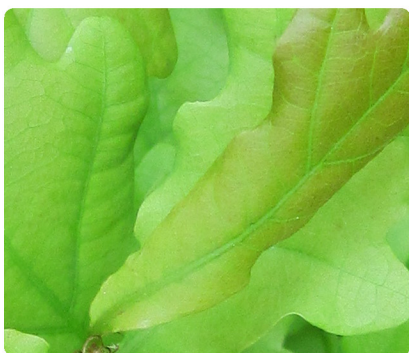
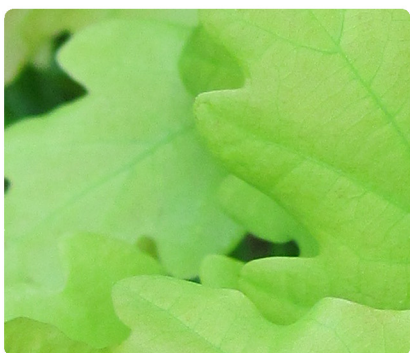
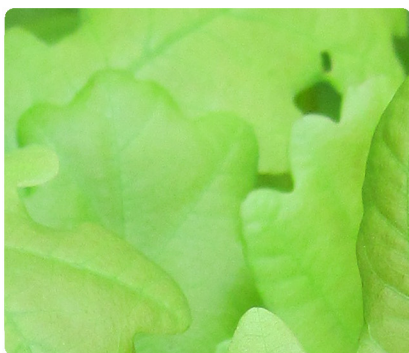
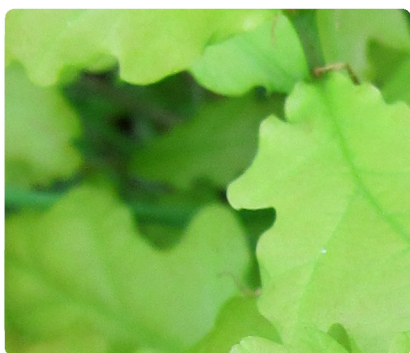
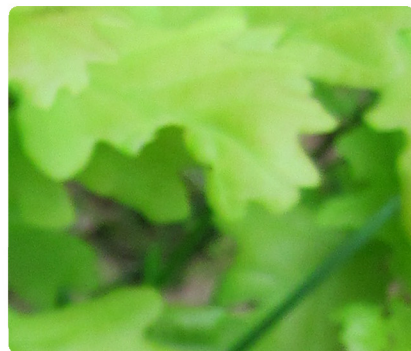
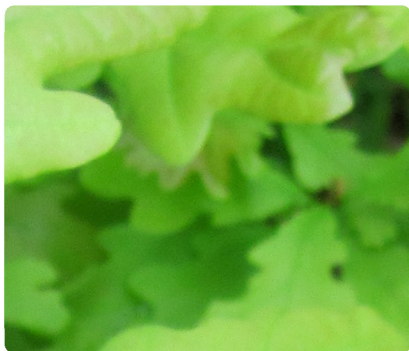
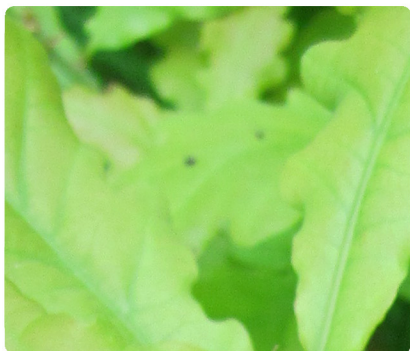
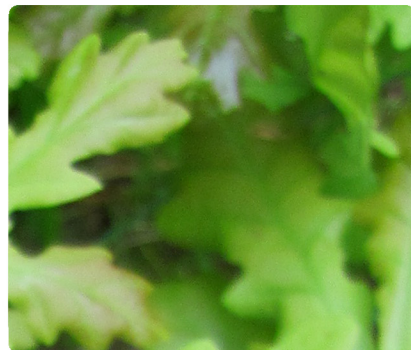
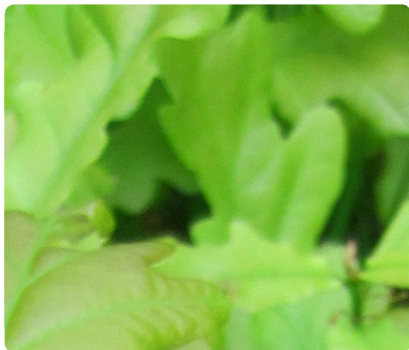
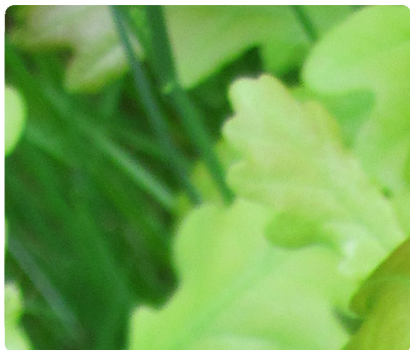
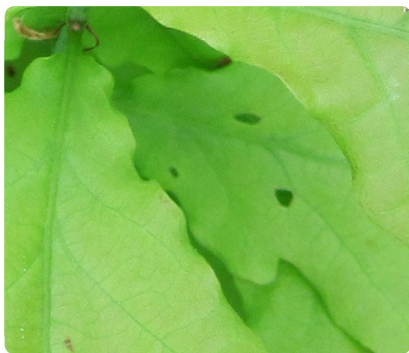
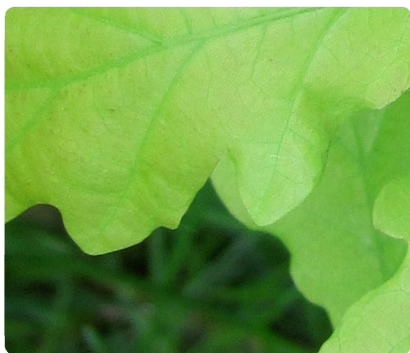




1403-B



P15
(stads)landschappen

project
onderdeel

Ruimte-voor-Ruimte Hoijserstraat 13 Beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Provincie Noord-Brabant
1403-B
3 juni 2014

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

5 mei 2014

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	4
0. Leeswijzer	6
1. Inleiding	8
1.1. Plangebied	8
1.2. Herontwikkeling agrarische bedrijfslocatie	9
2. Bestaande bebouwing	10
3. Gewenste situatie	16
3.1. Inrichtingsschets	16
3.2. Uitgangspunten voor herontwikkeling	17
4. Beeldkwaliteit	18
4.1. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek	18
4.1.1. <i>Nieuwe bebouwing in de omgeving</i>	18
4.1.2. <i>Basiskarakteristiek nieuwbouw</i>	18
4.1.3. <i>Modern woongenot</i>	19
4.1.4. <i>Duurzaam bouwen</i>	20
4.2. Beeldkwaliteit nieuwbouw Ruimte-voor-Ruimte	21
4.2.1. <i>Referentie voor nieuwbouw</i>	21
4.2.2. <i>Kenmerken van de woning</i>	21
4.2.3. <i>Materiaalgebruik</i>	22
4.2.4. <i>Deuren en ramen</i>	24
4.2.5. <i>Bijgebouwen</i>	27
4.3. Beeldkwaliteit vervangende woning	28
4.3.1. <i>Referentie voor nieuwbouw</i>	29
4.3.2. <i>Kenmerken van de woning</i>	29
4.3.3. <i>Materiaalgebruik</i>	31
4.3.4. <i>Deuren en ramen</i>	32
4.3.5. <i>Bijgebouwen nieuwbouwwoning</i>	34

4.4.	Samenvatting Beeldkwaliteit	35
4.4.1.	<i>Bulterweg: Ruimte-voor-Ruimte-woningen</i>	35
4.4.2.	<i>Hoijserstraat: vervangende woning</i>	36

Bijlages

B1.	Kadastrale kaart	38
B2.	Foto's bestaande situatie en omgeving	40

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan (rapportnummer 1403-B) behelst de oprichting van een aantal nieuwe Ruimte-voor-Ruimte- woningen, aangevuld met een nieuwe woning ter vervanging van de te verwijderen bedrijfswoning aan de rand van het gehucht Hoijsen in Someren. Een BKP is niet juridisch bindend, maar is wel van belang voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Dit beeldkwaliteitplan vormt met het inpassingsplan (1403-A) de gevraagde nadere ruimtelijke uitwerking en motivering voor de gekozen opzet. Deze plannen vormen met het bestemmingsplan de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het projectgebied. In het juridisch bindende bestemmingsplan worden alle regels vastgelegd met betrekking tot de bebouwing en het (grond)gebruik, voor zover relevant om het gewenste eindbeeld te realiseren.

Het beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de projectlocatie en de hier gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 2 wordt de bestaande bebouwing in de omgeving nader beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een korte samenvatting van de gewenste situatie. Het vierde hoofdstuk, tenslotte, behelst de gewenste beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene beeldkarakteristiek van de nieuwe woningen en is deze verder uitgewerkt in enkele deelaspecten. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart en foto's van de omgeving.

