

Beeldkwaliteitplan

CPO Moleneind 12

Teteringen

29 augustus 2025

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: 29 augustus 2025

Referentie: 223741_AdB_RAP_0001_v9.0_bkp

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Context	5
1.2 Status beeldkwaliteit	7
1.3 Visie en stedenbouwkundig plan	7
 2. Spelregels beeldkwaliteit	 11
2.1 Stedenbouwkundige opzet boerenerf	11
2.1.1 <i>Plaatsing, situering en oriëntatie</i>	11
2.2 Boerderijwoning	11
2.2.1 <i>Massa en vorm</i>	11
2.2.2 <i>Gevelkarakteristiek</i>	11
2.2.3 <i>Kleur, materiaalgebruik en detaillering</i>	11
2.3 Schuurwoningen	13
2.3.1 <i>Massa en vorm</i>	13
2.3.2 <i>Gevelkarakteristiek</i>	13
2.3.3 <i>Kleur, materiaalgebruik en detaillering</i>	13
2.4 Natuurinclusief bouwen	15
2.5 Landschappelijke inrichting boerenerf	17
2.5.1 <i>Erfafscheiding</i>	17
2.5.2 <i>Erfinrichting</i>	17
2.5.3 <i>Water(berging)</i>	17
2.5.4 <i>Ecologie</i>	17



Situering plangebied 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 perceel 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 het perceel halverwege. Hierdoor ontstaat een veelhoekige plot.

De ontsluiting van het perceel is enkel mogelijk via het Moleneind, waarbij rekening gehouden dient te worden met de bestaande bomen langs het lint. Daarnaast kan het perceel 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 gemeentelijke stedenbouwkundige, landschapsarchitect 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)



Locatiefoto's (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 boerenerf. 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 boerenerf ligt en wordt ontsloten aan het Moleneind en bestaat uit een langgevelboerderij, drie schuurvolumes en één grote kenmerkende boom. De langgevelboerderij vormt het hoofdgebouw van het erf. Het erf met 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.

Aangezien de woningen worden gebouwd in collectief particulier opdrachtgeverschap gelden de regels volgens het CPO beleid: één architect, één bouwer, één bouw begeleider.

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

Basisingrediënten

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.

Hoofdpopzet

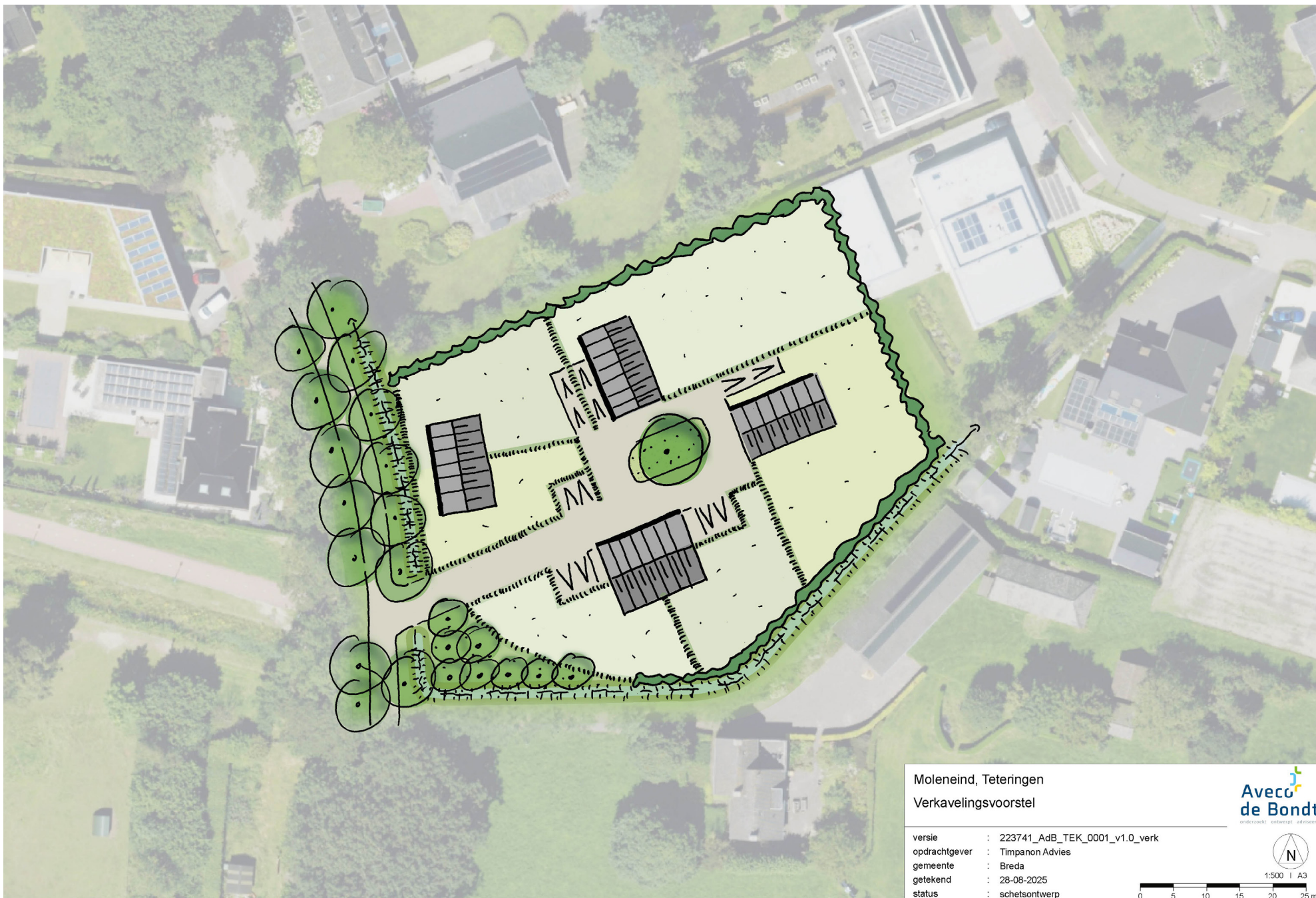
De boerderijwoning richt zich op het lint, de schuurwoningen zijn georiënteerd op het erf. Doordat de rooilijn van de bebouwing verspringt ontstaan er interessante 'rest' ruimtes. Er is een groene, mooie formele voorkant met een siertuin aan de weg. De zij- en achterkanten om het erf heen kunnen bestaan uit moestuinen, houtwallen, hagen of struweel.

