelen als toevoegingen in (gevel)materiaal, nokrichting et cetera zorgen voor de gewenste diversiteit binnen het betreffende deelgebied.

Accenten

Voor de meeste woningen gelden de algemene spelregels aangaande beeldkwaliteit. Voor enkele woningen op strategische punten, gelden aanvullende of afwijkende spelregels. Deze woningen noemen we 'accenten'. Deze woningen kennen afwijkende spelregels op het gebied van kleur, architectonisch uitstraling toegevoegde elementen enzovoort. Deze afwijkende spelregels worden, indien van toepassing, per deelgebied nader beschreven.



Deelgebied 1: de Parkway

Beeldkwaliteit deelgebied 1: De Parkway

Beeldkwaliteit stedenbouwkundige aspecten

Zoals gezegd, dient dit deelgebied een informeel karakter te krijgen. De bebouwing langs de parkweg (Engels: Parkway) is over het grootste deel slechts eenzijdig. Alleen aan het meest zuidelijke deel van de straat zijn over een zeer beperkte lengte aan twee zijden van de straat woningen aanwezig.

Dit deelgebied is geïnspireerd op een vakantiepark. Er dient dan ook een hoge mate van groen aanwezig te zijn. Voor een deel wordt dit verzorgd door het groen in de openbare ruimte o.a. de bomen en de berm in het profiel van de straat. Een ander deel wordt verzorgd door de geluidswal, waarop groen aanwezig is dat een rol speelt in de beleving van groen in de derde dimensie. Ten slotte is er het groen op privéterrein. De woningen hebben een relatief beperkte korrelgrootte, waardoor relatief veel ruimte tussen de woningen aanwezig is. Als overheid heeft men een beperkte invloed op de inrichting van privéruimten, maar de hoofddopzet lokt naar verwachting uit tot het zo groen mogelijk inrichten van de percelen.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

Positie op de kavel

De woningen zijn allemaal op de parkweg gericht. Aangezien de woningen zich op de straat richten en er als typologie veel vrijstaande, levensloopbestendige en twee-onder-een-kapwoningen worden verwacht, zijn voortuinen een noodzakelijk onderdeel van het plan. Dit bepaalt mede de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens. Dit betekent namelijk dat de woningen minimaal 3 meter uit de voorste perceelsgrens dienen te worden geplaatst. Het is, gezien de gebogen vormgeving van de parkweg en de losse ordening van de woningen van belang dat de woningen niet in een strakke rooilijn worden geplaatst. De definitieve afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens wordt om die reden (binnen de spelregels) aan de beslissing van de individuele bewoners overgelaten.

Kapvorm

In de beschrijving van de bestaande situatie zagen we reeds dat het zadeldak de dominante kapvorm is bij de bestaande woningen. Bij deelgebied 1 is het de bedoeling dat er een vakantieparkachtig, villawijk-achtige omgeving ontstaat. Om die reden zijn woningen met kappen hier niet gewenst. Woningen met een simpel volume en een plat dak dragen het best bij aan deze sfeer.

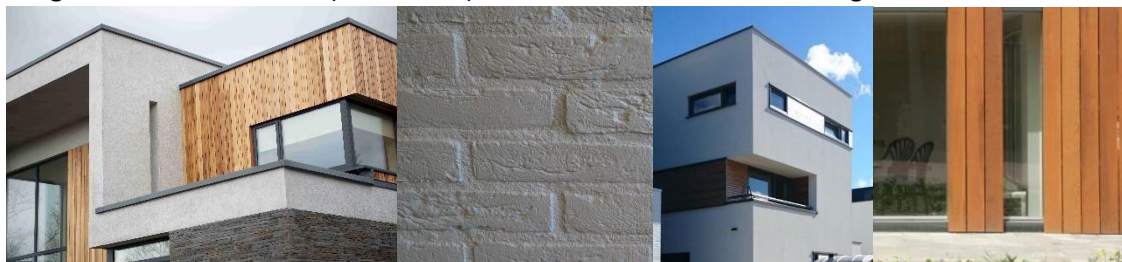
Bouwhoogte

Doordat kappen in dit deelgebied ongewenst zijn, zijn spelregels als maximale goot- en nokhoogte hier niet van toepassing. Wat resteert is een maximum aangaande de algehele bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is bepaald op twee bouwlagen. Om het transparante karakter van dit deelgebied te waarborgen en om de groene impact van de geluidswal zoveel mogelijk te laten meespelen, is het echter niet de bedoeling dat het gehele volume (de gehele footprint) wordt opgetrokken naar een hoogte van twee bouwlagen. De tweede laag mag tot maximaal 50% van de 'footprint' worden bebouwd.

