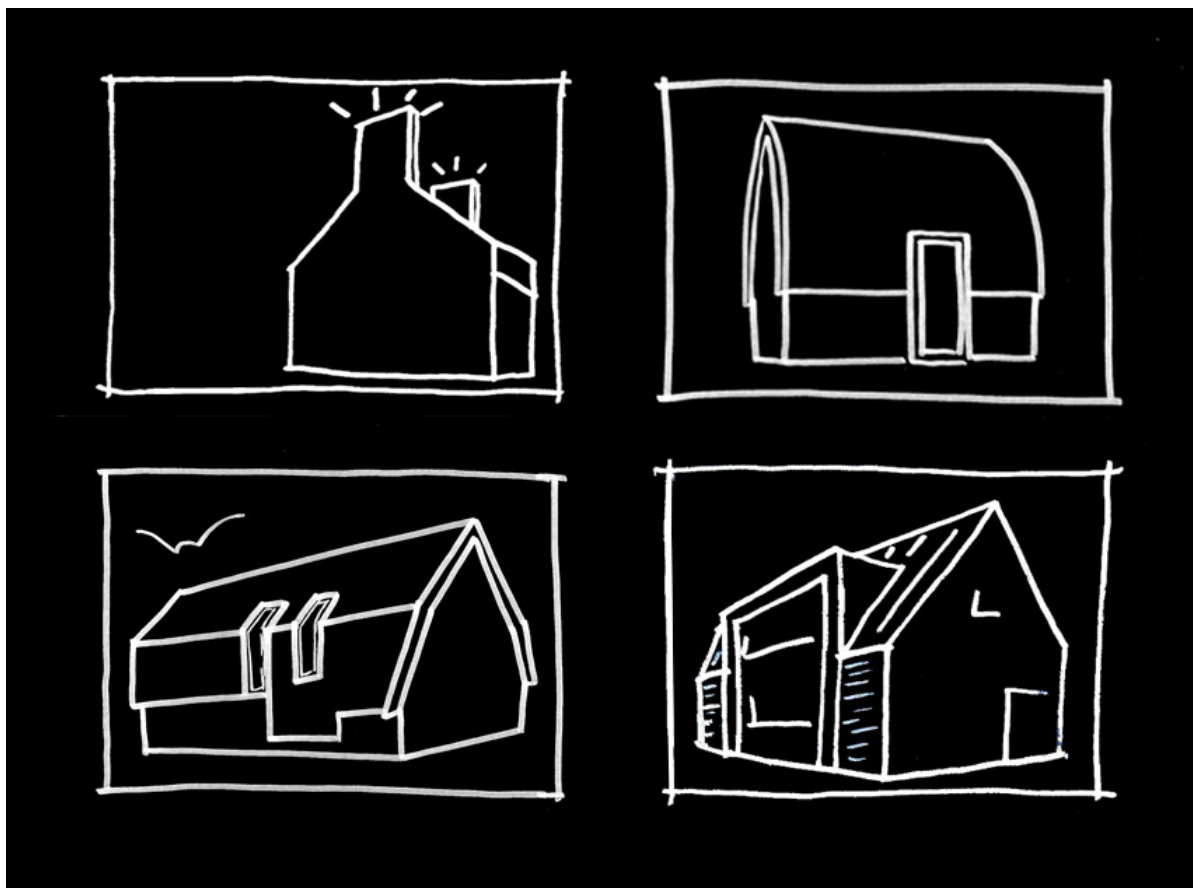


Beeldkwaliteitplan Duizel-Noord



Gemeente Eersel
Ede, 9 oktober 2012

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en status	5
2. Stedenbouwkundig plan.....	7
3. Beeldkwaliteit architectuur.....	13
3.1 Deelgebieden	13
3.2 Architectuur	14
3.2.1 Huidige situatie	14
3.2.2 Toekomstige situatie	16
4 Beeldkwaliteit openbare ruimte.....	32
5. Welstandscriteria	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Criteria voor de architectuur	36
5.3 Criteria voor de openbare ruimte	41
Bijlagen	45
Bijlage 1	47

1. Aanleiding en status

Aanleiding

Ontwerpbureau Grounds, landschap en stedenbouw heeft in voorjaar 2009 een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld voor de locatie Duizel-Noord te Duizel. Nadien heeft Grounds van de gemeente Eersel opdracht gekregen het schetsontwerp verder uit te werken tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan wil de gemeente Eersel bij de planontwikkeling en in de beheerfase ook grip houden op de kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de bijbehorende openbare ruimte. Hieraan wil de gemeente richting geven door het opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Status van het plan

Het beeldkwaliteitplan zal de gemeente naast een toetsingskader voor welstand ook een inspiratiekader voor de architecten en bouwers bieden. Op basis van dit plan kan vervolgens in de komende jaren worden gewerkt aan de realisatie van het plan en de bijbehorende procedures. Na de bouw zal de beheersfase ingaan. Hiervoor zullen t.z.t. reguliere criteria van toepassing worden verklaard. De gemeente Eersel zal het beeldkwaliteitplan door de Raad laten vaststellen en vervolgens toevoegen aan de welstandsnota.

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen beïnvloeden elkaar wederzijds. De beeldkwaliteit volgt uit de stedenbouwkundige hoofdopzet en ondersteunt deze. Anderzijds kunnen de beeldkwaliteitseisen, gedurende de uitwerking van de architectonische plannen, leiden tot aanpassing van (delen van) het stedenbouwkundig plan, dit alles ter optimalisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

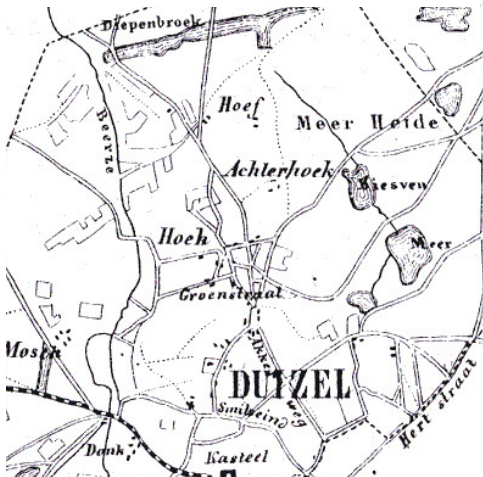
Leeswijzer

Na de bovenstaande inleiding in hoofdstuk 1 waarin de aanleiding voor het ontstaan en de status van dit beeldkwaliteitplan worden toegelicht, bevat hoofdstuk 2 de ruimtelijke visie. Deze visie bestaat uit een samenstelling van de analyse, het ruimtelijk concept, dat aan het plan ten grondslag ligt en de neerslag van deze visie in het uiteindelijke stedenbouwkundige plan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beeldkwaliteit op hoofdlijnen op het gebied van de architectuur. Aanvullend daarop wordt in hoofdstuk 4 onze visie beschreven op de wijze waarop het plan moet worden vertaald in beeldkwaliteit voor de openbare ruimte. Hoofdstuk 5 beschrijft tenslotte op welke wijze deze visie wordt vertaald in concrete beeldkwaliteitscriteria.

2. Stedenbouwkundig plan

Historische context

Bij de planvorming heeft de historische context een belangrijke rol gespeeld. Hierbij is de periode 1850-1900 dominant geweest. Het landschap had in deze periode een sterk agrarische inslag. Het agrarisch landschap was door de basale agrarische technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de a-biotische ondergrond. Op de historische kaart (1850-1900) zien we ter plaatse van het huidige Duizel-Noord een netwerk van kleine wegen. Er lopen paden en wegen in oostwestelijke richting van en naar het beekdal van de Beerze, o.a. de huidige St. Janstraat. Naast de St. Janstraat is er nóg een koppeling richting De Beerze. Ook liep er een pad of weg parallel aan de Beerze. Op de historische kaart is 'Hoek' al duidelijk als structuur herkenbaar. Naast het driehoekige wegenpatroon zien we verspreide boerderijen in de vorm van een zogenaamde hoevenzwerm.



Historische kaart (ca. 1900)



Projectie historische kaart op huidige topografie

Huidige topografie

In de huidige topografie is de St. Janstraat als "nieuw lint" sterk verdicht t.o.v. de historische situatie. Ook 'Hoek' is nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke structuur. Het plangebied is door de kavelrichting sterk oost-west gericht richting het beekdal van de Beerze. De St. Janstraat ligt met een rij van "achterkanten" richting het plangebied. Ook een deel van de Groenstraat ligt met achterkanten naar het plangebied. 'Hoek' bestaat ondanks verdichting en schaalvergroting nog steeds uit kenmerkende, vrijstaande hoeven. De St. Janstraat kent een opening in het lint ter plaatse van de 'witte boerderij'. Van daaraf loopt noordzuid gerichte beplanting het gebied in (houtwal). Vele wegen zijn beplant met laanbeplanting. De wegen van 'Hoek' zijn in de meeste gevallen beplant met laanbomen. Ten noorden van het plangebied is sprake van een vrij sterke oost-west gerichte boomstructuur met een "bosje" aan de beek. Er is sprake van een noord-zuid gerichte groenstructuur in het oostelijke deel van het plangebied. Verder is er veel openheid in de vorm van agrarische gronden (meest weiland). De lanen in Hoek zorgen voor "groene kamers".



Huidige topografie



Randen

Ruimtelijk concept

Bij het opstellen van het ruimtelijk concept hebben landschappelijke structuren een leidende rol gespeeld. Door het toepassen van 'landschappelijke stedenbouw' blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en ervaarbaar. Het ruimtelijk concept voor het gehele plan gaat uit van een sterk oostwest gerichte ruimtelijke structuur, gericht op het beekdal van de Beerze. Het concept gaat uit van vier ruimtelijke deelgebieden: het groene entreegebied, het westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Janstraat.

Het entreegebied geeft direct bij binnenkomst een groene indruk. De verkaveling van het westelijk deel is dooraderd met 'groene linten' in de vorm van openbaar groen. Het noordoostelijk deel sluit aan op de kenmerken van 'Hoek'. Hier is sprake van vrijstaande woningen op ruime kavels om de 'luchtigheid' en 'ruimtelijkheid' van dit plandeel zoveel mogelijk te behouden. Het 'dubbellint' is een reactie op de achterkanten van de St. Janstraat. Deze nieuwe straat zoomt deze achterzijden af en presenteert zich met haar voorkant richting het plangebied. In noord-zuidelijke richting is er sprake van robuuste opgaande groenstructuren gekoppeld aan hoofdroutes, zoals de entreeweg en de belangrijkste langzaamverkeersroute (westzijde). Het concept is zodanig opgesteld dat een fasering goed mogelijk is met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Ook bij stagnatie van het bouwtempo zijn een goede afronding van het plan en een goede inbedding in het landschap op deze wijze gewaarborgd.

Status stedenbouwkundig plan

De proefverkaveling zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan geeft een indicatief beeld. Dit wil niet zeggen dat het gepresenteerde plan uit 'los zand' bestaat. Er is sprake van een flexibel stedenbouwkundig plan. Dit wijkt af van een klassiek stedenbouwkundig plan, waar de woningtypen en de exacte verdeling en locatie hiervan lagen over het algemeen redelijk vast lagen. In het geval van het voorliggende 'stedenbouwkundig plan nieuwe stijl' is dit anders. Hoofdstructuren als ontsluiting, groenvlakken, waterberging en een aantal woonvelden (grotere ruimtelijke eenheden bestaande uit clusters van kavels) zijn in het stedenbouwkundig plan bepaald. Zij kennen een ligging die vanuit een integrale benadering is bepaald. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat deze hoofdstructuur de basis vormt voor het uiteindelijk te realiseren plan. De exacte ligging van deze structuren wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

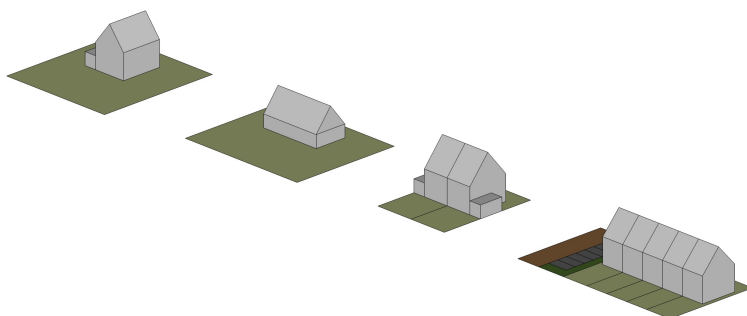


Ruimtelijk concept gehele ontwikkeling
(Grounds, februari 2009)



Ruimtelijk concept eerste plandeel oostzijde
(Grounds, februari 2009)

Ook de uiteindelijk toe te passen woningtypen liggen nog niet vast en zullen worden bepaald door de actuele vraag. De verdeling van de typen, de grootte en de exacte positie van de woningen op de kavel zullen door de combinatie van dit beeldkwaliteitplan, de architectonische ontwerpen en (de regels in) het bestemmingsplan worden geregeld. In dat kader is er een combinatie ontwikkeld van een proefverkaveling en een zogenaamde 'toolbox' van bouwstenen. Deze bouwstenen bestaan uit de diverse woningtypen met hun gemiddelde kavels, indien nodig vergezeld met noodzakelijk daaraan verbonden voorzieningen als parkeerkoffers e.d. Deze bouwstenen kunnen op diverse manieren worden gecombineerd. Zo blijft het plan, ook in de toekomst, flexibel. De bouwstenen tonen aan dat alles 'past' en dat het plan in alle combinaties leefbaar en beheersbaar blijft (denk aan de druk op de openbare ruimte door de parkeervraag e.d.).



