

BEELDKWALITEITSPLAN

Herontwikkeling 'De Kok Esbeek'



Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

Opdrachtgever:
Opgesteld door:
Projectnummer:
Datum:

Geert-Jan de Kok BV
Dirk van Roij
11022.007
24-04-2018



1. Inleiding	4.
2. Plangebied & omgeving	5.
3. Stedebouwkundig plan	6.
4. Kwaliteitseisen bebouwing	8.
5. 3D-modellen	12.



Aanleiding

Binnen de bebouwde kom van Esbeek ligt de bedrijfslocatie 'De Kok'. Op deze locatie vindt een herontwikkeling plaats. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden woningen gebouwd. In totaal worden op deze locatie 12 nieuwe woningen gerealiseerd. In dit beeldkwaliteitsplan wordt het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen vastgelegd.

In het stedenbouwkundig plan wordt de positionering van de woningen en de kavelindeling bepaald. Vervolgens worden in het beeldkwaliteitsplan uitgangspunten en randvoorwaarden voor het na te streven beeldkwaliteit beschreven. Het doel is om de geplande woningen stedenbouwkundig goed in te passen met een representatieve architectuur van hoge kwaliteit. Daarnaast wordt een beeldkwaliteit geschreven voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit rapport beschrijft en verbeeldt de samenhang tussen stedenbouw en architectuur en geeft sturing aan het eindbeeld van de totale (her)ontwikkeling.

Het plangebied wordt begrenst door de straten Oude Trambaan, Spaaneindsestraat en Kerkpad en door de bestaande woningen tussen Oude Trambaan en Kerkpad.

Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip 'beeldkwaliteit' kan in algemene termen worden aangeduid als 'alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving'. Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijke plan in de vorm van het bestemmingsplan dat zich vooral richt op functionele kwaliteiten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd. Verder worden uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing gedaan.

Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie 'De Kok Esbeek' weer, met het accent op de verschijningsvorm. Het beeldkwaliteitsplan geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de bebouwing en openbare ruimte. De functie van het onderhavige beeldkwaliteitsplan is daarom drieledig.

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het inhoudelijk kader.
2. Het beeldkwaliteitsplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat het geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van het stedenbouwkundig plan, de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen van de planlocatie.
3. Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen op de planlocatie.

Plangebied:



2. PLANGEBIED & OMGEVING



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Historische opbouw en groei Esbeek

Esbeek ligt aan de rand van een akkercomplex nabij het Spruitenstroompje. Ten zuiden van het dorp stroomt vanuit landgoed De Utrecht de Hoozeindse Beek, via enkele vennen, naar het noordoosten om bij Groenstraat in het Spruitenstroompje uit te komen. Het dorp Esbeek is ontstaan uit een kansakkerdorp. De structuur is nog herkenbaar. In 1889 werd Esbeek een eigen parochie en ontstond er rondom de in 1890 ingewijde kerk een kleine dorpskern. In het dorp herinnert de Oude Trambaan, een brede dreef die de bossen van de Roversche Heide en Landgoed De Utrecht scheidt, nog aan de oude stoomtram.

Huidige situatie

Het vroegere straten- en (zand)wegenpatroon van Esbeek is hedendaags op veel plekken nog altijd herkenbaar. Het plangebied wordt begrenst door de Oude Trambaan, Spaaneindsestraat en Kerkpad. Deze straten zijn voorbeelden van oude (zand)wegen welke nu onderdeel zijn van de bebouwde kom van Esbeek. Binnen het plangebied zijn bedrijfsgebouwen aanwezig welke in gebruik waren ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf Geert-Jan de Kok B.V. In 2005 is het bedrijf, vanwege hinder voor de woonomgeving, verplaatst naar bedrijventerrein De Mierbeek in Esbeek. Daar de locatie niet geschikt is voor de vestiging van een nieuw bedrijf worden op deze locatie woningen ontwikkeld. De bestaande bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning, zullen worden gesloopt. Binnen het plangebied is tevens een burgerwoning aanwezig op de hoek van Spaaneindsestraat en Kerkpad. Deze woning zal op termijn tevens gesloopt gaan worden.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door een woonfunctie. Aan de aangrenzende straten staan een variatie aan vrijstaande-, twee-onder-één kap- en rijwoningen. De woningen staan vrijwel op een gelijke afstand tot de weg, maar kent op sommige plekken een licht verspringende rooilijn. De kaprichtingen van de woning zijn evenwijdig aan- of haaks op de straat. Het bouwvolume van de bestaande woningen in de omgeving bestaat vrijwel altijd uit twee bouwlagen met een kap.