Beeldkwaliteit architectuur

Kleur- en materiaalgebruik

De meest bindende elementen op het gebied van kleur- en materiaalgebruik zijn normaal gesproken de metselstenen in de gevels en de dakpannen. Dakpannen worden in dit deelgebied echter niet toegepast. Metselstenen kunnen wel van toepassing zijn. Om de vakantieparkachtige karakter zo dicht mogelijk te benaderen, gaat de voorkeur uit naar stucwerk. Daarnaast kunnen echter ook wit 'gekeimde' stenen worden toegepast voor de gevels. Onbehandelde metselstenen worden niet geheel uitgesloten. Deze mogen echter alleen worden toegepast op de woningen, die als 'accenten' zijn aangeduid. Onbehandelde (van nature) witte metselstenen worden uitgesloten.



Referentiebeelden materiaalgebruik deelgebied 1 (van links naar rechts: stucwerk met hout, gekeimde metselstenen, stucwerk en gevelbekleding van hout).

Naast stucwerk of gekeimde stenen is ook hout een belangrijk element voor de gevel. In combinatie met het wit van het stucwerk en/of de gekeimde stenen geeft dit, in combinatie met het groen, de juiste luchtige, parkachtige uitstraling. Het hout is bij voorkeur onbehandeld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan soorten als Red Cedar. In onbehandelde toestand zal dit hout in de loop der tijd grijs van kleur worden. Dit past goed bij het overwegend witte deel van de gevel. Indien behandeling toch

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

gewenst is, dient dit te gebeuren met transparante lak of natuurlijk ogende beits, zodat de oorspronkelijke houtkleur zoveel mogelijk intact en zichtbaar blijft.

Gevelindeling en gevelopeningen

Een horizontale lay-out van de gevel is gewenst. Dit om de horizontale richting in de gevels van de woningen te benadrukken. Ook de gevelopeningen zelf dienen in het algemeen bij voorkeur een horizontaal karakter te hebben. Uitzonderingen op deze regel zijn natuurlijk mogelijk. Een verticaal accent op een bijzondere positie (zie accenten) is in dit geval niet alleen toegestaan, maar vereist.



Themakaart aanduiding accenten deelgebied 'Parkway'

Overgang privé-openbaar (erfafscheidingen)

Deelgebied 1 heeft als inspirerende thema's 'vakantiepark' en 'villawijk'. Om dit te ondersteunen dienen de overgangen van privé naar openbaar hierop aan te sluiten. Deze hebben om die reden een groen en informeel karakter. De overgang van privé naar openbaar wordt om die reden aan de straatzijde vormgegeven als een groene haag. Een begroeid hekwerk in de vorm van een hederascherm of iets dergelijks is hier niet op zijn plaats. Wel mag de haag worden gecombineerd met een laag tuinmuurtje of een laag hekwerk, waar de haag overheen of doorheen groeit.

Op de erfgrenzen tussen de woningen is de invloed beperkter tenzij het plan projectmatig ontwikkeld wordt. In dat geval dienen ook op de tussenliggende kavelgrenzen groene hagen te worden opgericht, aangevuld met een ondersteunende functie (gaaswerk of palen in combinatie met spandraden). Bij een individuele ontwikkeling kan dit beeld als inspiratie aan de toekomstige bewoners worden meegegeven.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Deelgebied 1 is, in vergelijking met deelgebied 2, redelijk los en informeel vormgegeven. De bebouwing varieert in positie op de kavel, in typologie en in architectuur. De gebogen straat bevestigt dit beeld. De straat wordt begeleid door een groene berm met een redelijk continue breedte. Om deze een zo informeel mogelijk karakter te geven, dienen de bomen in de berm niet als een formele laan met laanbomen op een vaste afstand te worden vormgegeven. De bomen dienen aritmech en zo informeel mogelijk te worden geplaatst. De onderlinge afstand dient echter niet té

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

groot te worden, daar deze bomen ook een rol hebben als begeleiding voor vleermuizen, die van en naar hun foerageergebied (de waterplas en aangrenzende weilanden) vliegen.

