





Beeldkwaliteitplan
Soeterbeekseweg 13 te Nederwetten

Project P166773/058-194
ir. Gijs van der Sman

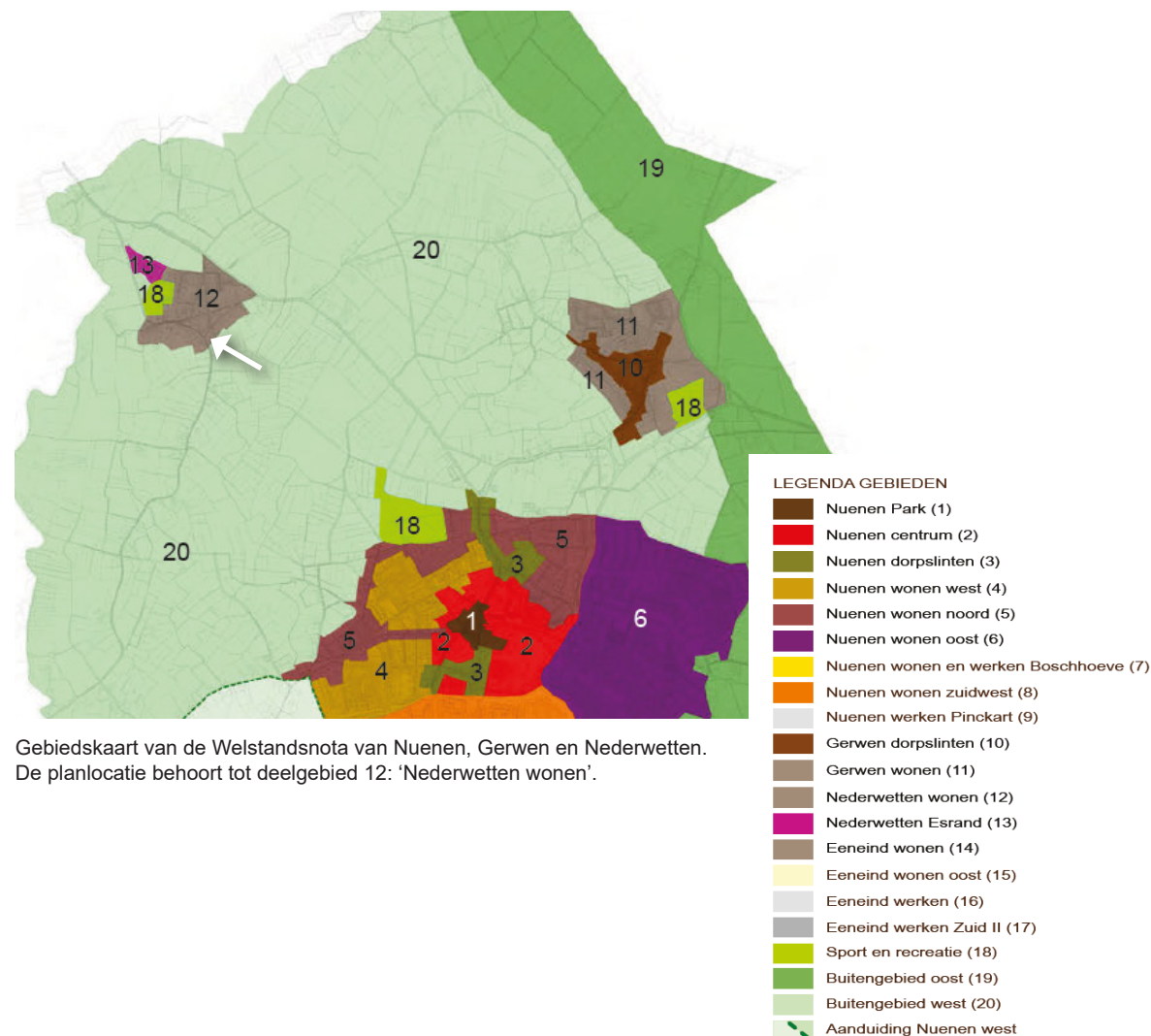
16 april 2019

Het beeldkwaliteitplan

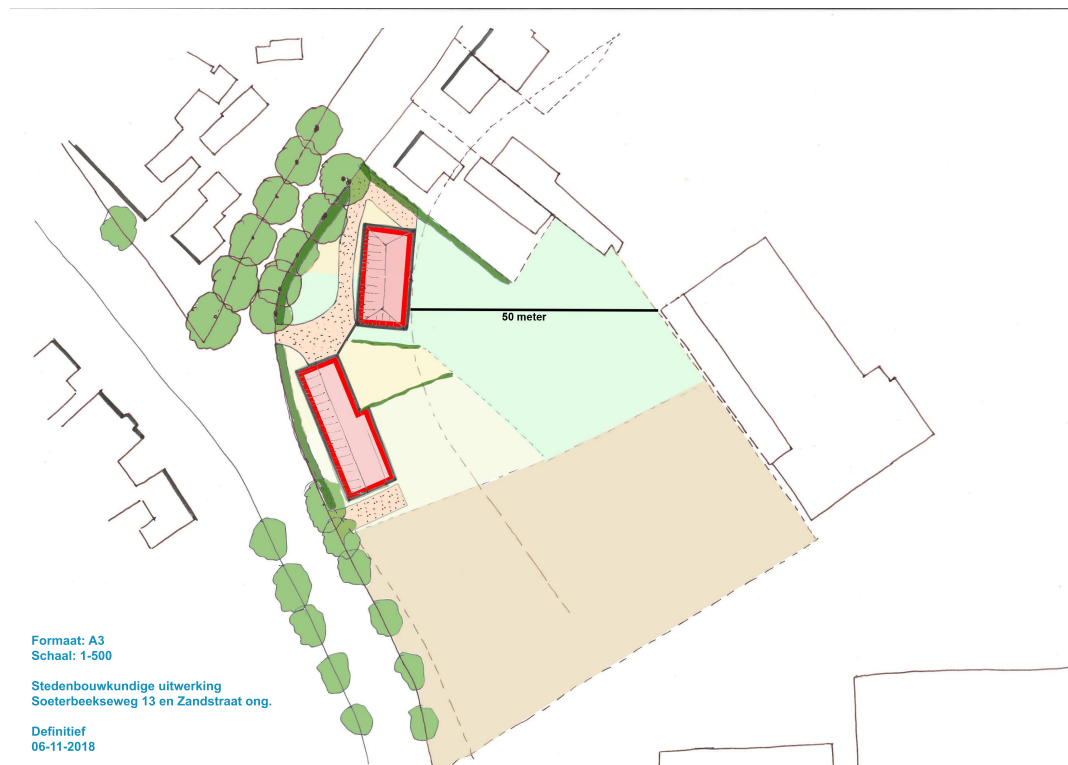
Aanleiding voor het opstellen van voorliggend beeldkwaliteitplan is het voornemen om op de locatie Soetersbeekseweg 13 te Nederwetten de bestaande bedrijfsbebouwing van de ter plekke gevestigde paardenhouderij te slopen en een nieuwe woning op te richten. Daarnaast bestaat het voornemen uit de splitsing van de aanwezige langgevelboerderij tot twee wooneenheden.

De planlocatie ligt op één van de drie punten van de driehoekige structuur van de dorpskern Nederwetten. Het neemt hierdoor een beeldbepalende positie in binnen het dorpsgezicht van Nederwetten. Om deze reden heeft de stedenbouwkundige uitwerking van het plan een hoge prioriteit. Het plan is getoetst door de welstandscommissie, die specifieke kwaliteitseisen stelt aan de locatie. Voor de betreffende locatie heeft de welstandscommissie op 23 januari 2018 een advies uitgebracht.

Naar aanleiding van het uitgebrachte advies van de welstandscommissie wordt op de planlocatie één nieuwe woning opgericht. Het advies van de commissie is hoofdzakelijk gericht op de ondergeschiktheid van de op te richten woning ten opzichte van de bestaande langgevelboerderij. De nieuwe