



BEELDKWALITEITSPLAN

Woondomein “Aan de Linge” te Zetten

28 oktober 2011

BEELDKWALITEITSPLAN

Woondomein “Aan de Linge” te Zetten

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1	Leeswijzer	3
2.	VOORSCHRIFTEN	4
2.1	Bebouwingsvoorschriften	4
2.2	Verkavelingsplan	5
2.3	Beeldkwaliteitseisen	7
3.	BOUWSTIJL	8
3.1	Engelse Cottage	8
3.2	Kempisch	8
3.3	Karakteristieke kenmerken	11
4.	REFERENTIEBEELDEN PLAN “AAN DE LINGE”	12
4.1	Engelse Cottage Stijl	13
4.2	Kempisch - Landelijk	14
4.3	Kempisch – Stedelijk	15
5.	STIJLKENMERKEN	16
5.1	Openbare ruimte en groen	16
5.2	Gebouwworm	19
5.3	Toevoegingen	20
5.4	Bijgebouwen	22
5.5	Materiaal	23
5.6	Kleur	26
5.7	Detaillering	27
6.	SAMENVATTING	32

Datum: 28 oktober 2011

Opgesteld: Robert Paimans
O4NE

In opdracht van:



1. INLEIDING

"Aan de Linge" is een bijzondere woondomein met vrijstaande villa's in een landschappelijke bouwstijl en bijpassende omgeving. De woningen zijn allen ontworpen in de historische Kempische of in de Engelse Cottagestijl en gebouwd met oude materialen en originele detailleringen. Samen met de landelijke ontsluitingsweg en kenmerkende groene berm en beukenhagen wordt een hoogwaardige woonomgeving gecreëerd.

In Woondomein "Aan de Linge" wordt gestreefd naar samenhang in architectuur. Sfeer- en beeldbepalende aspecten zijn in dit beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Doel ervan is om de verdere invulling van de vrije kavels en van toekomstige verbouwingen van bestaande woningen in het woondomein te begeleiden en te sturen. De kwaliteit van de woonomgeving en sfeer van het domein zoals die tot stand is gekomen dient te worden vastgehouden.

Alle bewoners in het Woondomein zijn vertegenwoordigd in een Stichting Woondomein "Aan de Linge", welke zorgt voor het beheer en in stand houden van het Woondomein.



Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de toe te passen bouwstijlen en brengt de noodzakelijke ontwerp-uitgangspunten in beeld om een harmonieus en mooi woondomein tot stand te brengen. De eisen zijn zowel in tekst als ook in beelden vastgelegd. Beide vullen elkaar aan en beschrijven gezamenlijk de gewenste beeldkwaliteit, welke als minimum vereiste moet worden uitgelegd.

De reeds gerealiseerde beeldkwaliteit wordt voor een essentieel deel bepaald door de vormtaal, materiaalkeuze en detaillering, die de woningen tot leven doen komen. Het is van belang dat ook bij de nieuwe woningontwerpen hier veel aandacht aan wordt geschonken, zodat een levendig en gevarieerd beeld ontstaat.



**Beeldkwaliteitsplan
Woondomein "Aan de Linge" te Zetten**

Dit beeldkwaliteitsplan zal onderdeel zijn van de afspraken die de bewoners onderling vastleggen over het in stand houden van het Woondomein. Ook kopers van de nog resterende bouwpercelen zullen zich in de koopovereenkomst verbinden zich aan dit beeldkwaliteitsplan te conformeren.

Daarnaast zal dit beeldkwaliteitsplan door middel van een wijziging bestemmingsplanprocedure onderdeel worden van het vigerende bestemmingsplan en welstandsnota. Toekomstige bouwplannen zullen dan mede aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

1.1 Leeswijzer

Allereerst worden de voorschriften en regels uit het vigerende bestemmingsplan en welstandsnota beschreven. De bebouwingsvoorschriften worden voor de resterende bouwpercelen aangescherpt door per perceel een bouwvlak en nadere voorschriften aan te geven waarbinnen gebouwd moet worden.

In hoofdstuk 3 worden in het algemeen de toegepaste bouwstijlen beschreven. Wat zijn de algemene referenties en kenmerken van de Kempische bouwstijl en van de Engelse Cottagestijl? Dit vormt het ontwerpuitgangspunt voor de afronding van het woondomein.

In hoofdstuk 4 worden vervolgens de referentiebeelden uit het woondomein "Aan de Linge" aangehaald. De beste referentie voor de nieuwe ontwerpen zijn immers de reeds gerealiseerde woningen. Deze referentiebeelden dienen als inspiratie voor het ontwerp van de nieuwe woningen.

Tot slot worden de stijleigenschappen in hoofdstuk 5 in detail behandeld. Kenmerkend voor de beide bouwstijlen zijn immers de aanwezigheid van toevoegingen en aanbouwen. Op de verschillende schaalniveaus worden de stijkenmerken gedetailleerd beschreven.

2. VOORSCHRIFTEN

De voorschriften voor de maat en verschijningsvorm van de bebouwing zijn vastgelegd in het vigerende Bestemmingsplan Kom Zetten (d.d. 25 januari 2005) en Welstandsnota (2010).

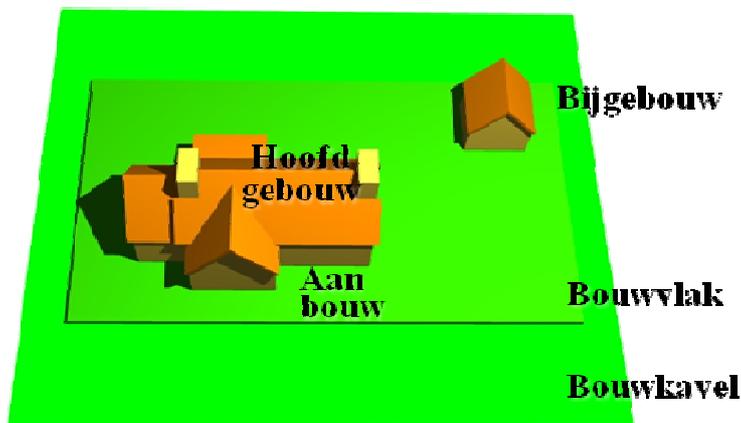
Dit beeldkwaliteitsplan beoogt hierop een aanvulling te zijn, door het benoemen van de gewenste uitstraling en kwaliteiten, het beschrijven van de voorgeschreven bouwstijlen en bovendien door per bouwperceel nadere uitgangspunten en randvoorwaarden te stellen aan de bouwcontour en het ontwerp.

De relevante bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan en welstandsnota zijn onderstaand samengevat. Voor de exacte formulering wordt verwezen naar de betreffende documenten.