Naast de berm vormt de geluidswal een belangrijke groenstructuur. De zuidzijde van de wal is op het zuiden georiënteerd. Deze zijde grenst aan de privétuinen. Deze zijde zal om die reden een zogenaamde 'harde rand' hebben. Deze rand zal de breedte van het talud aan deze zijde verminderen. De rand zal worden vormgegeven met behulp van (begroeide) betonelementen of schanskorven. Het overgebleven deel van het talud kan worden ingeplant met een mengsel van bloeiende planten, dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Aan de noordzijde, die langs de Randweg ligt, is de inrichting meer gesloten van karakter in de vorm van struweel en/of bosplantsoen met boomvormers. De overige groene delen in dit deelgebied worden zoveel mogelijk ingevuld met gras met bomen om het open en transparante karakter te borgen.

Beeldkwaliteit deelgebied 2: Het Binnengebied

Beeldkwaliteit stedenbouwkundige aspecten

Positie op de kavel

In dit deelgebied is de ordening van de woningen strak en formeel. De rijen gevormd door de kavels met woningen grenzen hier met hun achterzijden aan elkaar, waardoor de woningen met hun voorzijden naar buiten gericht zijn. Een, rondom het gehele deelgebied lopende, woonstraat ontsluit alle woningen. De woningen zijn allemaal op de woonstraten georiënteerd.



Deelgebied 2: het Middengebied

Aangezien er in dit deelgebied veel rijwoningen worden verwacht, zijn voortuinen hier geen noodzakelijk element. Dit betekent dat de woningen in sommige delen 3 meter uit de voorgevelrooilijn kunnen worden geplaatst, maar dat een plaatsing direct aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld een voetpad) ook mogelijk is. Aangezien de algemene ordening al strak is, is het in dit deelgebied juist van belang dat de woningen niet in een strakke rooilijn worden geplaatst. De

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

afstand van de woningen tot de voorste perceelgrens wordt dus per woonblok/bouwwolume aan de keuze van de stedenbouwkundige en/of architect overgelaten.

Kapvorm

In de beschrijving van de bestaande situatie zagen we reeds dat het zadeldak de dominante kapvorm is bij de bestaande woningen rondom het plangebied, zoals het plan Molen Akkers. Aangezien dit deelgebied voor een deel aansluit op dit plan, wordt hier in dit deelgebied met de kapvorm op aangesloten. Het zadeldak is dan ook de enige toegestane kapvorm in deelgebied 'Het Binnengebied'.

Nokrichting

Over het algemeen is een kap met een parallel aan de straat gelegen nokrichting het meest wenselijk. Dit om de straat zoveel mogelijk te begeleiden en om tegelijkertijd de rust in het plan te behouden, de variatie wordt reeds gezocht in het laten verspringen van de rooilijn. Teveel variatie geeft onrust. Alleen voor de accent-woningen (zie navolgende afbeelding) is een dwarskap (topgevel) toegestaan en tegelijkertijd verplicht.



Themakaart accenten deelgebied 2: Het Binnengebied

Goot- en nokhoogte

Wat de goot- en nokhoogte aangaat, zijn de spelregels in dit deelgebied relatief eenvoudig. Met de maximale goothoogte wordt naadloos aangesloten bij de Regels van het bestemmingsplan. Hetgeen daar wordt toegestaan (goot op een hoogte van twee bouwlagen) is ook vanuit de beeldkwaliteit wenselijk. Het is dan ook geen probleem als alle woningen deze maximale goothoogte zouden krijgen. Voor de diversiteit kan het aardig zijn één of twee blokken met een lagere goothoogte uit te voeren. Dit kan bijvoorbeeld geschieden door een of twee blokken met levensloopbestendige woningen te realiseren. Dit is een mogelijkheid, maar zoals gezegd geen 'must'.

De maximale nokhoogte (bouwhoogte) is gekoppeld aan de goothoogte. Indien wordt gekozen voor een maximale goothoogte van 6 meter, hangt hier de maximale nokhoogte van 10 meter (zie Regels) aan vast.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

