

BEELD EN KWALITEITSPLAN



BEELD EN KWALITEITSPLAN
16 appartementen
Berg 62 te Nuenen

Opdrachtgever: Wij OG1 B.V.
Dhr. P. Wijtman

werknr.: 22.234
datum : 01-12-2023

BEELD EN KWALITEITSPLAN

1. Inleiding

1.1 Toelichting op het plangebied.

De locatie Berg 62 is gelegen binnen de bebouwde kom, aan de oostzijde van de noordelijke uitvalsweg. Langs de noordzijde van het erf is later een zijstraat, de Jhr. Hugo van Berckellaan aangelegd. In de directe omgeving staan meerdere monumenten en monumentwaardige objecten. Het perceel staat kadastraal bekend als E 4476 en heeft een kadastraal oppervlakte van 2269 m² waarvan ca. 20 m² aan de voorzijde gebruikt is als gemeentegrond.

Aan de Berg staan aan weerszijden woningen waarvan het betreffende pand op nummer 62 een gemeentelijk monument betreft. Aan de noordzijde van de Jhr. Hugo van Berckellaan, tegenover de Berg 62, staat een benzinestation.



Kadastrale kaart plangebied

BEELD EN KWALITEITSPLAN



Luchtfoto plangebied



T-splitsing Jhr. Hugo van Berckellaan (links) met de Berg

BEELD EN KWALITEITSPAN

1.2 Historie

Het pand op de Berg 62 is bestempeld als gemeentelijk monument. Dit statige pand werd in 1936 in opdracht van Petrus de Louw gebouwd door aannemer De Vries. De Louw nam de naam St. Janshoeve over van de boerderij van Bressers die daarvoor op dezelfde plaats stond. In 1970 werd het pand aan de gemeente Nuenen verhuurd, die er de gemeentewerf in vestigde. In 1980 verhuisde de gemeentewerf naar de Weverstraat. Sindsdien is het een winkel voor ruitersportartikelen, Ruijters voor Ruiters, geweest en vanaf 2010 werd het pand gehuurd en gebruikt door de heer W.L.M. van der Putten. De heer Van der Putten had er een show-room voor houten vloeren in gevestigd. Vanaf 2022 is het pand in eigendom van Wij OG1 B.V. die het voornemen heeft om 16 appartementen te realiseren in het monument.



Voorgevel Berg 62

1.3 Bebouwing

Algemeen

Het oorspronkelijke grote pand heeft een T-vormig grondplan met de 'poot' naar het westen. De 'balk' steekt aan de noordkant verder uit dan aan de zuidkant. Evenwijdig aan die dwarsbalk en eveneens deel uitmakend van het vroegere bedrijfsgedeelte van de boerderij staat een korte vleugel onder een zadeldak die noordwaarts verder uit steekt en zuidwaarts aanzienlijk korter is dan de 'balk' van de T. Het pand heeft één bouwlaag en wolfsdaken met borstwering op gelijke hoogte. De nok van het voorste deel staat haaks op de straat. De gevels zijn uitgevoerd in machinale rode baksteen en gemetseld in halfsteens verband met donkerkleurig trasraam dat wordt afgeboord met een rollaag. Geknipt voegwerk is in oorspronkelijke staat; het trasraam is platvol gevoegd. De achterbouw steekt noordwaarts ver uit en zuidwaarts nauwelijks. De daken zijn gedekt met gesmoorde verbeterd-hollandse pannen en voorzien van bijbehorende vorsten. De pannen zijn over de gevels gedekt en langs de dakvoeten van zijvlakken en schilden zijn houten bakgoten met plafond aanwezig. De dakranden zijn in het metselwerk afgeboord met een steens-rollaag die licht is uitgekraagd. De hardstenen lekdorpels onder de vensters zijn schuin uitgestoken. Boven de muuropeningen anderhalfsteense hanenkamstrekken.