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.

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.



Moleneind, Teteringen
Verkavelingsvoorstel

versie : 223741_AdB_TEK_0001_v1.0_verk
opdrachtgever : Timpanon Advies
gemeente : Breda
getekend : 28-08-2025
status : schetsontwerp

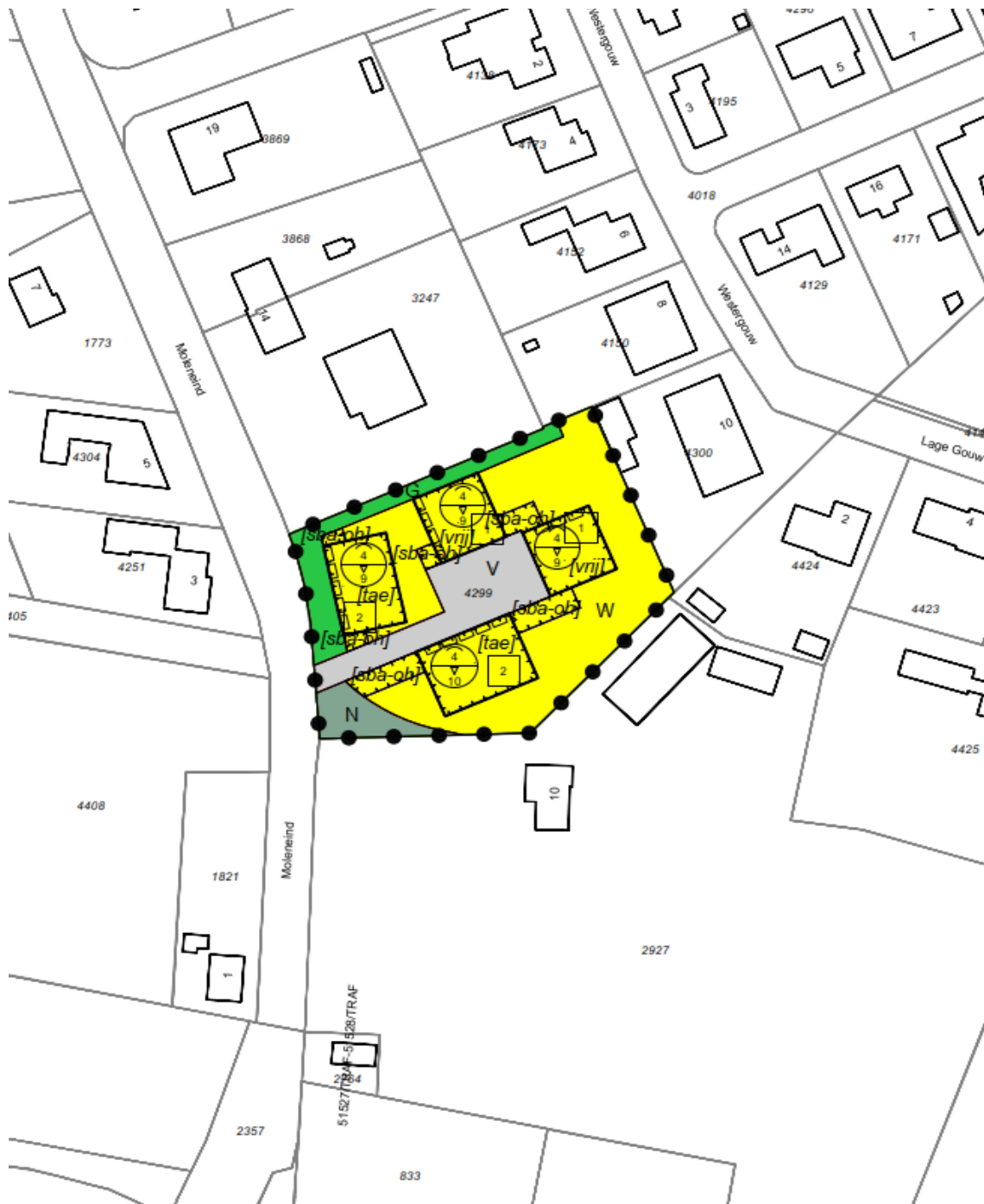
Aveco
de Bondt
onderzoek ontwerp advies



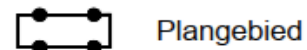
1:500 | A3



HERZIENING stedenbouwkundig plan door Aveco de Bondt

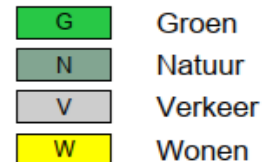


Legenda

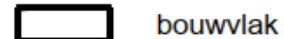


Plangebied

Enkelbestemmingen

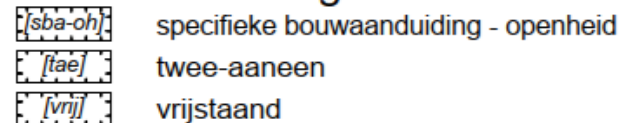


Bouwvlakken

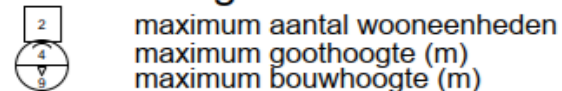


bouwvlak

Bouwaanduidingen



Maatvoeringen



Figuren



gevellijn



Aveco de Bondt bv
Postbus 64
7450 AB Holten
tel. : 088-0048212
email : info@avecodebondt.nl
website : www.avecodebondt.nl

BESTEMMINGSPLAN MEULENSPIE - VALKENSTRAAT,
MOLENEIND 12
Verbeelding

versie : NL.IMRO.0758.BP2023220012-OV01
tekenaar : BraGIS bv
gemeente : Breda
projectnummer : 223741
getekend : 08-09-2025
status : vastgesteld



1:1000 | A3



Bestemmingsplan Meulenspie - Valkenstraat - Moleneind 12



2 SPELREGELS BEELDKWALITEIT

2.1 Stedenbouwkundige opzet boerenerf

2.1.1 Plaatsing, situering en orientatie

- De opzet van het erf bestaat uit één boerderijwoning (2 onder 1 kapwoning) aan het lint en drie schuurwoningen (twee vrijstaande woningen en één 2 onder 1 kapwoning)
- Het erf heeft een gemeenschappelijk open karakter voorzien van een karakteristieke boom
- De boerderij- en schuurwoning kenmerken zich als een samenhangend ensemble
- De boerderijwoning is het hoofdgebouw van het erf en oriënteert zich als zodanig met de lengte van de zijgevel parallel aan de weg (langgevelboerderij)
- De boerderijwoning staat parallel georiënteerd op het Moleneind en de schuurwoningen staan haaks op of parallel aan het achtergelegen erf