Voor een beknopt overzicht van de beoogde beeldkwaliteit per bouwtype, per locatie wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van dit rapport.

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de Hoijsersstraat ten westen van het riviertje de Kleine Aa nabij de dorpskern van Someren. De projectlocatie is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij (varkenshouderij) en als akkerland. Het gebied is grotendeels onbebouwd en niet verhard. Alleen ter plaatse van de veehouderij is bebouwing en verharding aanwezig. Op de projectlocatie is naast de veestallen een bedrijfswoning aanwezig (Hoijsersstraat 13). Het is de bedoeling het bestaande veehouderijbedrijf te saneren en op de gronden een viertal woningen te realiseren, de bedrijfswoning af te breken en deze te vervangen door een nieuwe woning.

Dit inpassingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan is opgesteld voor de heer E. Meulendijks, woonachtig aan de Hoijsersstraat 13 te Someren door P15 (stads)landschappen in samenwerking met Crijns Rentmeesters bv.

1.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie en is gelegen in een extensiveringsgebied. De projectlocatie grenst niet aan een doorgaande weg, maar aan lokale ontsluitingswegen die deels onverhard zijn. Aan twee zijden grenst de projectlocatie aan bestaande wegen (Hoijsersstraat -Bulterweg en Ekelhofweg). Aan beide andere zijden grenst de projectlocatie aan landbouwkavels (akkerland). Rondom het plangebied is voornamelijk verspreid gelegen bebouwing aanwezig. Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' (respectievelijke bestemmingen: 'Agrarisch met waarde - Landschapswaarden' en 'Agrarisch - Agrarisch Bouwblok') en het is ook in agrarisch gebruik. Zowel de verharde als onverharde wegen zijn bestemd als 'Verkeer'.

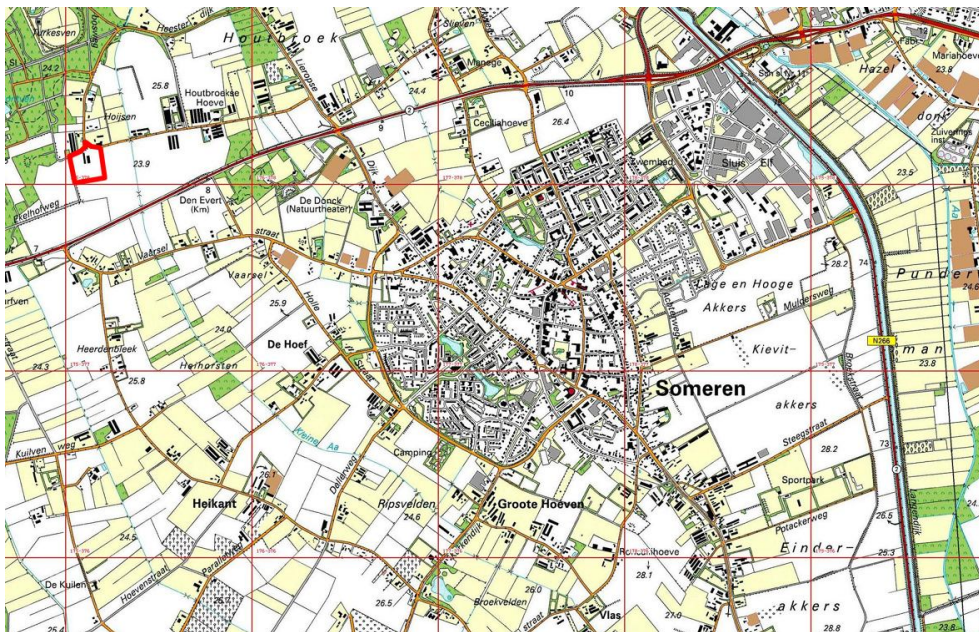
Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Someren en bestaat uit een tweetal percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Someren, sectie M, nummers 48 en 49. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 7.550 m² en 19.090 m². Het plangebied beslaat dan ook een totale oppervlakte van 26.640 m².

In bijlage 1 is een overzicht van de betrokken percelen opgenomen.

1.2. Herontwikkeling agrarische bedrijfslocatie

Dit inpassingsplan betreft de herontwikkeling van het projectgebied aan de Hoijserstraat-Bulterweg te Someren. Op het moment is er sprake van een agrarisch bouwblok rondom Hoijserstraat 13 met bedrijfswoning en stallen. De projectlocatie is in gebruik als intensieve varkenshouderij. Op basis van de geldende vergunningen kan het bedrijf uitbreiden met twee zeugenstallen en één biggenstal. Dit is echter onwenselijk gezien de ligging nabij bestaande natuurgebieden en een natte natuurplek (Beuven) en de ligging in een extensiveringsgebied - waar het primaat wonen of natuur is.

Omdat de aanwezigheid en eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied onwenselijk is -het plangebied is in zowel de nabijheid van woningen, natuurgebied de Strabrechtse Heide en recreatiegebied Heihorsten gelegen - is tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de familie Meulendijks een overeenkomst gesloten betreffende de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hoijserstraat 13, de ontwikkeling van een viertal Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning.



afbeelding 1.

De projectlocatie aan de Hoijserstraat-Bulterweg is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Someren, op enige afstand van de rand van de dorpskern en aan de westzijde grenzend aan het natuur- en recreatiegebied Strabrechtse Heide - Beuven.

2. Bestaande bebouwing

De projectlocatie is voor maar een klein deel bebouwd. Ruimte en groen overheersen het beeld, dat daarmee als erg landelijk gekarakteriseerd kan worden. Bebouwing is vooral langs de Hoijsersstraat aanwezig. Deze is door de grote onderlinge afstand echter niet overal als flankerende bebouwing te beschouwen. De bebouwing vormt aan de weg gekoppelde clusters die (groten)deels omringd worden door opgaand groen. De bebouwing bestaat uit zowel (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijen) die eigenlijk altijd voorzien zijn van grote bijgebouwen, stallen of schuren, als uit landelijke woningen van verschillende maat en bouwjaar.



afbeelding 2.

De bedrijfswoning Hoijsersstraat 13 betreft een eenvoudige lage woning onder een zadeldak. De ingang is gesitueerd in de kopse gevel aan de Hoijsersstraat. De woning staat in de bocht van de straat en volgt de richting van de oudere (verdwenen) bebouwing. (zie ook bijlage 1)

Hoijsersstraat 13 betreft de bedrijfswoning op de projectlocatie. De woning staat ongeveer op de plaats waar volgens de kadasterkaart van 1823 een bijgebouw (wellicht een bakhuisje) stond van een langgevelboerderij. Op de kaart van 1912 is deze boerderij verdwenen en zijn twee kleinere gebouwen te zien. Dit kan echter een fout zijn omdat de tegenovergelegen langgevelboerderij ook als een veel kleiner gebouw is ingetekend. Gezien de bouwstijl mag ervan uit worden gegaan dat de huidige bedrijfswoning dateert van na 1900.

Het betreft een eenvoudig gebouw onder een zadeldak met een opgetild dakdeel aan de achterzijde ter plaatse van een aanbouw. De ramen in deze uitbouw suggereren dat dit een voormalig stalgedeelte betreft. Het gebouw is te karakteriseren als een traditionalistisch gebouw dat vooral functioneel bedoeld is. Plaatselijk zijn enige versierende elementen aangebracht zoals raamluiken. Twee korte schoorstenen geven de indruk van symmetrie, terwijl het huis in werkelijkheid geheel asymmetrisch van opzet is. De ramen en deuren zijn rechthoekig van vorm en van verschillende grootte. Het bakstenen gebouw ken geen plint. Boven de gevelopeningen is telkens een strek in metselwerk aangebracht.



afbeelding 3.

De achterzijde van Hoijserstraat 13 suggereert dat dit gedeelte dat nu in gebruik is als keuken ooit een stalgedeelte is geweest. Let op de hooideur in de eerste verdieping en de lage ramen met verticale stijlen naast de deur.

Hoijserstraat ongenummerd betreft een langgevelboerderij behorende bij de manege Hoijserstraat 10 en heeft dus effectief huisnummer 12. Het is een eenvoudig langgerekt gebouw onder een zadeldak met een hoog afgewolfd dakeinde aan de oostzijde (waar het woongedeelte was) en een laag afgeschild dak boven het voormalige stalgedeelte. Het enkellaags gebouw is uitgevoerd in baksteen met gevelopeningen van diverse grootte. De vorm van deze gevelopeningen is telkens rechthoekig. Rondom de voordeur is een gemetselde lijst aangebracht. Het gebouw heeft geen plint, maar wel versierende luiken. De kapverdieping is leefbaar gemaakt middels dakkapellen met een steekkap. Het dak is gedekt met pannen. De ramen kennen een roedeverdeling. Dit gebouw staat ter plaatse van een soortgelijk gebouw aangeduid op de oudste kadasterkaart. Indien dit hetzelfde gebouw betreft is dit ingrijpend verbouwd. Het is waarschijnlijker dat het hier gaat om een gebouw van na 1900 dat later is verbouwd naar de huidige woonboerderij.



afbeelding 4.