BEELD EN KWALITEITSPLAN

Westgevel (voorgevel)

De voorgevel kent een symmetrische indeling. De ingangspartij staat in een portiek met halfronde anderhalfsteens boog. De originele paneeldeur heeft als enige versiering een opgolvende omranding aan de bovenzijde en wordt geflankeerd door zijlichten en een omgaand radiaal bovenlicht dat in zes vlakken is opgedeeld. Dit alles voorzien van oorspronkelijk glas-in-lood. Rechts een hardstenen brievenbus en aan weerszijden een kruiskozijn met oorspronkelijk glas-in-lood in de bovenlichten. Op de verdieping twee kleinere kruiskozijnen en in het midden een smal venster van gelijke hoogte met glas-in-lood. Boven in de gevel is in een twaalfstal keramische tegels het opschrift: ST.JANSHOEVE aangebracht.



Voorgevel (westgevel) Berg 62

Zuidgevel

Het gevelvlak tot aan de achterbouw is in de linker helft blind. Hier staat boven de gootlijst een schoorsteen. Rechts een drieledig kozijn met bovenlichten als voren. Erboven is een dakkapel met uitkragend plat en drieledig kozijn met ongedeelde ramen geplaatst. Voor de korte westgevel van de achterbouw is een aanbouw met plat dak ter hoogte van de gootlijst. Aldaar een ingang met bovenlicht. De zuidgevel van de achterbouw is op de begane grond grotendeels door aanbouwen bedekt. Geheel links twee vensters met bovenlicht. Op de verdieping, waar voorheen een luik was, is nu een zesruits venster. Het oostelijke dakvlak wordt voortgezet in een lessenaarsdak met geringere helling.



rechter zijgevel (zuidgevel) Berg 62

BEELD EN KWALITEITSPLAN

Noordgevel

Het gevelvlak tot aan de achterbouw is in de rechter helft blind. Hier staat boven de gootlijst een schoorsteen. Links een kruiskozijn als voren. Erboven een dakkapel met uitkragend plat en drieledig kozijn met ongedeelde ramen. Links van het venster een deur met bovenlicht en zijlicht dito aan de linkerkant. De westgevel van de achterbouw bevat links een vierruits stalvenster en verder twee dubbele hoge deuren met betonlatei die oorspronkelijk zijn. Ter wille van de huidige bestemming zijn er puien in geplaatst. De noordgevel van de achterbouw is geheel blind. De linker helft is op de begane grond door een oorspronkelijke aanbouw met lessenaarsdak bedekt. Dit dak vormt de uitloper van het zadeldak van de achterste vleugel. De noordwand van deze vleugel staat in een lijn met de wand van de aanbouw. In de onderste zone en in de oostwand is nog metselwerk aanwezig van de voorafgaande boerderij. De gevelankers zijn 'ziend' en de dakranden zijn voorzien van een zinken mastgoot. In het midden van de noordgevel is een dubbele inrijdeur aanwezig die in de steen draait. Onder het lessenaarsdak een kleinere deur en links van de grote deuren een gietijzeren zesruits stalvenster.