De aangrenzende straten zijn aan één zijde voorzien van laanbomen. Binnen de bebouwde kom van Esbeek zijn veel straten voorzien van laanbomen. Aan de straatzijde van het voormalige bedrijf wordt de volledige ruimte gebruikt ten behoeve van de voormalige bedrijfsvoering. Aan deze bedrijfszijde van de straat zijn geen laanbomen aanwezig. Alleen aan de Oude Trambaan staan twee bomen.

De locatie 'De Kok Esbeek' ligt binnen de bebouwde kom van Esbeek en is daarmee op voorhand een geschikte locatie voor woningbouw. Daarnaast wordt hiermee de kans geboden de leegstaande bedrijfsgebouwen te slopen en de kern van Esbeek te verfraaien met woningen van een goede architectonische kwaliteit.

Kaart Esbeek anno 1900:



Kaart Esbeek anno 2016:



Stedenbouwkundig plan

Binnen het plangebied worden in totaal 12 woningen gerealiseerd. In het plangebied worden rijwoningen, hoekwoningen en geschakelde woningen gerealiseerd. Aan het Kerkpad komt een woningenblok van 5 rijwoningen. Dit zijn de starterswoningen. Naast de starterswoningen komen aan het Kerkpad 2 geschakelde woningen. Aan de Spaaneindsestraat komen 3 rijwoningen en aan de Oude Trambaan een tweekapper. De 3 rijwoningen zijn levensloopbestendige woningen.

De geschakelde woningen worden met een bijgebouw (garage) aan elkaar geschakeld. De verschillende woningtypen zijn passend binnen de bebouwingsstructuur van Esbeek. Daarnaast worden de woningen met een licht verspringende rooilijn gesitueerd. Het woningenblok van 5 rijwoningen heeft een behoorlijke impact op het straatbeeld van het Kerkpad. Daarom is gekozen om deze rijwoningen iets verder van de straat te situeren. Hierdoor wordt het straatprofiel iets meer open wat de impact van het woningenblok van 5 rijwoningen zal verminderen. Een bijkomend voordeel is dat hierdoor tevens ruimte ontstaat om de parkeerbehoefte op te vangen en hier parkeerplaatsen aan te leggen.

De geschakelde woningen in het plangebied krijgen een voortuin en een eigen oprit. De oprit wordt tevens gebruikt om te parkeren op eigen terrein. In totaal worden er 2 geschakelde woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben de grootste kavels binnen het plangebied. Aan de Spaaneindsestraat wordt een woningenblok van 3 rijwoningen gerealiseerd. Van dit blok hebben de hoekwoningen ruimte om een bijgebouw (bijvoorbeeld garage) te realiseren.

Met de bouwmassa van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestaande woningen in de omgeving. Dit betekent dat de beoogde woningen 2 bouwlagen met een kap hebben. De kaprichtingen van de woningen mogen evenwijdig of haaks op de straat worden gesitueerd. Dit sluit tevens aan bij de omgeving van het plangebied.

De kavels van de rijwoningen aan de Spaaneindsestraat en Kerkpad worden allen aan zowel de voorzijde (voordeur) en de achterzijde ontsloten. Binnen het plangebied wordt een pad aangelegd welke de kavels van de rijwoningen aan de achterzijde ontsluit. Dit pad kan tevens gebruikt worden om de kavels voor de geschakelde woningen aan het Kerkpad aan de achterzijde ontsluiten.

Parkeren wordt deels voorzien op eigen terrein voor de woningen met eigen oprit. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen.