Beeldkwaliteit architectuur

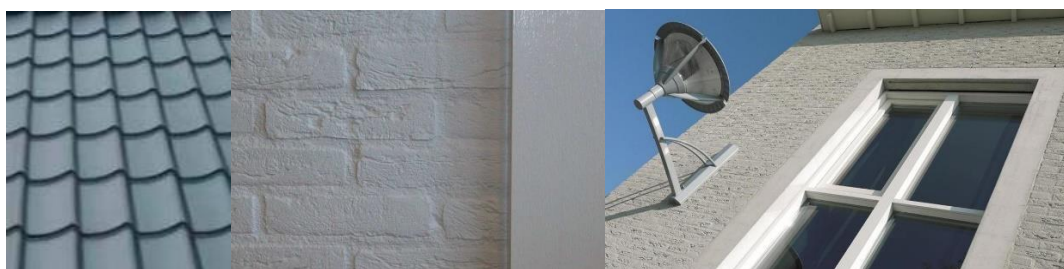
Metselstenen en dakpannen zijn op architectonisch niveau het belangrijkste ‘bindmiddel’ als het gaat om beeldkwaliteit. Dit ‘bindmiddel’ wordt met name binnen het plan zelf ingezet. Er wordt, door de beperkte ruimtelijke aansluiting op het plan Molen Akkers en op de rest van de omgeving gekozen voor een geheel eigen beeldkwaliteit en daarmee voor een geheel eigen kleur- en materiaalgebruik.

‘De omgekeerde wereld’

Waar in het algemeen wordt gekozen voor een materialisatie, die bestaat uit een basis van een metselsteen met daarnaast op planniveau of per woning zogenaamde ‘witte accenten’, is er in dit geval sprake van ‘de omgekeerde wereld’. Om het plan een geheel eigen en unieke beeldkwaliteit te geven, wordt wat kleur betreft in beginsel reeds gekozen voor wit. Dit betekent dat alle woningen in hun basis wit dienen te zijn. Deze keuze is geïnspireerd op bekende, bestaande witte wijken zoals Het Witte Dorp in Eindhoven. Aangezien metselstenen het belangrijkste deel van de gevel bepalen, heeft deze keuze met name betrekking op de stenen. Om een geheel wit gevelbeeld te creëren, dienen de metselstenen wit te zijn. Dit kan op twee manieren geschieden: de eerste manier is om de stenen te ‘keimen’. Een andere optie om te kiezen voor witte metselsteen. In dat laagste geval komt de keuze voor de exacte kleur steen en ‘kleur voeg’ van groot belang. Witte stenen dienen dan ook vooraf door de gemeentelijke stedenbouwkundige supervisor of door Welstand te worden goedgekeurd.



Voor de dakpannen geldt de kleur antraciet. De buurt is in hoofdzaak in oost-westelijke richting opgezet. Dakvlakken zullen dus zowel aan de voorkant als aan de achterkant van de woning op het zuiden georiënteerd zijn. Om de toepassing van zonnepanelen op de het fraaiste wijze te kunnen integreren, is een antracietkleurig dak het meest geschikt. De dakpannen dienen gebakken en gesmoord te zijn. Geglazuurde pannen zijn uitgesloten.



Referentiebeelden antracietkleurige dakpannen (links) en witte gevels (hier gekeimde stenen, rechts)

Voor de accenten (zie hierboven) gelden afwijkende spelregels. Aangezien ‘de omgekeerde wereld’ in dit geval het uitgangspunt is, mogen de accenten juist (rood)bruine geveldelen bevatten.

Aanvullend op de eisen met betrekking tot kleur, dient bij deze woningen extra aandacht te worden geschonken aan accenten in het metselwerk. Deze woningen dienen op dit vlak verbijzonderingen te hebben. Dit kan in de vorm van rollagen boven de ramen en/of deuren, zaagtanden et cetera.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel



Referentiebeelden accent-woningen (meestal een tweekapper). Hier mag een substantieel deel van de gevel in (rood)bruin metselwerk worden uitgevoerd

Gevelindeling en gevelopeningen

Hierboven werd reeds duidelijk dat een horizontale lay-out van de gevel gewenst is. Dit om de horizontale richting in de gevels van de woningen te benadrukken, waardoor een eenduidige wandvorming aan de woonstraten wordt versterkt.

De gevelopeningen zelf dienen in het algemeen een verticaal karakter te hebben. Door de plaatsing in een reeks wordt de gehele lay-out horizontaal. Uitzonderingen op deze regel zijn natuurlijk mogelijk. Een horizontaal accent op een bijzondere positie, bijvoorbeeld in de vorm van een bloemraam op een hoek of iets dergelijks, is toegestaan.