Hoijserstraat ongenummerd (12) is gelegen tegenover de projectlocatie. Het betreft een bijna nieuw uitziende woonboerderij met een klassieke gevelindeling conform een het langgevelboerderijtype: een woongedeelte met een voordeur en grote ramen en een stalgedeelte met een schuurdeur en kleinere ramen.



afbeelding 5.

Hoijserstraat 8 betreft een ingrijpend verbouwde woning die daardoor bijna als nieuwe woning kan worden gezien. De gevelindeling volgt ook hier die van een klassieke langgevelboerderij met een woon- en stalgedeelte. In plaats van staldeuren is op 2 plekken een groot raam geplaatst.

Voorbij de Kleine Aa is naast de manege nog een woning gelegen: Hoijserstraat 8. Het betreft een na 2000 geheel vernieuwbouwde woonboerderij die is gelegen ter plaatse van een naoorlogse boerderij. Het betreft een typisch langgerekt, enkellaags gebouw in baksteen onder een zadeldak met een dak gedekt met riet en pannen. Aan 'de kopse kant is een aanbouw gemaakt onder een aangeschoten lessenaarsdak. De ramen en deuren zijn zowel rechthoekig van vorm als getoogd. Het gebouw zelf is geheel uitgevoerd in baksteen. De bijgebouwen zijn gebouwd in hout. Het gebouw kent een lage lichte plint die wordt benadrukt door een kopse rollaag halverwege de bovenkant van de plint en de onderzijde van de ramen.

Naast de projectlocatie, ten noorden van de Bulterweg, is een voormalige bedrijfswoning gelegen: Hoijserstraat 15. Het bijbehorend agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd en de grote stalgebouwen zijn afgebroken. Het woongebouw betreft een naoorlogs enkellaags gebouw in baksteen met een hoog schilddak. Ter plaatse van de entree is boven het portaal een lage steekkap aangebracht. Het hoge pannendak kent aan de voorzijde geen dakkapellen of dakramen. Ramen en deuren zijn rechthoekig van vorm. Het entreeportaal is getoogd, evenals de garage deur in het losstaande bijgebouw. Het gebouw kent geen plint.



afbeelding 6.

Hoijserstraat 15 betreft een lagae landelijke woning met een in het oog springend hoog schilddak.

Direct naast Hoijserstraat 15 is als compensatie voor de afbraak van de stalgebouwen een Ruimte-voor-Ruimte-woning gebouwd: Hoijserstraat 15a. Deze nieuwe woning deelt de oprit met nummer 15 en is in een soortgelijke stijl gebouwd. Het betreft een eveneens enkellaags gebouw onder een schilddak gedekt met pannen. Uitbouwen zijn met een halfhoge steekkap gedekt. Er is hier sprake van een vast-

gebouwd bijgebouw met een schilddak en twee getoogde garagedeuren. Andere ramen en kozijnen zijn rechthoekig. Het gebouw heeft geen plint en ook geen portaal, wel is er aan de voorzijde een kleine dakkapel onder een steekkap aangebracht om de verdieping onder de kap leefbaar te maken.



*afbeelding 7.
Hoijsersstraat 15a is gebouwd naar voorbeeld van nummer 15 met vastgebouwd groot bijgebouw.*



*afbeelding 8.
Hoijsersstraat 16 is een bungalowachtig klein gebouw dat heel eenvoudig van opzet is. Opvallend genoeg heeft dit gebouw een lage plint in een iets donkerder rode baksteen.*

Tegenover Hoijserstraat 15 staat een kleine woning : Hoijserstraat 16. Deze naoorlogse bungalowachtige woning is gebouwd als een enkellaags volume onder een flauw zadeldak gedekt met pannen. Aan de achterzijde is een platgedekte aanbouw aanwezig. Het betreft een simpel gebouw met een plint in baksteen in een donkerdere tint rood dan de rest van de gevel. De plint is afgezoomd met een band in blokverband. De ramen en deuren verschillen in grootte en zijn overal rechthoekig van vorm.

Achter deze woning is Hoijserstraat 18 gelegen. Deze woning is vanaf de weg niet zichtbaar en wordt derhalve in dit overzicht niet besproken.

Direct naast Hoijserstraat 16 staat een eveneens naoorlogse woning: Hoijserstraat 18a. Deze woning is duidelijk groter dan de naastgelegen woning en wijkt daarvan sterk af. Het betreft een enkellaags gebouw onder een rieten schilddak met een keramische nokvorst en twee symmetrisch geplaatste, boogvormige dakkapellen. De voorgevel is symmetrisch van opzet met een voordeur in het midden en aan ieder zijde twee ramen van gelijke grootte. De ramen en deuren zijn vierkant met een boog erboven. De muren zijn opgetrokken in een zandkleurige baksteen. Het losstaande bijgebouw is gelijksoortig als het hoofdgebouw opgetrokken in dezelfde baksteen met een rieten schilddak en een getoogde garagedeur.



afbeelding 9.

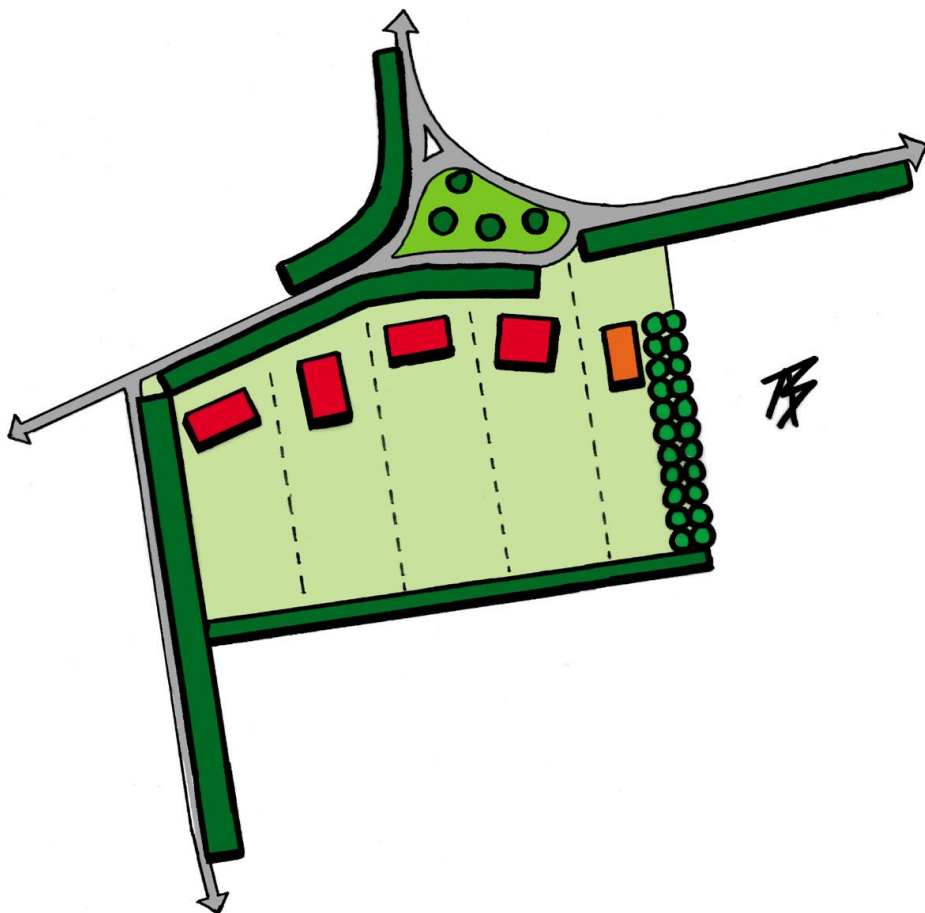
Hoijserstraat 18a wijkt sterk af van de aanliggende bebouwing door de afwijkende kleur van de gevelstenen en de symmetrische opzet van het gebouw. Het geheel doet sterk denken aan een villa zoals die gekend zijn uit het Gooi of in de binnenduinrand van het Kennemerland.

Geconcludeerd kan worden dat de projectlocatie omringd wordt door variabele (woon)bebouwing. Voor meer omgevingsfoto's wordt verwezen naar bijlage 2.

3. Gewenste situatie

3.1. Inrichtingsschets

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen aan de Hoijsersstraat - Bulterweg in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. De bestaande bedrijfswoning zal worden verplaatst en worden herbestemd naar een normale woonfunctie. In samenhang met deze herontwikkeling vindt de sanering van de intensieve veehouderij plaats. Daartoe zal aan het plangebied een vijftal woonbestemming worden toegekend. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een investering in de landschappelijke kwaliteit van de locatie.



afbeelding 10.