Bouwstenen van het stedenbouwkundig plan

In het bestemmingsplan worden de juridisch-planologische regels als de maximale voetprint, nok- en goothoogte en de rooilijnen van de woningen vastgelegd. De diverse woonvelden in het plan worden in het bestemmingsplan beschreven als 'uit te werken'. Dit houdt in dat de ruimtelijke opzet en verkaveling van dit deel in hogere mate indicatief van karakter zijn. De uiteindelijke opzet kan ten tijde van de invulling van deze uitwerking nog wijzigen en afwijken van het in bovenstaande proefverkaveling geschetste beeld.

Stedenbouwkundig plan

Aansluitend op het ruimtelijk concept kent de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan drie ruimtelijke hoofdeenheden. De ruimtelijke indeling van het stedenbouwkundig plan levert op hoofdlijnen de volgende indeling op: een westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Janstraat. De deelgebieden liggen ingebed in het landschap en worden van elkaar gescheiden door (deels) bestaande groenstructuren. Door deze groene elementen in het plan op te nemen blijft het geheel kleinschalig en blijft "de geest van de plek" zoveel mogelijk behouden.

Binnen de hoofdindeling in deelgebieden is sprake van meerdere zogenaamde 'woonvelden', die zoals hierboven uiteen gezet, een hoge mate van flexibiliteit kennen. Toch is er, vanuit stedenbouwkundig perspectief, behoefte om enig verschil en enige diversiteit in deze verzameling woonvelden aan te brengen. Meerdere 'woonvelden' kunnen dus behoren tot en/of worden samengevoegd in één deelgebied.

Overgang naar het landschap

De nieuwe woonwijk wordt geïntegreerd in een tot nu toe vrij open landschap. Dit leidt tot een ander ruimtelijk karakter. Vanuit het perspectief van 'respect voor het landschap' is een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap wenselijk. Aan de westzijde wordt de overgang naar het landschap vorm gegeven met een relatief zachte rand van vrijstaande woningen. Deze overgang wordt nog eens verzacht door een rij laanbomen aan de overzijde van de woonstraat. Ook richting het noorden wordt de overgang naar het open landschap verzacht door een bomenrij in een groene berm.



Flexibel stedenbouwkundig plan (Grounds, mei 2012)

Het westelijk plandeel is het grootste deelgebied in het plan. Dit deel wordt doorsneden door woonstraten met een asymmetrische opbouw. De straten hebben een knikkend verloop om ruimtelijke spanning te creëren. Aan de noordzijde van de rijloper ligt steeds openbaar groen met een wisselende breedte. Het beeld wordt hier bepaald door gras met solitaire bomen. In de woonstraten is ruimte voor een mix van allerlei woningtypen, zoals rijenwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en patio's. De entreeweg wordt geflankeerd door een brede groenzone. Deze zone kenmerkt zich door verschillende maaiveldhoogtes. Hier is plaats voor waterberging en -infiltratie, informeel spelen en een wandeling. Ook dit groen bestaat uit gras met bomen.

Direct ten noorden van de St. Janstraat bevindt zich een 'woonveld' dat het 'Dubbellint' wordt genoemd. Bij een eventuele verdere uitbreiding van het plan in westelijke richting in de toekomst wordt deze aanzet verder doorgezet in een volwaardige straat. Deze straat krijgt een begeleiding van een doorgaande bomenrij aan de noordzijde van de weg. Het 'dubbellint' bestaat bij voorkeur uit woningen met relatief diepe achtertuinen in en zo open mogelijke verband. De woningen staan in een strakke rooilijn. De overgang naar de bestaande tuinen van de bestaande woningen aan de St. Janstraat wordt gevormd door een brede groenstrook met opgaande beplanting. Naast een waarborging van de privacy blijven de beide linten hierdoor ook ruimtelijk duidelijk van elkaar gescheiden.

Het deelgebied rondom 'Hoek' kenmerkt zich door de ruime opzet. Hier is bij voorkeur ruimte voor vrijstaande woningen. Onder deze woningen zijn enkele zogenaamde 'Ruimte-voor-ruimte kavels'. Ook hier zijn de straten groen van karakter door het toepassen van groene bermen en solitaire bomen. De bestaande wegen blijven zo smal mogelijk en bestaande bomen blijven gehandhaafd.

Situering

Het algemene uitgangspunt bij de situering van de bebouwing op de kavels is een zo goed mogelijke aansluiting bij het landelijke karakter van het gebied. In het algemeen wordt dan ook een zodanige positie op de kavel gekozen dat er voortuinen ontstaan met een diepte van tenminste 3,0 meter. Hierbij gaan wij er vanuit dat de 'dorpse bewoner' de tuin over het algemeen relatief groen zal inrichten. De diepte van de voortuinen zal bij veel woningen echter over het algemeen niet groter zijn dan 4,0 meter. Hiervoor is gekozen om de toekomstige bewoners zoveel mogelijk achtertuin te gunnen en om te voorkomen dat men de voortuin gaat verharderen om te dienen als een extra opstelplaats voor een auto. Auto's die dwars op de straatrichting vóór de gevel staan geparkeerd zijn niet gewenst, omdat dit een te hard en te stedelijk straatbeeld oplevert.

Ontsluiting

Bij binnenkomst vanaf de St. Janstraat komt men direct op de hoofdstraat, die het verkeer over het plan verdeelt. Men kan via deze ontsluitingsweg direct in alle delen van het plan komen. Tot halverwege heeft deze straat een breder profiel dan de overige straten. Op dit punt ligt immers het belangrijkste beslismoment om naar het westelijk of oostelijk plandeel te gaan. Ten noorden van dit splitsingspunt krijgt deze straat een gemiddeld profiel, omdat de grootste verdeling dan reeds heeft plaats gevonden en de verwachting is dat de intensiteit in de straat afneemt. De meeste woonstraten hebben een profiel met een rijbreedte van 5,0 meter. De keuze voor deze breedte berust op de aanname dat er zoveel mogelijk op de rijbaan zal worden geparkeerd. Deze keuze zorgt voor een minimalisering van de verhardingsbreedte (er hoeven geen vakken voor langsparkeren te worden aangelegd) en draagt bij aan het dorpse karakter (informeel i.p.v. gedictend en geordend).

Voor het bezoekersparkeren van eventuele rijwoningen zijn enkele parkeercoffers op loopafstand ontworpen. De secundaire ontsluiting van het plan (denk ook aan calamiteiten) vindt plaats via de oostzijde van het plan. Hier sluiten de woonstraten aan op de bestaande wegen 'Hoek' en de Groenstraat.

Een goede koppeling aan het bestaande dorp geschiedt daarnaast door de geprojecteerde langzaamverkeerroute. Deze sluit aan op een bestaand pad dat tussen de bebouwing aan de St. Janstraat door loopt. Dit pad loopt geheel langs de westelijke plangrens en heeft meerdere aansluitingen op de woonstraten.

Groen, water en spelen

Aan alle zijden van het plan is sprake van zachte overgangen naar het landschap door het toepassen van bomen(schermen). Over het geheel genomen bestaat het groen uit een rustige beplanting, voornamelijk bestaande uit gras met bomen. Langs de entreestraat ligt aan de oostzijde een bestaande houtwal. Deze wordt aangevuld en uitgebreid. Bestaande bomen blijven gespaard en lanen worden, waar nodig, aangevuld om de kenmerkende groene kamerstructuur zichtbaar te houden.

In de ruime grasvelden in de centrale groenzone liggen diverse laagten, die fungeren als plekken voor de berging en/of voor de infiltratie van hemelwater. Deze zogenaamde wadi's zorgen voor de opvang van het hemelwater na een regenbui. Al het hemelwater gaat uiteindelijk naar de centrale groenzone, waar het grootste oppervlak aan waterberging is voorzien. Er worden bomen in het talud van de wadi's gezet.

Er is ook ruimte voorzien voor formele en informele speelvoorzieningen in het plan.



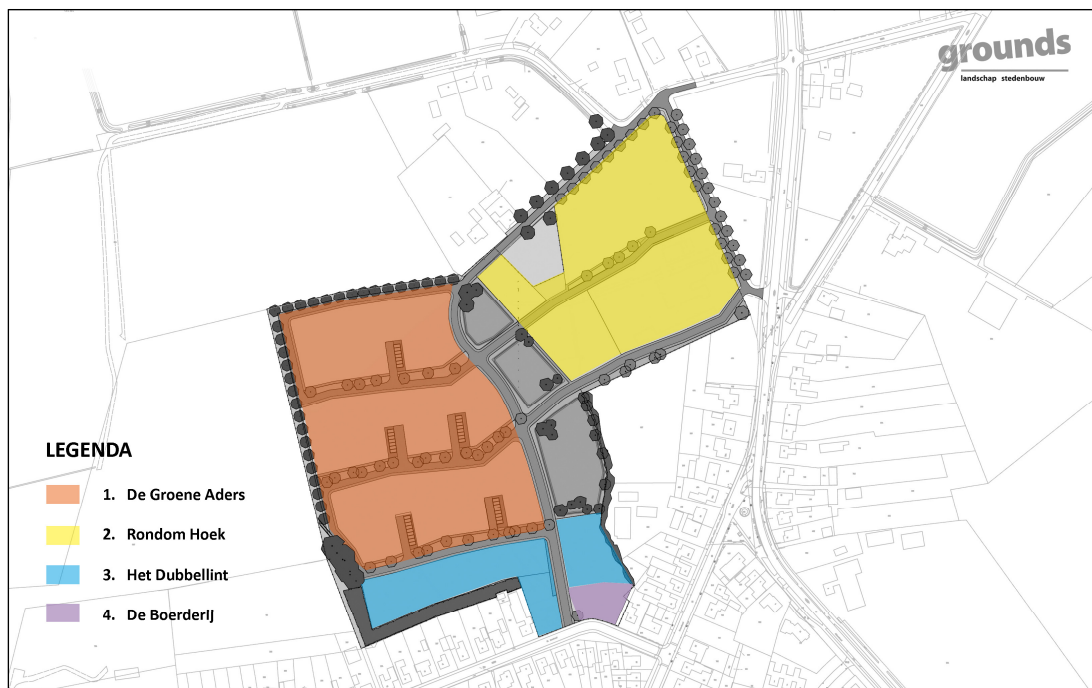
Mogelijke verkaveling, variant 1 (Grounds, mei 2012)

3. Beeldkwaliteit architectuur

3.1 Deelgebieden

De ruimtelijke hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan kent zoals hierboven reeds genoemd drie deelgebieden, nl. het westelijk plandeel met oostwest gerichte groene dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Janstraat.

In het kader van het beeldkwaliteitplan is er nog een extra deelgebied toegevoegd aan de hierboven genoemde deelgebieden. Het betreft een klein deelgebied bestaande uit de beide vrijstaande woningen direct ten oosten van de entree aan de St. Janstraat. Dit deel is gezien haar geringe omvang als ruimtelijke eenheid in het stedenbouwkundig plan van ondergeschikt belang. Het vormt m.b.t. de beeldkwaliteit echter wel een op zichzelf staand gebiedje met een eigen karakter en wensbeeld. Bovendien vervangt de meest zuidelijke woning de historische 'witte boerderij', die voor de bevolking van Duizel een herkenbaar en gewaardeerd object is. Na toevoeging van dit deel komen we in het kader van de beeldkwaliteit op een viertal deelgebieden. In de onderstaande afbeelding zijn deze uiteen gezet en verbeeld.



Deelgebieden beeldkwaliteit

Er wordt in Nederland tegenwoordig veel gesproken over “dorps bouwen”. Nederland kent echter een breed scala aan verschillend dorpstypen. Zo is een ‘veendorp’ volstrekt anders dan een dorp ‘op het zand’. Een dorp in ‘Holland’ kan bovendien sterk afwijken van een dorp in het Brabantse. Bovendien speelt de positie van de locatie in het dorp in dit verband ook een belangrijke rol: gaat het om een dorpskern of een dorpsrand of zelfs om verspreid staande bebouwing in het ‘buitengebied?’