Stedenbouwkundig ontwerp locatie 'De Kok' Esbeek:



De groenstructuur in de omgeving wordt met dit plan versterkt. De bestaande structuur van laanbomen aan één zijde van de straat wordt versterkt door ook aan de overzijde bomen te planten. Het straatbeeld wordt hierdoor verfraaid.

Met dit stedenbouwkundig plan wordt een zorgvuldige invulling gegeven aan de ontwikkeling van de woningen op deze voormalige bedrijfslocatie 'De Kok Esbeek'. In het navolgende hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit nader beschreven.



Hoofdaspecten

Woningtypologie, massa en vorm

In de omgeving van het plangebied zijn bestaande woningen nagenoeg allemaal uitgevoerd in een traditionele architectuurstijl. De vorm van de woningen wordt gekenmerkt door een blokvormige hoofdvorm met een zadeldak. De beoogde woningen binnen het plangebied dienen qua vorm hierbij aan te sluiten. Echter in de architectuurstijl komen moderne invloeden terug. De bouwmassa van de beoogde woningen betreffen 2 bouwlagen met een kap.

Dakvorm en nokrichting

De kapvorm bestaat uit een zadeldak. De nokrichting mag evenwijdig of haaks op de straat zijn gesitueerd. Het doel is om een variatie aan nokrichtingen te krijgen binnen het plangebied. Bij rijwoningen is de nokrichting altijd evenwijdig aan de straat gesitueerd. Indien het een woningblok van meer dan 3 rijwoningen betreft dient één wooneenheid een nokrichting haaks op de straat te situeren.

Gevelopbouw

De opbouw van de gevel en de gevelindeling moeten afgeleid zijn van een traditionele woning. Hier worden moderne elementen aan toegevoegd. Hierbij wordt gedacht aan een spel van horizontale en verticale lijnen in de gevelopbouw. Dit kunnen bijvoorbeeld brede horizontale ramen in de voorgevel zijn, en bijvoorbeeld smalle verticale ramen in de zijgevel. Ook verticale lijnen in de voorgevel zijn denkbaar. Horizontale en verticale elementen kunnen extra geaccentueerd worden door deze een stukje uit de gevel te doen laten steken. Dit zorgt voor contrast.

Bij een woning op de hoek van de straat dient een dubbele oriëntatie gehanteerd te worden. Dit wil dus zeggen dat de woning aan beide straten een 'gezicht' geeft.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn met de omgeving. De gevels zijn van rood-bruine tot een donker rode baksteen. De dakpannen zijn donker / antraciet.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing, maar ook aan toepassing van duurzame materialen. Ook dient gedacht te worden aan een gezond binnenmilieu en bijvoorbeeld verantwoord watergebruik. Dit kan toegepast worden door het gebruik van duurzame technieken zoals bijvoorbeeld een warmtepompsysteem of het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak. Zonnepanelen of

collectoren op het dakvlak dienen wel aan de achterzijde van de woning te worden geplaatst. Zonnepanelen of collectoren op het dakvlak aan de voorzijde is echter een dusdanige verslechtering van de beeldkwaliteit dat dit niet is gewenst.

Deelaspecten

Compositie massaonderdelen

Aan- en uitbouwen aan het hoofdvolume zijn toegestaan. Zij dienen wel ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. Bijgebouwen kunnen worden uitgevoerd met een plat dak of een kapvorm. Indien een kapvorm wordt toegepast dient deze dezelfde nokrichting te hebben als het hoofdgebouw. Het dakvlak van het hoofdgebouw mag overgaan in het dakvlak van het bijgebouw.

Dakkapellen zijn toegestaan. Een dakkapel kan een element zijn om de woning een moderne uitstraling te geven door deze bijvoorbeeld te plaatsen in de overgang tussen gevel en dakvlak.

Gevelindeling

Voor de gevelindeling dient aangesloten te worden bij een traditionele woning. Hierbij dient de voordeur in de voorgevel te worden geplaatst. Bij een woning op de hoek van de straat kan gekozen worden om de voordeur in de zijgevel te plaatsen om een dubbele oriëntatie van de woning te bewerkstelligen.