2.2 Boerderijwoning

2.2.1 Massa en vorm

- Duidelijk onderscheid in bouwvolume tussen de boerderijwoning en de schuurwoningen
- Woningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm met een rechthoekig grondvlak en een grote kap
- De boerderijwoning bestaat uit 1 bouwlaag met kap,

heeft een goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter

- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak (eventueel afgewolfd) met een nokrichting in de lengte van het gebouw
- Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen zijn zorgvuldig mee ontworpen met de architectuur en ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Andere elementen zoals pv panelen en overige technische installaties dienen zorgvuldig mee ontworpen te worden met de architectuur en ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm

2.2.2 Gevelkarakteristiek

- Boerderijwoning op basis van een eigentijdse vertaling van een langgevelboerderij
- De boerderijwoning dient de opzet van een langgevelboerderij te hebben waarbij alle deuren en toegangen zich bevinden in de lange gevelzijde
- Van oudsher is de architectuur van de langgevelboerderij gebaseerd op de functionele indeling van het gebouw (woning en schuur) deze onderverdeling dient in de gevelindeling en materialisering herkenbaar te zijn, ongeacht dat de boerderijwoning een 2 onder 1 kapwoning betreft
- De voorgevel bevat een duidelijke entree, eventueel met eenvoudige omlijsting of terugliggende deurpartij

- Vensters hebben een verticale geleding en zijn evenwichtig geplaatst, bij voorkeur in een ritmisch patroon
- Op basis daarvan geen (spiegel)symmetrie in de gevel, geen gelijkwaardige voordeuren

2.2.3 Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

- De boerderijwoning kenmerkt zich door baksteenarchitectuur in genuanceerde tinten of wit gekeimde gevels eventueel gecombineerd met hout, zink of riet.
- De boerderijwoning heeft een 'rijkere' materialisatie en detaillering ten opzichte van de schuurwoningen doch zorgvuldig en ingetogen passend bij een langgevelboerderij, gebruikmakend van hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- De dakbedekking van de boerderijwoning bestaat uit een pannendak (keramisch), lei of riet. Een pannendak of leiendak wordt uitgevoerd in de kleur antraciet
- Eventuele losstaande bijgebouwen achter op het kavel zijn ondergeschikt in uitstraling en materiaalgebruik



Combinatie van verschillende materialen: baksteen, hout en keramische dakpannen



Afstemming in dakkleur en PV panelen



Monolithisch volume



Ruim bemeten gevelopeningen aan de erfzijde (hedendaagse verwijzing naar grote schuurdeuren)



Toepassing van plint of gevelverdeling



Eenvoudige grote gevelopeningen



Ruim bemeten gevelopeningen aan de erfzijde (hedendaagse verwijzing naar grote schuurdeuren)



Combinatie van verschillende materialen, gekermdde gevels, hout en riet



Toepassing van dakkapel aan achterzijde woning

2.3 Schuurwoningen

2.3.1 Massa en vorm

- Duidelijk onderscheid in bouwvolumes tussen de schuurwoningen en de boerderijwoning
- De schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap, hebben een maximale goothoogte van 4 meter met een maximale nokhoogte van 9 meter, met uitzondering van de aan de zuidzijde gelegen schuurwoning, deze dient uitgevoerd te worden met een bredere kopgevel (diepe woningen) en een maximale nokhoogte van 10 meter.
- De schuurwoningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm met een rechthoekig grondvlak
- Aan- en uitbouwen zijn in de zone grenzend aan het erf niet toegestaan (zoals planologisch aangeduid)
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw.
- Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen zijn zorgvuldig mee ontworpen met de architectuur en ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Andere elementen zoals pv panelen en overige technische installaties dienen zorgvuldig mee ontworpen te worden met de architectuur en ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm

2.3.2 Gevelkarakteristiek

- Schuurwoning op basis van een eigentijdse vertaling van een boerenschuur
- Er is sprake van een rechthoekig langgerekte herkenbare hoofdvorm met een grote kap
- De gevels dienen een ingetogen, functioneel karakter te hebben, geïnspireerd op traditionele agrarische bebouwing. Gevels zijn daarmee eenvoudig van opzet
- Afhankelijk van de oriëntatie van de schuurwoning zijn er ruim bemeten gevelopeningen aan de erfzijde (als hedendaagse verwijzing naar de grote schuurdeuren)
- Gevelopeningen zijn ritmisch en bij voorkeur rechthoekig waarbij de entreepartijen terugliggend in de gevel liggen
- Een plint is toegestaan als dit aansluit bij de logica van de materialisatie (bijvoorbeeld een gemetselde plint bij een houten bovenbouw)