In het geval van Duizel-Noord hebben we te maken met een gebied met verspreid liggende bebouwing in het landelijk gebied. De typering ‘landelijk’ is hier dan ook meer op zijn plaats dan de algemeen gebruikte term ‘dorps’. Doordat het landschappelijk raamwerk als uitgangspunt dient en een sterke drager in het plan vormt, zijn termen als ‘dichtheid’ of ‘speelsheid’ hier niet op hun plaats. Er mag plaatselijk best sprake zijn van dichtere bebouwing, mits deze vergezeld wordt door een sterke groenstructuur. Uitgangspunt is steeds dat het algemene beeld zo groen mogelijk is en de korrelgrootte en/of hoogte van de bebouwing beperkt wordt gehouden.

3.2 Architectuur

3.2.1 Huidige situatie

Rondom 'Hoek'

Het architectuurbeeld in de huidige situatie is niet eenvoudig onder een noemer te vatten. In grove lijnen is er een tweedeling te maken in woningen rondom 'Hoek' en woningen rondom de St. Janstraat. De diversiteit rondom Hoek lijkt in eerste instantie wat groter te zijn dan in het gebied grenzend aan de St. Janstraat. Ondanks deze eerste indruk is er in het gebied rondom Hoek geen sprake van een hoge gemiddelde architectonische kwaliteit. De meeste woningen zijn sober en doelmatig uitgevoerd met een laag niveau wat betreft detaillering en vormtaal. Ook het aantal woningen met een historische oorsprong is beperkt. Op een twee- of drietal langgevelboerderijen na zijn alle woningen naoorlogs. De diversiteit zit hem vooral in de variatie in goot- en nokhoogten. Het overgrote deel van de woningen kent echter een relatief lage goothoogte (3,0-3,5 m).



Bebouwingsbeeld huidige situatie omgeving Hoek en Groenstraat

Wat het materiaalgebruik betreft, is het beeld redelijk eenzijdig. Er is sprake van metselstenen in lichte, weinig uitgesproken tinten variërend van gelig beige tot lichtrood. Uitschieters in kleur komen bijna niet voor. Ook expressie in het metselwerk is zeldzaam, het meeste metselwerk is redelijk 'recht-toe-recht-aan'. Wat betreft de daken is er sprake van een grote dominantie van het zadeldak, dit type komt veruit het meest voor. Ook in de dakbedekking is weinig variatie in kleur. Vele daken zijn grijsig van kleur. Er is soms sprake van (relatief bescheiden) overstekken. De gevelindeling is in ieder geval bij de naoorlogse woningen, vaak zeer pragmatisch ingestoken en kent weinig samenhang of ordening. Aan de Groenstaat is vrij recent een nieuwe woning gebouwd. Deze kunnen we typeren als 'Neo-Nederlands'. Op het gebied van kozijnen en deurlijsten kent deze woning een iets rijkere detaillering dan de meeste woningen. Ook de langgevel boerderijen zijn wat rijker gedetailleerd. Eén daarvan is nog in een vrij oorspronkelijke staat. Deze heeft een kap met een zogenaamd wolfseind (zie afbeelding). Een ander afwijkend gebouw is de 'Lianahoeve' aan 'Hoek'. Deze woning heeft geen grote architectonische of cultuurhistorische waarde maar is wel een herkenbaar punt.



Beeld bebouwing huidige situatie omgeving St. Janstraat

St. Janstraat en omgeving

Voor de St. Janstraat en omgeving gelden wat betreft de architectuur vergelijkbare kenschetsen als voor Hoek e.o.. Ook hier domineert de 'uitgeklede' architectuur. Een duidelijk verschil is de goothoogte. Waar rondom Hoek sprake is van een dominante goothoogte van 3,0-3,5 meter, komt hier een goothoogte van ca. 6,0 meter (twee bouwlagen) het meest voor. De St. Janstraat krijgt hierdoor een vrij 'stenig' karakter en leunt zwaar op het groen in de voortuinen. Verderop in de straat vinden we woningen op wat grotere kavels. De straten haaks op de St. Janstraat, zoals de Kempstraat, Kerkakkers en de Beerbeemden hebben een wat hogere algemene architectonische beeldkwaliteit. Dit is echter meer te danken aan de rijkere inrichting van de openbare ruimte dan aan de kwaliteit van de architectuur zelf. Hier is het beeld wat groener en meer divers. De grootste uitzondering in dit verhaal is de zogenaamde 'Witte boerderij'. Dit is een boerderij van het langgeveltype. De architectonische waarde van deze boerderij is niet bijzonder hoog. De authenticiteit van het pand is in het verleden wat geweld aangedaan door de woning wit te 'keimen'. (Cultuur)historisch en architectonisch is het dan ook geen zeer waardevol element. Net als bij de Lianahoeve wordt de waarde hier echter door andere eigenschappen bepaald, namelijk de functie van het object als herkenningspunt en de sociaal-culturele waarde.

3.2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Aangezien het aantal mogelijkheden om aanknopingspunten te vinden bij de bestaande architectuur beperkt is, is de keuzevrijheid wat betreft de beeldkwaliteitskoers relatief groot. Leidmotief hierbij is echter het landelijke, agrarische karakter van het gebied en de keuze voor een bovengemiddelde mate van duurzaamheid.

Kleur- en materiaalgebruik

In zijn algemeenheid wordt er gestreefd naar een harmonieuze inpassing van het plan in zijn omgeving. Dit houdt in dat er wat betreft het kleur- en materiaalgebruik wordt gezocht naar analogieën vanuit de omgeving en dat daar op hoofdlijnen op wordt aangesloten. Dit sluit niet uit dat het plan een product van deze tijd is en dat er in dat kader wordt gezocht naar een zekere 'eigenheid'. Concreet betekent dit dat er op uitwerkingsniveau eigentijdse en karakteristieke kenmerken in de architectuur mogen voorkomen, die aanvullend zijn op en/of afwijkend zijn van de bebouwingskenmerken in de omgeving.

Overgang privé-openbaar (erfscheidingen)

Zoals hierboven reeds vermeld is het algemene leidmotief bij het uitwerken en materialiseren van het plan niet zozeer 'dorps' als wel 'landelijk'. Ook in de vormgeving van de overgangen tussen privégrond en openbaar gebied komt dit terug. Groene elementen als hagen zijn geëigende middelen om 'de juiste sfeer te pakken' en te versterken. Doordat er in ligging en organisatie van de planonderdelen nogal wat verschillen voorkomen zal het 'groene thema' ook in de erfscheidingen per plandeel verschillend worden uitgewerkt.

Deelgebied 1: De Groene Aders

Algemeen

Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de sterke oriëntatie in oostwestelijk richting, het groene en asymmetrische karakter van de straatprofielen en de duidelijke opdeling in drie woonvelden. Door dit laatste kenmerk is het geheel gemakkelijk bloksgewijs te realiseren. Bij dit deelgebied dient te worden aangetekend dat het gedeeltelijk in het wijzigingsgebied van het bestemmingsplan valt. De beeldkwaliteit wordt echter voor de lange termijn bepaald en zal vooralsnog, onafhankelijk van de uiteindelijke verkaveling, van toepassing blijven.

Uitgangspunt voor dit deelgebied is een beeldkwaliteit gebaseerd op traditionele stijlenkenmerken en verwijzingen naar authentieke architectuur. Deze 'landelijke basis' zal worden gecombineerd en verrijkt met moderne toevoegingen, aanvullingen en accenten. Een gelijke noemer waarborgt de eenheid van het totaal, terwijl per subgebied op het centrale thema zal worden gevarieerd. Op deze manier zal er in de woonstraten steeds sprake zijn van verschil tussen de noord- en de zuidzijde van de straat. Dit gegeven ondersteunt de asymmetrische opbouw van het profiel.

Door een duidelijke gelijke noemer te benoemen, blijft de eenheid bewaard en ontstaan er geen conflicten en tegenstrijdigheden in kleur en architectuur. Door deze benadering wordt de westelijke rand van de wijk in drie stukken geknipt. Hierdoor ontstaan geen lange, té eenvormige straatwanden, maar ontstaat een afwisselende kleinschalige dorpsrand met gelijkvormige clusters van 3 á 4 woningen.

Kleur- en materiaalgebruik

De gelijke noemer wordt gewaarborgd door de eenheid in materiaal. Traditionele materialen als baksteen in combinatie met gebakken pannen zetten de toon. Voor de baksteen geldt dat deze altijd in het rood-roodbruine scala ligt. Deze tinten komen veel voor bij (historische) bebouwing in de omgeving (zie referentiebeelden). Tinten als geel en beige komen oorspronkelijk nauwelijks in het gebied voor en zijn om die reden ongewenst. In de naoorlogse periode zijn deze tinten wel veelvuldig toegepast, maar op deze trend wordt niet langer aangesloten. De goot zelf is bij voorkeur afgetimmerd. Een platte, zinken goot is echter

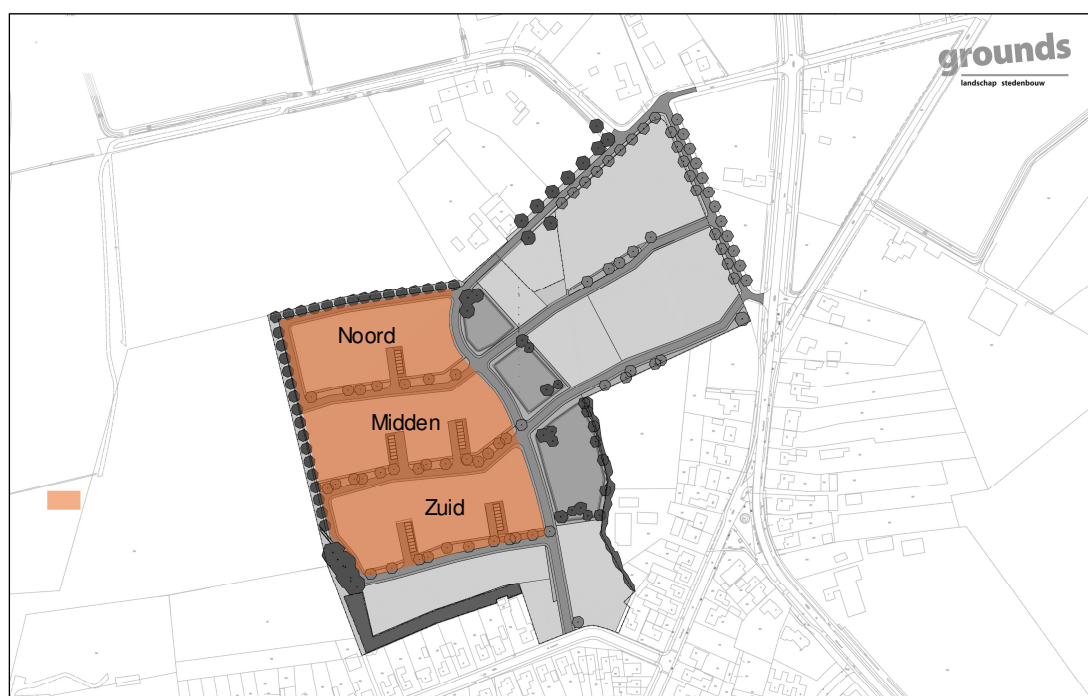
ook toegestaan. PVC-goten zijn uitgesloten. De pannen zijn altijd gebakken en gesmoord en rood of antraciet van kleur, afhankelijk van het subgebied.

Kapvorm en goothoogten

Over het algemeen gezien is de variatie in kapvormen in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Er is ook geen sprake van sterk expressieve kappen. De meest voorkomende vorm is het zadeldak. Afhankelijk van de positie in het plan kan hiervan worden afgeweken en gevarieerd in richting en mate van expressie. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen, maar het heeft de voorkeur om, in ieder geval plaatselijk en afhankelijk van het subgebied, ook met lagere hoogten te werken.

Richting en oriëntatie

Ook op het gebied van de kaprichting is de variatie in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of min of meer dwars op de straatrichting gericht (hoekverdraaiing). Om de bebouwing in het plan zich zo ontspannen mogelijk in de omgeving te laten voegen, sluit deze zich ook wat de kaprichting betreft bijna volledig aan bij de bestaande bouw. De meest voorkomende nokrichting in het plan is parallel aan de richting van de straat. Doordat de straten in dit plandeel meanderen is er al dynamiek genoeg. Een rustige begeleiding door parallelle nokken zorgt voor voldoende evenwicht. Door incidenteel gebruik te maken van dwarskappen kunnen op belangrijke punten accenten worden aangebracht. Dit dient echter slechts bij hoge uitzondering en alleen op enkele bijzondere punten te geschieden. Naast een esthetische reden, heeft dit ook een energetische achtergrond. Een groot deel van het plan is in oost-westelijke richting verkaveld. Hierdoor liggen veel woningen in potentie gunstig op de zon georiënteerd. Door het dakvlak parallel aan de straat houden zijn er mogelijkheden voor het toepassen van zowel actieve als passieve zonne-energie.