Overgang privé-openbaar (erfafscheidingen)

Deelgebied 2 kent een geheel ander karakter dan deelgebied 1. Het karakter is hier 'formeel dorps' in plaats van (vakantie)parkachtig. De vormgeving van de overgangen van privé naar openbaar sluiten hier op aan. Een geheel van strak geschoren hagen, begroeide hekwerken en lage tuinmuurtjes past het best bij dit beeld. Door de orthogonale opzet is er in sommige gevallen sprake van zijkanten van kavels, die aan de openbare ruimte grenzen. Deze overgangen dienen bij oplevering van de woningen direct gerealiseerd te zijn. Men moet hier denken aan hoge hagen (met ondersteuning), hogere begroeide hekwerken of combinaties van lage muren met begroeide hekwerken.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Deelgebied 2 is het meest geordende en het meest 'dorpse' deelgebied in het stedenbouwkundig plan. Een dorps karakter is weliswaar informeler en dan een stedelijk plan, maar formeler dan een villapark-achtig plan, zoals deelgebied 1. Dit wil echter niet zeggen dat de inrichting van de openbare ruimte geheel formeel dient te zijn. Wat sfeer- en materiaalgebruik betreft, wordt zoveel mogelijk aangesloten op deelgebied 1. Dit is wenselijk, aangezien het, ondanks de verschillende karakters, toch om één plan gaat. Het plan is te kleinschalig om werkelijk met verschillende deelgebieden met een verschillende beeldtaal te werken. Om die reden is de keuze voor het materiaal in de openbare ruimte hetzelfde.

Bij deelgebied 1 zagen we dat hier gekozen is voor dorpse, duurzame materialen voor de verharde delen, zoals gebakken klinker en grasklinkers. Hierop wordt met deelgebied 2 aangesloten. In beginsel wordt in deelgebied 2 hetzelfde materiaal gekozen voor rijweg en voetpaden als in deelgebied 1. Het verschil in sfeer wordt met name zichtbaar door de berm in deelgebied 1. Deze

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

ontbreken in deelgebied 2 bijna geheel. Alleen aan de westzijde van het deelgebied is een groene berm geprojecteerd. Deze is noodzakelijk met het oog op de migratieroutes van vleermuizen in noord-zuidelijke richting.

Het overige groen is in deelgebied 2 vrij gestructureerd en georganiseerd. In het openbaar gebied wordt het groen met name bepaald door bomen en strakke, rechthoekige plantvakken. De bomen zijn inheems en onderschrijven het geordende karakter. Men moet hierbij denken aan laanbomen als lindes en dergelijke. De rechthoekige groenvakken worden voor het overgrote deel ingevuld met strak geschoren (blok)hagen.

Beeldkwaliteit deelgebied 3: Tiny Houses



Themakaart deelgebied 3

Algemeen

Dit deelgebied is het meest afwijkend van de drie. In feite is hier geen sprake van een echt woongebied. De zone krijgt dan ook de bestemming 'Groen'. De zogenaamde Tiny Houses zullen dan ook op basis van 'tijdelijkheid' worden gerealiseerd.



Referentiebeelden (geclusterde) Tiny Houses (kleine verplaatsbare woonunits)

Beeldkwaliteit stedenbouwkundige aspecten

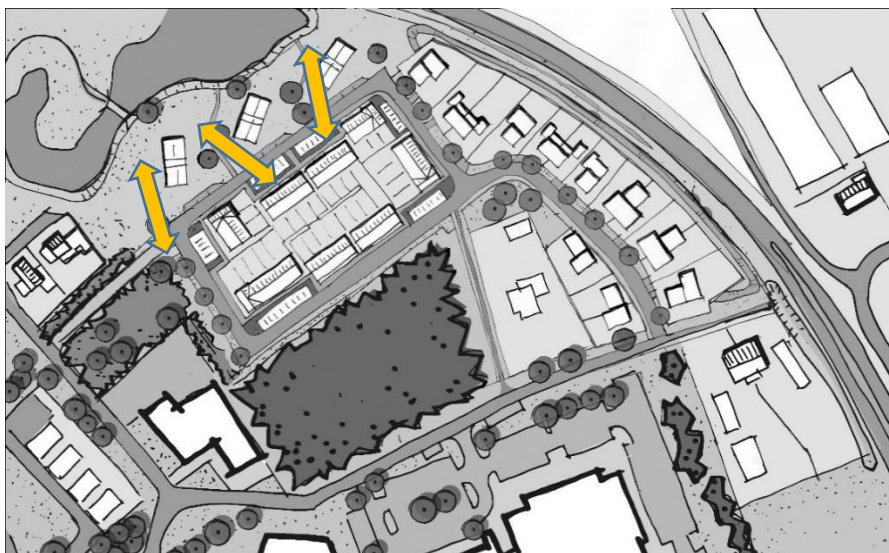
Positie

De Tiny Houses (kleine, verplaatsbare woonunits) worden in dit deel van het gebied in een informele rangschikking neergezet. De oriëntatie van de units is in basis zuidwest-noordoost gericht, zodat een grote mate van transparantie van kracht blijft. De units zijn geclusterd in drie groepen van vier

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

aaneengeschakelde eenheden. Tussen deze clusters zijn groene, open ruimten aanwezig, die voor de nodige transparantie zorgen. Deze ruimten hebben een open karakter. Hiermee wordt de visueelruimtelijke relatie tussen het woongebied, de zone met de Tiny Houses en het aangrenzende, aan de noordwestzijde gelegen, groengebied gewaarborgd.