Linker zijgevel (noordgevel) Berg 62

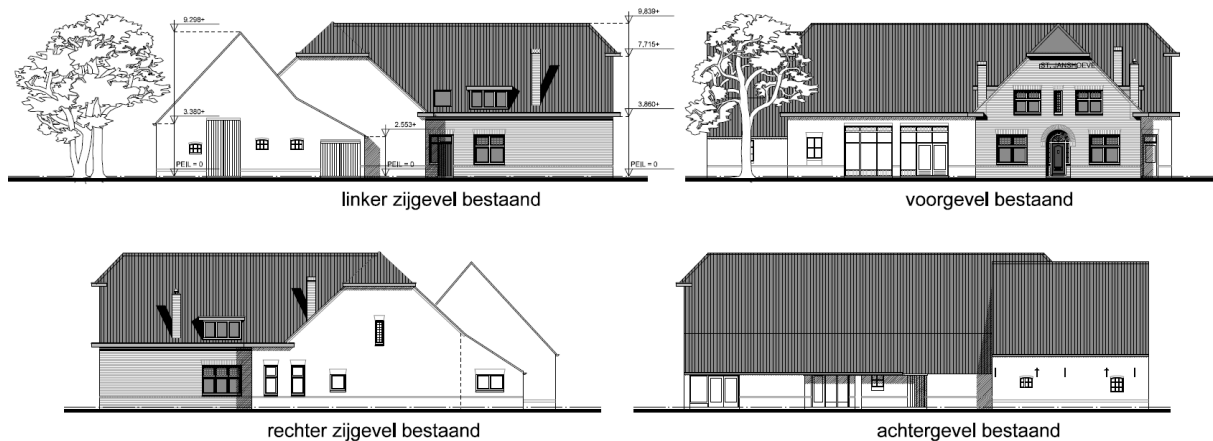
Oostgevel

In de rechterhelft zijn diverse openingen dichtgezet. Deze zijn herkenbaar aan de nog aanwezige gemetselde segmentbogen. Een vijftal spouwankers zijn in dit deel verdeeld over de gevel. In het linker geveldeel een zesruits stalvenster als voren. Het lessenaarsdak links van deze gevel rust op gemetselde pijlers. De ruimte eronder is open en deels later dichtgezet.



Achtergevel (oostgevel) berg 62

BEELD EN KWALITEITSPLAN



Bestaande gevels

(zie ook bijlage tekening VO-01, werknummer 22.234 – gevelaanzichten)

1.4 erf en beplanting

Op het achtererf, langs de Jhr. Hugo van Berckellaan staan een aantal waardevolle iepen afgewisseld met veldesdoorns. Op gemeentegrond langs de zelfde weg staan Amerikaanse eiken. Aan de voorzijde langs de Berg staat een esdoorn en een beuk. Op het achterrein staat tevens een notenboom. Tussen de bomen aan de noordzijde van het perceel voorbij de inrit aan de Jr. Hugo van Berckellaan staan sneeuwbesen die doorlopen van gemeentegrond naar het perceel. Aan de voorzijde van dezelfde inrit is de grond deels met gras begroeid. Aan weerszijden van de toerit aan de Berg staan lage groene beukenhagen.



Bomenrij incl. sneeuwbes aan de Jhr. Hugo van Berckellaan (linkis) en beukenhagen aan de Berg (rechts)

(zie ook bijlage tekening VO-01, werknummer 22.234 – beganegrond bestaand)

1.5 Waardering

Cultuurhistorische waarde

- De boerderij is opgenomen als gemeentelijk monument.
- De boerderij heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkelingen op het gebied de agrarische sector.
- Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde vanwege de betekenis ervan in het kader van de wijziging in leef- en woonomstandigheden van boeren. Dit is een voorbeeld van een 'moderne' boerderij (c.q. burgerwoning), zoals die is ontstaan na het traditionele boerderijtype.

Architectuurhistorische waarde

- Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege zijn gaafheid van de hoofdvorm en de gevels en vanwege de rustige en evenwichtige vormen.
- Het gebouw is een van weinig goed en gaaf gebleven voorbeeld van 'moderne' boerderijen in Nuenen.
- Het gebouw is mede, in typologisch perspectief, door zijn niet alledaagse bouwvorm zeldzaam.

BEELD EN KWALITEITSPLAN

- De kenmerken van de boerderij komen tot uiting in:
 - de eenvoudige doch harmonieuze baksteenarchitectuur;
 - de verdeling van het woon- en bedrijfsgebouwe;
 - de situering van het hoofdgebouw aan de weg.
- De modernisering (de winkelpuien) is indifferent en ze doen geen afbreuk aan de belevingswaarde van het object.

Stedenbouwkundige waarde

- De boerderij bezit stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de historische structuur, in samenhang met de nabij gelegen historische objecten.
- De ligging van de boerderij op een straathoek versterkt deze waarde.
- De boombeplanting en de groene erfafscheiding langs de zijstraat versterkt, als onderdeel van de boerderij, de stedenbouwkundige en landschappelijke waarde.

De bij dit beeld- en kwaliteitsplan behorende bouwhistorische verkenning gaat dieper in op de verschillende waarde-componenten.

2. Nota Publiekrechtelijke kaders

Middels de Nota Publiekrechtelijke Kaders (NPK) geeft de Gemeente Nuenen c.a. sturing aan de plannen, die ontwikkeld worden, zodat de te ontwikkelen partij een plan kan opstellen dat overeenkomt met de visie van de Gemeente Nuenen op het gebied van Volkshuisvesting, Stedenbouw en Beeldkwaliteit, Verkeer, Archeologie en Flora en fauna. Aspecten relevant voor dit BKP zullen hierna behandeld worden:

2.1 Structuurvisie Nuenen

Voor het plangebied is een structuurvisie vastgesteld door de raad (Structuurvisie Nuenen c.a. Wijziging 2020). Hierin zijn de wenselijk geachte ontwikkelingen voor de toekomst opgenomen. Ontwikkelingen relevant voor het plangebied zijn nader toegelicht of aangevuld in diverse gesprekken met de gemeente Nuenen.

