

Beeldkwaliteitplan

CPO Moleneind 12

Teteringen

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 088-0048212

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Park Houtrust

Projectnummer: 223741

Datum: 13 december 2023

Referentie: 223741_AdB_RAP_0001_v5.0_bkp

Bron foto's: CPO Moleneind Werkboek 29-11-2022

Internet

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Context	5
1.2 Status beeldkwaliteit	7
1.3 Visie & stedenbouwkundig plan	7
2. Spelregels beeldkwaliteit	11
2.1 Stedenbouw	11
2.2 Architectuur	13
2.3 Landschap	17



Plangebied situering op luchtfoto (bron: google maps)

1 INLEIDING

1.1 Context

De locatie voor de CPO-ontwikkeling ligt aan het historisch lint Moleneind, in de zuidflank van Teteringen. Moleneind is één van de historische dragers van het dorp. In de loop der tijd gedeeltelijk verkleurd van agrarisch bebouwingslint naar dorps bebouwingslint. Het lint vormt door haar laanbeplanting, erfbeplanting en historische bebouwing, een belangrijke bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit van de Meulenspie.

(bron: bijlage bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat)

Het kavel is gelegen aan het lint en heeft een breedte van circa 47 meter en een diepte van circa 74 meter. Door de bestaande watergangen aan de zuidkant knikt de kavel halverwege. Hierdoor ontstaat een veelhoekige plot.

Ontsluiting van de kavel is enkel mogelijk via Moleneind, waarbij rekening gehouden dient te worden met de bestaande bomen langs dat lint. Daarnaast kan de kavel gezien worden als 'zichtlocatie'. Het is een prominente plek aan een, voor met name fietsverkeer, belangrijke entree van Teteringen.

1.2 Status beeldkwaliteit

De spelregels voor beeldkwaliteit in dit document zijn het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie CPO Moleneind in Teteringen. Een inrichtingsplan voorzien van beplantingsplan ten behoeve van het erf, de erfafscheidingen, de voortuin van de boerderijwoning en de boomgaard is noodzakelijk voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning en dient in een latere fase ter beoordeling voorgelegd te worden aan de stedenbouwkundige en commissie ruimtelijke kwaliteit.

De spelregels hebben daarbij als doel de ruimtelijke verschijningsvorm van deze ontwikkeling op de juiste manier aan te laten sluiten bij de directe omgeving, de buurt Meulenspie/Valkenstraat en bij het ambitieniveau zoals uitgewerkt in het CPO Moleneind Werkboek (29-11-2022) van Space Value.



Plangebied en maatvoering

(bron: CPO Moleneind Werkboek 29-11-2022)



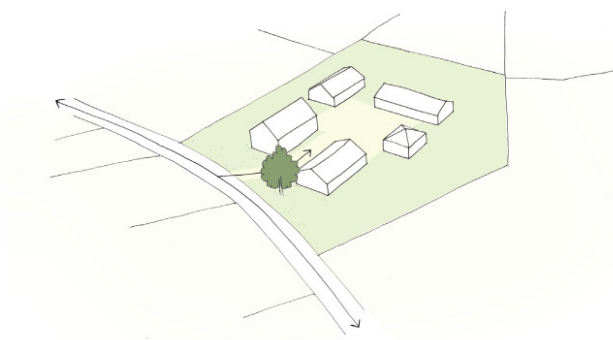
Locatie (bron: CPO Moleneind Werkboek 29-11-2022)

1.3 Visie

CPO Moleneind betreft de ontwikkeling van maximaal zes woningen verdeeld over vier gebouwen in de ruimtelijke verschijningsvorm van een hedendaags boeren erf. De boerderijwoning is georiënteerd op het lint met daar achter een ensemble van enkele schuurwoningen aan een gezamenlijk erf. De karakteristiek van de locatie aan het lint dient bewaard te blijven.

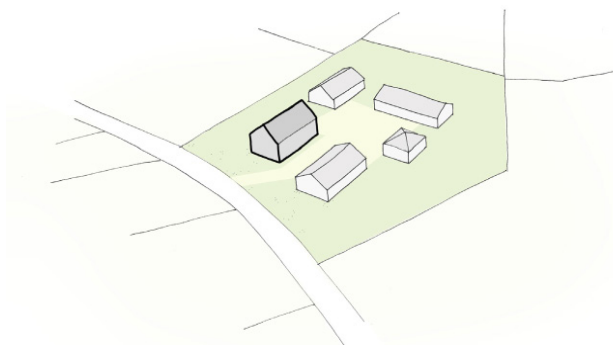
Het boeren erf ligt en wordt ontsloten aan het Moleneind en bestaat uit een langgevelboerderij, drie schuurvolumes en één grote kenmerkende boom. De langgevelboerderij wordt het hoofdgebouw van het erf. Het cluster van de zes woningen wordt aan de voorzijde omzoomd door lage hagen, een siertuin en boomgaard. De zijdelingse en achterliggende perceelgrenzen bestaan uit (ruwer) opgaand groen zoals sloten, boerenhagen, houtwallen, struweel en bomen.