Om een grote mate van transparantie te behouden en om de kans op verrommeling tot een minimum te beperken, krijgen de units een beperkte buitenruimte. Per unit is er een kleine, eigen buitenruimte gedacht, waar een beperkt aantal meubelen kan worden geplaatst om buiten te zitten. Voor het overige profiteren de bewoners van het collectieve, openbare groen tussen en rondom de units.



Themakaart doorzicht en transparantie

Zoals hierboven reeds is beschreven, zijn kenmerken als 'transparantie' en een 'eigen karakter' van groot belang. Het contrast met de orthogonaal geordende bebouwing aan de overzijde van de straat dient duidelijk te zijn. Om die reden staan de Tiny Houses op een wijze geplaatst, die sterk afwijkt van de blokken met rijwoningen. De units met Tiny Houses dienen vrij liggend te worden geplaatst. In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van drie clusters (units) van elk vier Tiny Houses.



Impressie Tiny Houses met transparantie door clustering, positionering en richting

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

Om een voldoende grote mate van transparantie te garanderen en het ontstaan van ‘verrommeling’ te voorkomen, dienen ook de voorzieningen, die bij de units horen, een bepaalde mate van clustering te hebben. Zo zullen de berguimten zoveel mogelijk inpandig in de clusters worden opgelost. Om het ontstaan van ongewenste ‘massa’ te voorkomen, wordt er geen centrale voorziening voor de staling van fietsen opgericht; deze dienen individueel (in de berging of dichtbij de units) te worden gestald. Parkeerplaatsen worden in de vorm van zogenaamde ‘langsparkeervakken’ parallel aan de rijbaan geprojecteerd. Afvalcontainers worden bij voorkeur gegroepeerd verzameld.

Oriëntatie en gevelindeling

De units zijn in het stedenbouwkundig ontwerp min of meer zuidwest-noordoost georiënteerd. De initiatiefnemer of architect is vrij om de locatie van de entree te bepalen. Deze mag op de kopse kant zitten, zodat deze op de straat georiënteerd is. De entree mag echter ook aan een van de zijkanten worden geplaatst. Het verdient aanbeveling om een afwisseling van meer open en meer gesloten geveldelen te realiseren. Bij een intelligente indeling (plattegronden) is de privacy in dit geval geborgd, doordat meer gesloten en meer open geveldelen elkaar afwisselen.

Ondanks de afwisseling van de meer open en meer gesloten delen, is het de bedoeling dat gevelopeningen /geveldelen zoveel mogelijk ‘gekoppeld’ worden. Met andere woorden: het is niet de bedoeling dat er een gevel ontstaat, die wordt gedomineerd door ‘losse’ of ‘zwevende’ onderdelen. Het wensbeeld is een clustering van geveldelen in een gelijke kleur en materiaal.



Referentiebeelden van de wenselijke ‘koppeling’ van (open en meer gesloten) geveldelen.

Goot- en nokhoogte

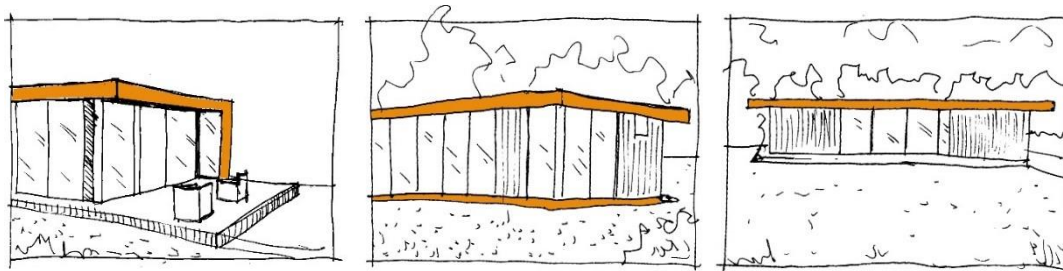
Het is een vaststaand feit dat de units maximaal één bouwlaag hoog zijn. Een keuze voor een unit met een plat dak of met een bescheiden zadeldak of lessenaars dak wordt in dit geval, in verband met de clustering, van tevoren bepaald. Vanuit dit perspectief redenerend, is bepaald dat de ‘goothoogte’ van één unit op maximaal 3.50 meter ligt. Gezien de keuze voor clustering is een zadeldak of lessenaars dak niet logisch. De nokhoogte zou in dit geval (cluster van 4 eenheden) veel te hoog uitkomen of de dakhelling zou veel te flauw zijn. Beide gevallen zijn onwenselijk.