Het inpassingsplan voor de locatie aan de Hoijsersstraat / Bulterweg te Someren omvat vier nieuwbouwwoningen en een vervangende woning met een groenpleintje aan de voorzijde.

3.2. Uitgangspunten voor herontwikkeling

De beoogde herontwikkeling van de intensieve veehouderij naar een woongebied met Ruimte-voor-Ruimte-woningen is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Er zal dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld voor het plangebied, waarin een en ander (juridisch) mogelijk wordt gemaakt. Uit het bestaande beleid en de opmerkingen betreffende de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie zijn diverse uitgangspunten af te leiden. Voor een overzicht van deze uitgangspunten wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan (P15 (stads)landschappen, rapport 1403-A d.d. 5-5-2014). Voor een beknopt overzicht van de beoogde beeldkwaliteit zie paragraaf 4.4.



afbeelding 11.

Het inpassingsplan voor de projectlocatie met 4 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en 1 extra woning.

4. Beeldkwaliteit

De projectlocatie is voor maar een klein deel bebouwd. Ruimte en groen overheersen het beeld, dat daarmee als erg landelijk gekarakteriseerd kan worden. Bebouwing is vooral langs de Hoijsersstraat aanwezig. De bebouwing vormt aan de weg gekoppelde clusters die (groten)deels omringd worden door opgaand groen. Het is de bedoeling de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de omringende bebouwing, waarbij niet wordt nagestreefd exacte kopieën op te trekken.

4.1. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek

Er wordt in dit beeldkwaliteitplan onderscheid gemaakt tussen de Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de vervangende woning, in plaats van de bestaande bedrijfs-woning Hoijsersstraat 13 zal worden gebouwd. Omdat de nieuwbouw zich dient te voegen naar de omgeving is voor alle nieuwbouwwoningen een algemene karakter te omschrijven.

4.1.1. Nieuwe bebouwing in de omgeving

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft voornamelijk bebouwing van na 1940 die slechts deels gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren), maar altijd past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, de aandacht voor metselverbanden, kapvorm en een gedetailleerde (dak)afwerking. Het gebied maakt een landelijke indruk, ook al doordat de bebouwing niet aaneengesloten is en de afstand tot de weg variabel is.

4.1.2. Basiskarakteristiek nieuwbouw

In de basiskarakteristiek van de nieuwbouw wordt geen onderscheid gemaakt tussen de woningen die op de projectlocatie aan de Hoijsersstraat - Bulterweg zullen worden ontwikkeld. Alle woningen kennen een soortgelijke basiskarakteristiek. Hieronder zal wel apart ingegaan worden op de Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de vervangende woning voor wat betreft de specifieke omschrijving van de beeldkwaliteitsaspecten voor de nieuwbouw.

Voor de nieuwbouwwoningen is gekozen voor bebouwing die refereert aan generieke landelijke bebouwingstypen. Dat kan dus gaan om boerderijen, schuren en loonwerkershuizen, al dan niet met een eigentijds accent. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak of samengesteld dak. De bijgebouwen zijn in principe losstaand, maar kunnen verbonden zijn met het hoofdgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk. De bijgebouwen zijn altijd teruggelegen ten opzichte van de uiterste voorgevelrooilijn. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak! Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In hun materialisering en detaillering dienen de nieuwe woningen te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing.



afbeelding 12.

Op een vegetatiedak worden meestal planten uit de vetkruidfamilie toegepast omdat deze water kunnen opslaan in hun verdikte bladeren en zijn ingesteld op het overleven van droogteperiodes.

4.1.3. Modern woongenot

Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen conform de eisen van de tijd te bouwen. Dit geldt ook voor modern woongenot. Het toepassen van moderne elementen en materialen bij woningen van een landelijk type is heel goed mogelijk. Daarbij is aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de voorzijde (zichtzijde). Belangrijk is wel dat de toepassing van moderne materialen en elementen niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit en beleving van de woning.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische toepassingen zoals HR-glas, vloerverwarming, satelietschotels, etc. en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van de gewenste uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de zichtzijde.

Toepassing van bijvoorbeeld openslaande tuindeuren of schuifpuien zijn aan de zichtgevels niet toegestaan, maar in andere gevels mogelijk mits goed ingepast in het totaalbeeld van de woning. Het aanbrengen van balkons, dakterrassen en serres is, mits passend binnen het geheel van de woning, toegestaan. De inrichting van iedere woning is vrij en niet voorgeschreven.

4.1.4. Duurzaam bouwen

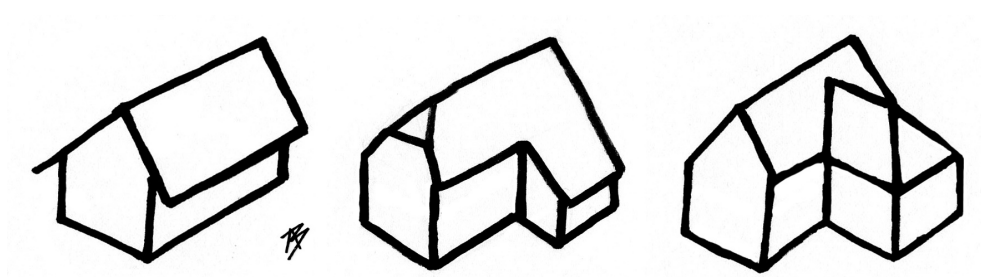
In een ideale wereld zou ieder nieuw gebouw, ongeacht de uitstraling daarvan, zo duurzaam mogelijk moeten worden gebouwd. Een inzet op duurzaamheid wat betreft zowel de nieuwbouwwoningen als ook de nieuwe bedrijfsgebouwen is wenselijk. De meeste ingrepen op het gebied van duurzaam bouwen zijn bouwkundig, zoals isolatie, duurzaam hout, afzien van sterk milieuvervuilende grondstoffen, soort beglazing, hergebruik regenwater, afkoppeling dakwater, et cetera.

Het toepassen van duurzame installaties voor verwarming of energieopwekking (warmtewisselaar, zonneboiler, zonnecellen enzovoorts) heeft vaak gevolgen voor het aanzien van de woning aan de buitenkant of de terreininrichting. Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen en warmtewisselaars is toegestaan, bij voorkeur op het dakvlak aan de achterzijde. Het toepassen van een groen dak (dat wil zeggen een begroeid dak) met daarop vetplanten of stolonische kruidachtigen (sedum en sempervivum of gras en kruipende wilde bloemen) is onder voorwaarden mogelijk. De begroeiing mag daarbij de vorm van het dak niet verdoezelen en de bedoelde algemene karakteristiek van de woning niet verstoren.

Duurzaamheid in de gebruikte bouwmaterialen mag niet ten koste gaan van het voorgeschreven beeld. Daarbij is vooral de gevelafwerking van belang. De manier waarop betreffende gevel wordt geconstrueerd is niet voorgeschreven. Het is dus mogelijk gevels op te trekken in stobalen binnen een houten frame, zolang de afwerking conform de het wensbeeld plaatsvindt. Overigens zal bouwkundig gekeken moeten worden naar eventuele consequenties van minder courante keuzes in constructiewijze.

4.2. Beeldkwaliteit nieuwbouw Ruimte-voor-Ruimte

Voor de nieuwbouwwoningen is de referentie ruim geformuleerd, omdat daarmee gehoopt wordt op een afwisseling in de te bouwen woningen die overeenkomt met de omgeving. Het is zeker niet de bedoeling een rijtje gelijksoortige woningen met gelijke materialisering, dakvorm en hoogte op te trekken aan de Bulterweg.



afbeelding 13.

Links de basiskarakteristiek van de nieuwe woningen: een rechthoekig bouwvolume onder een zadeldak. Daarnaast twee variaties daarop, met in het midden een afgewolfd dakeind met een aanbouw onder een doorgesloten dak. Rechts een uitbouw onder een steekkap.

4.2.1. Referentie voor nieuwbouw

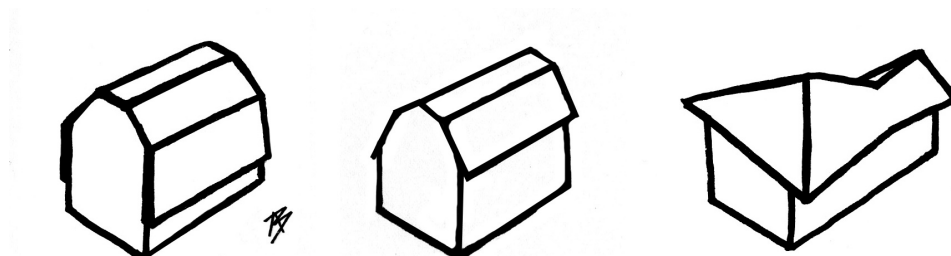
Het nieuwbouwvolume betreft een gebouw dat conform het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond zal worden ontworpen. Het betreft een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan in een enkellaags tot (gedeeltelijk) anderhalffaags bouwvolume onder een zadeldak of samengestelde kap. In een hoge kap is ruimte voor een extra woonlaag. De voorkeur gaat uit naar een sober gevelbeeld, met asymmetrische plaatsing van de gevelopeningen. Deze gevelopeningen dienen niet allen even groot of gelijkvormig te zijn. Het toepassen van een schoorsteen in de nok of op de geveltop wordt als passend beoordeeld. Eventueel zijn, bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel, afwijken-de kapvormen mogelijk.