Bijgebouwen

Voor iedere wooneenheid wordt een vrijstaand bijgebouw voorstelbaar geacht. Dit kan bijvoorbeeld een berging, tuinhuisje en dergelijke zijn in de achtertuinten. De rijwoningen zonder een aangebouwd bijgebouw krijgen in de achtertuin in ieder geval een berging. De plaatsing van de vrijstaande bijgebouwen dient achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw te gebeuren. Een bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met eventueel een kapvorm.

Detailaspecten

Materiaal en kleurgebruik (deelvlakken)

Horizontale en verticale lijnen in de gevel bij voorkeur accentueren. Dit kan door metalen elementen te gebruiken of door bijvoorbeeld gevelopeningen te accentueren. Ook kan contrasterend kleurgebruik van bijvoorbeeld kozijnen toegepast worden. Wel dient dit genuanceerd toegepast te worden.

Aan- en uitbouwen

Indien een kapvorm wordt toegepast op een aan- of uitbouw dient deze aan te sluiten bij de dakvorm van het hoofdgebouw. Hierbij kan gekozen worden om het dakvlak van het hoofdgebouw over

te laten lopen in het dakvlak van een aan- of uitbouw. Bij voorkeur dient de dakhelling dan gelijk te zijn. Eventueel kan een lichte knik zitten in de dakhelling bij het overlopen van hoofdgebouw naar aan- of uitbouw.

Dakkapellen, dakramen en zonnepanelen

Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan. Deze dienen integraal opgenomen te worden in het architectonische ontwerp van de woning. Qua kleur en materiaal dienen deze afgestemd te worden op de overige elementen in gevels en daken van de woning.

Zonnepanelen en collectoren zijn in principe alleen toegestaan aan de achterzijde van de woning. Dit om een goede beeldkwaliteit te borgen. Echter is het voorstelbaar dat zonnepanelen en collectoren ook aan de voorzijde aangebracht kunnen worden. In dat geval dient deze zorgvuldig geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp en een onopvallende element zijn in de vormgeving van de woning. Indien dit subtiel gebeurt zijn zonnepanelen en collectoren voorstelbaar op bijvoorbeeld een dakvlak aan de voorzijde van een woning.

Op platte daken van bijgebouwen kunnen zonnepanelen en collectoren, eventueel op stellingen, geplaatst worden. Deze mogen eventueel zichtbaar zijn vanaf de straat. Een bijgebouw is immers een ondergeschikt aan het hoofdgebouw en in die zin beter geschikt om zonnepanelen en collectoren te plaatsen zonder daarmee de beeldkwaliteit aan te tasten.

Erfafscheiding

Erfafscheiding dient bij voorkeur uitgevoerd te worden met natuurlijke materialen als hout of plantmateriaal. Ook een combinatie van steen en hout is voorstelbaar. Bij erfafscheiding voor de voorgevel wordt de voorkeur gegeven aan een scheiding met beplanting.

Maatvoering

De maatvoering van de hoofdgebouwen is variërend:

- Goothoogte tussen 3,5 meter en 6 meter
- Bouwhoogte tussen 7,5 meter en 10 meter

Ten aanzien van de maatvoering van de bijgebouwen wordt uitgegaan van:

- Maximale bouwhoogte bijgebouw: 5,5 m
- Maximale goothoogte bijgebouw: 3,5 m

BOUWVORM

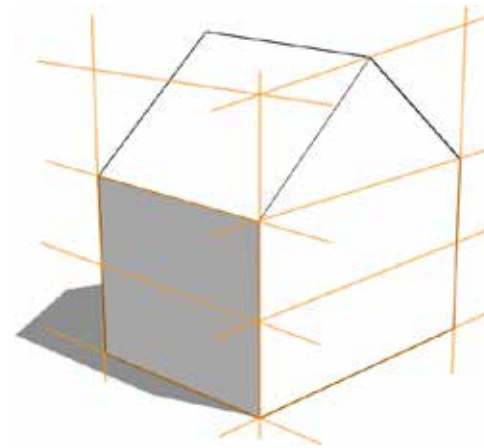
Bouwmassa

Rijwoningen:

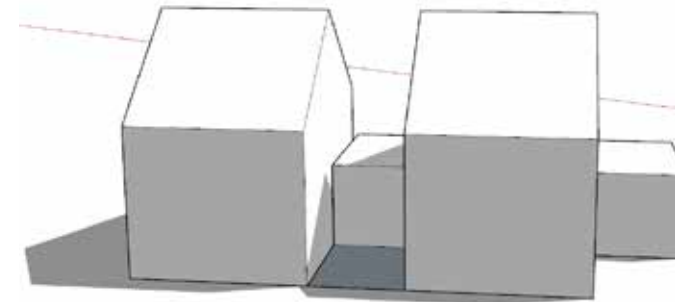
- Maximaal twee lagen met kap

Vrijstaand (geschakelde) woningen:

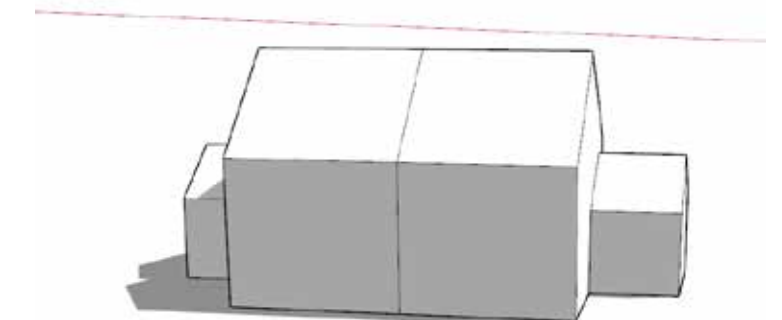
- Maximaal twee lagen met kap
- Schakeling door bijgebouw mogelijk



Twee lagen met kap



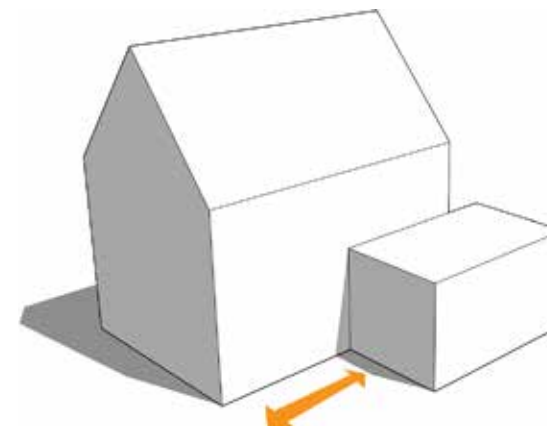
Woningen geschakeld door een bijgebouw



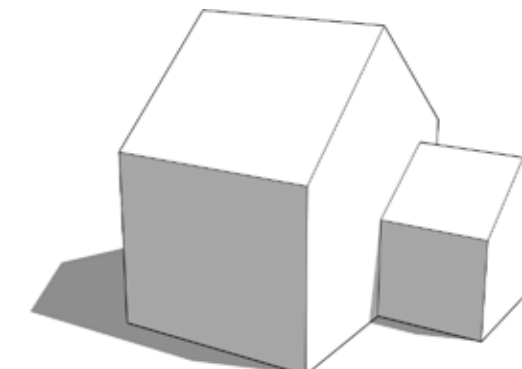
Tweekapper

Aan- en bijgebouwen

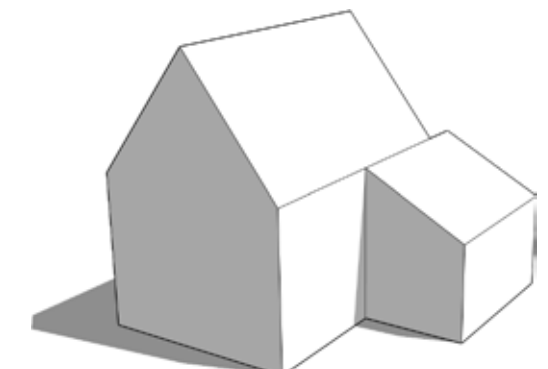
- Duidelijk onderscheid in bouwvolume hoofdbouw en ondergeschikte aan- en bijgebouwen
- Aan- en bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag met of zonder kap
- Aan- en bijgebouwen liggen achter de voorgevel
- Plat dak of kapvorm. Kapvorm is gelijk aan kaprichting hoofdbouw