Silhouet

Zoals hierboven beschreven is het uitgangspunt een unit van één bouwlaag met een plat dak. Aangezien een ‘regulier’ plat dak in combinatie met de clustering van 4 units tot een zeer onaantrekkelijke, ‘platgeslagen’ beeld leidt, is het noodzakelijk om het volume te verbijzonderen. Hieronder zijn 3 scenario’s uitgewerkt met als doel om de volumes meer ‘plasticiteit’ te geven:

1. Creëren van een volledige omkadering (omlijsting) van het gehele volume;
2. Realiseren van twee duidelijke randen, te weten een ‘oversized dakrand’ en een ‘afwijkende lijst’ aan de onderkant van het volume, die als een smalle plint fungeert.
3. Het creëren van een ‘oversized’ dak voor het hele volume in de vorm van een alzijdig uitstekende dakrand (overstek).

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel



3 scenario's voor het 'silhouet'(dakrand)van de unit: links: optie 1 volledige 'omkadering', midden: optie 2, rand boven en onder (combinatie dakrand-plint), rechts: optie 3, uitstekende dakrand (overstek).

1. De hierboven genoemde lijst 'omkadert' alle zijden en hoeken. Hieronder is een aantal beelden (foto's) opgenomen met voorbeelden van Tiny Houses met een volledig kader / volledige 'omlijsting'.



Referentiebeelden scenario 1: units met een volledige omkadering (bijvoorbeeld metaal) van de unit

2. Het is echter ook toegestaan dat de lijst zich beperkt tot de bovenste en de onderste rand. In dat geval is zowel de dakrand als de onderste 'plint' omkaderd. Deze rand of lijst kan aan de bovenkant (dakrand) worden 'over-gedimensioneerd'. Dit houdt in dat de dakrand hoger (breder) wordt gemaakt dan strikt noodzakelijk is. De beelden hieronder laten zien op welke wijze dit kan geschieden.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel



Referentiebeelden scenario 2: units met twee duidelijke randen, te weten een 'oversized dakrand en een afwijkende 'lijst' aan de onderkant van het volume (plint)

Het 'optrekken' van de bovenrand heeft niet alleen een esthetisch doel, maar is ook een middel om de op het dak gelegen PV-cellen (zonnepanelen) uit het zicht te houden. De PV-cellen of zonnepanelen dienen sowieso de richting van het dak te volgen. Dit betekent dat zij ofwel haaks op de lengterichting ofwel parallel aan de lengterichting van een 'unit' dienen te liggen.

3. Het laatste scenario is het creëren van een alzijdig uitstekende dakrand oftewel overstek. Door deze uitstekende dakrand enigszins te 'over-dimensioneren', ontstaat ook direct de mogelijkheid om de PV-cellen op een nette manier te integreren. Hieronder is een aantal referentiebeelden opgenomen, waarop te zien is tot welk eindbeeld deze keuze kan leiden.



Referentiebeelden units is met uitstekende dakrand (overstek).



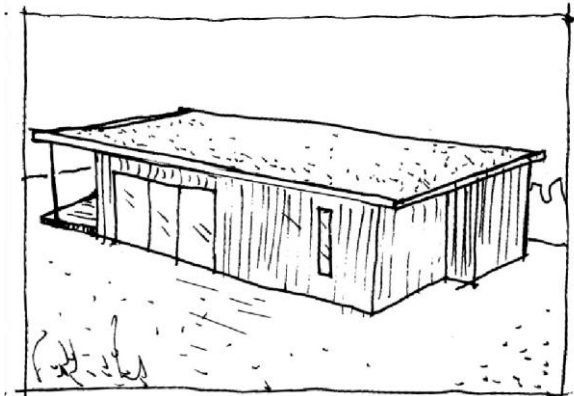
Referentiebeeld unit met opgetrokken dakrand en panelen in de juiste richting

Buitenruimte Tiny Houses en overgang privé-openbaar (erfafscheidingen)

In deelgebied 3 is sprake van weinig privégrond. De units dienen zoveel mogelijk het beeld uit te stralen dat ze 'vrij in de ruimte' zijn geplaatst. Er worden slechts kleine stukjes privéterrein aan de units toegekend. Deze dienen zoveel mogelijk onderdeel te zijn van de units en van de omgeving. Het ideaalbeeld houdt in dat de buitenruimten integraal onderdeel worden van de units. Dit kan

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel

bijvoorbeeld worden bereikt door de dakrand door te trekken. De buitenruimte kent in dat geval een natuurlijke begrenzing en is ook direct overdekt. Hieronder zijn een schets opgenomen om dit principe te verduidelijken.