4.2.2. Kenmerken van de woning

Het dient aanbeveling gezien de landelijke omgeving een woning met een rurale of landelijke referentie te realiseren (boerderijwoning of schuurwoning). De basisplattegrond is een rechthoek met aan de voor en achterzijde mogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw die of onder een doorgesloten dakvlak dient te

worden gevat, of onder een eigen steekkap wordt gebracht. Aanbouwen in de vorm van serres, erkers en lage trappen aan de voorzijde van het gebouw zijn bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel toegestaan. Het toepassen van portalen, gemetselde plantenbakken en balkons aan de voorzijde worden als weinig passend beoordeeld. Eventueel zijn dergelijke aanbouwen bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel mogelijk aan de zijgevels en de achterzijde.

Het gebouw kan op meerdere manieren worden uitgewerkt. De woning kan zowel parallel aan de naastgelegen straat worden gebouwd als haaks daarop. Wat betreft dakvorm zijn er twee keuzes: eenvoudig en samengesteld. Het woongebouw kan worden afgedekt met een simpel zadeldak, met eventueel afgewolfde uiteinden. De goothoogte is in dat geval laag: op of net boven de bovenzijde van de gevelopeningen. Een andere mogelijkheid is het toepassen van een samengestelde kap met een steekkap. Ook hier kunnen dakeinden worden afgewolfd; toepassing van een afgeschuind voorschild met tot de dakrand doorgetrokken hoekkepers is ook mogelijk. In de kap is ruimte voor een extra woonlaag. Daartoe kunnen dakkapellen worden toegepast. Deze worden bij voorkeur uitgevoerd met een vlijkap. Bij toepassing van een geknikt dak (of mansarde) kunnen ook dakramen in het dakvlak worden toegepast. Dakkapellen aan de achterzijde zijn vrij, maar vanzelfsprekend onderhevig aan beoordeling van het architectonisch geheel. Het heeft niet de voorkeur dakkapellen symmetrisch over het dakvlak te verdelen. Gevelopeningen in de gevels worden bij voorkeur asymmetrisch aangebracht.



afbeelding 14.

Varianten in kapvorm zijn mogelijk, zoals afgeknot geknikt dak met verticale zijschilden (links), een mansardedak (midden) en een getordeerde kap (rechts).

4.2.3. Materiaalgebruik

De materialisering van de nieuwbouwwoning dient aan te sluiten op de omgeving. Hier zijn voornamelijk donkere (rood, donker oranje, oranje) gevelkleuren toegepast. Baksteen als gevelafwerking overheerst. De gevels worden bij

voorkeur allemaal uitgevoerd in baksteen of van een huid in baksteen voorzien. De kleurstelling van deze baksteen is conform de aanliggende bebouwing liefst een roodtint. Gemêleerde of gevlamde bakstenen alsook witte en grijze gevelsteen worden als niet passend beoordeeld.



afbeelding 15.

Een tweetal referenties voor de nieuwbouwwoningen. Links een nieuwbouwwoning met een afgewolfd zadeldak en dakkapellen. Let op de landelijke details zoals luiken, bovenlicht bij de deur en roedeverdeling in de ramen. De woning rechts heeft een samengestelde kap met ver overstekende rieten kap. Deze woning bestaat uit een hoger en lager gekoppeld bouwdeel met een eigen kap.

Beploistering van de gevel is niet voor de hand liggend. Hetzelfde geldt voor het gebruik van zeer donkere baksteenkleuren (paars, donkerbruin, zwart). Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan aan de voorzijde. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is in principe vrij. De voorkeur gaat echter duidelijk uit naar een gelijke uitvoering van alle gevels rondom. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of

snijriet. Andere materialen, zoals dakleien of een vegetatiedak, zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel.

Het toepassen van een plint wordt niet verplicht voorgeschreven. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de onderzijde van de ramen te lopen en in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd, maar dan bij voorkeur in een andere kleur of ander metselverband. Toepassing van een plint in natuursteen of stucwerk (ook geschilderd beton) is mogelijk, bij voldoende kwaliteit van het geheel.



afbeelding 16.

De nieuwbouw wordt bij voorkeur uitgevoerd met een bakstenen gevel, maar een gevel in hout past ook goed in de omgeving en binnen het beoogde beeld.

4.2.4. Deuren en ramen

Het karakter van de woning kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van eenvoudige ramen en deuren met een zichtbaar kozijn. Bij een woning van het

landelijke type is het passend een bovenlicht boven de voordeur toe te passen en de ramen te voorzien van een roedeverdeling. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen wordt als niet passend beoordeeld.

Het werken met rollagen of strekken in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen (ramen) wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten weinig voor de hand liggend, maar toegestaan bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag, hanenkamstrek of een vlak metselwerk in een afwijkend verband.



afbeelding 17.

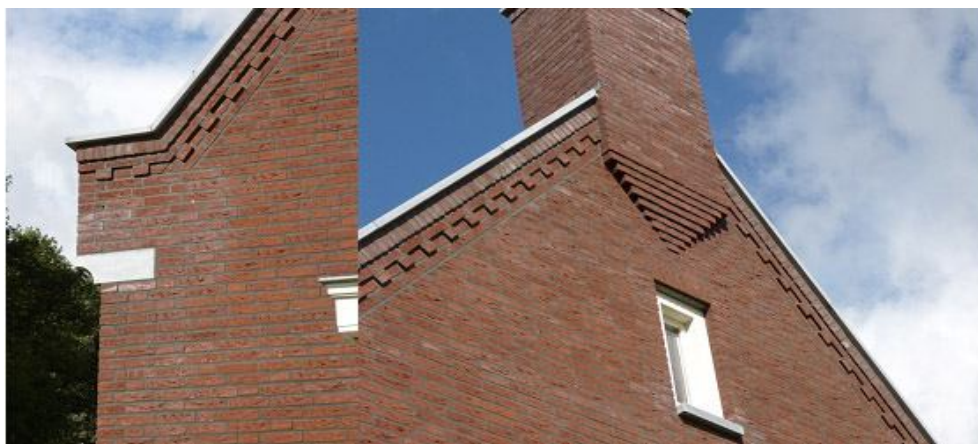
Een mooi voorbeeld van een eenvoudig raam met (functionele) luiken. Hier is zowel aan de boven- en onderkant een rollaag toegepast. De ramen hebben een roedeverdeling, passend bij een woning van het landelijke type.

Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk. De voordeur wordt bij voorkeur niet onder een afdak geplaatst. Het kleurgebruik voor de ramen, deuren en kozijnen is vrij. Het materiaalgebruik voor ramen en kozijnen is niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen. Toepassing van opliggende rolluiken wordt als weinig aantrekkelijk beoordeeld; toepassing van geïntegreerde rolluiken heeft derhalve de voorkeur.



afbeelding 18.

Twee voorbeelden van huizen met een gevel in houten planken met een pannendak.



afbeelding 19.

Enkele voorbeelden van ambachtelijke details die de dorpse uitstraling van de nieuwbouwwoning zouden kunnen ondersteunen. Het toepassen van baksteen en metselverband als versierend element zijn een goed middel om op ingetogen wijze een gebouw te verbijzonderen.



afbeelding 20.

*Een voorbeeld van een deels rietgedekte woning met een klassieke afgewolfde kap en plint. De roe-
deverdeling in de ramen, het bovenlicht boven de voordeur en de ramen geven deze woning een
landelijk karakter dat versterkt wordt door de dakafwerking.*

4.2.5. Bijgebouwen

Het heeft niet de voorkeur bijgebouwen vast te bouwen aan de woning. Indien er gekozen wordt voor een koppeling van bijgebouw en woning middels een ondergeschikt verbindingsstuk is het vastbouwen van een bijgebouw evenwel mogelijk. Omdat het bijgebouw van iedere woning een rol speelt in de beleving van het gebied dient deze achter de voorgevelrooilijn van het gebouw geplaatst te worden. Dat geldt evenzeer indien het bijgebouw aan het woongebouw wordt vastgekoppeld.

Het bijgebouw wordt bij voorkeur met een kap gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur, maar ook het toepassen van een schilddak of samengesteld dak met een steekkap is mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit. De nokrichting van het bijgebouw is bij voorkeur haaks op de nokrichting van het bijbehorende woongebouw. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt. Het zadeldak dient te worden gedekt met pannen, snijriet of eventueel leien. Een pannendak heeft daarbij de voorkeur.