Deelgebied 1: 'De Groene Aders'

Wat betreft de woningen aan de oostzijde van het deelgebied is de oriëntatie zowel op de woonstraat als op de dorpsrand / entreestraat gericht. De entree ligt aan de woonstraat, de zijde aan de hoofdstraat kent echter minstens één structurele verbijzondering" (tweede toegang, grote raampartij, erker etc.). Voor de westzijde geldt een andere benadering. Deze woningen liggen meer aan de westelijke straat langs de nieuwe dorpsrand dan dat ze in de woonstraat liggen. De entree en de verbijzonderde gevel naar het landschap liggen hier dan ook beide gewoon aan de woonstraat aan de westzijde. De nokhoogte is volgend aan de goothoogte. Bij een goothoogte van 6 meter dient een nokhoogte van maximaal 9,0 meter gehanteerd te worden.

Overgang privé-openbaar

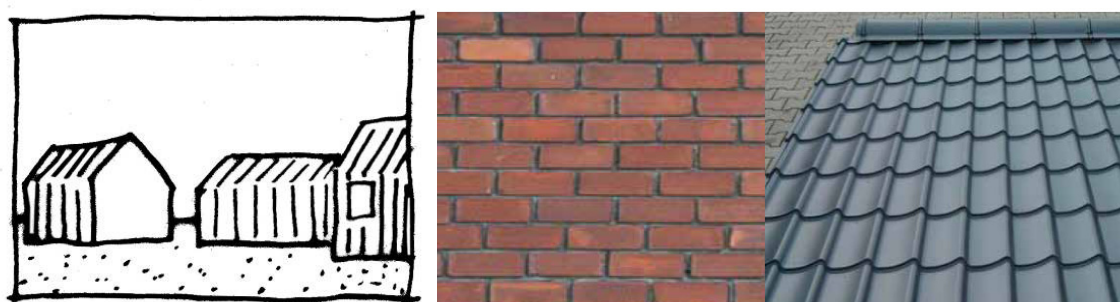
Deelgebied "de groene aders" wordt het meest 'moderne' deel van het plan. Dit geeft aanleiding om naar het contrast te zoeken tussen de 'modernere' architectuur en een losse, landschappelijke inrichting van het openbaar gebied. De haag zorgt voor het groene en landelijke beeld. Voor de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar de houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere inheemse soort zoals bijv. een meidoorn- of ligusterhaag. De zijanten van de kavels worden bij voorkeur ook groen uitgevoerd in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeide constructie (hekwerk, spandraden). Aan de achterkanten van kavels worden geen eisen gesteld.



In "de Groene Aders" gaat voor de hagen op de voorste perceelsgrens de voorkeur uit naar een wat lossere inheemse soort (verwijzing houtwal, links). De zijanten van de kavels bij voorkeur ook groen uitvoeren in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeide constructie (rechts).

Woonveld 1: Noord

Aangezien deze woonvelden met twee zijden aan het open landschap grenst, is hier gekozen voor de meest traditionele variant op het thema. De mansardekap is hier het uitgangspunt en dus de verplichte kapvorm. Deze dient niet puur traditioneel te worden toegepast, maar er dient een modern spel mee te worden gespeeld. Zo kan men de kap bijvoorbeeld plaatselijk 'open knippen' of juist doorzetten tot ver over de gevel (zie ook iconografische weergave hierna). Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze, de pannen zijn antracietgrijs, om aan te sluiten bij de meest voorkomende kleur in het gebied en om de confrontatie met het landschap rustig te houden.



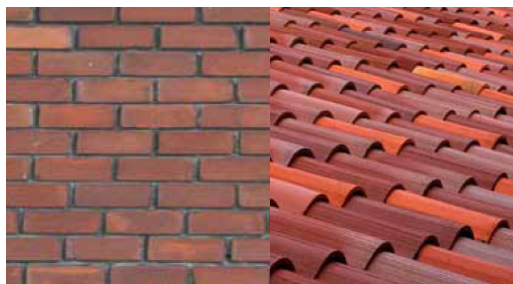
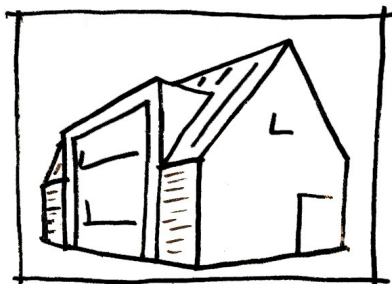
Iconografische weergave en materialenstaat 'De Groene Aders': woonveld 1, 'Noord'



In het meest noordelijke plandeel van 'de groene aders' is de mansardekap uitgangspunt. Deze dient niet traditioneel te worden toegepast; er dient een modern spel mee te worden gespeeld. Zo kan men de kap bijv. doorzetten tot ver over de gevel of juist aantasten.

Woonveld 2: Midden

In de middelste woonveld is uitgegaan van een vrij eenvoudige basisvorm. Deze bestaat uit een basale woning met een zadelpak. De kapvorm ligt vast. Deze kap wordt echter gedeeltelijk 'open geknipt' of aangevuld met moderne elementen. Hierbij kan men denken aan (doorgestoken) dakkapellen, (verlengde) erkers etc. Ook vergrote entreepartijen of subvolumes behoren tot de mogelijkheden. De verbijzonderingen worden bij voorkeur uitgevoerd in materialen die duidelijk afwijken van het hoofdvolume of die normaliter slechts in details worden toegepast. Denk hierbij bijv. aan zink of plaatmateriaal. De pannen zijn hier rood van kleur.



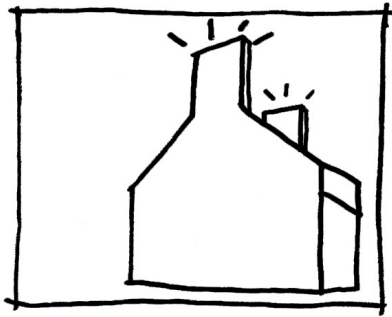
Iconografische weergave en materialenstaat De Groene Aders: woonveld 2, 'Midden'



In het middelste woonveld wordt uitgegaan van een vrij eenvoudige basisvorm. Deze bestaat uit een basale woning met een zadeldak. Deze kap wordt aangevuld met moderne elementen.

Woonveld 3: Zuid

In het meest zuidelijke woonveld van 'de groene aders' wordt de basisvorm op een derde manier verbijzonderd. In deze woonveld wordt de basisvorm gevormd door een zadeldak ingeklemd tussen doorgemetselde schoorstenen (zie icoon). De kap wordt bij voorkeur deels over de gevel doorgezet. Dit onderdeel is echter niet verplicht, de basale kapvorm wel. Elementen die tot deze basisvorm behoren en onderdeel vormen van de klassieke architectuur worden uitvergroet. Door het inzetten van dit middel blijft de architectuur enerzijds klassiek maar tegelijkertijd ook eigentijds. Met moet aan het uitvergroeten denken aan schoorstenen, raamdetaïls, deuren, dakranden en omljstingen etc. Kleur en materiaal voor de gevels is conform de hoofdkeuze, de pannen zijn hier antraciet.



Iconografische weergave en materialenstaat 'De Groene Aders': subgebied 3 'Zuid'



In woonvlek 'Zuid' van 'de groene aders' wordt de basisvorm verbijzonderd door elementen, die behoren tot de basisvorm en onderdeel vormen van de klassieke architectuur, uit te vergroten (beide links en rechtsboven). Voor de gehele 'Groene Aders' is een open beeld met lage haagjes met veel ruimte voor groen het wensbeeld (rechtsonder).

Patio's / seniorenwoningen

Duurzaamheid is een belangrijk aspect in Duizel-Noord en compact bouwen leent zich uitstekend om hogere doelstellingen op dit gebied te bereiken. Om die reden, maar daarnaast ook om plaats te bieden aan specifieke doelgroepen zoals bijv. senioren is er in het stedenbouwkundig plan ruimte gecreëerd voor patiowoningen. Ook voor dit type is een bouwsteen ontwikkeld die flexibel is in te passen in de verschillende woonvelden van deelgebied 'De Groene Aders'.

De patiowoningen bestaan uit een basis van één bouwlaag hoog. Deze basislaag bestaat uit een baksteen, die aansluit bij de hoofdkeuze die is gedefinieerd voor het woonveld, waarin de patio's zijn geprojecteerd. Afhankelijk van het betreffende woonveld (noord, midden of zuid) past de basislaag zich hier dus op aan. Op deze basis kunnen eventueel opbouwtes komen met bijv. een of meerdere kamers. De basis van één bouwlaag (3,0 meter) kan op twee manieren worden uitgebreid: ofwel door een opbouw van één bouwlaag hoog met een flauwe kap (bijv. 30 graden) of door een deel van het volume in anderhalve bouwlaag uit te voeren. In dit geval kan de kap steiler worden uitgevoerd. De opbouw mag echter nooit meer dan 50% van de basislaag vormen.

De opbouwen onderscheiden zich duidelijk van het hoofdvolume. Zij hebben minimaal één volledige gevel gemaakt van of bekleed met hout. Op deze opbouwtes mag een kap. Dit mag zowel een zadeldak (let op de richting) als een schilddak zijn. De pannen zijn in harmonie met de gevel en afhankelijk van de hoofdkeuze in het betreffende woonveld rood of antraciet. De platte delen van het dak kunnen uitstekend worden ingericht als gras- en/of vegetatiedaken.



Referentiebeelden patioblokken met opbouw en (flauwe) kap



Materialenstaat patiowoningen

Deelgebied 2 'Rondom Hoek'

Algemeen

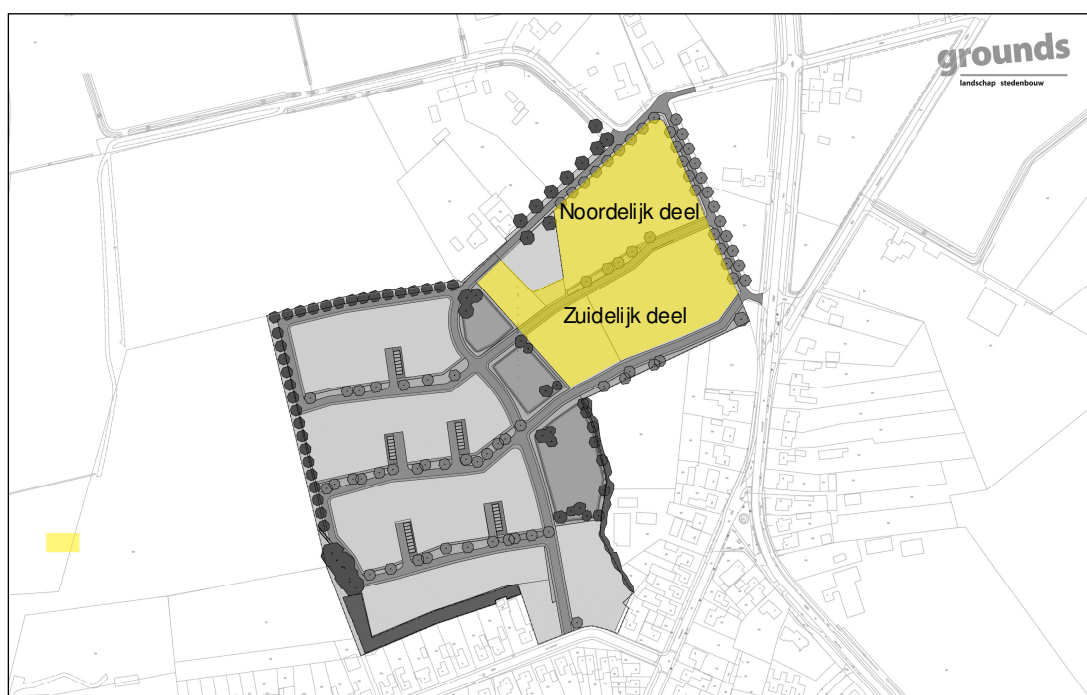
De belangrijkste bindende kenmerken vanuit de beeldtaal van de bestaande bebouwing, die als leidraad dienen voor de beoogde beeldkwaliteit, zijn de lage goothoogte en de antracietkleurige pannen. Daarnaast zijn er twee objecten, waaraan kan worden gerefereerd. De eerste is de bestaande langgevelboerderij aan 'Hoek' zelf. Het tweede object is de 'Lianahoeve'. Het is echter niet wenselijk deze twee objecten letterlijk als voorbeeld voor de gewenste beeldkwaliteit te kiezen. Door deze specifieke objecten te vaak te herhalen verliezen ze hun uniciteit. Ook de originele gebouwen zullen daardoor aan kracht inboeten. Beter is het om de hoofdkenmerken uit deze elementen te destilleren en te vertalen in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit.