Principeschets opname buitenruimte in totaalvolume (integreren)

Kleur- en materiaalgebruik

Om het circulaire karakter van het deelgebied te kunnen realiseren en uitdragen, dienen voor de Tiny Houses materialen te worden gekozen, die het circulaire karakter van het deelgebied ondersteunen en vertolken. Dit betekent dat de gevels worden uitgevoerd in een duurzame houtsoort. Daarnaast is glas een belangrijk basismateriaal. Deze keuze is van belang gezien de wens om in dit deelgebied een maximale mate van transparantie en luchtigheid te realiseren.

Naast het hoofdmateriaal (hout) dient er sprake te zijn van een omkadering of omranding met een afwijkend materiaal (zie scenario's). Dit kader wordt bij voorkeur in metaal uitgevoerd.



Referentiebeelden van kleur- en materiaalgebruik

Om de rust en eenheid te bewaren worden de private buitenruimten van de Tiny Houses bij voorkeur in hetzelfde materiaal als de units zelf uitgevoerd (hout). Toegankelijkheid en veiligheid zijn hierbij wel belangrijke aspecten. Om gladheid te voorkomen worden de houten delen voorzien van een 'anti-sliplaag of coating). Om de toegankelijkheid optimaal te houden worden de houten buitenruimten direct op maaiveldniveau gerealiseerd, d.w.z. zonder verhoging en 'opstapjes' o.i.d.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel



Referentiebeelden in hout uitgevoerde buitenruimten onder hoogteverschillen

Een omkadering met een 'gebouwde' fysieke erfafscheiding is in dit licht onwenselijk; dus geen hekjes, muurtjes en dergelijke. Een lage, groene erfafscheiding is wel denkbaar. Een erfafscheiding bestaande uit haagjes van inheemse soorten met een hoogte van maximaal 0.60-0,80 m is toegestaan. Deze haagjes hoeven niet heel strak geschoren te zijn. Zij mogen een wat 'losser' karakter hebben.

Beeldkwaliteit openbaar gebied

De gehele inrichting van dit deelgebied heeft een duurzaam en circulair karakter. Het is de bedoeling dat het terrein, na het aflopen van de periode van 15-20 jaar, weer in zijn oorspronkelijke (groene) staat wordt teruggebracht. In het ideale geval blijven er geen sporen van bebouwing achter en worden materialen voor 100% hergebruikt. Om die reden wordt er bij de materiaalkeuze voor het openbaar gebied gebruik gemaakt van materialen die vanzelf verdwijnen, gemakkelijk opnieuw te gebruiken zijn (recycling) of die bruikbaar zijn voor een andere functie (recycling of upcycling).



Referentiebeelden 'harde' materialen openbare buitenruimte deelgebied 3

In het licht van het recyclebare en informele karakter moet men voor de paden in het buitenterrein en voor de ontsluiting van de units denken aan halfverharding (Dolomit-split, gebroken puin, houtsnippers o.i.d.).

Voor de parallel aan de rijbaan gelegen parkeerplaatsen gaat het beeldkwaliteitplan uit van 'groene verharding' (gebakken) grasklinkers, waardoor de verharding zoveel mogelijk wordt geïntegreerd in het aangrenzende grasveld.

Beeldkwaliteitplan locatie Molenberg 75-77 te Reusel



Themakaart parkeren en referentiebeelden 'groen parkeren' (grasstenen/grasklinkers)

Ook de beplanting dient bij het concept te passen. Om die reden dient zoveel mogelijk te worden gekozen voor inheemse, streekeigen beplanting, die een goede balans kent tussen belevingswaarde en waarde voor de biodiversiteit. Men kan hierbij denken aan bloeiende en of bes- of vruchtdragende bomen in combinatie met een bloemrijk kruidenmengsel/grasmengsel voor de berm en randen.



Referentiebeelden groene inrichting buitenruimte rondom Tiny Houses