De structuurvisie Nuenen geeft voor het plangebied de volgende visie op hoofdlijnen:

Nuenen is een gemeente met een uitstekend groen woon- en leefklimaat. Het heeft een groen agrarisch karakter dat haar een eigen identiteit als groene woongemeente geeft. Nuenen heeft een duidelijke noord-zuid gerichte landschapsstructuur. Dit geeft de ambitie om het accent te leggen op groen en recreatie. Integratie gebiedsontwikkeling betekent het behouden en ontwikkelen van het overwegend groene gebied als kenmerkende gebiedsidentiteit in de stedelijke regio. Dierbaar is daarbij het landelijke en dorps karakter. Vergaande verstedelijking, toenemende mobiliteit en een ontoereikend wegennet moet worden voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten aanhaken op de Noord-Zuid gerichte landschapsstructuur, Gestreefd wordt naar een mix van inbreiding en uitbreiding, zodat de landschappelijke waarden minimaal worden aangestast en waardevolle groene plekken worden behouden. Op locaties waar nieuwbouw plaats vindt is het aanwezige groen een belangrijk uitgangspunt in de planvorming zodat landelijke woonmilieus ontstaan.

Andere voor het plan relevante uitgangspunten uit de structuurvisie zijn:

- Behoud cultuurhistorische kwaliteiten en de identiteit van het gebied.
- Parkeerfaciliteiten dien op eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij deze snel en direct op de hoofdwegstructuur ontsloten dienen te worden, bij voorkeur gebruik makend van eenrichtingsverkeer.
- Geen grootschalige herontwikkeling maar gebruik maken van organische groei.
- Eerst inbreiding, dan uitbreiding. Om groene waarden zoveel mogelijk te sparen zal gemiddeld in hogere dichtheden dan tot op hedengebruikelijk worden gebouwd. Het dorps karakteristiek dient hierbij niet aangetast te worden.
- De gemeente Nuenen wil een forse inhaalslag maken op het gebied van woningbouw.

Daarnaast ligt het plan in een bijzonder welstandsgebied, namelijk "Nuenen dorpslinten". Enige ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van de welstand voor deze plek.

BEELD EN KWALITEITSPLAN

2.2 Aanvulling gemeente

In overleg met de gemeente, en in samenhang met de structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten specifiek gericht op het plangebied bepaald.

Toevoegen van woningen:

Het voornemen is om op het plangebied met name vrije sector huurappartementen te realiseren. Dit past in het Programma Wonen 2020 – 2030 en sluit ook aan op ambities in het huidige coalitieakkoord. Bovendien zijn ontwikkellocaties schaars in het centrum. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een voorgestelde kwaliteitsslag en gaat om een herontwikkeling van bestaande bebouwing waar nu sprake is van leegstand.

Tevens zal ca. 30% van de nieuw te realiseren appartementen in de sociale (huur)categorie vallen, **en een deel in het segment middenhuur.**

Herontwikkeling:

De bedrijvigheid op het terrein (een voormalige houthandel) is al enige tijd terug gestaakt. Om verkrotting of verdere verpaupering van het terrein tegen te gaan is herontwikkeling gewenst. Het betreft een belangrijke zichtlocatie bij het binnenkomen van de kern Nuenen. Daarnaast ligt het perceel in een vrij groene omgeving, waarbij een nieuwe kwaliteitsslag dit groene karakter van de omgeving verder zou kunnen versterken.

Wonen, groen en parkeren:

Vanuit groen wordt specifiek aandacht gevraagd voor het behoud van bomen op het perceel en met een zogeheten **bomen effect analyse** moet aangetoond worden dat bomen geen hinder ondervinden van de ontwikkeling. Aangetoond moet worden dat parkeren op eigen terrein op een goede manier kan worden ingepast en om geen afbreuk te doen aan de (groene) kwaliteit en beleving van het plan is het **minder** wenselijk om parkeerplaatsen te situeren aan de voorzijde op het perceel. Met het 'reserveren' van enkele parkeerplaatsen hoeven niet alle parkeerplaatsen direct aangelegd te worden. Mocht het nodig zijn vanwege parkeerdrukke dan kunnen deze alsnog op een later moment gerealiseerd worden. Op het erf zullen de extra parkeerplaatsen gereserveerd worden.