Elke woning heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein en op het erf is er de mogelijkheid om te parkeren voor bezoekers.



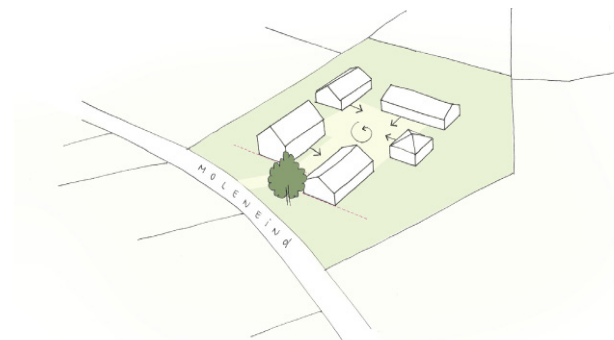
Basingredienten

Een erf ligt aan een lint (doorgaande hoofdweg) en bestaat uit een boerderij (hoofdgebouw) met schuren (bijgebouwen) rondom een binnenterrein. Een grote boom is kenmerkend voor een erf. Het belangrijkste ingrediënt is de hiërarchie: het onderscheid tussen voor- en achterkant, buiten- en binnenkant en zacht en hard.



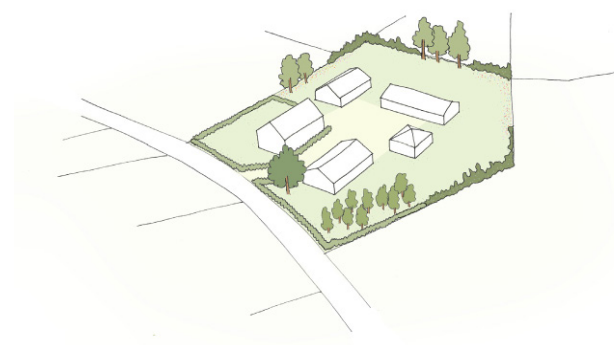
Volumes en hiërarchie

Hiërarchie in bouwvolumes op een erf zit niet in de grootte van het volume. Schuren kunnen bijvoorbeeld groter zijn dan het hoofdgebouw: de boerderij. Bij de hiërarchie gaat het in dit geval om de positie van volumes, goothoogte, mate van detaillering, raamgrootte, materialisering en kleur.



Hoofdopzet

Alle volumes richten zich op het binnenterrein: het erf. Doordat de rooilijn van de bebouwing verspringt ontstaan er interessante 'rest' ruimtes. Er is een groene, mooie formele voorkant met een siertuin aan de weg. De zij- en achterkanten om het erf heen kunnen bestaan uit moestuinen, houtwallen, hagen of andere beplanting.



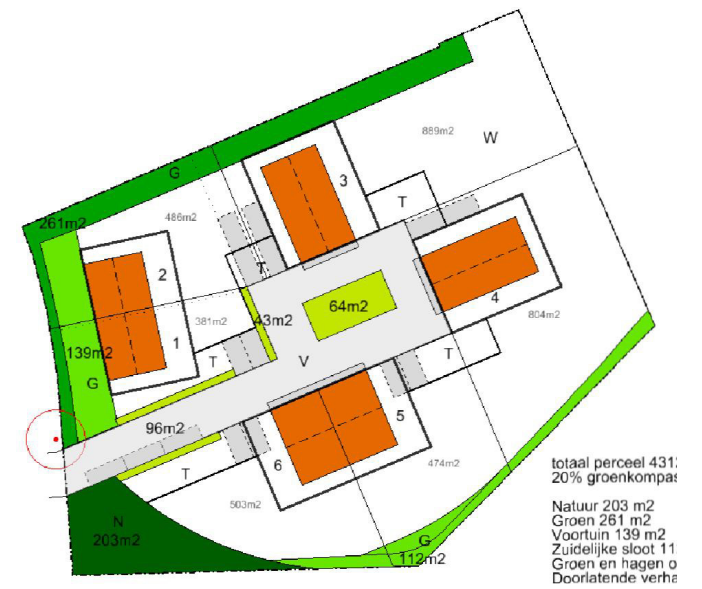
Beplanting

Voorbeelden van erfbeplanting zijn (hoogstam)fruitbomen (boomgaard), een kenmerkende grote boom op het erf, siertuinen en een erf voorzien van boerenhagen. De representatieve voorkant van het erf is formeler, de zij- en achterkanten zijn ruwer.