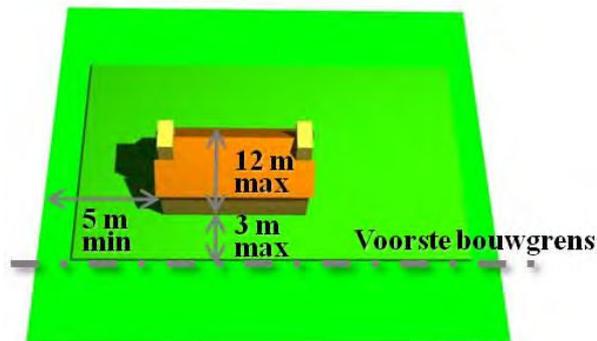
2.1 Bebouwingsvoorschriften

In het bestemmingsplan is onder de functie "Woondoeleinden 1" opgenomen:

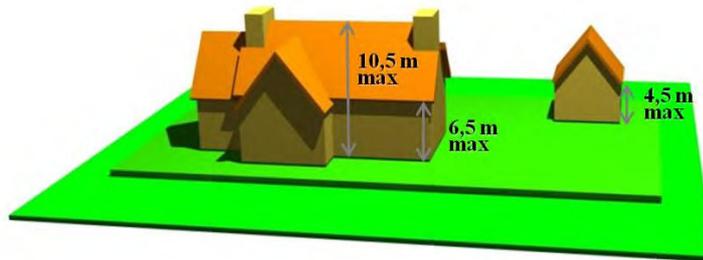
1. De bouwpercelen zijn bestemd voor wonen, waarbij een aan huis gebonden vrij beroep mag worden uitgeoefend, waarbij voor de praktijk- en kantoorruimte maximaal 40% van de oppervlakte van de woning mag worden gebruikt. Middels vrijstelling kunnen ook de bijgebouwen voor beroepsuitoefening worden gebruikt.
2. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken (zie plankaart Bestemmingsplan) worden gebouwd.
3. Het bouwperceel mag voor slechts 50% worden bebouwd.
4. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw, inclusief aanbouwen, en losstaand bijgebouwen.



5. Het hoofdgebouw is door zijn constructie en afmetingen het belangrijkste bouwwerk, waartoe ook de aangebouwde bijgebouwen worden gerekend.
Voor de maatvoering van het hoofdgebouw geldt:
 - a. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5,0 m. Er geldt hierop geen uitzondering voor ondergeschikte gevels.
 - b. de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 12 m achter de voorgevel zijn gebouwd.



- c. de goothoogte mag maximaal 6,5 m hoog zijn en het hoofdgebouw mag maximaal 10,5 m hoog zijn.



6. Naast het hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd:
- De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen.
 - De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen, en met een verzoek tot afwijking maximaal 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen.

2.2 Verkavelingsplan

In aanvulling op het bestemmingsplan is er een verkavelingsplan opgesteld waarin aanvullende randvoorwaarden opgenomen zijn voor de bebouwing van de kavels. In het verkavelingsplan is van iedere kavel een individuele kaveltekening samengesteld, waarin het volgende is weergegeven:

1. Bouwpercelen

De bouwpercelen zijn samengesteld uit vier kavelonderdelen, die niet noodzakelijk bij ieder bouwperceel voorkomen:

- Berm:** De berm grenst aan de mandelige ontsluitingsweg en wordt samen met de haag die de tuinen omzomen, gerekend tot de beeldbepalende aspecten van het gebied. De berm en hagen wordt gezamenlijk onderhouden.
- Bouwvlak hoofdgebouw:** Binnen het "bouwvlak hoofdgebouw" kunnen hoofd- en bijgebouwen worden gerealiseerd, conform de randvoorwaarden genoemd in het bestemmingsplan.
- Bouwvlak bijgebouw:** Bij een aantal kavels is ook een "bouwvlak bijgebouw" aangegeven waar een bijgebouw mag worden gerealiseerd, conform de randvoorwaarden genoemd in het bestemmingsplan. Indien geen "bouwvlak bijgebouw" is aangegeven dienen de bij- en aanbouwen binnen het "bouwvlak hoofdgebouw" te worden gerealiseerd.

Het "bouwvlak bijgebouw" kan grenzen aan het "bouwvlak hoofdgebouw", waardoor hoofd- en bijgebouw met elkaar kunnen worden verbonden. Binnen het "bouwvlak bijgebouw" mag de goothoogte maximaal 4,5 m bedragen.

- d. *Tuin*: Het overige van het bouwperceel dient onbebouwd te blijven. Wel kunnen hier beperkt vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. Indien een kavel grenst aan de (noordzijde van de) hoofdwatgang die door het woondomein loopt, dan is een onderhoudszone voor het waterschap weergegeven welke niet mag worden bebouwd of beplant en welke voor het waterschap toegankelijk moet blijven.

2. Bouwvlakken

- a. Op de individuele kaveltekeningen is het oppervlak van het kavel en van het bouwvlak aangegeven.
- b. De hoofd- en bijgebouwen dienen binnen de bouwvlakken uit de kavelkaart te worden gerealiseerd, waarbij een geringe overschrijding van het bouwvlak is toegestaan om tegemoet te komen aan de hier passende bouwstijl met toevoegingen en uitbreidingen van het hoofdgebouw. De overschrijding mag maximaal 5% bedragen van het oppervlakte van het betreffende bouwvlak hoofdgebouw of bouwvlak bijgebouw en mag niet door de straatzijde van de bouwvlak heen steken.
- c. Daarnaast mogen op de rest van het kavel vergunningvrije bouwwerken, zoals overkappingen of bijgebouwen, worden gerealiseerd met een maximaal oppervlakte van 30 m² en bouwhoogte van maximaal 3.5 m.

3. Bouwvolume

- a. Om de losse bebouwingstructuur binnen het woondomein te behouden wordt het maximaal te realiseren bouwvolume (in m³) voor het hoofdgebouw beperkt, tot maximaal de grootte van het bouwperceel (in m²) en in enkel gevallen tot minder. Dit is exclusief het volume voor bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken.
- b. Conform het bepaalde in het bestemmingsplan mogen daarnaast (vergunningplichtige) vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 50 m² en met een mogelijkheid tot afwijking tot 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen. Deze vrijstaande bijgebouwen dienen binnen de aangegeven het bouwvlakken hoofdgebouw en/of bijgebouw te worden gerealiseerd.

4. Bouwgrens

- a. Indien in de kaveltekening een voorste bouwgrens is aangegeven dient op deze positie de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.
- b. Indien buiten de bouwvlakken wordt gebouwd dient het hoofdgebouw minimaal 2,5 m van de zijdelingse erfgrens vrij te blijven.

5. Nokrichting

- a. In een aantal gevallen is de nokrichting van het hoofdvolume is in de kaveltekeningen aangegeven.
- b. De basisregel is dat de oriëntatierichting van woning en nok van het hoofdgebouw dient af te wijken van de naastgelegen woningen.

6. Parkeren

Op ieder kavel dienen minimaal 2 buitenparkeerplaatsen te worden gerealiseerd, die onafhankelijk van elkaar kunnen worden gebruikt.

2.3 Beeldkwaliteitseisen

In zowel het beeldkwaliteitsplan als ook in de welstandsnota zijn eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit opgenomen. Deze eisen worden in de navolgende hoofdstukken aangevuld.