De gevels van het bijgebouwen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in baksteen. Eventueel is, bij voldoende kwaliteit van het eindbeeld, de toepassing van stucwerk in een lichte tint of hout mogelijk. Het toepassen van glaspanelen, metaal of hardkernplaten wordt als niet passend beoordeeld.

Het toepassen van een plint of lijstwerk rondom gevelopeningen heeft niet de voorkeur voor de bijgebouwen. Eventueel is het toepassen van een plint mogelijk indien het bijgebouw binnen 5 meter afstand van het hoofdgebouw geplaatst wordt en betreffende hoofdgebouw ook voorzien is van een plint. Zo wordt de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw benadrukt.

Bijgebouwen bij de vervangende woning worden bij voorkeur op gelijke wijze behandeld als bijgebouwen bij de nabijgelegen woningen. Hier bestaat echter meer ruimte om te kiezen voor afwijkende materialisering, bijvoorbeeld door het toepassen van golfplaten of metaal als dakbedekking. Ook het materiaalgebruik kan hier afwijkend zijn, al blijft de voorkeur voor baksteen gelden.



afbeelding 21.

Een voorbeeld van een eigentijds uitgewerkte woning refererend aan schuurgebouwen. Hier met een rietgedekt deel parallel aan de straat en een op de zon gerichte uitbouw aan de achterzijde. Het dak van de aanbouw is gedekt met metalen golfplaten conform een landbouwschuur.

4.3. Beeldkwaliteit vervangende woning

Voor de vervangende nieuwbouwwoning is de referentie ruim geformuleerd, omdat daarmee gehoopt wordt op een afwisseling in de te bouwen woningen die overeenkomt met de omgeving en past bij de flankerende Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De beeldkwaliteit van deze woning dient aan te sluiten op de naastgelegen Ruimte-voor-Ruimte-woningen.

4.3.1. Referentie voor nieuwbouw

Het nieuwbouwwolume van de vervangende woning wordt toegevoegd aan de rij van woningen zuidelijk van het nieuwe groenpleintje in de oksel van de Hoijserstraat en Bulterweg. Het betreft een woongebouw met een liefst losstaand bijgebouw. Voor de vervangende woning is de referentie gelijk aan die voor de Ruimtevoor-Ruimte-woningen, namelijk een landelijke woning van een boerderijtype of een schuurwoning. Het betreft aldus een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan in een enkellaags bouwwolume onder een zadeldak met een hoge (schuurtype) tot middelhoge (boerderijtype) nokhoogte.

In beide gevallen is in de kap ruimte voor een extra woonlaag. De voorkeur gaat bij beide referenties uit naar een sober gevelbeeld, met asymmetrische plaatsing van gevelopeningen. Deze gevelopeningen dienen niet allen even groot te zijn. Het toepassen van een schoorsteen in de nok of op de geveltop wordt als **niet passend** beoordeeld. Eventueel is voor de woning, bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel, een afwijkende kapvorm mogelijk.

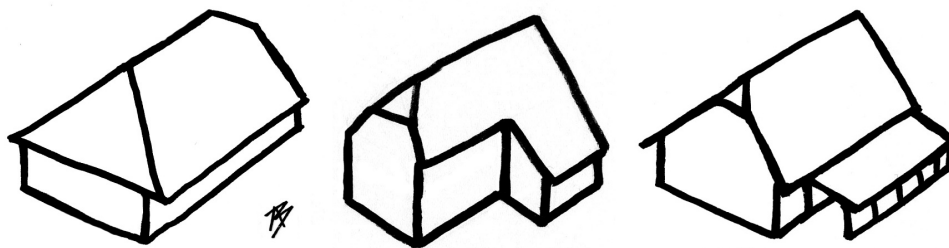
4.3.2. Kenmerken van de woning

De nieuwbouw aan de Hoijserstraat is opgevat als begin van de rij nieuwbouwwoningen zuidelijk van het nieuwe groenpleintje. De referentie van een schuurgebouw of landelijke woning betekent dat de basisplattegrond een rechthoek is met aan de zijkanten en eventueel aan de voor- en achterzijde mogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw die onder een doorgeschoten dakvlak dient te worden gevat. Aanbouwen in de vorm van serres, erkers, lage trappen, portalen, gemetselde plantenbakken en balkons aan de zichtzijden van het gebouw worden binnen die referentie als niet passend beoordeeld.

Hoewel de referentie leidend is kan het gebouw op meerdere manieren worden uitgewerkt. De schuurachtige woning wordt altijd haaks op de naastgelegen weg gebouwd. Wat betreft dakvorm zal dit altijd een variant van een zadeldak betreffen. Het toepassen van afgewolfde uiteinden of een eenzijdig afgeschuind voorschild met tot de dakrand doorgetrokken hoekkepers verdient aanbeveling. De goothoogte is in elk geval laag aan de straatzijde: op of net boven de bovenzijde van de gevelopeningen. Het is ook mogelijk de schuur als een aanbouw van een parallel gedeelte aan de straat op te vatten. Dit parallelle bouwdeel dient dan conform een schuur met kleine ramen te worden ontworpen. Een andere mogelijkheid is het toepassen van een eigentijdse getordeerde kap. Het is natuurlijk ook mogelijk voor een boerderijwoning te kiezen.

De voorkeur gaat altijd uit naar een eenvoudige langgerekte hoofdvorm.

In de kap is ruimte voor een extra woonlaag. Dit kan bij een boerderijwoning worden opgelost met dakkapellen of dakramen. Bij een schuurwoning dienen geen dakkapellen te worden toegepast maar dakramen. Om extra lichttoetreding te garanderen kan in de achterste helft van het gebouw de goothoogte worden verhoogd. Dit kan bij beide referenties. Gevelopeningen in de gevels worden bij voorkeur asymmetrisch aangebracht. De voordeur wordt bij voorkeur in de lange zijgevel aangebracht.



afbeelding 22.

Links een rechthoekig bouwvolume onder een zadeldak met een wolfeinde en volledig afgeschild aan de andere zijde. Daarnaast een zadeldak met wolfseind en een aanbouw onder een doorgeschoten dak. Rechts een afgewolfd zadeldak met uitbouw onder een aangeschoten lessenaarsdak.



afbeelding 23.

Een mooi voorbeeld van een schuurwoning. De grote dakoverstek aan de achterzijde biedt ruimte voor een beschut terras. Het vele glas tussen de houten staanders geeft prachtig uitzicht vanuit de woning, waardoor de beleving van de omgeving wordt gemaximaliseerd.

4.3.3. Materiaalgebruik

De materialisering van de nieuwbouwwoning dient aan te sluiten bij het referentiebeeld. De gevel dient aldus uitgevoerd te worden in hout of baksteen in een liefst rode kleur (of andere aardetint) conform de omringende bebouwing. Daarbij dient ingeval van een schuurtype minstens 2 gevels in hout te worden uitgevoerd. Dit kan zowel met horizontale als verticale beplanking van gezaagde planken van gelijke breedte. Dit hout dient in een donkere kleur te worden afgewerkt; dit is bij voorkeur zwart, maar andere opties zijn mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel. Gemêleerde of gevlamde bakstenen alsook witte en grijze gevelsteen worden als niet passend beoordeeld en mogen dus niet worden toegepast.



afbeelding 24.

Twee voorbeelden van houten wandbekleding. Links horizontale beplanking met rabatdelen. De geveltop is hier voorzien van een verticale beplanking met smallere rabatdelen wat een verfijnd contrast oplevert. Rechts een mooi voorbeeld van gepotdekselde geschaafde planken van gelijke breedte. Het raam is op een eenvoudige wijze middels een houten raamkast in de gevel verzonken.

Beplevstering van de gevel is niet voor de hand liggend. Hetzelfde geldt voor het gebruik van zeer donkere baksteenkleuren (paars, donkerbruin, zwart). Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. De voorkeur gaat uit naar een gelijke uitvoering van alle gevels rondom. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of snijriet. Passend bij de historische bebouwing kan ook een combinatie van een laag pannendak met daarboven een deel in snijriet met keramische nokvorst in dezelfde rode kleur worden toegepast. Andere materialen, zoals metaal, dakleien of een vegetatiedak, zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel.

Het toepassen van een plint in geval van een bakstenen gevelbekleding wordt niet verplicht voorgeschreven. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de onderzijde van de ramen te lopen en in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd, maar dan bij voorkeur in een andere kleur of gemarkeerd te worden middels een afwijkend metselverband. Toepassing van een plint in natuursteen of stucwerk (ook geschilderd beton) heeft niet de voorkeur, maar is mogelijk bij voldoende kwaliteit van het geheel.

4.3.4. Deuren en ramen

Het karakter van de woning kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van eenvoudige ramen en deuren met een zichtbaar kozijn in gevels uitgevoerd in baksteen. Het werken met rollagen of strekken in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen (ramen) wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten weinig voor de hand liggend, maar toegestaan bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag, hanenkamstrek of een vlak metselwerk in een afwijkend verband.