Voor het gehele deelgebied gelden dan ook heldere en vrij eenvoudige regels. Voor alle woningen geldt een basale maximale goothoogte van 3,5 meter. De bijbehorende nokhoogte bedraagt hierbij 8,0 meter. Doordat de kavels groot zijn, kan er veel programma op de begane grond worden gerealiseerd. Dit legitimeert de lage goothoogte. De gevels bestaan uit een combinatie van baksteen en hout. De keuze voor de kleur wordt relatief vrij gehouden. Alle tinten binnen het rode scala zijn toegestaan. Hiervoor is gekozen om aansluiting te vinden bij de agrarische bebouwing in het omliggende landelijk gebied, waar deze kleur veel voorkomt. De nadruk ligt hier echter wat meer richting het lichtere rood dan richting de donkerder, roodbruine tinten. Lichte kleuren in het gele spectrum en het zandkleurigbeige spectrum zijn uitgesloten. Ditzelfde geldt voor wit en lichtgrijs. De kleur van de pannen is antracietgrijs.

Voor wat betreft plandeel 'rondom Hoek' wordt de keuze voor de erfscheiding vrij gelaten. De verwachting is dat bewoners met een groter perceel de overgang van privé-kavel naar openbaar gebied eerder groen gaan oplossen dan in een meer stedelijke, dichtbebouwde wijk. Een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen blijft ook hier het streefbeeld. Hoge, gebouwde erfscheidingen in de vorm van hoge hekken of muren zijn hier nadrukkelijk niet gewenst.

Subgebieden

Het deelgebied 'Rondom Hoek' zal worden ingedeeld in twee subgebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze delen worden gescheiden door de woonstraat, die door het hart van het deelgebied loopt. Zoals gezegd zijn de basisregels voor het gehele deelgebied helder en eenvoudig. Om meer rijkdom en differentiatie aan te brengen worden deze regels per subgebied uitgebreid met aanvullende beeldkwaliteitseisen.

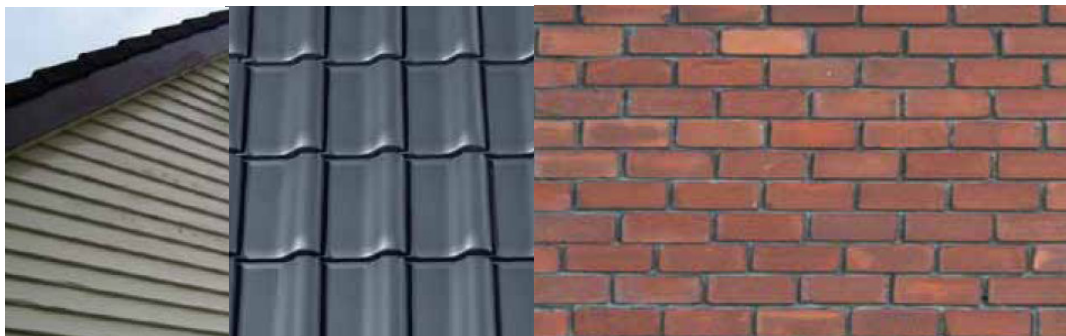


Deelgebied 3: 'Rondom Hoek'

Noordelijk woonveld

Voor het noordelijke woonveld geldt als leidmotief het 'schuurtype'. Deze inspiratiebron dient niet te letterlijk te worden genomen. De speelruimte binnen het thema is vrij groot. Belangrijk element bij het waarderen van het beeldkwaliteitsniveau is de kap. Deze speelt te allen tijde een belangrijke rol. Het grootste deel van het programma dient onder één dominante kap te worden uitgevoerd. Verspringingen in en aantastingen van de kap zijn ongewenst. De kap dient zo zuiver en onaangetast mogelijk te blijven. Ook de overgang van binnen naar buiten is hier belangrijk. De kap biedt vele mogelijkheden om deze overgang fraai vorm te geven, bijv.

in de vorm van veranda's en overkappingen. Om plaatselijk meer programma en afwijkende ruimtes te kunnen maken, kan bij de uitwerking op onderdelen door de kap worden heen gebroken. Dit dient in dat geval te geschieden in de vorm van een duidelijk, zelfstandig volume met voldoende maat en een eigen beeldtaal. Zo wordt het eigentijdse karakter en de bewuste aantasting van de archetypische schuur duidelijk zichtbaar en leesbaar gemaakt. De aantasting van de kap mag echter maximaal 20% van de totale voetprint beslaan. Om de analogie met de archetypische schuur nog eens te vergroten dient een deel van de gevel te worden uitgevoerd in hout. Het gaat om de verwerking van hout met een horizontale plaatsing van de planken, liefst overlappend ('potdekselen', zie afbeelding hieronder).



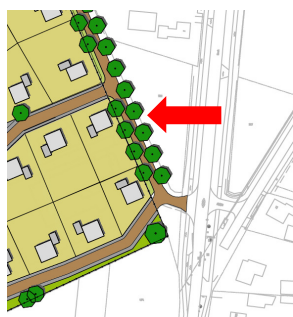
Materialenstaat noordelijk subgebied 'Rondom Hoek'

Zuidelijk woonveld

In het zuidelijke woonveld binnen deelgebied 'Rondom Hoek' wordt de verwijzing naar agrarische architectuur op een andere manier geïnterpreteerd dan in het hierboven beschreven noordelijke deel. Waar in het noordelijk deel de archetypische schuur uitgangspunt was, wordt er in het zuidelijk deel op een vrijere, meer metaforische manier met het thema omgegaan. Opnieuw vormt de kap het leidmotief. In dit geval wordt deze echter niet letterlijk ingezet. De kap vormt hier het plastische element, waarmee naar hartenlust geëxperimenteerd en gevarieerd mag worden. De kap vormt het meest expressieve element van de woning. Deze mag worden geknikt, gevouwen en als gevel worden ingezet, worden doorgetrokken etc. Veel is geoorloofd, mits er iets bijzonders met de kap wordt gedaan en het merendeel van het programma onder de kap wordt geplaatst. De dakbedekking wordt gevormd door pannen (antracietgrijs van kleur) of door riet. Dit laatste materiaal dient terughoudend te worden ingezet, slechts enkele woningen mogen hiermee worden bedekt. Voor de gevel gelden dezelfde spelregels als in het vorige woonveld. Afwijkend is de inzet van het hout: i.p.v. slechts horizontaal, mogen de planken hier ook verticaal worden geplaatst.

Lianahoeve

De bouwkundige staat van het de Lianahoeve is onvoldoende om het gebouw duurzaam te handhaven. Het pand zal gaandeweg de ontwikkeling van het gebied worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. Om het verleden niet geheel uit te wissen zullen in de beeldkwaliteitskenmerken van de meest noordoostelijke woning van het zuidelijk deel van het deelgebied elementen en kenmerken van de Lianahoeve worden meegenomen. Voor de 'nieuwe Lianahoeve' dient te worden uit gegaan van de inspiratiebron 'boerderij met schuur'. De woning dient te bestaan uit twee volumes die bij elkaar horen maar toch duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Dit gegeven dient minimaal zichtbaar te worden in een plaatselijke verlaging van de goothoogte.





Archetypische boerenschuur (linksboven) en vertaling daarvan in eigentijdse woningen (overige beelden).

De kap speelt een belangrijke rol. Door de lage goothoogte te combineren met een niet te flauwe hellingshoek gaat de kap vanzelf een dominante rol vervullen. De openingen in de kap dienen in aantal en in grootte beperkt te blijven. De maximale goothoogte blijft hierbij echter 3,5 meter. De verspringing van de goot dient gepaard te gaan met een verspringing in de gevellijn. De ramen dienen 'staand' (gering van afmeting en verticaal van opbouw) te zijn en duidelijk geordend op gelijke hoogte in de gevel te liggen. De ramen liggen laag in de gevel.

Naast de hierboven vermelde criteria gelden voor deze woning nog een aantal aanvullende criteria om de gelijkenis met de Lianahoeve te vergroten. Het gaat om de volgende aanvullingen:

- Een bijzondere entree (terugliggend, met een halfronde bovenzijde in de gevel);
- Verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen) boven de raamopeningen;
- De ramen dienen te worden voorzien van luiken.



Referenties zuidelijk woonveld binnen deelgebied 'Rondom Hoek': de kap vormt het meest expressieve element. Veel is geoorloofd, mits er maar iets bijzonders met de kap wordt gedaan en het merendeel van het programma onder de kap wordt geplaatst.

Deelgebied 3: 'Het Dubbellint'

Deelgebied 3: Het Dubbellint

Het deelgebied ten noorden van de St. Janstraat wordt in deze context 'Het Dubbellint' genoemd. Net als het 'lint' van de St. Janstraat betreft het hier geen werkelijk lint. De straat kent geen historische groeiwijze en de woningen staan in een vaste rooilijn. Ondanks dat de St. Janstraat geen lint is in de strikte zin des woords, heeft deze straat enkele typische kenmerken van een 'lint', bijv. dat geen woning in de straat exact gelijk is. Vandaar de keuze om toch de typering 'lint' te gebruiken voor zowel de St. Janstraat als het 'Dubbellint'. In dit deelgebied zijn zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en/of patio's mogelijk.

Net als in het vorige deelgebied, speelt ook in dit deelgebied de kap weer een belangrijke rol. Hier dient wederom een spel met de kap te worden gespeeld. De kap is in basis een zadeldak. Dit wordt bij voorkeur echter geknikt of gebroken uitgevoerd. Het mag echter ook worden onderbroken, om als zelfstandig element te worden herhaald. Dit is een zeer geschikt middel om overdekt buitenprogramma te realiseren, zoals een veranda. De goothoogte mag hier (deels) maximaal 6,0 meter zijn, maar men dient er naar te streven dat een substantieel deel op 3,5 meter ligt. Dit kan worden bereikt door een asymmetrische kap of door toevoeging van subvolumes.

De gevel bestaat uit een samenstelling van baksteen en hout. Ook hout-vervangende materialen zijn toegestaan, mits 'eerlijk' en duurzaam van karakter. De kleur van de baksteen ligt in het grijze scala, richting het donkere segment. Om een voldoende afwisselend beeld in het lint te krijgen, is de kleur van de pannen hier vrijgelaten, tenminste binnen de keuzemogelijkheden rood of antraciet. Harmonie met de gevel is hierbij het belangrijkste leidende motief voor de keuze.



Materialenstaat deelgebied 'Dubbellint'



www.doelbeelden.nl



www.doelbeelden.nl



Referenties deelgebied 'Dubbellint': De kap kan worden onderbroken, om als zelfstandig element te worden herhaald (boven). De kap is in basis een zadeldak, deze wordt bij voorkeur echter geknikt of gebroken uitgevoerd (midden). Dit is een zeer geschikt middel om overdekt buitenprogramma te realiseren, zoals een veranda (onder).

Patio's / seniorenwoningen

Om ook in dit deelgebied van het plan plaats te bieden aan specifieke doelgroepen zoals bijv. senioren is ook hier ruimte voor bijzondere typen zoals patio- en seniorenwoningen. Vooral aan de oostzijde van dit deelgebied, waar de kavels wat minder diep zijn, is gelegenheid voor het flexibel inpassen van dergelijke typen.

De patiowoningen bestaan ook hier uit een basis van één bouwlaag hoog. Deze basislaag bestaat uit een baksteen, die aansluit bij de hoofdkeuze voor het gehele deelgebied. De kleur van de baksteen ligt dus in het grijze scala, richting het donkere segment.

Op deze basis kunnen eventueel opbouwtjes komen met bijv. een of meerdere kamers. De basis van één bouwlaag (3,0 meter) kan op twee manieren worden uitgebreid: ofwel door een opbouw van één bouwlaag hoog met een flauwe kap (bijv. 30 graden) of door een deel van het volume in anderhalve bouwlaag uit te voeren. In dit geval kan de kap steiler worden uitgevoerd. De opbouw mag echter nooit meer dan 50% van de basislaag vormen.

De opbouwen onderscheiden zich duidelijk van het hoofdvolume. Zij hebben een gevel(bekleding) van hout. Dit gaat verder dan in het deelgebied "De Groene Aders". Hier was minimaal één gevel met hout (of hout vervangend materiaal) verplicht. In deelgebied 'het Dubbellint' dienen de opbouwen voor een groter deel uit hout of hout vervangend materiaal te bestaan. Twee gevels of de gehele onderste helft van de opbouw is hierbij het minimum.

In deelgebied De Groene Aders was het gebruik van een kap facultatief. Op de woningen binnen deelgebied "Dubbellint" dient echter verplicht een kap te zitten. Dit mag zowel een zadeldak (let op de richting) als een schilddak zijn. De pannen zijn in harmonie met de gevel en rood of antraciet. De platte gedeelten kunnen ook hier uitstekend worden ingericht als gras- en/of vegetatiedaken.