In hoofdstuk 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is bepaald:

1. De ambitie om een hoogwaardige woonomgeving te creëren is reeds gerealiseerd bij de in het plan aanwezige woningen. Deze dienen als referentie voor de verdere bebouwing.
2. De woningen dienen riant van opzet te zijn in een traditionele "landhuisstijl", met al dan niet aangebouwde bijgebouwen.
3. Aan de planranden (kavels 35 t/m 37) mag de bebouwing niet groter zijn dan de helft van de kavelbreedte, om het zicht naar de omgeving vrij te houden.
4. De bebouwing is een gesloten massa met gaten, gedekt met een forse kap welke bijdraagt aan de landelijke uitstraling.
5. Bijgebouwen dienen geïntegreerd te zijn in de hoofdmassa of zo groot te zijn dat een interessant ruimtelijk spel ontstaat tussen hoofd- en bijgebouw.
6. De goothoogte ligt op 1 á 1,5 bouwlaag boven maaiveld, met plaatselijk de mogelijkheid tot een hogere goot. Toepassing van lage goten versterkt de inpassing in het landschap.
7. Verticale elementen geven de kappen van de hoofdgebouwen een bekroning.
8. De overgangen tussen de verschillende elementen, zoals goten, lateien, topgevels, plinten en kozijnen, dienen met zorg te worden gedetailleerd en uitgevoerd.
9. Samenhang in de wijk moet worden vergroot door terugkerende elementen, detailleringen en materialen, zoals van metselwerk, kozijnen, erkers, goten, daken, dakkapellen en schoorstenen.
10. Gevels dienen te worden uitgevoerd in gebakken steen, waarbij als accent vlakken stucwerk en houtbetimmering is toegestaan. Incidenteel is een geheel of grotendeels gestucte woning toegestaan.
11. Het dak dient bekleed te worden met natuurlijke of gebakken materialen. Betonsteen, kalkzandsteen en betonnen dakpannen zijn niet toegestaan.

In de welstandsnota 2010 is onder algemene criteria en hoofdstuk 7.3 ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit opgenomen:

12. De gebouwen dienen naar de openbare ruimte te zijn gericht en in maat en schaal aan te sluiten bij de directe omgeving.
13. Aanbouwen en bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel.
14. De stijl van bebouwing dient afgestemd te worden op de bebouwingkarakteristieken van de directe omgeving, welke gebouwd is in een Kempische of Engelse Cottage stijl.
15. Detaillering, materialen en kleuren dienen te harmoniëren en de karakteristiek van de woning te ondersteunen.
16. De plaats, afmeting en verhoudingen van raam-, deur- en andere openingen dienen op elkaar en de karakteristieken van de woning te zijn afgestemd.
17. Parkeren geschied op eigen erf.



3. BOUWSTIJL

Het is een romantische stijl waarin op het woondomein "Aan de Linge" wordt gebouwd. De bebouwing refereert aan een kleinschalige, landelijke en een historische manier van bouwen.

De vormgeving van zowel de bouwwerken als de landschappelijke inrichting heeft duidelijk kleinschalige, asymmetrische en onregelmatige kenmerken. In detaillering en materialisering worden deze kenmerken op een robuuste en relatief sobere wijze uitgewerkt. Het domein krijgt hiermee een degelijk en ingetogen karakter.

In de planuitwerking worden de bouwstijlen "Belgische Kempen" en de "Engelse Cottage" als de specifieke referentiestijlen gehanteerd.

3.1 Engelse Cottage

De Engelse cottage stijl is halverwege de 19^e eeuw ontstaan, omdat de grote classicistische Engelse landhuizen niet langer te bekostigen waren. Er ontstond een nieuwe stijl voor de bouw van kleinere landhuizen, die eerder pittoresk dan imposant moesten zijn. De Cottagestijl is gebaseerd op boerderijen en cottages uit Kent, maar bedoeld voor de welgestelden.

Er wordt met baksteen, riet en lokale materialen gebouwd. Plattegronden zijn symmetrisch opgebouwd of gegroepeerd rond een centrale ruimte. Door de vele erkers, voorportalen, vakwerken, terrassen, loggia's en dakkapellen ontstaat een onregelmatig volume.



Blackwell
M.H. Bailly
Scott



Munstead
Wood
sir E. Luytens

3.2 Kempisch

De Kempische stijl verwijst naar deze Vlaams / Nederlandse regio, waar in de 19^e eeuw op een uniforme wijze werd gebouwd. De Kempen wordt gekenmerkt door vrij arme zand- en heidegronden en hier kwam oorspronkelijk alleen een relatief bescheiden vorm van landbouw en bijbehorende bebouwing voor.

De langgevelboerderij is hier de gangbare typologie, waarbij woonhuis, stallen en opslag in één langgerekt gebouw zijn ondergebracht. Oorspronkelijk waren dit houten constructies met lemen wanden en stro of riet bedekking. In de loop der tijd kwamen gepotdekseld hout, baksteen en keramische pannen hiervoor in de plaats. De grote dakvlakken zijn kenmerkend.



KEMPISCHE STIJL

Onderstaande beelden dienen als een algemene visuele stijldefinitie en kunnen dienen als ontwerpaanleiding en inspiratiebron maar voldoen nog niet aan de planspecifieke stijldefinitie. Deze wordt in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt en vastgelegd.



COTTAGE STIJL

Onderstaande beelden dienen als een algemene visuele stijldefinitie en kunnen dienen als ontwerpaanleiding en inspiratiebron maar voldoen nog niet aan de planspecifieke stijldefinitie. Deze wordt in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt en vastgelegd.



3.3 Karakteristieke kenmerken

Het gemeenschappelijk stijlkenmerk is de ontwikkeling van een vormenrijkdom vanuit een eenvoudige hoofdvorm. Gebouwen worden samengesteld uit een hoofdvolume met één of meerdere uitbreidingsvolumes. Specifieke elementen zoals dakkapellen en schoorstenen zijn duidelijk individueel zichtbaar, maar maken in vorm en materialisering sterk onderdeel uit van de hoofdvorm. Hierdoor krijgen relatief grote volumes toch een kleinschalig en een individueel karakter. De in verhouding grote dakvlakken versterken het rurale karakter van de bebouwing.



Het gebruik van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout vakwerk, keramische pannen leien en riet zorgt voor een versterking hiervan. Voor een deel zit dat in de aard van baksteen en dakpannen waarmee vlakken uit veel losse elementen worden opgebouwd. Een ander deel ontstaat door de materiaaltoepassing, waarbij de verschillende volumevlakken in verschillende materialen worden uitgevoerd. Allereerst is er de vrij voor de handliggende verdeling tussen dak en wand in bijvoorbeeld dakpannen en metselsteen. Daarnaast komt er een nog verdere verdeling voor waarbij verschillende wanden of delen daarvan in verschillende materialen worden uitgevoerd. Zo zijn er afwisselingen tussen metselwerk en vakwerk[top]gevels of hout en metselwerk. In het dakvlak is vaak een verdeling van riet in het nokgedeelte en pannen daaronder.