Monument:

Een deel van het pand betreft een (gemeentelijk) monument en stamt uit 1936. Het monumentale gedeelte dient zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden. Het monumentale karakter is vooral herkenbaar in de "voorbeuk" van het pand: het gedeelte waar de voordeur in is gesitueerd. De achterbouw is in de loop der jaren zo vaak aangepast en hersteld dat het monumentale karakter daar niet meer in herkenbaar is. De aanpassingen aan de prominente gevelopeningen en het "patchwork" van metselwerk in deze achterbouw hebben het monumentale karakter van de achterbouw teveel aangetast. Bovendien is de staat van deze achterbouw erg slecht. Een nieuwe ontwikkeling biedt kansen om het monumentaal karakter te versterken en gedane bouwkundige correcties die in de loop der jaren negatief hebben uitgepakt te herstellen.

Middels een **bouwhistorische verkenning** dient aangegeven te worden welke onderdelen in het pand monumentale waarden hebben en behouden dienen te blijven.

3. Visie ontwikkeling Berg 62

3.1 Inleiding

Deze visie omvat aanvullingen en nuanceringen ten opzicht van de NPK van de gemeente Nuenen wat enige flexibiliteit geeft in relatie tot het beoogde programma en de specifieke randvoorwaarden. Het plangebied is gelegen aan de Berg 62 te Nuenen. Het plangebied heeft ruimtelijk gezien ook een relatie met de Jonkheer Hugo van Berckellaan.

De belangrijkste kwaliteiten van het perceel zijn de groene omzoming en diverse bestaande bomen die op kwaliteit beoordeeld worden in een Bomen Effect Analyse. Hierdoor wordt het perceel opgenomen in haar omgeving die eveneens is voorzien van waardevolle bomen op gemeentegrond. Deze bestaande kwaliteiten zijn waardevol en dienen te worden gewaarborgd. Bomen met een hoge kwaliteit dienen behouden te blijven zodat nieuwe ontwikkelingen direct worden opgenomen in de omgeving. In het plangebied blijven in beginsel alle bomen gehandhaafd, m.u.v. de Notenboom achter op het perceel die verplaatst zal worden of nieuw geplant zal worden op de aangewezen plaats.

Een ander belangrijke kwaliteit op het bestaande perceel is het pand wat als gemeentelijk monument staat omschreven. Middels een bouwhistorische verkenning is aangetoond wat de belangrijke monumentale kenmerken zijn waar aandacht aan besteed moet worden. Daarbij is al gebleken dat het

BEELD EN KWALITEITSPLAN

woongedeelte vooraan de Berg met zijn gevels hoge monumentale waarde heeft, evenals de daarin gelegen ontvangthal en de op riet gestucte plafonds die nog boven de later aangebrachte plafonds zitten. **Noemenswaardig is ook de schouw in de keuken en diverse nog bestaande kastenwanden.** (zie ook bijlage: Bouwhistorische Verkenning, BAAC Rapport B-23.0744.)

In het bestaande monument en uitbreiding daarvan zullen de appartementen worden gerealiseerd.

Gezocht is naar een invulling waarbij er tegemoetgekomen kan worden in extra woonruimte binnen de gemeente. Door appartementen te creëren met een bepaalde omvang wordt verwacht dat deze v.n. bezet zullen gaan worden door twee categorieën bewoners; ouderen en jongeren. Het idee ontstaat om een aandeel te hebben voor deze categorieën bewoners, waarbij ze in gebruik en woonkwaliteit elkaar kunnen ondersteunen.

Door het realiseren van appartementen voor deze categorieën, waarbij de “jongeren” de “ouderen” kunnen ondersteunen indien dat gewenst is, ontstaat een plan dat heel goed aansluit op de visie binnen de gemeente.