In gevels in hout is het mogelijk te werken met verzonken frames voor ramen en deuren. Eventueel kunnen de gevelopeningen in een houten gevel voorzien worden van een houten lijst in een afwijkende lichte kleur (gebroken wit). Eventueel is het toepassen van luiken bij ramen in gemetselde gevels ook mogelijk. De voorkeur wordt bij voorkeur niet onder een afdak geplaatst. Het kleurgebruik voor de ramen, deuren en kozijnen is in principe vrij. Het materiaalgebruik voor ramen en kozijnen is niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen. Het is niet toegestaan opvallende rolluiken, markiezen of zonnewering (zowel knikarmschermen als uitvalschermen) toe te passen aan de zichtgevels; toepassing van geïntegreerde rolluiken heeft daar de voorkeur.



afbeelding 25.

Gezien de kenmerken van de omliggende bebouwing van (voormalige) boerderijen is het mogelijk voor een dergelijk gebouwtype te kiezen voor de nieuwbouw op de projectlocatie. De nieuwbouwwoning kan zoals dit voorbeeld uit Brandevoort in Helmond in eenzelfde stijl worden opgetrokken die niet noemenswaardig afwijkt van historische voorbeelden en toch alle moderne comfort biedt.



afbeelding 26.

Nog een voorbeeld van een boerderijwoning, nu met een deel van de gevel uitgevoerd in hout. Door een deel van de gevel in een ander materiaal uit te voeren wordt de lengte van de gevel optisch verkort, waarmee een groot gebouw zich kleiner kan voordoen en zo beter opgaat in de omgeving.



afbeelding 27.

Zoals de woning links laat zien is het mogelijk binnen een klassieke boerderijreferentie te spelen met de daklijn door deze te voorzien van een subtiele knik. Het bijgebouw bij dit gebouw in baksteen is uitgevoerd in hout met horizontale beplanking in een donkere kleur, wat een mooie combinatie oplevert. Het voorbeeld rechts laat zien dat een rieten dak meer mogelijkheden biedt om een nieuwe draai te geven aan de klassieke boerderijreferentie.

4.3.5. Bijgebouwen nieuwbouwwoning

Bijgebouwen mogen niet vastgebouwd worden aan de schuurwoning. Omdat ook het bijgebouw van deze woning een rol speelt in de beleving van het gebied dient deze achter de voorgevelrooilijn van het gebouw geplaatst te worden. In het geval van een landelijk boerderijtype wordt het bijgebouw bij voorkeur ook niet vastgebouwd aan de woning.

Het bijgebouw dient bij voorkeur met een kap te worden gedekt. De nokrichting van het bijgebouw is bij voorkeur parallel aan de nokrichting van het bijbehorende schuurachtige woongebouw of haaks op de nokrichting van een boerderijachtige woning. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur, maar ook het toepassen van een

schilddak of getordeerd dak is mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt. Het zadeldak dient te worden gedekt met pannen, snijriet leien of eventueel metaal. Bij voldoende kwaliteit van het geheel is toepassing van een vegetatiedak niet uitgesloten. Een pannendak heeft de voorkeur.

De gevels van het bijgebouwen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in hout of baksteen. Eventueel is, bij voldoende kwaliteit van het eindbeeld, de toepassing van andere materialen zoals watervast verlijmde triplex mogelijk. Het toepassen van glaspanelen, metaal of hardkernplaten wordt niet passend geacht. Eventueel is het toepassen van een plint mogelijk indien het bijgebouw binnen 5 meter afstand van het hoofdgebouw geplaatst worden en betreffende hoofdgebouw ook voorzien is van een plint. Zo wordt de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw benadrukt.

4.4. Samenvatting Beeldkwaliteit

De nieuwe bebouwing aan de Hoijserstraat en Bulterweg is gesitueerd in een rij van minimaal 3 en maximaal 5 woningen omzoomd door groen. Iedere woning dient een eigen karakter te krijgen, maar tevens aan te sluiten op de omgeving (en daarmee ook op elkaar). Daarbij is onderscheid te maken tussen gebouwen die refereren aan landelijke woningtypen en woningen die refereren aan een schuurtype. De Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de vervangende woning zullen zich onderscheiden in grootte en minder in gebouwtype. Hieronder volgt een kort overzicht per woningtype.

4.4.1. Bulterweg: Ruimte-voor-Ruimte-woningen

- rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen
- kan zowel haaks als parallel gesitueerd worden
- zadeldak > mogelijk afgewolfd > andere dakvorm mogelijk (geen plat dak)
- dakbedekking van pannen of riet (of combinatie) > dakbedekking met leien en planten onder voorwaarden ook mogelijk
- dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt
- gevels in baksteen of hout > geen metaal, glas of hardkernplaat
- kleur baksteen: voorkeur voor natuurtint (rood, bruin, zand)
- kleur hout: voorkeur voor donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin)
- bij voorkeur zonder plint > plint mag
- asymmetrisch gevelbeeld met variatie in gevelopeningen
- ramen en deuren bij voorkeur van hout > ander materiaal mogelijk

- voorkeur voor ambachtelijke details (roedeverdeling, luiken, etc.)
- kleurstelling details is vrij
- bijgebouw los (schuurwoning) > mag vastgebouwd (boerderijwoning)
- bijgebouw met zadeldak > andere dakvorm mogelijk
- gevels in baksteen of hout > geen metaal, glas of hardkernplaat
- kleur baksteen: voorkeur voor natuurtint (rood, bruin, zand)
- kleur hout: voorkeur voor donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin)
- bij voorkeur zonder plint > plint mag

4.4.2. Hoijserstraet: vervangende woning

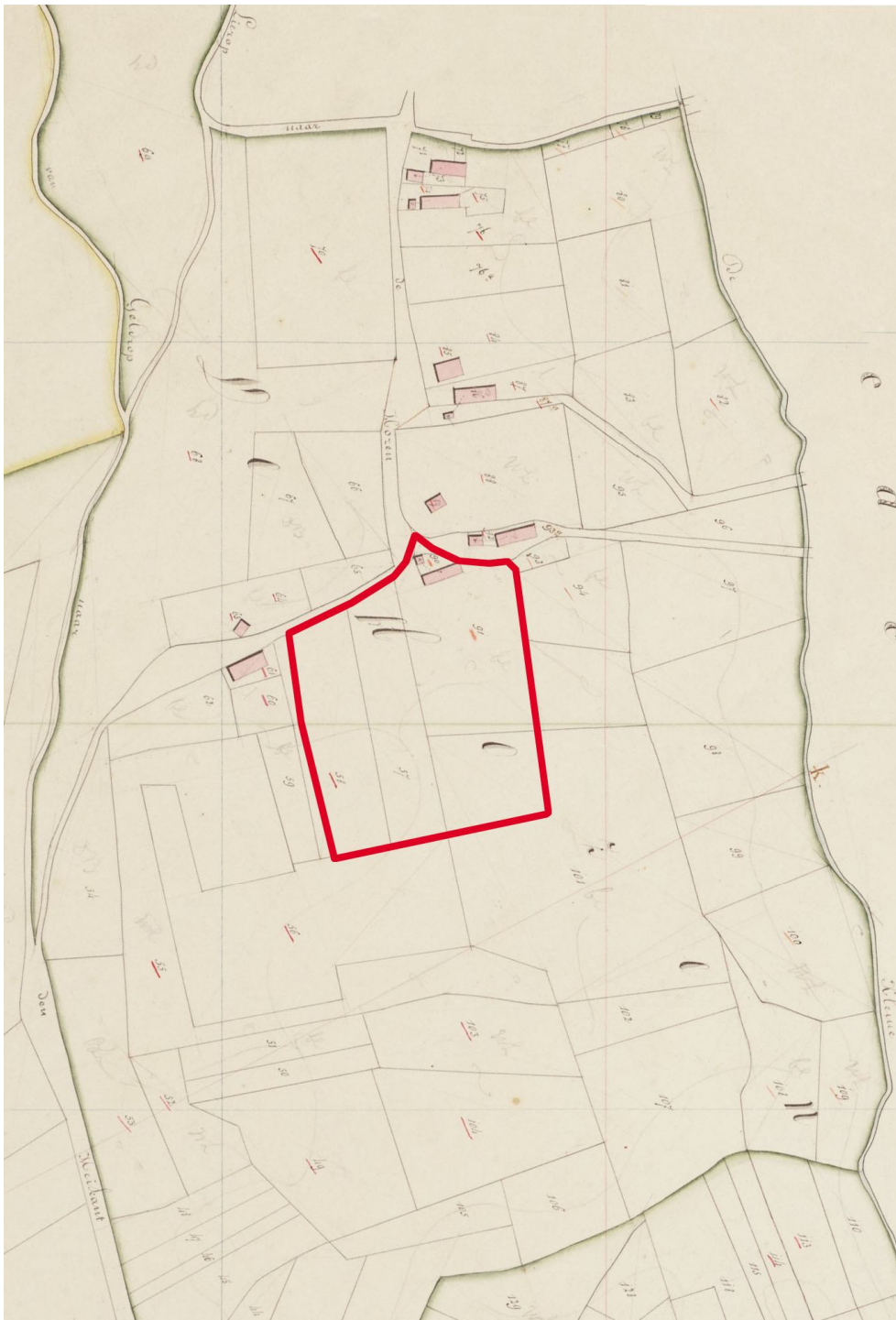
- rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen
- wordt bij voorkeur haaks gesitueerd > parallel mag ook
- zadeldak > mogelijk afgewolfd > andere dakvorm mogelijk (geen plat dak)
- dakbedekking van pannen of riet > eventueel leien en planten mogelijk
- dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt
- gevels in baksteen of hout > geen metaal, glas of hardkernplaat
- kleur baksteen: voorkeur voor natuurtint (rood, bruin, zand)
- kleur hout: voorkeur voor donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin)
- bij voorkeur zonder plint > plint mag
- asymmetrisch gevelbeeld met variatie in gevelopeningen
- ramen en deuren bij voorkeur van hout > ander materiaal mogelijk
- voorkeur voor ambachtelijke details (roedeverdeling, luiken, etc.)
- kleurstelling details is vrij
- bijgebouw los (schuurwoning) > mag vastgebouwd (boerderijwoning)
- bijgebouw met zadeldak > andere dakvorm mogelijk
- gevels in baksteen of hout > geen metaal, glas of hardkernplaat
- kleur baksteen: voorkeur voor natuurtint (rood, bruin, zand)
- kleur hout: voorkeur voor donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin)
- bij voorkeur zonder plint > plint mag