Een in het algemeen terughoudende kleurstelling zorgt voor een samenhangend gebouw en een harmonieuze verhouding met natuurlijke omgeving.



4. REFERENTIEBEELDEN PLAN "AAN DE LINGE"

De gewenste beeldkwaliteit voor het woondomein is sterk gebaseerd op de stijkenmerken van historische referenties. De bijbehorende ontwerpuitgangspunten kunnen uit historische voorbeelden worden herleid, maar de belangrijkste beeldreferentie is natuurlijk het reeds gerealiseerde plandeel. In het woondomein worden twee historische bouwstijlen onderscheiden: de Engelse cottagestijl en de Belgisch Kempische stijl. Van de Kempische stijl kunnen binnen het plangebied twee stijlgroepen worden herkend. Aan de Kerkewei zijn woningen meer landelijk uitgevoerd met grote dakvlakken en een nokrichting evenwijdig aan de straat. De Kempische bouwstijl aan de Magdalena is meer stedelijk door een hogere gootlijn en een wat onregelmatigere verkaveling.

Uit het woondomein "Aan de Linge" zijn referentiebeelden van deze stijlgroepen verzameld en onderstaand gegroepeerd. Deze dienen nadrukkelijk als toetsingskader voor het beoordelen van de woningontwerpen voor de resterende bouwpercelen.

Daarbij geldt de algemene ontwerpregel dat een nieuwe woning zich dient te spiegelen aan de woningen op de naastliggende percelen. Er moet verwantschap zijn. Maar er moet ook zeker een nadrukkelijk onderscheid, in oriëntatierichting van de woning, in toevoegingen, in aanbouwen en detaillering. Alle woningen in het woondomein dienen immers uniek en onderscheidend te zijn.

4.1 Engelse Cottage Stijl

Referentiebeelden uit het Woondomein "Aan de Linge"



4.2 Kempisch - Landelijk

Referentiebeelden uit het Woondomein "Aan de Linge"



4.3 Kempisch – Stedelijk

Referentiebeelden uit het Woondomein "Aan de Linge"



5. STIJLKENMERKEN

De beschreven bouwstijlen ontleen hun charme en kwaliteit naast aan de vormtaal van aan- en uitbouwen, de materiaal- en kleurkeuze en bovenal de detaillering. Het is van belang dat hieraan bij de nieuwe woningontwerpen veel aandacht wordt geschonken, opdat een levendig en gevarieerd beeld ontstaat.

5.1 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte in het plangebied bestaat uit een tweetal ontsluitingswegen: De Kerkewei en de Magdalena, die van elkaar zijn gescheiden door een hoofdwatgang. Via een voetgangersbrug kan met van het enige naar het andere plandeel oversteken.

De Kerkewei en Magdalena kenmerken zich door een karakteristieke laanstructuur, gevormd door de klinkerweg, de groene berm met bomen en de 2,4 m hoge beukenhagen als groene rooilijn. De hagen worden plaatselijk onderbroken voor de toegangen tot de percelen. Dan wordt even zicht gegund op de woningen met hun voorerven en voortuinen.



Plaatselijk wordt de laanstructuur doorbroken met een verruiming van het zicht. Dat gebeurt bij de watgang, waar de Kerkewei en Magdalena elkaar ontmoeten, en het gebeurt ook aan het einde van de lus die zowel de Kerkewei als ook de Magdalena maken. Hier verruimt de berm zich en worden kleine perkjes gevormd.

Ook liggen incidenteel enige woningen geclusterd aan een gezamenlijke ontsluitingsweg, uitkomende op de Magdalena of Kerkewei. Hier ontbreekt de beukenhaag bij de voortuinen, waardoor deze direct aan de gezamenlijke ontsluiting liggen. Dit geeft ruimtelijkheid binnen de beslotenheid van de eigen hof.

Beeldkwaliteitsplan
Woondomein "Aan de Linge" te Zetten

De gehele openbare ruimte wordt gemeenschappelijk beheerd en onderhouden door de bewonersstichting. Deze verzorgt het onderhoud en toeziet op het in stand houden van de beeldbepalende aspecten. Deze wordt gevormd door de bermen, alle hagen (op de erfscheidingen en aan de weg) en de beeldbepalende bomen aan de weg en in de tuinen.

Enkele specifieke inrichtingselementen van de individuele kavels worden hieronder omschreven:

Beeldbepalende voortuin

Ook de voortuinen welke zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg en dus niet gelegen achter de kenmerkende 2,4 m hoge beukenhagen worden als een beeldbepalend aspect voor het woondomein aangemerkt. Deze (zichtbare) voortuinen dienen als Engelse cottage tuin of als Kempische boerderijtuin te worden aangelegd, onderhouden en gehandhaafd. De voortuin dient te passen in het beeld van het openbaar gebied en in overeenstemming te zijn met de met de reeds in het woondomein gerealiseerde tuinen. De voortuin vormt mede het visitekaartje van het woondomein en dient daarom regelmatig te worden onderhouden en vakkundig te worden gesnoeid.



Beeldbepalende bomen

Op het woondomein zijn diverse bomen als beeldbepalend aangemerkt, ook welke in het privédeel van de tuin kunnen zijn geplaatst. Deze bomen bepalen mede de sfeer en uitstraling van het woondomein en dienen overeenkomstig te worden onderhouden. Ingrijpend snoeien of rooien is niet toegestaan, anders dan in overleg met de medebewoners. Er geldt een herplantplicht indien de boom vervangen dient te worden. Het plaatsen van bomen in de tuin wordt zeker gewaardeerd, doch kan er toe leiden dat deze bomen als beeldbepalend zullen worden aangemerkt.



Erfscheiding

De erfscheidingen worden uitgevoerd in beukenhagen [Fagus sylvatica] met een hoogte van 2.4 meter en op de beëindigingen afgeronde kolommen van 2.8 meter.



Tuinhek

In de beukenhagen worden de hekken en poorten uitgevoerd als lattenhekken in vergrijzend inlands hout. In de gemetselde tuinmuren kunnen ook houten deuren of smeedijzeren hekken worden toegepast.



Bestrating

De terreinverharding, aansluitend aan de weg, wordt in gelijksoortige materialen, rode klinker of kasseien uitgevoerd.



Brievenbussen

Een beeldbepalend detail in de openbare ruimte is de brievenbus. Ze worden in vergrijzend inlands hout uitgevoerd, en staan op een of twee kolommetjes.