Deelgebied 4: De boerderij

Op het stuk plangebied ten oosten van de hoofdstraat, direct na binnenkomst vanaf de St. Janstraat, zullen twee nieuwe woningen worden gepositioneerd. Om de uniciteit van elk van beide woningen te garanderen, zullen op het gebied van beeldkwaliteit substantiële verschillen worden ingebouwd tussen de beide woningen.

De 'nieuwe witte boerderij'

De meest westelijke woning is geïnspireerd op de bestaande 'witte boerderij' aan de St. Janstraat. Deze boerderij is van het type "langgevelboerderij". Om de realisatie van de entree van de wijk mogelijk te maken, dient deze te worden gesloopt. Omdat de 'witte boerderij' voor de Duizelaren een betekenis heeft als herkenningspunt en daarnaast een sociaal-culturele waarde, zal de zuidelijke woning in dit deelgebied wat betreft haar verschijningsvorm aan de Witte boerderij refereren. Als wenselijke rooilijn wordt hierbij de rooilijn van de naastgelegen woning aangehouden. De langgerekte woning heeft vanzelfsprekend een nokrichting die parallel aan de St. Janstraat ligt. De goothoogte mag hier (deels) 6,0 meter zijn, maar men dient er naar te streven dat een substantieel deel op 3,5 meter ligt. Een 'uitgeklede' goot van zink of PVC, die, zonder aftimmering, direct aan de gevel 'hangt', is ongewenst.

Het refereren aan 'de witte boerderij' betekent verder dat er sprake dient te zijn van een lage goothoogte, een lange, op de straat georiënteerde gevel, meerdere kleine raamopeningen in een strakke ordening en een grote deuropening. Deze laatste kan bijv. worden ingezet als garagedeur of worden uitgevoerd als een grote raampartij. In alle gevallen dient de deur in vorm en/of detaillering naar een staldeur te verwijzen. De garage dient in alle gevallen inpandig te worden opgelost; de kap dient in ieder geval door te lopen. De woning dient wit te worden 'gekeimd'. De dakbedekking bestaat uit een combinatie van rode gebakken pannen en riet. De mate waarin riet wordt toegepast staat grotendeels vrij. Het oppervlak aan riet dient echter minimaal een kwart van het totale dakvlak te zijn. De scheidslijn tussen beide materialen is bij voorkeur horizontaal gericht.

Deelgebied 4: 'De Boerderij'



De te amoveren 'Witte boerderij' aan de St. Janstraat.

Solitaire woning

Voor de tweede solitaire vrijstaande woning gelden geen aanvullende randvoorwaarden of restricties buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders. Binnen deze kaders is elke kapvorm mogelijk. Door de solitaire plaatsing van deze woning vormt zij één van de 'verrassingen' in het plan. Elke kapvorm is toegestaan. De nokrichting dient echter wel in de lengterichting van de woning, parallel aan de straat, te liggen. Het dak moet verder een expressief karakter hebben. Een belangrijke aanvullende voorwaarde is het feit dat de woning niet teveel op de hiervoor besproken langgevelwoning mag lijken. De langgevelwoning en de solitaire woning dienen op zichzelf te staan. Het toestaan van teveel overeenkomsten zou de uniciteit van de 'nieuwe witte boerderij' aantasten.



Voorbeeld van een langgerekte woning zoals kan worden toegepast ten oosten van de entree van de wijk (locatie 'Witte boerderij').

Erfscheiding

De twee vrijstaande woningen in deelgebied 'de boerderij' liggen vrij ingesloten tussen de bestaande houtwal en erfgrenzen van bestaande kavels. De beeldkwaliteit van zij- en achterkanten van de kavels is hiermee in voldoende mate veilig gesteld. Vanzelfsprekend zijn hoge, harde erfscheidingen ook in combinatie met de houtwal ongewenst. Voor de voorzijde naar de straat toe geldt dat hier sprake dient te zijn van een lage, groene erfscheiding in de vorm van een losse haag. De soortkeuze dient bij voorkeur inheems te zijn met een referentie naar de streekeigen beplanting in de houtwal.



De 'nieuwe witte boerderij' (links) en de 'solitaire woning' (rechts)

4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

Ook voor de openbare ruimte geldt het thema 'landelijk wonen' als uitgangspunt. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de keuzen voor de materialen moeten beiden in dit licht geschieden. De materiaalkeuze neigt in het algemeen naar de traditionele en sobere kant. Te felle kleuren en 'overdesign' dienen te worden vermeden. Vormen zijn eenvoudig, kloek en logisch. Kleuren zijn rustig, neutraal en harmonieus. Materialen zijn duurzaam en stralen tegelijkertijd kwaliteit en eenvoud uit.

Verhardingen

De wegen in Duizel-Noord hebben in de huidige situatie een zeer wisselende verharding, bestaande uit asfalt, betonstraatstenen en deels gebakken klinkers ('Hoek' vanaf de Groenstraat). Dit laatste beeld is ook het wensbeeld voor de toekomstige inrichting. Gebakken klinkers geven, zeker in combinatie met grasbermen, een zeer landelijk karakter. Door het intensievere gebruik zal de rijbaan plaatselijk iets moeten worden verbreed ('Hoek'). De laanbeplanting dient echter ten alle tijden intact te blijven.

Aangezien er op de rijbaan wordt geparkeerd is er nauwelijks sprake van langspaarkeerplaatsen. Hierdoor zijn er weinig gecompliceerde detailleringpunten (markeringen e.d.). Ook de parkeerkoffers in het plandeel 'De Groene Aders' zullen in gebakken klinker worden uitgevoerd. Ook ander verharde plekken zullen in dit materiaal worden uitgevoerd. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande verhardingen zal de kleur hierop worden afgestemd. Op hoofdlijnen zal dit neerkomen op het roodbruine segment. In het op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte zullen kleuren en formaten in detail worden bepaald.

De langzaamverkeerroute vanaf de St. Janstraat wordt uitgevoerd in asfalt met een slijtlaag van een gelige natuursteensplit. Dit gebeurt om het beeld van het oorspronkelijke zandpad zo dicht mogelijk te benaderen. Bij voorkeur wordt deze route uitgevoerd als 'overrijdbaar fietspad'. Dit wil zeggen dat het pad smal blijft (breedte van een tweezijdig fietspad), maar zodanig zal worden uitgevoerd dat beperkt verkeer mogelijk is om de aanliggende agrarische percelen ten westen van het pad te kunnen bereiken.



De langzaamverkeerroute vanaf de St. Janstraat en de paden in het centrale groengebied worden uitgevoerd in asfalt met een gele natuurstenen slijtlaag (links en midden). Rijbanen, parkeerkoffers en overige verhardingsvlakken t.b.v. de auto worden in gebakken klinkers uitgevoerd (rechts).

Parkeren

Het concept 'landelijk' wonen dient als een rode draad door het gehele plan te lopen. (Teveel) geparkeerde auto's doen natuurlijk afbreuk aan dit beeld. In het licht van de keuze van parkeeroplossingen is in het stedenbouwkundig plan dan ook gezocht naar een zorgvuldige afweging tussen praktische aspecten en mogelijkheden voor een hoge beeldkwaliteit. In de uitwerking dienen de ideeën achter deze oplossingen dan ook zo consequent mogelijk te worden doorgevoerd.

Zo geldt in het algemeen de regel dat het 'parkeren voor de deur' zo informeel mogelijk dient te worden opgelost. In alle gevallen is in de straten sprake van 'langsparkeren'. d.w.z. dat de auto's evenwijdig aan de straat staan. De auto's staan hier echter gewoon op de rijbaan. De aanduidingen van individuele plekken worden op deze manier tot een minimum beperkt. Te stedelijke oplossingen als opvallende streepaanduidingen, vak-indelingen etc. dienen te worden voorkomen. De parkeerplekken voor de overige auto's (bezoekers) zijn zoveel mogelijk opgelost in zgn. parkeercoffers. Deze zijn in het plan zoveel mogelijk buiten het straatbeeld geplaatst, echter op een zodanige wijze (zichtbaarheid, schaalgrootte) dat de sociale veiligheid gewaarborgd blijft.

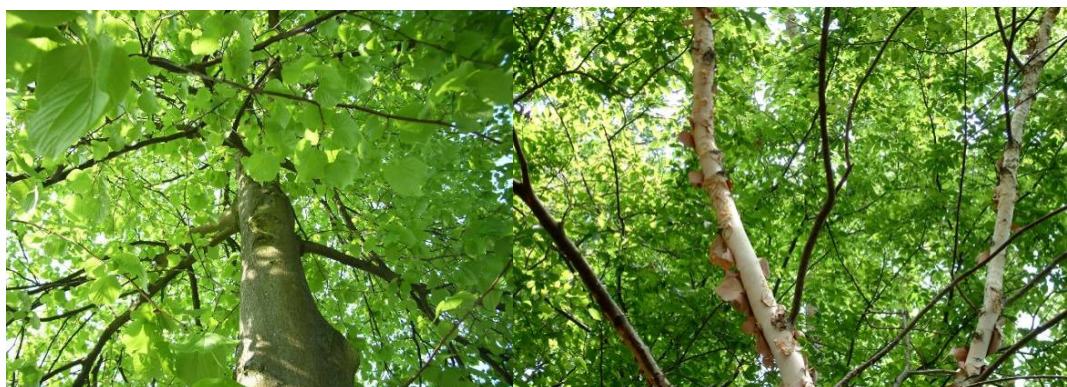
Onder 'verhardingen' zagen we al oplossingen voor de inrichting van het maaiveld ter plaatse van de parkeervakken. Minstens zo belangrijk zijn de oplossingen in de derde dimensie, waarmee veel 'blik' aan het zicht kan worden onttrokken. Alle parkeercoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'. Dit gebeurt bij voorkeur niet met (te) hoge, weelderige heesters. Om een verzorgd, sociaal veilig beeld te bereiken, kan worden gedacht aan lage, geschoren (blok)hagen van maximaal 0,80 meter hoog. De soortkeuze is inheems en niet te snelgroeidend (geschikt om strak te scheren/knippen.)

Groen

Ook binnen het aspect 'groen' dient het landelijke concept in ieder facet naar voren te komen. Het groen bestaat uit vier hoofdgroepen: (laan)bomen, opgaand groen in de vorm van (bestaande) houtwallen, groenstroken en boom(groepen) in gras (wadi's, bermen en gazons). De laanbomen komen slechts voor langs 'Hoek' (bestaand en eventueel deels aangevuld). Ter plaatse van de aansluiting van de langzaamverkeerroute op de St. Janstraat vinden we achter de bestaande kavels een boomgroep met grote bomen, voornamelijk eiken. Deze bomen zijn zo beeldbepalend dat zij ten alle tijde moeten worden behouden.

De centrale groene zone langs de entreeweg vormt het visitekaartje van het gehele plan, doordat het grootste deel van de bewoners en bezoekers via deze kant het gebied zal binnenkomen. Rondom en in de infiltratiebekkens/wadi's in de centrale parkzone worden nieuwe bomen en boomgroepen aangeplant. Alle groene bermen en veldjes bestaan uit gras; ofwel in de vorm van geschoren gazon (bijv. in het geval van speelveldje, ofwel in de vorm meer extensief getint gras (bijv. bloemrijk grasland in de centrale groenzone). De laatste vorm kan allen worden toegepast indien deze vorm inpasbaar is in de binnen de gemeente Eersel gebruikte beheertypen. Stedelijk groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dient te worden vermeden. Dit zijn té stedelijke of suburbaan getinte elementen die in dit plan niet thuis horen.

Langs de entreeweg ligt aan de oostzijde een bestaande houtwal. Deze zal in het plan worden opgenomen. De wal blijft behouden en zal naar het noorden worden uitgebreid om de achterzijde van de nieuwe kavels aan het zicht te onttrekken. Zo wordt de overgang naar het open weiland aan de oostzijde op een goede manier vorm gegeven. De nieuwe wal bestaat uit een mengeling van streekeigen soorten, met kleine inheemse bomen en grote heesters.



Goudels (Alnus incana, links) en zwarte berk (Betula nigra, rechts)

De lineaire groenstroken in plandeel 'De Groene Aders' bestaan uit grasstroken met per woonstraat bomen van één soort. Dit zijn bij voorkeur water gerelateerde bomen als zwarte berken (*Betula nigra*) of elzen (*Alnus incana* of *Alnus cordata*). Dit i.v.m. het optimum tussen het wenselijke beeld en hun geschiktheid voor wisselende waterstanden. De bomen staan nl. regelmatig in de (taluds van) de wadi's. Op droge stukken kunnen andere soorten worden toegepast, bijv. kleinere essen (*Fraxinus spec.*) of de spaanse aak (*Acer campestre*) i.v.m. hun inheemse aard en waarde op het gebied van ecologie en biodiversiteit.