Voorbeeld inrichtingsplan erf, Berg 62

BEELD EN KWALITEITSPLAN

(zie ook bijlage tekening VO-02, werknummer 22.234)

3.2 Visie op de buitenruimte

De volgende uitgangspunten zullen puntsgewijs een toelichting geven op het beeld en de kwaliteit van het plan voor wat betreft de buitenruimte:

Groen:

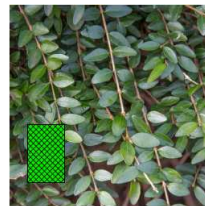
- Het handhaven van het groene karakter van het erf is uitgangspunt voor het plan. Het erf wordt ingericht met een gemeenschappelijke parkachtige tuin voor de bewoners van de appartementen waarbij enige bestrating een landelijk parkachtig karakter krijgt.
- Door middel van het creëren van algemene ontmoetingsplaatsen of zitplekken en het plaatsen van diverse tuinbanken kunnen de bewoners gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin.
- Buiten de geheel te handhaven bomenrij langs de Jonkheer Hugo van Berckellaan staan nog een tweetal waardevolle bomen op het erf. De Notenboom op het achterperceel zal ten dienste van de uitbreiding gekapt worden. Er wordt hiervoor in de plaats een nieuwe waardevolle boom geplant in de gemeenschappelijke tuin. Overige bomen op het erf blijven gehandhaafd.
- Tussen de bomen aan de Jonkeer Hugo van Berckellaan zal lage beplanting aangebracht worden i.v.v. beplanting die wintergroen is, afwisselend geplaatst en met verschillende bloeiperiodes. Hierdoor ontstaat het hele jaar door een groen aanzicht waarbij de verschillende bloeiperiodes kleur geven aan de tuin of het "park". Deze beplanting is onderhoudsarm, geschikt voor onder bomen en voor schaduwrijke plekken. Te denken valt aan Hedra Helix (klimop), Sneeuwbes, Struikkamperfoelie en Mahoniestruik.



Hedra Helix



Sneeuwbes



Struikkamperfoelie



Mahoniestruik

- Aan de voorzijde van het perceel zullen de beukenhagen behouden blijven evenals de bestaande Beuk en de Esdoorn. Daartussen zullen wintergroene grassen het perceel het groene karakter geven, grassen als Calamagrostis 'Karl Foerster', Molinia 'Moorhexe', Miscanthus sinensis 'Kleine Silberspinne', Pennisetum alp. 'Hameln' en Imperata cylindrica 'Red Baron'.



Siergrassen



Impressie erfafscheiding gezien vanuit Berg 60.

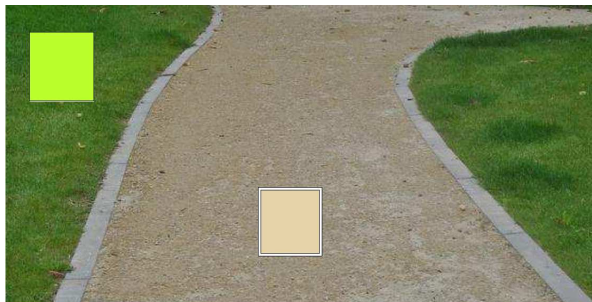
- Aan de rechterzijde van het perceel wordt voorgesteld de bestaande hoge haag op de erfgrans te behouden, waartegen hogere bomen geplaatst **kunnen** worden die het zicht naar de tuin van de naastliggende bewoners beperken. Hierdoor zal privacy geboden worden voor

BEELD EN KWALITEITSPLAN

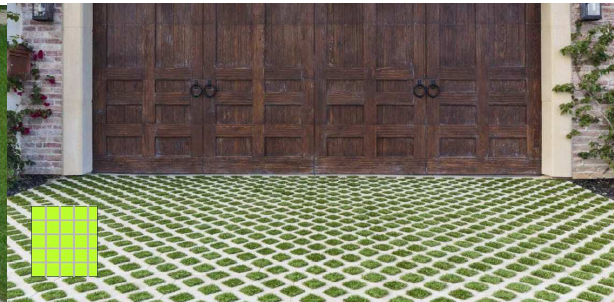
de bewoners aan weerszijden van de haag op een manier waarbij het groene en landelijke karakter van het perceel wordt gewaarborgd.