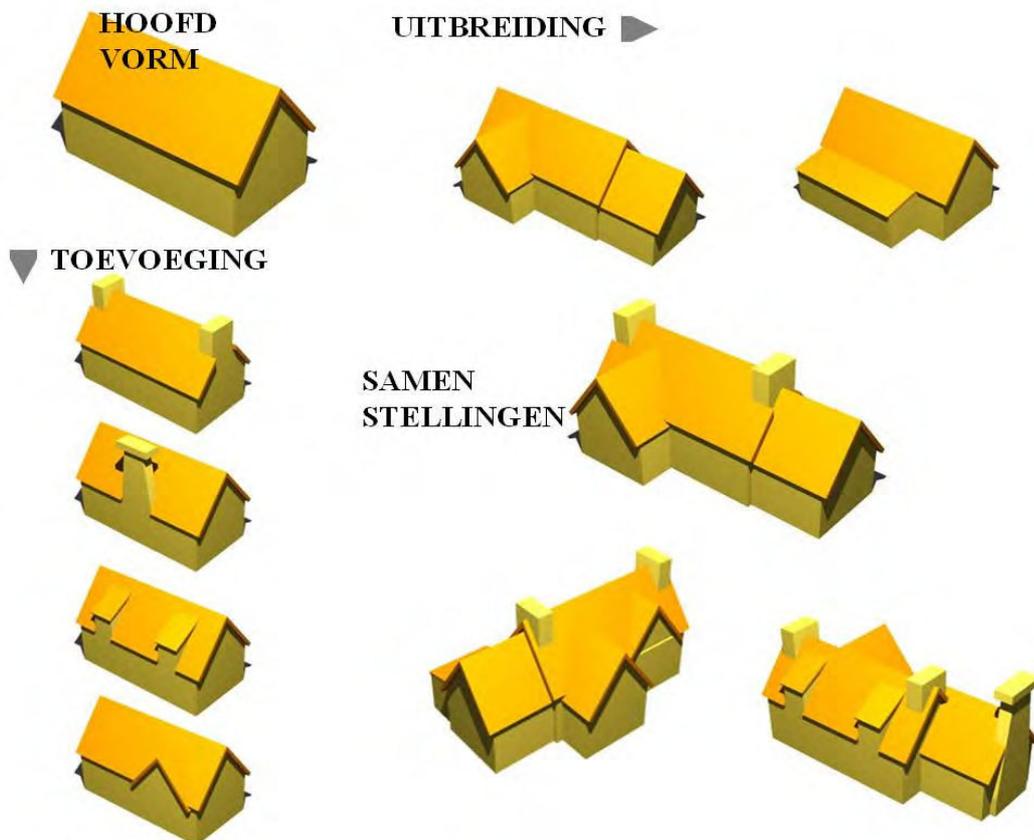
5.2 Gebouwworm

Om de landelijke en kleinschalige stijlvormen te realiseren wordt het totale bouwvolume samengesteld uit een eenvoudige hoofdvorm met één of meerder uitbreidingen en toevoegingen.

De hoofdvorm en uitbreidingen vormen samen het hoofdvolume zoals dat in het bestemmingsplan gedefinieerd is. Daarnaast kunnen uitbreidingen ook als in het bestemmingsplan genoemde "aanbouw" worden gerealiseerd. De uitbreidingen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Dit wordt bereikt door een geringere afmeting of door een afwijkende materialisering van zowel gevel als dak.

Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen, schoorstenen en erkers, zorgen voor een verdere verrijking van de hoofdvorm. Combinaties van uitbreidingen en toevoegingen leiden tot eindeloze mogelijkheden van samenstellingen. Hiermee ontstaan individuele woningen die een harmonieus ensemble vormen.

Binnen de gekozen bouwstijl mogen uitbreidingen en toevoegingen afwijkend van de hoofdvorm worden uitgevoerd, met keuze voor een andere kleur, materiaal of detaillering, om daarmee een latere toevoeging te suggereren. Van belang blijft dat het geheel een harmonieuze en ingetogen uitstraling behoudt.



5.3 Toevoegingen

De kleinschalige toevoegingen zorgen voor een verrijking van de hoofdvorm.

De elementen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm. Ze komen direct voort uit de gevel en dakvlakken en zijn hieraan ondergeschikte elementen.

Ander elementen zoals erkers en serres kunnen juist contrasteren met het hoofdvolume, maar zijn wel in harmonie met het geheel.

Dakkapellen bestaan uit gelijke of gelijkvormige staande kozijnen zoals die ook in de hoofdvorm worden toegepast. Zo ontstaan er aan het dakvlak ondergeschikte elementen zodat de grote dakvlakken niet aangetast worden. De wangen worden in houten shingles, zinken losanges of leien uitgevoerd. De dakvorm volgt het hoofddak als lessenaars of schilddak. Zeker niet een zadeldak met een fronton. Aanvullend kunnen er ook 4 pans dakramen worden toegepast uitgevoerd in gietijzer



Schoorstenen worden uitgevoerd in baksteen. Ze worden doorgemetseld vanuit de bouwmuur en staan aan de rand van het dak van de hoofdvorm. In de beëindiging kan een bescheiden kroonrand in een metselmotief worden verwerkt. Alle noodzakelijke dakdoorvoeren zijn hierin verzameld.