Aan- en bijgebouwen duidelijk achter de voorgevel



Platte daken of kapvormen bij bijgebouwen. Kapvormen gelijk aan kaprichting hoofdbouw



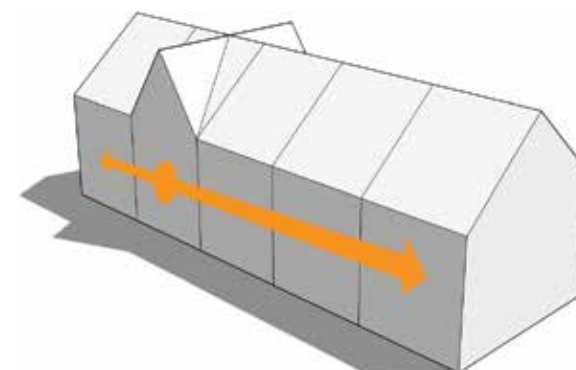
Kappen

Rijwoningen:

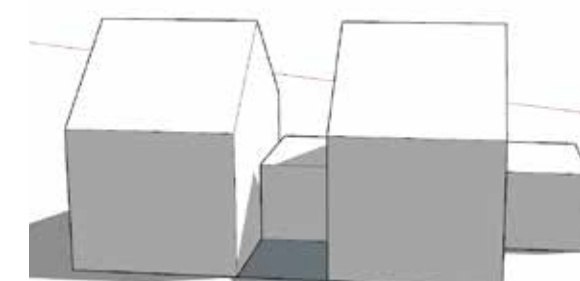
- Zadeldak
- Kappen evenwijdig aan de straat. Bij meer dan drie rijwoningen dient één kap haaks op de straat te worden georiënteerd voor onderbreking van de lengterichting van de rijwoningen. Haakse kap kan toegepast worden op zowel een tussenwoning als een hoekwoning.

Vrijstaand (geschakelde) woningen:

- Zadeldak
- Kaprichting zowel haaks als evenwijdig aan de straat mogelijk



Eén kap haaks op de straat bij meer dan drie rijwoningen



Bij geschakelde woningen kaprichting beide óf haaks óf evenwijdig aan straat



MATERIAAL EN KLEUR



Baksteen kleurtinten bruinrood tot donkerrood



Dakpan: donker/antraciet



Metalen elementen voor aanbrengen accenten

BEELDIMPRESSIE



Dubbele oriëntatie op hoek van straat



Dakkapel in dakvlak



of in overgang gevel/dak



Subtiele accenten gevelopeningen



Accent in gevel door terugliggende ramen



Horizontale en verticale lijnen



Spelen met horizontale en verticale lijnen in gevels
Zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak



Horizontale en verticale lijnen gevel



OPENBARE RUIMTE

Bestrating

- parkeerplaatsen en voetpad met rood paarse straatklinkers (overeenkomstig bestaande bestrating)

Straatprofiel



Straat (bestaand)