Parkeren, bestrating en erfafscheiding:

- De eis voor parkeren voor huurappartementen is in overleg met de gemeente bepaald op 1,4 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat er minimaal 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Gekozen is, ook in overleg met de gemeente, om op het erf gebruik te maken van 20 plaatsen. De doelgroep vraagt namelijk een mindere bezetting dan de eis. De overige benodigde plaatsen worden “gereserveerd” op het erf. Dat wil zeggen dat als de situatie het nodig acht, er extra plaatsen gerealiseerd kunnen worden op het erf. Het plan voorziet in deze gereserveerde plaatsen.
- De parkeervakken en parkeerwegen hebben een afmeting die de NEN2443:2013 voorschrijft. Door rekening te houden met bewegingsruimte van ca 6m1 breed kunnen de auto's makkelijk hun parkeerplaats indraaien. De bewegingsruimte wordt vergroot door het toepassen van grasdallen-bestrating langs de grasperken. Bovendien zorgen deze grasdallen ervoor dat de grasperken zo min mogelijk worden beschadigd door inrijdend vervoer.
- Door het parkeren zoveel mogelijk aan de achterzijde te situeren en als langsparkeren langs de bestaande bomenrij wordt geprobeerd het groene gebied van het perceel zoveel mogelijk te vergroten en openheid te creëren tussen de geparkeerde auto's. Ook zorgt deze opstelling ervoor dat bestaande wortels van bomen niet meer dan bestaand en niet meer dan nodig worden beschadigd.
- Onder het parkeren dienen grasdallen bestrating het groene karakter van de tuin aan te vullen. De paden op het terrein zijn landelijk en parkachtig, zoveel mogelijk uitgevoerd in Grauwaack Flachcorn (gravel). Deze halfverhardingen zorgen voor de juiste afwatering.
- De erfafscheiding met de achterburen wordt voorgesteld als hoogwaardig bekleden houten schuurtjes (Zweeds potdekselwerk), e.e.a. zoals is voorgesteld op tekening VO-02 en -03. Deze zullen vanaf de erfgrans van ca. 2m20 hoogte oplopen naar 2m50 om zo min mogelijk afbreuk te doen aan de zichtlijnen van de achterliggende bewoners.



Gravel paden met opsluitband en gras



Grasdallen bestrating

3.3 Visie op de bouwmassa en architectuur

De volgende uitgangspunten zullen puntsgewijs een toelichting geven op het beeld en de kwaliteit van het plan voor wat betreft de bouwmassa en de architectuur:

- Het plan biedt ruimte voor een 16-tal appartementen van gemiddeld ca. 60m2 groot (NVO). 5 Appartementen zullen ingericht worden voor sociale huur, 2 voor het segment middenhuur en de overige 9 appartementen worden verhuurd waarbij dit vrij invulbaar is.
- De hoofdmassa van het bestaande pand wordt zo veel mogelijk intact gehouden, behoudens diverse gevelopeningen die de toegang tot of het daglicht in de nieuwe appartementen verschaft.
- Het bestaande woongedeelte van het pand dat aan de Berg ligt is het meest monumentale deel. Hoog monumentale onderdelen daarin zullen zoveel mogelijk behouden blijven. In overleg met de monumentencommissie zijn de volgende adviezen besproken waarmee rekening wordt gehouden in het plan:
 - Algemeen is er een sterke voorkeur voor 1 woning op de BG in het woongedeelte i.v.m. behoud van de monumentale delen. Dus ontsluiting van de appartementen wordt gewenst op de verdieping achterom.