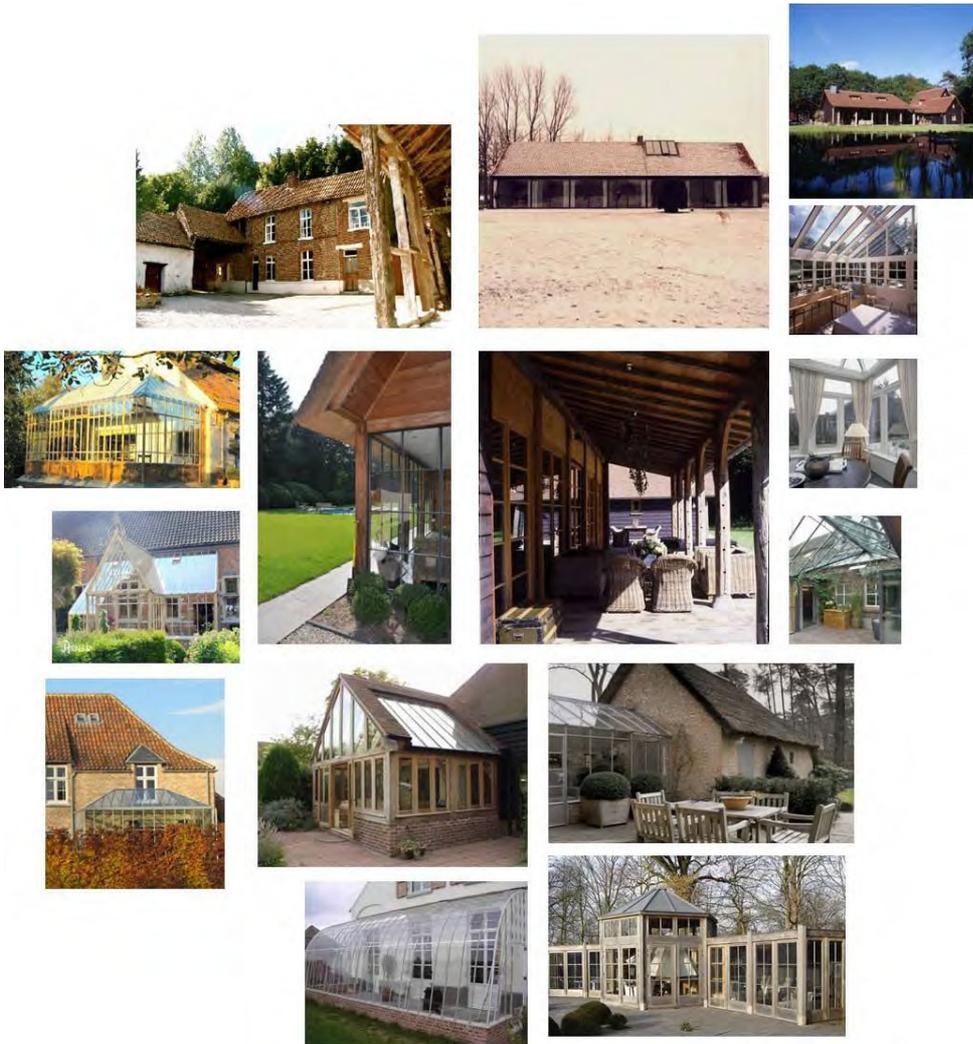


Beeldkwaliteitsplan
Woondomein "Aan de Linge" te Zetten

Erkers worden als een verbijzondering aan de hoofdvorm toegevoegd en zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en uitbreidingen. De kozijnen worden in hout of staal uitgevoerd, waarbij de detaillering aansluit bij die van de kozijnen en ramen in de hoofdvorm.



Veranda en serre geven het bouwwerk een grotere transparantie. De aanbouw is een relatief zelfstandig element dat in sfeer en detaillering bij de hoofdvorm aansluit, maar in materialisering hiervan kan afwijken.



5.4 Bijgebouwen

Bijgebouwen, zoals schuren, kassen, garages en oranjerieën dienen te worden uitgevoerd als eenvoudige enkelvoudige gebouwwormen. Ze zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume op de kavel.

In kleurstelling en materialisering kunnen de bijgebouwen afwijken van de hoofdbebouwing maar dienen in karakter en sfeer te harmoniëren. Hierdoor en door de wijze van positioneren levert deze bebouwing een bijdrage aan de gewenste vormenrijkdom.



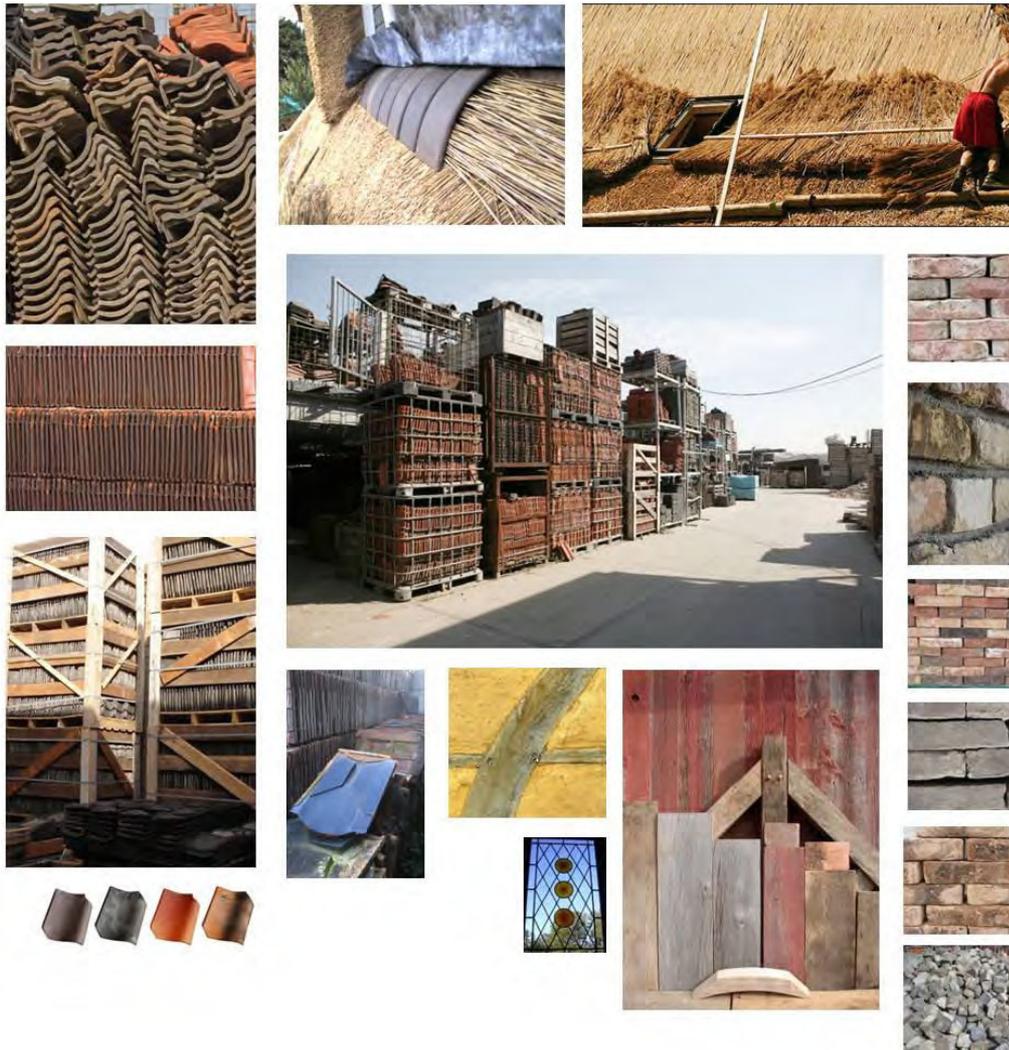
5.5 Materiaal

De bebouwing voldoet aan de hedendaagse bouwtechnische eisen maar toont in zijn uiterlijke verschijnen tegelijkertijd een sfeer van elegante veroudering.

Dit wordt bereikt door de toepassing van historische bouwmaterialen. Hierin is een onderscheid te maken tussen enerzijds recuperatiemateriaal, hergebruikte oude bouwmaterialen, en anderzijds ambachtelijke bouwmaterialen, nieuwe producten op een traditionele manier vervaardigd en die specifiek worden toegepast bij restauratie en renovatie.

Om bij oplevering al een historische uitstraling te bereiken verdienen recuperatiematerialen nadrukkelijk de voorkeur.

Toch kan dit, zeker bij wat vergankelijke bouwmaterialen, bezwaren opleveren. Traditioneel geldt dit natuurlijk voor de rieten dakbedekking met een relatief korte levensduur en in mindere mate ook voor hout. Maar ook keramische materialen als dakpannen en baksteen verdienen aandacht omdat de recuperatiepartijen niet altijd de technische kwaliteiten bezitten die we tegenwoordig van dit soort materiaal gewend zijn. Nieuwe materialen bestemd voor restauratiebouw vormen dan een alternatief. Uitgangspunt bij de toepassing van nieuwe materialen en producten is, dat het een aan toepassing van recuperatiemateriaal gelijkwaardig eindbeeld moet opleveren.