Goot

Parkeerplaats

Trottoirband

Trottoir

Beplanting

- Bomen in plantvakken
- haakse parkeervakken scheiden van voetpad met heg

Bomen tussen parkeervakken in plantvakken



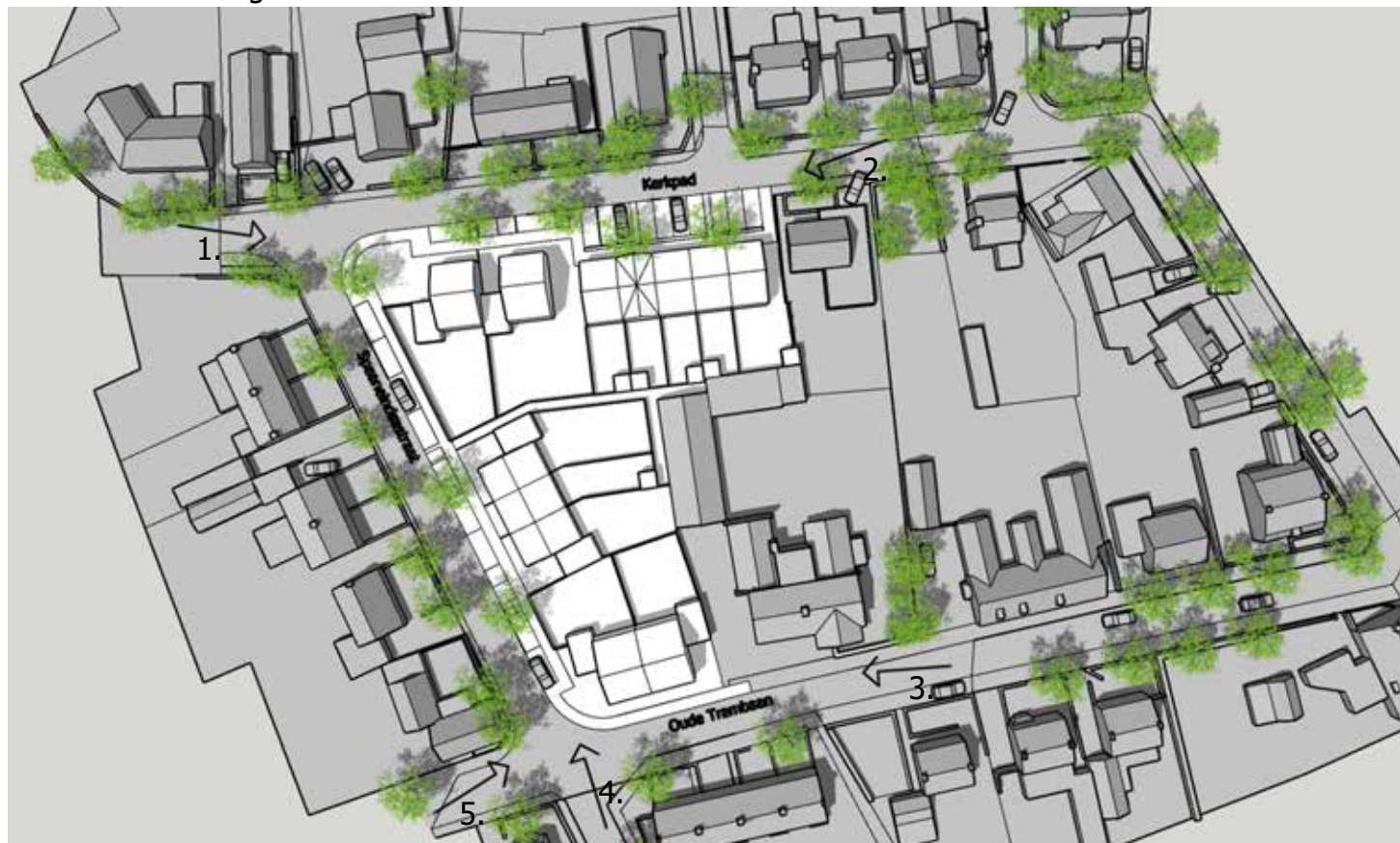
Haakse parkeervakken voorzien met lage heg



5. 3D-Modellen



Overzichtstekening



1.