BEELD EN KWALITEITSPLAN

- De entree-gang in het woongedeelte dient volledig in stand gehouden te worden en gerestaureerd te worden incl. de binnendeuren en de voordeur.
 - Kamers rechts: De schouw met de schoorsteen mag verwijderd worden; draaiende delen in gevelkozijnen kunnen vervangen worden in te handhaven kozijnen mits in originele detaillering en dun isolatieglas (bijv. BENG). Origineel stucplafond moet behouden blijven achter een nieuw plafond.
 - Kamers links: schouw en schuifdeuren dienen behouden te blijven, draaiende delen in gevelkozijnen kunnen vervangen worden in te handhaven kozijnen mits in originele detaillering en dun isolatieglas (bijv. BENG). Origineel stucplafond dient behouden te blijven achter een nieuw plafond.
 - Keuken: Schouw dient behouden te blijven; trap mag omgedraaid worden mits de originele kastdeuren terug geplaatst worden. Draaiende delen in gevelkozijnen kunnen vervangen worden in te handhaven kozijnen mits originele detaillering en dun isolatieglas.
 - Rechterzijgevel BG: In de gevel kan er 1 groter opliggend bloemenraam gemaakt worden, op de gevel gemonteerd als een hedendaagse toevoeging.
 - Schoorsteen boven keukenschouw dient behouden te blijven en een functie te krijgen.
 - In het bedrijfs gedeelte, de bestaande voorgevelopeningen (origineel) behouden en daar bij dit gebouw passende puin in plaatsen.
 - Dakpantype als bestaand.
 - Dakramen in voorgeveldakvlak zijn toegestaan. Sterke voorkeur voor smalle hoge dakramen.
 - Schuttingen tegen voorgevel absoluut niet toegestaan, groene erfscheidingen indien dat per sé gewenst wordt, opgenomen in het landschapsplan.
 - Indien hoge gevelopening in de linker gevel gewenst zijn, splitsen in twee puin, bovenste pui eventueel terugzetten tbv een loggia.
- De bestaande achteraanbouw i.v.v. het stalgedeelte aan de linker zij- en achterkant van het pand is erg slecht onderhouden. Deze wordt afgebroken en in vorm, materiaalgebruik en uitstraling gelijk aan het bestaande herbouwd.
 - De bestaande bouw onder het lage lessenaarsdak aan de achterzijde van het pand die geen waarde geeft aan het monumentale karakter zal worden afgebroken om plaats te maken voor een nieuwe achteruitbreiding. Deze is op bijlage blad VO-03 in volume aangegeven waarbij voorgesteld wordt om deze als volgt vorm te geven: (in overleg met de monumentencommissie)
 - De gevelmaterialisering dient maximaal te verschillen van de gevels van het woondeel en bedrijfsdeel, bij voorkeur gebeitst hout.
 - Dakafwerking afwijkend: bijv. Cembrit Domino dakpannen of een ander passend materiaal.
 - Gevelopeningen van een ander type dan bij woondeel en bedrijfsdeel.
 - De uitbreiding aan het monument wordt met die vorm en afmeting gemaakt zodat het ook bij de architectuur van het monument past. Ook de aansluiting van de uitbreiding op het bestaande monument wordt uitgevoerd op een manier waarbij het bestaande monument niet zijn waarde verliest. Uiteindelijk zal het plan getoetst worden aan de eisen van welstand en de monumentencommissie.
 - De daken worden geïsoleerd en waar nodig kan dit betekenen dat het dak daarvoor opgehoogd dient te worden met de dikte van de isolatieplaat.
 - Het plan geeft een opzet voor een mogelijke indeling van de appartementen. De indeling en de gevels zullen a.h.v. het uiteindelijke ontwerp nog wijzigen maar het geeft in hoofdzaak aan dat het gewenste programma goed mogelijk is.

De volgende impressies van het plangebied geven met name een beeld van de visie voor de groene omgeving rondom het nieuwe pand:

4. Impressies BKP



Impressie aanzicht, vanuit Jonkheer Hugo van Berckellaan

BEELD EN KWALITEITSPLAN



Impressie aanzicht vanaf de T-splitsing Jonkheer Hugo van Berckellaan met de Berg

BEELD EN KWALITEITSPLAN



Impressie luchtfoto plangebied

5. Bijlagen

Het beeld en kwaliteitsplan is uitgewerkt in een plan wat als bijlage is toegevoegd.
Deze bijlagen geven aanvullende informatie over het beoogde plan.

Bijlagen:

- Blad VO-01, VO-02 en VO-03, A0 en A1 formaat, werknummer 22.234
- Bouwhistorische Verkenning, BAAC Rapport B-23.0744
- Bomen Effect Analyse, Buro Jarno Rapport BJBB01V2



Pauw Architectenburo
Schutterslaan 8
5708 EB HELMOND
info@pauwarchitekten.nl
www.pauwarchitekten.nl
tel: 0492-549001 / 06-24749455