2.3.3 Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

- De schuurwoningen kenmerken zich door een eenvoudige materialisering waarbij de gevels bestaan uit overwegend hout, lei, staal (staande felsplaten), glas, leem of riet eventueel gecombineerd met baksteen
- Bij de schuurwoningen mogen de volumes monolithisch van karakter zijn waarbij gevel en dak ogenschijnlijk in elkaar doorlopen

- De dakbedekking bestaat uit dakpannen (keramisch), hout, lei, staal (staande felsplaten) of riet. Een pannendak of leidendak wordt uitgevoerd in de kleur antraciet
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruikmakende van hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- Eventuele losstaande bijgebouwen achter op het kavel zijn ondergeschikt in uitstraling en materiaalgebruik



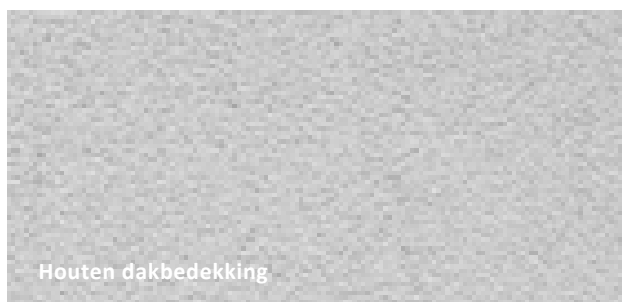
Keramische pannen



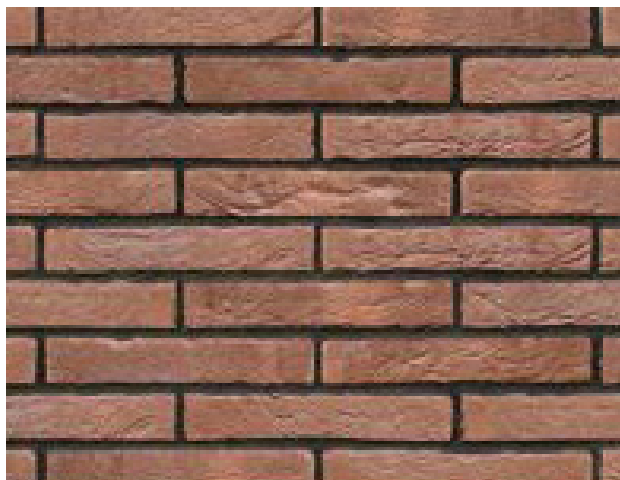
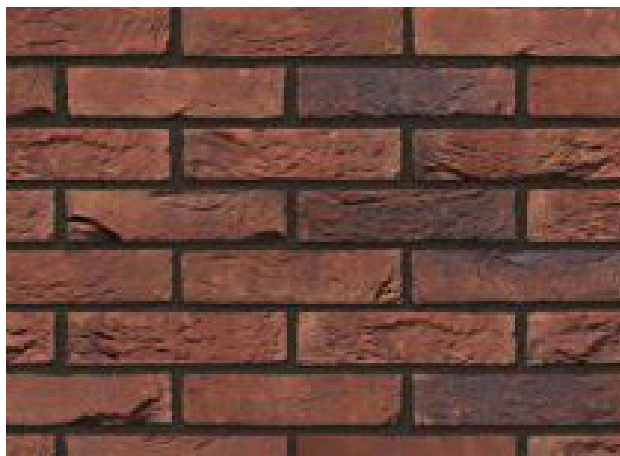
Rieten dakbedekking



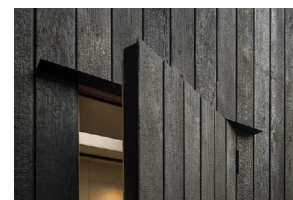
Zinken dak (uitgevoerd in staande felsplaten)



Houten dakbedekking



Metselwerk in verschillende tinten



Houten gevelbekleding



Gevel- of dakbekleding met leien

2.4 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 en de inrichting van het erf deze maatregelen integraal in het ontwerp mee te nemen. Hieronder staat een uiteenzetting van mogelijk op te nemen maatregelen:

Nestelvoorzieningen voor fauna

- Ingebouwde vogelstenen voor huismus, gierzwaluw of spreeuw
- Vleermuiskasten geïntegreerd in gevel of onder de dakrand
- Losse nestkasten aan gevels (minimaal 3 meter hoogte, oost/noord gericht)
- Insectenhotel aan gevel of onder overstek
- Egelopvang of -doorgang in fundering of erfafscheiding