woning krijgt daarom een terugliggende positie, zodat een ondergeschikt woongebouw ontstaat en de bestaande boerderij het hoofdvolume blijft op het erf. Door de nieuwbouw op enige afstand van de weg te positioneren wordt tevens de identiteit en bebouwingsdichtheid van de huidige bebouwingsstructuur behouden. Navolgende schets toont het voornemen.



De vormgeving van het erf met de bestaande en nieuwe woningen dient te passen binnen de criteria van de welstandsnota van de gemeente Nuenen (september 2010). De planlocatie behoort tot het deelgebied van 'Nederwetten wonen'. Nederwetten is een dorp met vooral vrijstaande woningen langs groene lanen, waartussen enkele voormalige boerderijen en bedrijfspanden staan. 'Nederwetten wonen' is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van woonkwaliteit met aandacht voor de bescheiden schaal van de kern en het groene straatbeeld. Dit beeldkwaliteitplan zal als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld, zodat het als toetsingskader kan dienen voor de architectonische uitwerking van de woning.



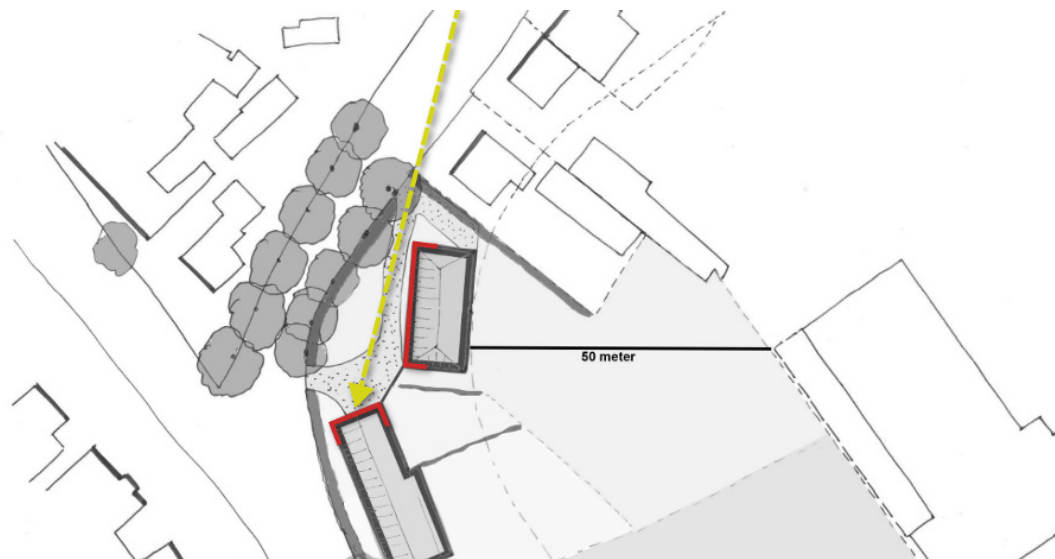
Schetsontwerp van het planvoornemen. De noordelijke woning betreft de op te richten woning, de zuidelijke woning is de bestaande en te behouden langgevelboerderij (schetsontwerp van KREO adviesbureau op het gebied van Ruimtelijke ontwikkeling).