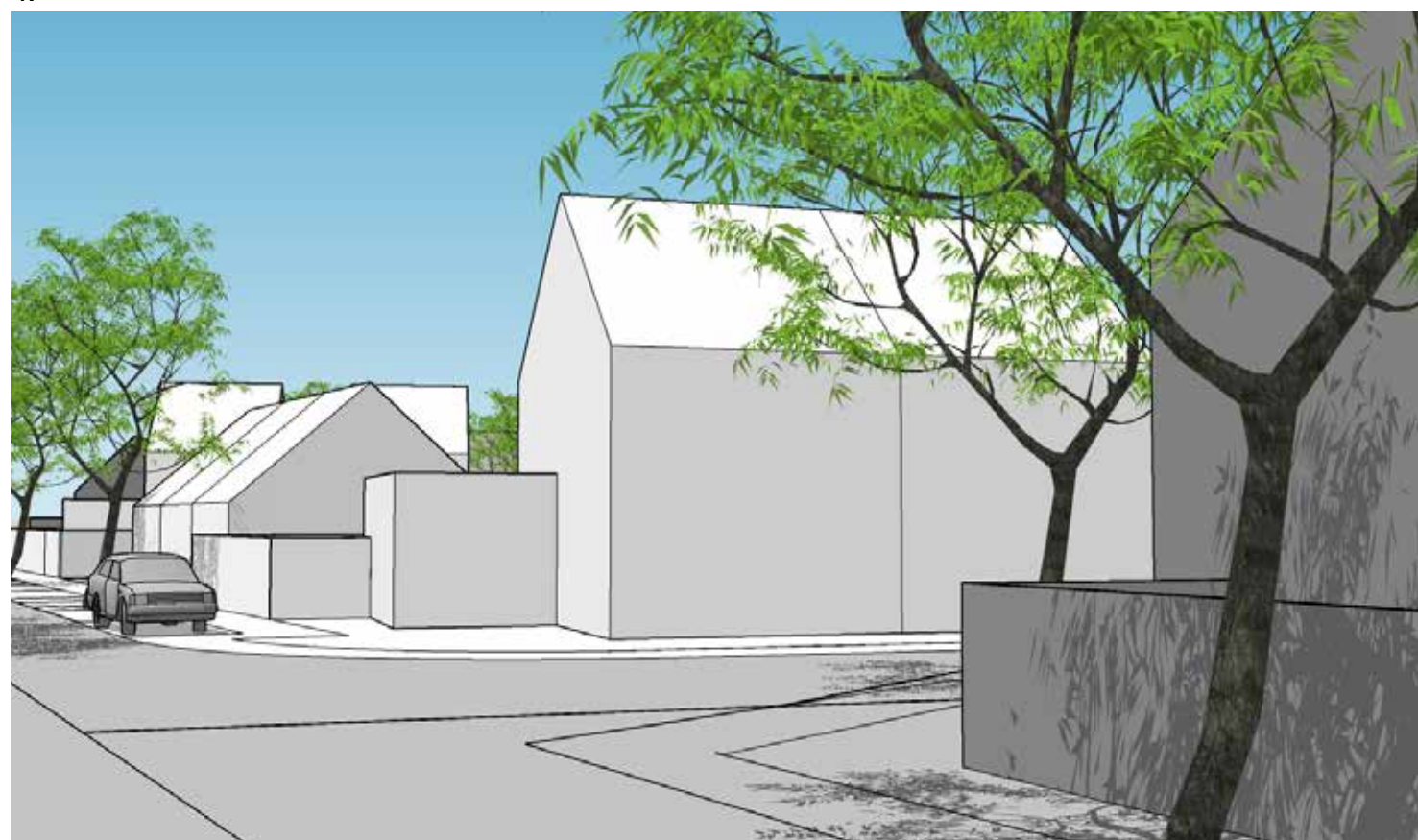
2.



3.



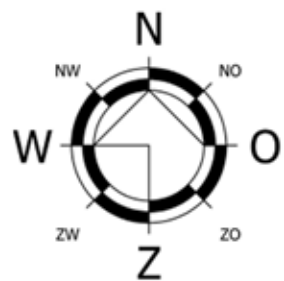
4.



5.







Parkeerbehoefte: 29 parkeerplaatsen

Parkeervoorziening:
Garage met enkele oprit: 9 parkeerplaatsen (1,5 parkeerplaats per voorziening)

Openbare parkeerplaatsen: 20 parkeerplaatsen

Totaal: 29 parkeerplaatsen

Afmeting voetpad: minimaal 1,80 meter breed

Schaal 1:500

Inrichtingsschets inbreidingslocatie aan de Oude Trambaan 14 te Esbeek
5 starters en 7 vrije sector woningen



Projectnummer: 11022.008
Datum: 9 april 2018
Opgesteld door: Dirk van Roij