Water

Het grootste deel van de voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater worden bovengronds en zichtbaar opgelost. Dit watersysteem bestaat in zijn basis uit voorzieningen in de woonstraten (goten en kolken) en infiltratiebekkens in de centrale parkzone. Deze bekkens bestaan uit verdiepte grasvelden met daarin robuuste bomen en boomgroepen. Daarnaast kunnen ook de groene bermen in de woonstraten een rol spelen in de (eerste) opvang van hemelwater. Zowel de bekkens als de bermen dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. Het wensbeeld voor de bermen is een vrij vlakke berm, begroeid met gras met hooguit een lichte verlaging van het maaiveld. Er zullen geen daadwerkelijke wadi's worden ingericht met alle daarbij horende technische voorzieningen als 'slokops' e.d. Ook de grotere bergingsvoorzieningen (bekkens) zien er zo informeel mogelijk uit. Het lijken natuurlijke laagten in het landschap die eventueel een wat ruiger, ongecultiveerd beeld mogen hebben dan de bermen in de woonstraten (indien mogelijk binnen de gemeentelijke beheertypen).

Naast de groene middelen om water af te voeren en te bergen, bestaan er in de straten natuurlijk ook nog 'harde' voorzieningen om water naar de greppels en wadi's te transporteren. Hierbij moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen zoals molgoten. Oplossingen met een sterk technische inslag en verschijningsvorm, zoals roostergoten, dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de onderlinge afstanden, waardoor het gebruik van molgoten gewaarborgd is. De molgoten worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijwegen en parkeervakken (gebakken klinkers).



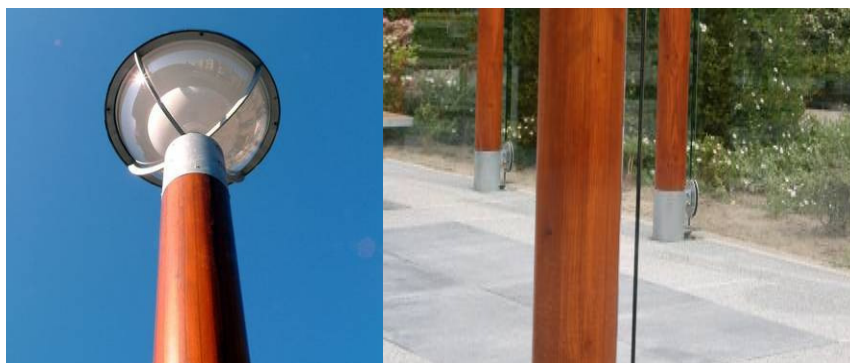
Zowel de bermen in de woonstraten als de bekkens voor de berging van hemelwater dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. Het wensbeeld is een minimale verlaging van het maaiveld, begroeid met gras en bomen.

Verlichting

Om het landelijk beeld zoveel mogelijk vast te houden dient verlichting tot een minimum te worden beperkt. Het motto 'verlichten is goed, niet verlichten is beter' zou hier leidend moeten zijn. Natuurlijk dient men rekening te houden met verkeersveiligheid, sociale veiligheid en Politie Keurmerk Veilig wonen. De randen van het plangebied, grenzend aan het open landschap zouden bij voorkeur zo donker mogelijk moeten blijven.

In de woonstraten en bij de parkeervoorzieningen dient natuurlijk wel voldoende verlichting aanwezig te zijn. Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn. (Te) historisch getinte masten worden al snel 'kitscherig' en op een misplaatste manier 'monumentaal'. Te moderne masten gaan voorbij aan het landelijke karakter. Een goede balans hierin, in aansluiting op de architectuur, is de meest gewenste koers voor Duizel-Noord.

Het plan Duizel-Noord is aangewezen als 'pilotproject duurzame stedenbouw' in de gemeente Eersel. Het verdient aanbeveling om te kijken of er, in combinatie met het gewenste beeld, ook mogelijkheden liggen om tot een energiezuiniger manier van verlichten te komen, bijv. door het toepassen van LED-verlichting.



Bij de keuze voor lichtmasten dient 'sober en klassiek' met eigentijdse toevoegingen het 'leidmotief' te zijn.

Spelen en straatmeubilair

Vooralsnog worden er in deze nieuwe wijk, conform gemeentelijk uitgangspunt, geen speelobjecten geplaatst. Natuurlijk kunnen er te zijner tijd voor de allerkleinsten (1-3 jaar) speelobjecten worden geplaatst in de vorm van de zgn. wipkippen etc. Leuker en uitdagender is het echter om, vooral voor de oudere jeugd, aanleidingen te creëren waar de kinderen zelf, op hun eigen manier, al spelend invulling aan kunnen geven.

Bij de keuze van zowel speelobjecten als overig (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt moet zijn bij de objectkeuze. Hierbij geldt dat er een goede balans moet zijn tussen beheer(kosten), wensbeeld en duurzaamheid. Vanuit het beeld gaat de voorkeur uit naar duurzame en natuurlijke materialen. Vanuit duurzaamheid gelden regels m.b.t. uitloging en het gebruik van kleurstoffen. In het kader van het 'pilotproject duurzame stedenbouw' zou men zelfs kunnen overwegen of men objecten kan toepassen die voldoen aan het 'Cradle-to-cradle-principe'.

In het algemeen geldt dat felle schreeuwerige kleuren in ieder geval moeten worden vermeden. De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en robuuste uitstraling. Hout en steen zijn hierbij goed denkbaar. Ook hierbij geldt, vergelijkbaar met de verlichting, dat té modern en té klassiek beide niet voldoen. Klassiek met een moderne, natuurlijk kwinkslag of 'klassiek in een nieuwe vorm gegoten' zijn kernbegrippen. De hoofdgedachte hierbij is: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'.

5. Welstandscriteria

5.1 Algemeen

Door de gemeente is een Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is het beleidsdocument dat voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders (en voor hun de welstandscommissie) hanteren bij het beoordelen van een bouw aanvraag op welstandsvereisten. De welstandsnota is een beheersinstrument, nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Voor ontwikkelingen die ingrijpender van aard zijn, moeten specifieke criteria worden opgesteld. Hiervoor dient onderhavig beeldkwaliteitsplan. Dit plan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Op onderdelen zullen de criteria uit de welstandsnota dus ook gelden voor onderhavige ontwikkeling, waardoor sprake blijft van een consistent ruimtelijk beleid.

In de welstandsnota zijn criteria geformuleerd voor kleine bouwwerken (loketcriteria), gebiedscriteria voor de verschillende te onderscheiden gebieden in de gemeente Eersel en de zogenaamde algemene criteria. De algemene criteria zijn altijd van toepassing en vormen de basis voor de overige criteria. Ook de welstandsvrije 'achterkanten' zoals opgenomen in de Welstandsnota blijven van toepassing.

Nieuwe ontwikkeling

De criteria uit de bestaande Welstandsnota zijn van toepassing in een beheersgebied, waarbij nieuwe toevoegingen ondergeschikt zijn aan de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek. Het stedenbouwkundig plan Duizel-Noord is ingrijpender van aard, hiervoor moeten nieuwe criteria worden geformuleerd, welke uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Deze criteria worden hieronder weergegeven

5.2 Criteria voor de architectuur

Deelgebied 1 'De Groene Aders'

Algemeen

- Sterke oriëntatie in oostwestelijk richting, groen en asymmetrisch karakter van de straatprofielen en duidelijke opdeling in drie subgebieden.
- Beeldkwaliteit gebaseerd op traditionele stijkenmerken en verwijzingen naar landelijke en agrarische architectuur gecombineerd met en verrijkt met moderne toevoegingen, aanvullingen en accenten.
- De gelijke noemer wordt gewaarborgd door de eenheid in materiaal.
- Traditionele materialen als baksteen in combinatie met gebakken pannen
- De baksteen ligt altijd in het roodbruine scala.
- Tinten als geel en beige komen oorspronkelijk niet of nauwelijks in het gebied voor en zijn om die reden ongewenst.
- De pannen zijn altijd gebakken en gesmoord. Afhankelijk van het subgebied zijn ze rood of antraciet van kleur.
- De goot is bij voorkeur afgetimmerd. Een platte, zinken goot is echter ook toegestaan. PVC-goten zijn uitgesloten.
- De dominante nokrichting is parallel aan de straat (verkaveling 'op de zon')
- Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of min of meer dwars (hoekverdraaiing) op de straatrichting gericht.
- De goothoogte mag 6,0 meter bedragen, maar het heeft de voorkeur om, in ieder geval plaatselijk en afhankelijk van het subgebied, ook met lagere hoogten te werken.
- Wat betreft de woningen aan de oostzijde van het deelgebied is de oriëntatie zowel op de woonstraat als op de dorpsrand / entreestraat gericht.
- De entree van de woningen ligt aan de woonstraat, de zijde aan de entreeweg kent echter minstens één "structurele verbijzondering" (tweede toegang, grote raampartij, erker etc.).
- Voor de westelijke rand geldt een andere benadering.
- Deze woningen zijn meer op de westelijke straat langs de nieuwe dorpsrand georiënteerd dan op de woonstraat.

- De entree en de meer bijzondere, naar het landschap gerichte gevel liggen hier dan ook beide aan de westzijde.
- De nokhoogte is bepaald op maximaal 9,0 meter. Bij een goothoogte van 6,0 meter dient een nokhoogte van 9,0 meter gehanteerd te worden. Bij een goothoogte van 3,5 meter biedt de hoge nok ruimte voor een grote kap.
- Overgang privé-openbaar: wat betreft de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar de houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere soort bijv. een meidoorn- of ligusterhaag.
- De zijkanten van de kavels bij voorkeur ook groen uitvoeren in dezelfde (hogere) haag als de voorzijde of d.m.v. een begroeide constructie (hekwerk, spandraden).
- Aan de achterkanten van kavels worden geen eisen gesteld.

Woonveld 1, 'Noord'

- Uitgangspunt is hier de verplichte mansardekap.
- Deze dient niet puur traditioneel te worden toegepast, maar er dient een modern spel mee te worden gespeeld.
- Men kan de kap bijvoorbeeld open snijden of juist doorzetten tot ver over de gevel.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze (zie boven).
- De dakpannen zijn antracietgrijs.

Woonveld 2, 'Midden'

- In het middelste woonveld wordt uitgegaan van een eenvoudige basisvorm.
- Deze bestaat uit een basale woning met een zadelpak (verplicht).
- Deze kap wordt echter aangetast of aangevuld met moderne elementen. Hierbij kan men denken aan (doorgestoken) dakkapellen, (verlengde) erkers etc.
- Ook vergrote entreepartijen of subvolumes behoren tot de mogelijkheden.
- De verbijzonderingen worden uitgevoerd in materialen die duidelijk afwijken van het hoofdvolume of die normaliter slechts in details worden toegepast.
- Denk hierbij bijv. aan zink of plaatmateriaal.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze.
- De dakpannen zijn hier rood van kleur.

Woonveld 3, 'Zuid'

- In dit woonveld worden elementen die behoren tot de basisvorm en onderdeel vormen van de klassieke architectuur uitvergroot.
- Door het inzetten van dit middel blijft de architectuur enerzijds klassiek maar wordt tegelijkertijd ook eigentijds.
- Met moet denken aan het uitvergroten van schoorstenen, raamdetaïls, deuren, dakranden en omlijstingen etc.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze.
- De dakpannen zijn antracietgrijs.

Patiowoningen

- De patiowoningen bestaan uit een basis van één bouwlaag hoog.
- Deze basislaag heeft gevels van baksteen in de kleur van het betreffende woonveld.
- Op deze basis kan eventueel een opbouw komen van één of meerdere kamers groot.
- I.v.m. het toestaan van een opbouw is de maximale goothoogte hier maximaal 6,0 m.
- De tweede laag mag echter nooit meer dan 50% van de basislaag vormen.
- De opbouwjes onderscheiden zich duidelijk van het hoofdvolume.
- Zij hebben minimaal één volledige gevel die bekleed is met hout.
- Op deze opbouwjes mag een kap. Dit mag zowel een zadeldak (let op de richting) als een schilddak zijn.
- Voorbeelden van mogelijkheden m.b.t. de volume opbouw:
 - een éénlaagse basis (3,0 m.) met een opbouw (6,0 m.) met een plat dak (totaal 6,0 m.) of een flauwe kap (totaal 7,5 m.)
 - een éénlaagse basis (3,0 m.) waarvan een deel anderhalve bouwlaag hoog is (4,5 m) met een steilere kap (3,0 m., totale nokhoogte ca. 7,5 m).