(bron: CPO Moleneind Werkboek 29-11-2022)



Stedenbouwkundig plan (bron: CPO Moleneind Werkboek)





Referenties van eigentijdse boerderijwoningen uitgevoerd in metselwerk. Robuustmateriaalgebruik en ingetogen detailering. (bron: internet)

Referenties van eigentijdse schuurwoningen uitgevoerd in hout, (gekijmd) metselwerk in combinatie met staal, leien, zink of stro met gebruik van veel glas. Robuustmateriaalgebruik en ingetogen detailering. (bron: internet)

2 SPELREGELS BEELDKWALITEIT

2.1 Stedenbouw

Plaatsing, situering en orientatie

- De opzet van het erf bestaat uit 1 boerderijvolume (maximaal 2 woningen) aan het lint en 3 schuurvolumes (maximaal 4 woningen) aan het erf voorzien van een grote kenmerkende boom.
- De boerderijwoning wordt het hoofdgebouw van het erf waarbij de voorgevel is georiënteerd op het lint.
- De schuurwoningen zijn georiënteerd op het erf.
- Op het erf staan de woningen altijd met de voorgevel direct aan het gezamenlijke erf.
- Aan-, uitbouwen en carports, buiten het bouwvlak, direct aan het erf grenzend in een zone van 5 meter breed zijn niet toegestaan.
- Bijgebouwen zijn alleen mogelijk uit het zicht, achterin de tuin en dienen gecombineerd/samengevoegd te worden.