Metselwerk

De gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in metselwerk met een ruw en ongelijkmatig oppervlak. Het gebruik van een sterk genuanceerde handvormsteen vormt de basis. Voor het verkrijgen van het juiste effect is de verwerking en het voegwerk minstens zo belangrijk. Zo moet er niet te al te strak "aan de draad" gemetseld worden en moet het voegwerk de onregelmatigheid van de stenen volgen en mogelijk versterken. Het best kan een platvolle voeg, eventueel geborsteld, worden gemaakt, waarbij de voegresten op de stenen niet volledig verwijderd worden. De voegkleur moet een kalkvoeg suggereren en dus niet cementgrijs worden uitgevoerd.

Het is van belang om een suggestie van steens muren te realiseren, daarom dienen er op een regelmatige wijze koppen verwerkt te worden in het metselwerk. Een staand of een vlaamsverband heeft hier de voorkeur.

Een belangrijk beeldbepalende factor in het metselwerk is verder het steenformaat. Om het gewenste historische karakter te versterken zouden er kleinere dan de nu gebruikelijke waalformaat steen moeten worden toegepast. Het rijns- of IJsselformaat of het Vlaamse boomsformaat zijn hiervoor bijzonder geschikt.

Kenmerkend voor traditionele bouw is het toepassen van een trasraam in een afwijkende (donkere) steen of door het toepassen van een gestucte plint, ter bescherming tegen vocht en vervuiling.



Hout

Voor uitbreidingen, toevoegingen en bijgebouwen kunnen geveldelen in hout worden uitgevoerd. Meest geëigend in dit verband zijn een gepotdekselde of staande verwerking, zonder profilering. Bij voorkeur wordt het onbehandeld toegepast. Voor het onbehandeld hout worden alleen inlandse houtsoorten [eiken, lariks, grenen, robinia] toegepast, welke natuurlijk vergrijzen.

Bij onbehandeld hout behoeft de detaillering extra aandacht.



Dakbedekking

Om het landelijke karakter van de bebouwing te versterken is het van belang grote dakvlakken te realiseren. De dakdekking heeft daarmee een betrekkelijk grote rol in het totale beeld.

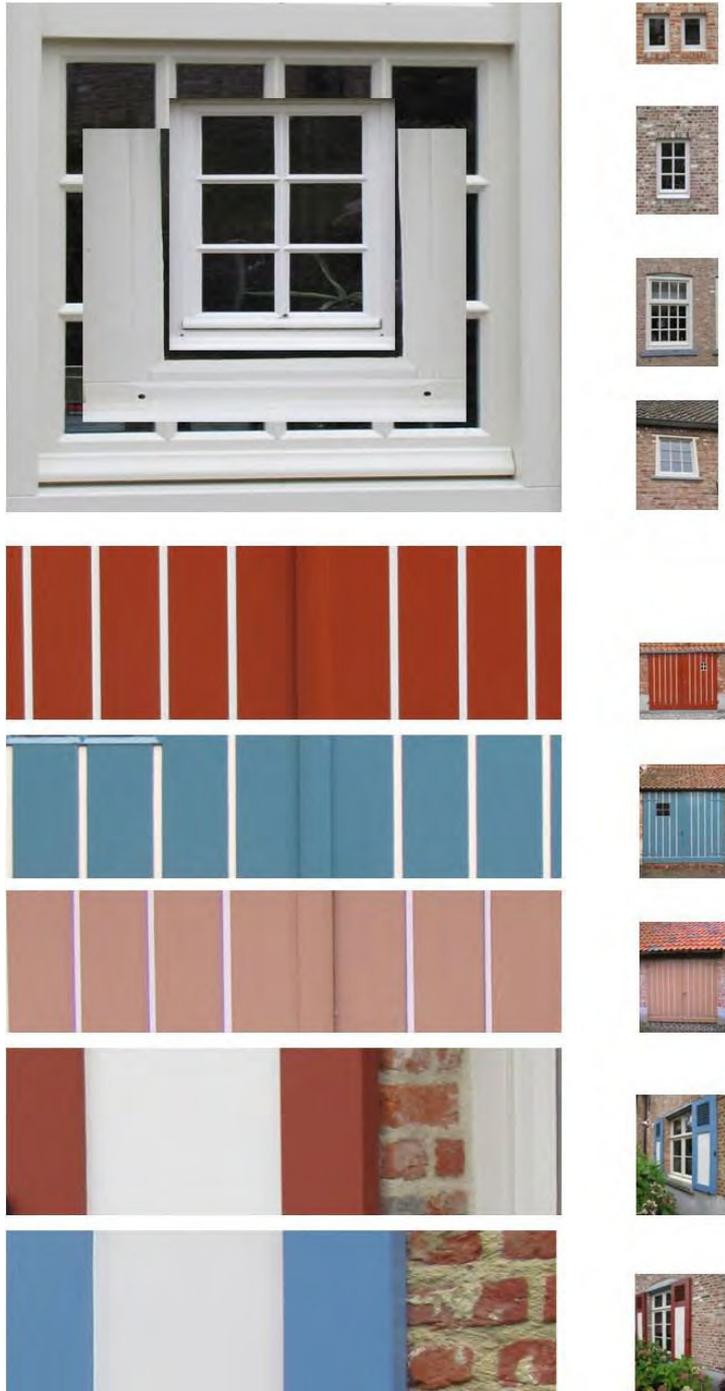
De dakbedekking bestaat bij voorkeur uit recuperatie boomse of gegolfde Hollandse dakpan. Als alternatief kan een gelijkwaardige mat gekleurde kleidakpan dienen, met lichte kleurnuances. Daarnaast zijn riet, leipannen en leien geschikt. Belangrijk voor het bereiken van de stijlkenmerken is dat het dakvlak een wat ruw en ongelijkmatig karakter heeft. Vlakke kleine pannen met een zekere kleurnuance geven hier een goed resultaat. Zowel rood oranje als blauwgrijs kan worden toegepast, als het dakvlak maar één overheersende kleur heeft.

De dakrand niet realiseren met gevelpannen maar door pannen in de specie te leggen of door toepassing van windveer of een doorgetrokken gevel met verholen goot. Ook nokpannen worden in de specie aangebracht.



5.6 Kleur

Het kleurgebruik is sober, waarbij de natuurlijke materiaalkleuren het uitgangspunt zijn. Alleen poorten, luiken en voordeuren worden van een ingetogen palet voorzien met rood en blauwachtige tinten. De gekozen kleuren dienen afgestemd te worden op de bij de aangrenzende villa's toegepaste kleuren. De kozijnen en ramen worden in een crème wit [zoals RAL 1013] uitgevoerd. Stalen kozijnen en serres worden in grijs [RAL 7030 of 9007] of zwart uitgevoerd.