Deelgebied 2 'Rondom Hoek'

Algemeen

- De belangrijkste bindende kenmerken zijn de lage goothoogte en de antracietkleurige pannen.
- Voor alle woningen geldt een basale goothoogte van 3,5 meter.
- De bijbehorende maximale nokhoogte bedraagt hierbij 8,0 meter.
- De kleur van de pannen is antracietgrijs.
- De gevels bestaan uit een combinatie van baksteen en hout.
- De kleur wordt relatief vrij gehouden. Alle tinten binnen het rode scala zijn toegestaan, waarbij hier eerder de nadruk ligt op rood dan op roodbruin.
- Slechts lichte kleuren in het gele en het beige / zandkleurige spectrum zijn uitgesloten. Ditzelfde geldt voor wit en lichtgrijs.
- Voor wat betreft de erfscheiding wordt de keuze vrij gelaten.
- Het streefbeeld voor de erfscheidingen is echter een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen.
- Hoge, gebouwde erfscheidingen in de vorm van een hoge hekken of muren zijn ook hier nadrukkelijk niet gewenst.

Noordelijk woonveld

- Voor het meest noordelijke woonveld geldt als leidmotief het 'schuurtype'.
- Deze inspiratiebron dient niet te letterlijk te worden genomen. De speelruimte binnen het thema is vrij groot.
- Belangrijk element bij het waarderen van het beeldkwaliteitsniveau is de kap.
- Het grootste deel van het programma dient onder één dominante kap te worden uitgevoerd.
- Verspringingen in en aantastingen van de kap zijn ongewenst.
- De kapvorm (zadeldak) dient zo zuiver mogelijk te blijven.
- Ook de overgang van binnen naar buiten is hier belangrijk.
- De kap biedt vele mogelijkheden om deze overgang fraai vorm te geven, bijv. in de vorm van veranda's en overkappingen.
- Om plaatselijk meer programma en afwijkende ruimtes te kunnen maken, kan bij de uitwerking op onderdelen door de kap worden heen gebroken.
- Dit dient in dat geval te geschieden in de vorm van een duidelijk, zelfstandig volume met voldoende maat en een eigen beeldtaal.
- Deze aantasting van de kap mag echter maximaal 20% van de totale voetprint beslaan.
- Om de analogie met de archetypische schuur nog eens te vergroten dient een deel van de gevel te worden uitgevoerd in hout met *horizontale* planken, liefst overlappend ('potdekselen').
- De woningen op de hoeken (grenzend aan 'Hoek') hebben een dubbele oriëntatie.
- Zij dienen zowel op de woonstraat als op Hoek te zijn georiënteerd.
- De entreepartij ligt aan de zijde 'Hoek'.

Zuidelijk woonveld

- In het zuidelijke woonveld dient op een vrijere, meer metaforische manier met het algemene thema te worden omgegaan.
- Opnieuw vormt de kap het leidmotief. Hier wordt deze echter niet letterlijk ingezet.
- De kap vormt hier het plastische element, waarmee naar hartenlust geëxperimenteerd en gevarieerd mag worden.
- De kap vormt het meest expressieve element van de woning; deze mag worden gevouwen, als gevel worden ingezet, naar beneden worden doorgetrokken etc.
- Er is veel geoorloofd, mits er iets bijzonders met de kap wordt gedaan en het merendeel van het programma onder de kap wordt geplaatst.
- De dakbedekking wordt gevormd door pannen (antracietgrijs) of door riet.

- Dit laatste materiaal moet terughoudend worden ingezet, slechts enkele woningen mogen hiermee worden bedekt.
- Voor de gevel gelden dezelfde restricties als het vorige deelgebied. Afwijkend is de inzet van het hout.
- I.p.v. slechts horizontaal, mogen de planken hier ook verticaal worden geplaatst.
- De woningen op de hoeken (grenzend aan 'Hoek') hebben een dubbele oriëntatie.
- Zij dienen zowel op de woonstraat als op Hoek te zijn georiënteerd.
- De entreepartij ligt aan de zijde 'Hoek'.
- De noordelijke 'hoekwoning' dient aan de straatzijde een verzorgde erfscheiding te krijgen, bestaande uit een hekwerk met begroeiing of een combinatie van een hekwerk of lage tuinmuur met een haag.

Lianahoeve

- De noordoostelijke woning 'op de hoek' van het zuidelijke woonveld dient te worden uitgevoerd in de trant van "De Nieuwe Lianahoeve".
- Voor de 'Nieuwe Lianahoeve' dient te worden uitgegaan van de inspiratiebron 'boerderij met schuur'.
- De woning dient te bestaan uit twee volumes die bij elkaar horen, maar toch duidelijk van elkaar gescheiden zijn.
- Dit gegeven dient minimaal zichtbaar te worden in een plaatselijke verlaging van de goothoogte.
- De verspringing van de goot dient gepaard te gaan met een verspringing in de gevellijn.
- De kap speelt een belangrijke rol.
- Door de lage goothoogte te combineren met een niet te flauwe hellingshoek gaat de kap vanzelf een dominante rol vervullen.
- De openingen in de kap dienen in aantal en in grootte beperkt te blijven.
- De maximale goothoogte blijft hierbij 3,5 meter.
- De ramen dienen 'staand' (gering van afmeting en verticaal van opbouw) te zijn en duidelijk geordend op gelijke hoogte in de gevel te liggen.
- De ramen liggen laag in de gevel.
- Een bijzondere entree (terugliggend, met een halfronde bovenzijde in de gevel)
- Verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen) boven de raamopeningen
- De ramen dienen te worden voorzien van luiken.

Plandeel 3: Het Dubbellint

Algemeen

- De woningen staan in een vaste rooilijn.
- De kap speelt ook hier weer een belangrijke rol.
- Er dient een spel met de kap te worden gespeeld.
- De kap bestaat in zijn basis uit een zadeldak, dit wordt hier echter geknikt of gebroken uitgevoerd.
- De kap mag ook worden onderbroken, om als zelfstandig element te worden herhaald.
- De goothoogte mag hier (deels) 6,00 meter zijn, maar men dient er naar te streven dat een substantieel deel op 3,5 meter ligt.
- Dit kan worden bereikt door een asymmetrische kap of door toevoeging van subvolumes.
- De gevel bestaat uit een samenstelling van baksteen en hout.
- Ook houtvervangende materialen zijn toegestaan, mits 'eerlijk' en duurzaam van karakter.
- De kleur van de baksteen dient in het (donker)grijze scala te liggen.
- De kleur van de pannen is vrij, rood of antraciet, mits harmoniërend met de gevel.

Patiowoningen

- De patiowoningen bestaan uit een basis van één bouwlaag hoog.
- Deze basislaag heeft gevels van baksteen in de kleur van het gehele deelgebied.
- Op deze basis kan eventueel een opbouw komen van één of meerdere kamers groot.
- I.v.m. het toestaan van een opbouw is de maximale goothoogte hier maximaal 6,0 m.
- De tweede laag mag echter nooit meer dan 50% van de basislaag vormen.
- De opbouwten onderscheiden zich duidelijk van het hoofdvolume.
- Minimaal 2 van de 4 gevels hebben een gevelbekleding van hout of hout vervangend materiaal. Een andere optie is dat de gehele onderste helft van hout is
- Op deze opbouwten dient een kap te worden toegepast.
- Dit mag zowel een zadeldak (let op de richting) als een schilddak zijn.
- De pannen zijn in harmonie met de gevel en rood of antraciet (keramisch, gesmoord)
- Voorbeelden van mogelijkheden m.b.t. de volume-opbouw zijn:
 - een éénlaagse basis (3,0 m.) met een opbouw (6,0 m.) met een plat dak (totaal 6,0 m.) of een flauwe kap (totaal 7,5 m.)
 - een éénlaagse basis (3,0 m.) waarvan een deel anderhalve bouwlaag hoog is (4,5 m) met een steilere kap (3,0 m., totale nokhoogte ca. 7,5 m).

Deelgebied 4: De Boerderij

'Nieuwe Witte boerderij'

- Op het gebied van beeldkwaliteit dienen substantiële verschillen te worden ingebouwd tussen de beide woningen.
- De meest westelijke woning van dit deelgebied is geïnspireerd op de oorspronkelijke, witte "langgevel-boerderij".
- Als rooilijn wordt de rooilijn van de naastgelegen woning aangehouden.
- De langgerekte woning heeft, vanzelfsprekend, een nok die parallel aan de St. Janstraat ligt.
- Een lage goot (3,0 m.) heeft de voorkeur, maar de goothoogte mag hier (deels) 6,0 meter zijn.
- Een 'uitgeklede' goot van zink of PVC zonder aftimmering, die direct aan de gevel 'hangt' is ongewenst.
- De referentie aan de 'Witte boerderij' betekent dat er sprake dient te zijn van een lage goothoogte, een lange, op de straat georiënteerde gevel, meerdere kleinere raamopeningen in een strakke ordening en ritme en een grote deuropening.
- Deze laatste kan bijv. worden ingezet als garagedeur of worden uitgevoerd als een grote raampartij.
- In alle gevallen dient de deur in vorm en/of detaillering naar een staldeur te verwijzen.
- De garage dient in alle gevallen inpandig te worden opgelost; de kap dient in ieder geval door te lopen.
- De woning dient wit te worden 'gekeimd'
- De dakbedekking bestaat uit een combinatie van riet (min. 25%) en rode pannen.
- De scheidslijn tussen beide materialen is bij voorkeur horizontaal georiënteerd.

Solitaire woning

- Voor de tweede woning (oostelijke woning) gelden geen aanvullende randvoorwaarden of restricties buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders.
- Binnen deze kaders is elke kapvorm mogelijk, een kap is echter wel verplicht.
- Ook de nokrichting is vrij te kiezen, het dak dient echter wel expressief te zijn.
- De nokhoogte ligt om die reden op maximaal 8,0 m.
- Een restrictie is dat de woning niet te zeer op de 'nieuwe witte boerderij' mag lijken.
- De 'nieuwe langgevelwoning' dient op zich zelf te staan, teveel overeenkomst zou de uniciteit van de 'langgevelwoning' teveel aantasten.
- Hoge, harde erfscheidingen zijn in combinatie met de houtwal ongewenst.

- Voor de voorzijde geldt dat hier sprake dient te zijn van een lage, groene erfscheiding in de vorm van een losse haag.
- De soortkeuze dient bij voorkeur inheems te zijn met een referentie naar de streekeigen beplanting in de houtwal.

5.3 Criteria voor de openbare ruimte

Verhardingen

- De woonstraten dienen een landelijke uitstraling te krijgen.
- De rijbanen en parkeervakken worden uitgevoerd in gebakken klinkers.
- De kleurstelling ligt in het bruinrode scala.
- De exacte kleuren en formaten worden in het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) vastgesteld.
- De klinkers dienen in kleur in ieder geval te harmoniëren met de verharding in de omgeving.
- Sterke contrasten zoals zwart-geel dienen te allen tijde te worden vermeden.
- Opvallende streepaanduidingen etc. dienen te worden voorkomen.
- De auto's staan voor het grootste deel op de rijbaan, zodat de aanduiding van individuele plekken tot een minimum kan worden beperkt.

Groen

- De bomenlanen langs Hoek zullen intact blijven incl. de grasbermen.
- De toe te passen bomen zijn inheems en streekeigen.
- Ook langs de nieuwe wegen komt steeds een groene berm in combinatie met een wadi of groengoot.
- De doorgetrokken en aangevulde houtwal langs de entreestraat bestaat uit kleine bomen en heesters in de vorm van een mengeling van streekeigen soorten.
- De groene stroken in plandeel 'de groene aders' worden beplant met inheemse bomen van de 2^e grootte, die goed tegen een wisselende waterstand kunnen.
- Alle groene bermen of veldjes bestaan uit gras; ofwel gazon (speelfunctie) ofwel extensief beheerd, bloemrijk gras (indien inpasbaar in het gemeentelijke beleid).
- Alle parkeerkoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'.
- Stedelijk groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dient te worden vermeden.

Water

- De bergingsbekkens (vlakvormige wadi's) en de groene bermen dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht.
- Het wensbeeld is een verlaging van het maaiveld, begroeid met gras en bomen.
- De grotere bergingsvoorzieningen (bekkens) lijken natuurlijke laagten in het landschap, die een wat ongecultiveerd beeld mogen hebben.
- Bij de 'harde' afvoerende voorzieningen in de woonstraten moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen, zoals molgoten.
- Deze molgoten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijbaan en het parkeren, nl. gebakken klinkers.

Verlichting

- Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn.

Spelen en meubilair

- Bij de keuze voor (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt moet zijn.
- Straatmeubilair in felle, schreeuwerige kleuren moet in ieder geval worden vermeden.
- De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en een robuuste uitstraling. Hout en steen zijn hierbij goede materialen.
- Klassiek en natuurlijk met een moderne kwinkslag zijn kernbegrippen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Flexibel stedenbouwkundig plan (Grounds, mei 2012)

Bijlage 2 Proefverkaveling (Grounds, juni 2012)

COLOFON

Grounds

landschap stedenbouw

Stationsweg 73B
6711 PL Ede

Hans Hofman, MA

Stedenbouwkundige / landschapsontwerper
Projectleider

Ir. Mark van Mourik

Assistent ontwerper