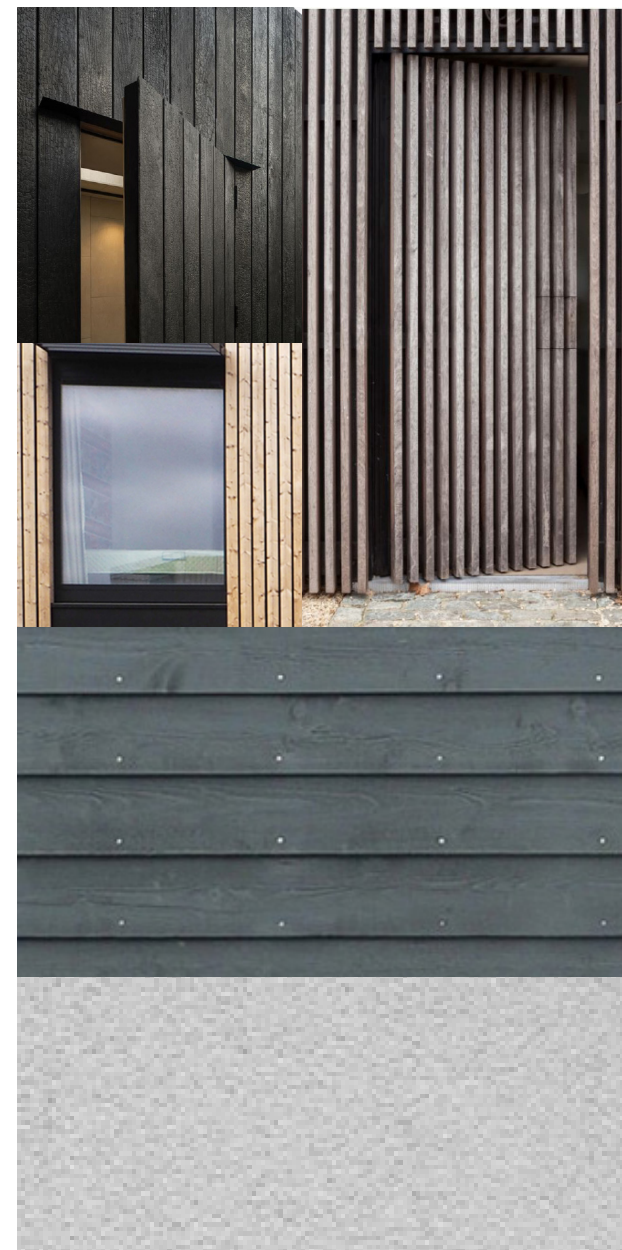
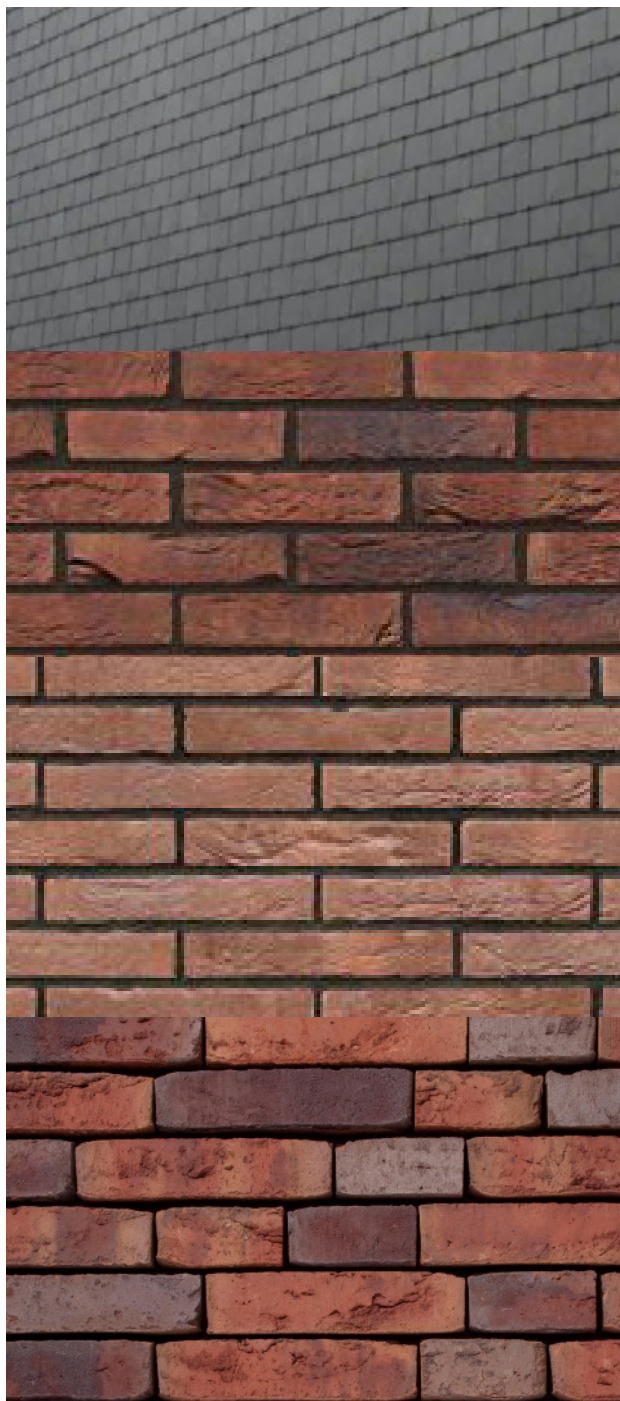
Massa en vorm

- Duidelijk onderscheid in bouwvolume als contrast tussen boerderijwoning en schuurwoningen.
- De boerderijwoning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap, heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- De schuurwoningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap, hebben een maximale goothoogte van 4 meter met een maximale bouwhoogte van 9 meter, met uitzondering van de aan de zuidzijde gelegen schuurwoning, deze moet uitgevoerd worden met een brede zijgevel (diepe woningen) en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De woningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm met een rechthoekig grondvlak. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt, waardoor de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw.
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen.
- Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen zijn zorgvuldig mee ontworpen met de architectuur en ondergeschikt aan de hoofdvorm.

2.2 Architectuur

Gevelkarakteristiek

- De boerderij is het gezicht van het erf en heeft een 'rijkere' materialisatie en detaillering. De schuurwoningen zijn robuuster in uitstraling en soberder in materiaalgebruik en detaillering.
- De twee-onder-een-kapwoningen (de boerderijwoning en één schuurwoning hebben de uitstraling van één gebouw. Er is sprake van één herkenbare hoofdvorm met grote kap, geen (spiegel)symmetrie in de gevel, geen twee voordeuren in één gevel.
- De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en van de entree, geen blinde gevels.
- Alle woningen hebben een representatieve voorgevel en zijgevel aan de zijde van het erf.
- Gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen hebben.
- Eventuele losstaande bijgebouwen achterin op de kavels zijn ondergeschikt in uitstraling en materiaalgebruik en afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aangezien de woningen worden gebouwd in collectief particulier opdrachtgeverschap gelden de regels volgens het CPO beleid: één architect, één bouwer, één bouw begeleider.