5.7 Detaillering

De uiteindelijke stijlspecifieke kenmerken worden voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van uitwerking en uitvoering van de gebouwdetails. De plankwaliteit manifesteert zich in de gebouwdetails waar afzonderlijke materialen samen komen, en het gebouvvolume zijn specifieke vorm krijgt.



Voordeur

De hoofdtoegang tot de woning bevindt zich in het hoofdvolume, in de voor of zijgevel en heeft een relatief bescheiden karakter. Om aansluiting te houden bij het kleinschalige karakter ligt het voor de hand de deur vlak in de gevel te plaatsen en alleen te verbijzonderen door de positie in de gevel en eventueel het aanbrengen van een luifel, lijstwerk en een bovenlicht.



Ramen

De ramen in het hoofdvolume worden staand uitgevoerd, als gaten in het volume. In de raamkozijnen wordt met een half een tweedeling aangebracht in een verhouding 1:1 of 1:2. Het onderste deel kan draaiend of schuivend worden uitgevoerd, het bovenste deel eventueel met klepramen. Voor een juiste schaalverdeling kan er nog een staande roedeverdeling worden aangebracht. Indien dit door plakroeden gebeurt, dient ook in de glasspouw een roedeverdeling te worden aangebracht.

De ramen en kozijnen worden in hout uitgevoerd. Daarnaast kunnen er, op onregelmatige plaatsen, kleinere openingen worden aangebracht. De kozijnen en ramen kunnen ook in dunne, stalen, profielen worden uitgevoerd.



Poort

De grootst mogelijke gevelopening kan worden gemaakt met het plaatsen van een poort. De poort moet kunnen worden afgesloten door twee gelijkwaardige delen die in hout zijn uitgevoerd, en scharnierend zijn bevestigd aan de gevel. Op deze manier wordt een garage of bergruimte toegankelijk maar dit is ook een manier om grotere gevelopeningen te realiseren waarachter verdiepingshoge glaspuien worden aangebracht.



Regenwater

Het karakter van de bebouwing laat toe goten en regenpijpen grotendeels achterwege te laten. Bij rieten dakbedekking is dit, in combinatie met een grindbak, een gebruikelijke detaillering.

Als er een goot toegepast wordt is dit een smalle mastgoot. Voor een ondergeschikt deel van het hoofdvolume kan als verbijzondering de goot, geprofileerd, uitgetimmerd worden. Goten en regenpijpen worden uitgevoerd in zink of koper. De goten te schilderen in kleur van de kozijnen.



Roosters en muurankers

Bouwtechnisch zijn de muurankers alleen nog als ornament aanwezig. Toch kunnen ze mits goed toegepast een sfeerversterkende werking hebben.

Muurdoorvoeren moeten worden voorkomen maar in incidentele situaties kan er een gietijzeren rooster worden toegepast.



Buitenlamp

De verlichtingsarmaturen hebben een sober karakter en dienen aan te sluiten bij de in het plan toegepaste soorten



Luiken

De in dit plan toegepaste luiken hebben een sterk decoratief karakter. Ze worden incidenteel toegepast en zijn met de voordeuren en poorten de enige elementen waarop gekleurd schilderwerk wordt toegepast.



Zonwering en rolluiken

Het toepassen van zonwering of rolluiken, in welke aard of vorm dan ook aan de straatzijde van de gevel is niet toegestaan, anders dan door toepassen van luiken (zie bovenstaand). Het gebruik van blank zonwerend glas als zonwering heeft de voorkeur.

Aan de terraszijde kunnen – mits passend en geïntegreerd in het woningontwerp – houten voorzetdeuren als zon- of inbraakwering worden toegepast.

Indien aan de tuinzijde, niet zichtbaar vanuit het openbare gebied, zonwering wordt toegepast dan dienen schermen per raam te worden toegepast. Het metalen frame in de negge en in het kozijn opnemen en uitvoeren in de kleur van het kozijn. Het doek in terughoudende kleurstelling overeenkomend met de luiken en voordeur.

Overige aandachtspunten

Het zichtbaar plaatsen van ontwerpvreemde zaken en gebouwinstallaties, zoals (maar niet limitatief) zonnepanelen, airco units en schotelantennes, aan de gevel of op het dak is niet toegestaan. Dergelijke zaken dienen verder zodanig (niet-zichtbaar) te worden aangebracht en uitgevoerd dat op geen enkele wijze overlast voor de omgeving kan optreden.

6. SAMENVATTING

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de verdere ontwikkeling van het woondomein 'Aan de Linge' te ondersteunen. Uitgangspunt is het handhaven en versterken van de kwaliteiten van het nu gerealiseerde plandeel. Dit beeldkwaliteitsplan, vormt onderdeel van afspraken tussen de bewoners over het in stand houden van het Woondomein, wordt opgenomen in de koopovereenkomsten van de resterende bouwpercelen en wordt onderdeel van het vigerende bestemmingsplan.

De basis voor de handhaving van de huidige plankwaliteit ligt in de bebouwingsvoorschriften en beeldkwaliteitseisen zoals die zijn vastgelegd in het huidige bestemmingsplan en samenvattend worden omschreven in het tweede hoofdstuk. Om het vervolg van de planontwikkeling te laten verlopen binnen de reeds gerealiseerde referenties zijn de ontwerpuitgangspunten verder uitgewerkt en soms zelfs ingeperkt.

Voor de resterende bouwpercelen zijn individuele kavelplannen gemaakt. Hierin wordt de bebouwing in stijl, afmeting en positionering voor ieder kavel gespecificeerd.

De toegepaste bouwstijlen vormen het ontwerpuitgangspunt voor de afronding van het woondomein. Deze zijn uitgewerkt in de gerealiseerde woningen, welke de beste referentie en inspiratie vormen voor de toe te voegen nieuwe woningen. Het succes van het ontwerp tot slot zal afhankelijk blijken van het gebruik van toevoegingen en uitbreidingen en van het toepassen van oude of oud lijkende materialen, kleuren en detailleringen.

De ontwerpuitgangspunten kunnen worden samengevat in de volgende algemene regels:

- De woningen dienen te worden gebouwd in de kenmerken van de Kempische bouwstijl of de Engelse Cottagestijl met gebruik van of sterk lijkende oude detailleringen en bouwmaterialen.
- Een woning dient zich te spiegelen aan de omliggende woningen. Er moet verwantschap zijn in bouwstijl. Als indicatie is in de kaveltekeningen bouwstijl voorgeschreven. Bij de uitwerking moet de oriëntatie, kaprichting en detaillering van de woning afwijkend van de omringende woningen worden gekozen, om herhaling en eenvormigheid te voorkomen.
- Het bouwvolume van de woningen is opgebouwd uit een hoofdgebouw met ondergeschikte aanbouwen en kleinschalige uitbreidingen, zodat een levendige compositie ontstaat die aansluit bij de schaal en referenties van het woondomein.

Dit geheel aan voorschriften en beschrijvingen dient te waarborgen dat de plankwaliteit voor het woondomein minstens op het niveau blijft die het nu reeds heeft.