Criterium en richtlijnen beeldkwaliteit

Het belangrijkste uitgangspunt voor de architectonische uitwerking is de realisatie van een bescheiden en evenwichtig woongebouw. De woning dient ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw van de planlocatie, zijnde de bestaande en te behouden langgevelboerderij. Navolgende richtlijnen voor de uitwerking zijn erop gericht om dit criterium tot uitdrukking te brengen.

Positionering op het perceel

1. Voor de nieuw te bouwen woning moet vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak;
2. De onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en de bestaande woningen aan weerszijden dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur van de Zandstraat/ Soeterbeekseweg gehandhaafd blijft. Bij de positionering van het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden;
3. De voorgevel aan de Zandstraat komt op de grens van het bouwvlak te staan;
4. De woning krijgt hierdoor vanzelfsprekend een oriëntatie op de straat.



Door de terugliggende positie van de nieuwe woning blijft de langgevelboerderij de hoofdmassa van het erf.

De woning krijgt een terugliggende en gedraaide positie ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen en de weg-as van de Zandstraat. Deze positionering draagt bij aan een ondergeschikte positie van de woning ten opzichte van de langgevelboerderij. Tevens is hierdoor de kopgevel van de boerderij ter hoogte van Zandstraat 29 reeds zichtbaar. Bovenstaande afbeelding illustreert dit.

Massa

5. De hoofdmassa van de nieuwe woning dient qua maat in een passende verhouding te staan met de bestaande karakteristieke langgevelboerderij en de omliggende bebouwing in het gebied;
6. De hoofdmassa krijgt derhalve een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond;
7. De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met een ruime gelijkzijdige zadelpak zonder wolfseinden.

Compositie massaonderdelen

8. De eventuele schoorsteen en dakramen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft;
9. De dakramen blijven ondergeschikt aan het dakvlak en eventuele zonnepanelen dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp van de woning;
10. Bovendakse uitmondungen, zoals dakkapellen, mogen uitsluitend op het achterdakvlak worden geplaatst;
11. Toepassen van overstekken middels het aanbrengen van dakgoten.

Gevelopbouw

12. De gevels van de woning zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet waarbij de plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
13. De architectuur van de woning dient een herkenbare relatie te hebben met (traditionele) schuren in de regio, zodat het ondergeschikte karakter van de woning ten opzichte van de hoofdmassa, i.c. de langgevelboerderij, wordt onderstreept.

Materiaal en kleurgebruik

14. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
15. Overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren;
16. Het materiaalgebruik draagt bij aan de ondergeschikte aard ten opzichte van de langgevelboerderij. Dit betekent dat de gevels in hoofdzaak in baksteen worden opgetrokken, gecombineerd met hout en glas;
17. Het dak wordt gedekt met rode of donkere gebakken pannen;
18. Toepassing van blank hout is uitgesloten;
19. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
20. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.

Erfscheidingsen en toegangen

21. De erfscheidingsen bestaan uit inheemse, eventueel gemengde, hagen;
22. De erfscheiding van de voortuin bestaat uit een haag van 0.75-1.20 meter hoog, naar achteren toe kunnen de hagen hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinten;
23. Gebouwde erfafscheidingsen (zoals een schutting) zijn uitgesloten;
24. De inritten van de nieuwe woning en de noordelijke woning in de gesplitste langgevelboerderij zijn met elkaar verbonden zodat de ruimte tussen de voorgevel en de Zandstraat oogt als een gemeenschappelijk erf(je). Het schetsontwerp illustreert dit;
25. De verharding van het erf wordt uitgevoerd met gebakken klinkers of met een halfverharding.

Bijgebouwen

26. Bijgebouwen staan in omliggend gebied vaak naast of achter het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw). De bijgebouwen van de nieuwe en bestaande woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd (conform het bestemmingsplan);
27. Bijgebouwen dienen qua positionering en massa ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw;
28. Bijgebouwen hebben op het gebied van vorm, kleur en materiaalgebruik een sterke verwantschap met het hoofdgebouw;
29. Bijgebouwen worden afgedekt met een gelijkzijdige zadeldak of een lessenaarsdak.