*Reerenties voor materialisering van gevels en daken.
(bron: internet)*

Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

- De boerderijwoning kenmerkt zich door een afwijkende materialisering en een rijkere detaillering ten op zichte van de schuurwoningen.
- De gevel van de boerderijwoning bestaat overwegend uit baksteen in oranje-roodbruine tinten eventueel in combinatie met hout of staal.
- De dakbedekking van de boerderijwoning bestaat uit een pannendak (keramisch), lei of riet. Een pannendak of leiendak wordt uitgevoerd in de kleur antraciet.
- De schuurwoningen hebben een natuurlijke duurzame uitstraling waarbij de gevels bestaan uit overwegend (gekijmd) metselwerk, hout, lei, riet of glas.
- Bij de schuurwoningen mogen de volumes monolithisch van karakter zijn waarbij gevel en dak ogenschijnlijk in elkaar doorlopen. De dakbedekking bestaat uit dakpannen, hout, lei, zink of riet. Een leiendak wordt uitgevoerd in de kleur antraciet.
- De schuurwoningen dienen uiteindelijk één architectonische familie te vormen met samenhang in materialisatie, daarvoor is onderlinge afstemming in toe te passen materiaalkeuze noodzakelijk.
- Schuurwoningen mogen ook uitgevoerd worden met een groen dak.
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten).
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruikmakende van hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik.



Natuurinclusief bouwen

Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan eisen met betrekking tot ecologie en natuurinclusiviteit wordt het gestimuleerd om bij de uitwerking van de bebouwing groene gevels en groene daken toe te passen. Nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten dient integraal in het ontwerp van de gebouwen meegenomen te worden.



Referenties landschappelijke inrichting erf en erfafscheiding.
(bron: internet)

2.3 Landschap

Overgang privé / openbaar

- Aan het lint representatieve voorkant met lage hagen, siertuin en boomgaard. Er dient gebruik gemaakt te worden van inheemse planten en bomen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.
- Erfafscheiding aan de voorzijde van de boerderijwoning aan het Moleneind maximaal 1 meter hoog.
Erfafscheiding aan zijkant boerderijwoning maximaal 2 meter (3 meter achter voorgevel)
- Overige erfafscheidingen aan het erf 1 meter tot maximaal 2 meter hoog.
- De erfafscheiding aan de achterzijde en tussen de achtertuinen onderling maximaal 2 meter hoog.
- Alle erfafscheidingen moeten worden vormgegeven als een gemengde boerenhaag bestaande uit de inheemse soorten liguster, meidoorn, spaanse aak en beuk ter versterking van de biodiversiteit.

Erfinrichting

- Het erf ligt en wordt ontsloten aan het Moleneind.
- De verharding van het erf dient uitgevoerd te worden in een waterdoorlatende halfverharding en gedeeltelijk groen voorzien van 1 karakteristieke boom.
- Het kleurgebruik van de materialisering is gedekt (natuurlijke tinten).
- Toepassen van een margestrook op de overgang van openbaar (erf) naar prive (voorgevel woning) in de vorm van afwijkende verharding (met een klein hoogteverschil) of groeninrichting
- Om de parkeerdruk op het erf te verminderen worden de woningen voorzien van twee auto opstelplaatsen op eigen terrein, die bij voorkeur naast elkaar gesitueerd worden. Op het erf dient er de ruimte te zijn om te parkeren voor bezoekers (informele vormgeving)

Water(berging)

- Afhankelijk van de compensatienorm zijn er verschillende oplossingsrichtingen denkbaar. Bijvoorbeeld de bestaande sloten verbreden, nieuw water toevoegen, inpassen van een wadi, gemeenschappelijk water opvangen onder de verharding of individuele infiltratiesystemen per woning toepassen.

Ecologie

- Het gehele perceel aan Moleneind maakt deel uit van het foerageergebied van de steenuil. Door fruitbomen te planten waar muizen op af komen, zorgt de boomgaard indirect voor voedsel voor de steenuil. Het wordt gestimuleerd om los van de boomgaard ook fruitbomen op het erf of in de achtertuinen van de woningen te plaatsen. Dit geldt ook voor het plaatsen van nestkasten voor andere vogelsoorten.