Groene gevels

- Aanplant van gevelbegroeiing zoals klimop, wilde wingerd of blauwe regen
- Gebruik van een klimhulpsysteem (roosters, spandraden)
- Verticale tuin of modulaire groene gevelelementen
- Regenwateropvang t.b.v. irrigatie van gevelgroen

Biodiverse erf- en gebouwrandinrichting

- Inheemse bloemen- of kruidenstrook langs gevel of erfgrans
- Aanplant van vogel- en insectvriendelijke struiken (zoals meidoorn, vlier, kornoelje)
- Aanleg van rommelhoekje of takkenril in de erfhoek
- Behoud of aanleg van ruige berm, gemengde boerenhaag of houtsingel aan erfgrans

Water en klimaatadaptatie

- Aansluiting van hemelwater op infiltratievoorziening (wadi, grindkoffer)
- Plaatsing van regenton of wateropvang bij schuur of woning
- Waterdoorlatende bestrating rond het gebouw
- Gebouwwontwerp zodanig dat piekbuien vertraagd worden afgevoerd

Lichtbeheer t.b.v. fauna

- Toepassing van warmkleurige, gerichte (amber) verlichting
- Verlichting op bewegingssensoren i.p.v. permanente verlichting
- Geen verlichte dakranden of gevels in nachtritme-gevoelige zones

Materiaalgebruik en detaillering

- Gebruik van natuurlijke bouwmaterialen (onbehandeld hout, baksteen, leem)
- Toepassing van open stootvoegen of nestelstenen in metselwerk
- Beperking van gladde en reflecterende gevelmaterialen
- Groene erfafscheiding i.p.v. houten of kunststof schuttingen



Representatieve voortuin



Lage hagen aan straat- en erfzijde ten behoeve van een open karakter



Halfverharding voor de verharding van het erf



Lage hagen aan straat- en erfzijde ten behoeve van een open karakter



Boerenhaag als erfafscheiding



Hoogstamfruit met een inheems bloemrijk kruidenmengsel als onderbeplanting



Inheems bloemrijk kruidenmengsel als onderbeplanting bij de fruitboomgaard



Karakteristieke boom op het erf



2.5 Landschappelijke inrichting boerenerf

Op basis van de hieronder beschreven regels ten behoeve van de gewenste ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk een inrichtingsplan en groenplan voor de inrichting van het boerenerf op te stellen. Dit zal in een later stadium ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeentelijke landschapsarchitect en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

2.5.1 Erfafscheiding

- Aan het lint (Moleneind) dient een representatieve voorkant met lage hagen, siertuin en boomgaard gerealiseerd te worden
- De boerderijwoning (2 onder 1 kap woning) heeft één samengestelde voortuin
- Erfafscheiding aan de voorzijde van de boerderijwoning maximaal 1 meter hoog
- Overige erfafscheidingen direct aan het erf maximaal 1 meter hoog
- De erfafscheiding aan de achterzijde en tussen de achtertuinen onderling maximaal 2 meter hoog
- De erfafscheiding aan het Moleneind en het erf moeten worden vormgegeven als een gemengde boerenhaag bestaande uit inheemse soorten zoals liguster, meidoorn, spaanse aak en beuk ter versterking van de biodiversiteit.

- De zijdelingse en achterliggende perceelgrenzen dienen als boerenhaag of als (ruwer) opgaand groen met struweel en bomen uitgevoerd te worden
- Er dient ten allen tijden gebruik gemaakt te worden van inheemse gebiedseigen planten en bomen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit

2.5.2 Erfinrichting

- Het erf ligt en wordt door middel van 1 toegangsweg ontsloten aan het Moleneind
- De verharding van het erf dient uitgevoerd te worden in een waterdoorlatende halfverharding voorzien van zoveel als mogelijk groen en een karakteristieke boom
- Het kleurgebruik van de materialisering is gedekt (natuurlijke tinten)
- De schuurwoningen staan direct aan het erf
- Om de parkeerdruk op het erf te verminderen worden de woningen voorzien van twee auto opstelplaatsen op eigen terrein direct grenzend aan het erf
- De auto opstelplaatsen dienen in hetzelfde materiaal als het erf uitgevoerd te worden, zodat deze samen één geheel vormt
- Op het erf dient er ruimte voor bezoekersparkeren (informele vormgeving) voorzien te worden

2.5.3 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.

2.5.4 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. Zie ook paragraaf 2.4 natuurinclusief bouwen.