Bijlages

B1. Kadastrale kaart



B1. De projectlocatie omvat een tweetal kavels aan de Bulterweg, Hoijserstraat en Ekelhofweg te Someren in het gehucht Hoijzen direct ten noorden van de provinciale weg.



B2. De projectlocatie aangegeven op de historische kadastrale kaart laat zien dat deze deel uitmaakt van een grote afgeronde akker ten zuiden van de Hoijserstraat. In de historische situatie lagen hier drie aparte kavels en lag naast het plangebied aan de Bulterweg nog een boerderij.

B2. Foto's bestaande situatie en omgeving

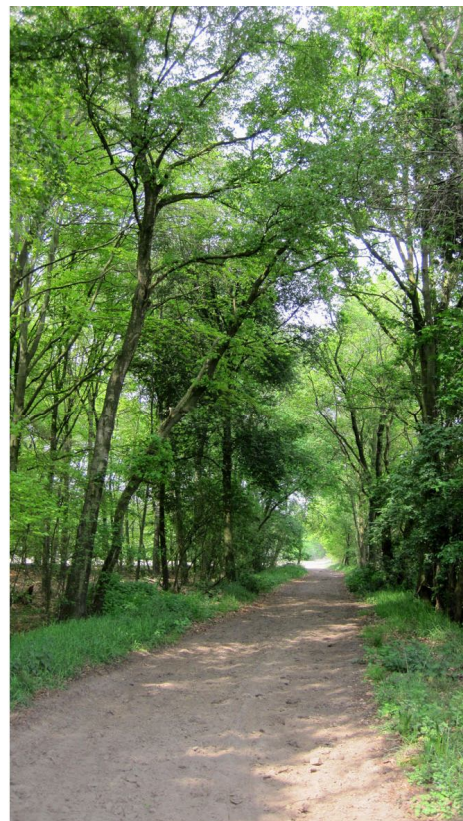
In onderstaand overzicht volgen enkele foto's van de bestaande situatie om zo een idee te krijgen van de landschappelijke context van de projectlocatie. Daarbij wordt vooral de aandacht gericht op die landschapselementen die belangrijk zijn voor de identiteit van de plek en waarop aangesloten wordt in het inrichtingsplan.



- B3. *Op twee plaatsen aan de rand van de projectlocatie zijn kleine nutshuisjes aanwezig. Deze dienen beide gehandhaafd te blijven in de nieuwe situatie en zijn ook als zodanig opgenomen in de modellenstudie. Het betreft een regelstation voor beregening (links) dat zich bevindt aan de oostzijde van het plangebied. Westelijk van de huidige stalgebouwen staat aan de Bulterweg een elektriciteitshuisje (foto rechts). In de huidige situatie staat dit bouwwerk naast een hoge haag met daarin een eikenboom. Het is de bedoeling het elektrahuisje en deze boom te handhaven in de nieuwe situatie.*



B4. Uitzicht langs de onverharde Bulterweg. Dit zandpad zal verhard worden t.b.v. de woningen.



B5. De Ekelhofweg is een zandpad dat is aangelegd in het kader van de ruilverhaveling. De weg heeft aan 1 zijde een rij eiken. De Bulterweg buigt weg in noordelijke richting juist voorbij de aansluiting van de Ekelhofweg. Dit zandpad loopt hier tussen de bossen en velden door.



B6. De huidige stalbebouwing steek uit in de grote open akker ten zuiden van de Hoijserstraat. Hier komt straks een rij nieuwe woningen, ongeveer ter hoogte van de voorkant van de stallen.



B7. De Hoijserstraat maakt een bocht bij de projectlocatie. De weg is aan beide zijden gelijk: een smalle strook asfalt met aan weerszijden een rammelstrook en aan één zijde eiken.



B8. Aan de noordzijde is het landschap halfopen met besloten ruimtes omgeven door groen.



B9. Het landschap aan de zuidzijde is juist erg open met lange zichtlijnen, bijvoorbeeld naar de windmolen Den Evert (links) aan de overzijde van de Provinciale Weg. De Kleine Aa is rechtgetrokken met de ruilverkaveling en gereduceerd tot een brede, diepe sloot.



B10. Vanaf de Bulterweg is duidelijk zichtbaar dat in de huidige situatie de bedrijfswoning is gelegen in de bocht van de Hoijserstraat in de oksel van de aansluiting van de Bulterweg. Deze woning zal worden vervangen door een groen pleintje met een nieuwe ontsluiting voor de woningen die achter het huidige gebouw doorloopt om aan te sluiten op de te verharde Bulterweg. Aan de noordzijde wordt dit nieuwe groenpleintje begeleid door de bestaande rij paardenkastanjes.



B11. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken om plaats te maken voor de nieuwe woningen. De bestaande bebouwing bestaat uit twee langgerekte, lage stalgebouwen met hoge silo's aan weerszijden van een bedrijfspad. De stalgebouwen liggen direct achter de bedrijfswoning en de daarbijbehorende tuin.



B12. De agrarische bedrijfsbebouwing steekt kaal het landschap in. Dat is in deze situatie met een grote open akker ook het beste, een volledige groene omzoming zou de stalgebouwen te veel benadrukken. Achter de bedrijfswoning zijn enkele grote fruitbomen aanwezig met daarbij een dierenweide (voor geiten). Indien mogelijk blijven de oude fruitbomen behouden.



B13. Aan de achterzijde van de huidige bedrijfswoning Hoijserstraat 13 is goed te zien dat het dakvlak uit twee delen bestaat, waarbij het dakvlak over de uitbouw hoger is om nog voldoende bruikbare ruimte te creëren. Naast de woning staat een klein bijgebouw. Achter de woning zijn de kruinen van de bestaande, grote bomen te zien. Deze zullen bij de omvorming naar een groenpleintje waar mogelijk behouden blijven.



B14. Dit grote bijgebouw hoorde vroeger bij het agrarisch bedrijf Hoijserstraart 15 en is na de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing gehandhaafd als bijgebouw bij de naar gewone woning herbestemde bedrijfswoning. Het betreft een groot loodsachtig gebouw met hoge roldeur en een golfplaten dak. Door het vele groen rondom valt het gebouw niet storend op.



B15. De grootschalige gebouwen van de manege tegenover de projectlocatie vallen alleen ter plaatse van het beoogde nieuwe groenpleintje op vanaf de Hoijserstraart. Op andere plaatsen is de bebouwing achter een dichte groensingel verscholen. Door de grote afstand van de manegebebouwing tot de bocht van de Hoijserstraart stoort het echter niet dat de groene rand hier ontbreekt. De situatie biedt juist mogelijkheden hier een open ruimte te maken die de ruimte voor de manege en het groenpleintje omvat.

opdrachtgever project	Provincie Noord-Brabant RvR HOIJSERSTRAAT 13
onderdeel nummer	Beeldkwaliteitplan 1403-B
datum	3 juni 2014

Gegevens aanvrager:

Naam: familie Meulendijks
Adres: Hoijserstraat 13
Postcode en
woonplaats: 5711 PV Someren
Telefoon: 0493 471 777

Adviseur: Crijns Rentmeesters
Witvrouwenbergweg 12 5711 CN Someren
ing. M. Crijns - 0493 471 777

Adviseur: **P15** (stads)landschappen
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven
ir. A.P.M. Beerendonk - 040 84 26 126