

Beeldkwaliteitplan landgoedwoningen 'Landgoed Oolen'

Gemeente Son en Breugel

Definitief

Beeldkwaliteitplan landgoedwoningen 'Landgoed Oolen'

Gemeente Son en Breugel

Definitief

Rapportnummer: 211X03652.069936_2

Datum: 1 maart 2012

Contactpersoon opdrachtgever: Familie Foolen

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Eveline Kramer,
Gabriëlle Mennen, Michel Nelissen

Gecontroleerd door: Gabriëlle Mennen

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: Abstract 1

Beknopte inhoud: richtlijnen voor de situering en beeldkwaliteit land-
goedwoningen

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Inhoud en leeswijzer	3
2. DE BEBOUWING OP HET LANDGOED	5
2.1 Situering Landgoedbebouwing	5
2.2 Beeldkwaliteit Landgoedbebouwing	7
2.1.1 De Sfeer	7
2.1.2 De Bebouwing	7
2.1.3 Erfafscheiding landgoed	11

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Foolen is van plan om een landgoed te ontwikkelen aan de Lieshoutseweg en de Kuilen in Son en Breugel. Het plangebied heeft een omvang van ruim 15 hectare en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel en gedeeltelijk binnen de gemeente Nuenen.

1.2 Ligging plangebied

Het plan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Son en Breugel en de gemeente Nuenen. Het plan ligt tussen de kernen Breugel, Lieshout en Mariahout in. Het plangebied is bereikbaar via de doorgaande weg van Breugel naar Lieshout: de Lieshoutseweg/Olen.

Het plangebied wordt in het zuiden en westen begrensd door de wegen Lieshoutseweg/de weg Olen en De Kuilen. Het natuurgebied Mosbulten zorgt voor de begrenzing aan de noordkant van het plangebied.

1.3 Inhoud en leeswijzer

In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de situering en de beeldkwaliteit van de te realiseren landgoedbebouwing. Deze rapportage is ook als beeldkwaliteitparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan.

2. DE BEBOUWING OP HET LANDGOED

2.1 Situering Landgoedbebouwing

De bebouwing bestaat uit een cluster van drie woningen met een hoofdgebouw en twee nevengebouwen. De bebouwing wordt niet direct aan de Kuilen geplaatst, maar is vormgegeven als een zelfstandige eenheid binnen het landgoed. Het woongedeelte wordt gesitueerd op afstand van de weg en krijgt een, voor de omgeving bijzonder karakter. Om het bijzondere landgoedkarakter te benadrukken wordt de woonbebouwing op afstand van de weg gesitueerd (ca. 30m.) De bebouwing ligt verscholen achter een brede haag van ca 2.0m hoogte. Het terrein wordt ontsloten door een oprijlaan, de entree wordt gemarkeerd door een poort als toegang naar de percelen. De strook die ligt tussen de weg en de kavels wordt weide. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met het zicht op de omgeving, elke woning kijkt uit op de weide van de woning aan de overzijde. Vanaf de woonkavels is er een zichtrelatie naar het natuurgebied Mosbulten. De beplanting bij de bebouwing geeft beslotenheid en een duidelijke overgang naar de rest van het landgoed.



Figuur 1: Schetsplan landgoedbebouwing, oktober 2011

De drie woningen zijn aan de oprijlaan gesitueerd. Eén woning is centraal gelegen op de as van de toegang tot de landgoedbebouwing. Deze woning vormt het hoofdgebouw en is duidelijk groter dan de twee andere woningen. De nevenwoningen zijn geplaatst aan de oprijlaan op minimaal 8m. afstand tot het hart van de de oprijlaan. Elke woning heeft zijn eigen kavel, die bestaat uit een tuingedeelte en een gedeelte met een meer extensief karakter bijv. weide. De bebouwing wordt ontsloten door de gemeenschappelijke oprijlaan met een entree met poort.

Het hoofdgebouw is maximaal twee lagen met kap en heeft een volume van maximaal 2.000 m³. De bouwstijl van de woning is traditioneel, de woning wordt vormgegeven als hoofdbebouwing van de drie woningen. Dit houdt in dat deze woning in maatvoering afwijkt van de andere woningen. De gevel heeft een statische indeling.

De twee nevenwoningen zijn maximaal 1 laag plus kap en hebben een volume van maximaal 1.250 m³. Deze woningen zijn georiënteerd op de oprijlaan. De bouwstijl van de woningen is traditioneel en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De bestaande woning (boerderij) wordt en blijft ingepast in de agrarische setting van het landschap zoals dat van oudsher het geval is geweest. Richting Mosbulten en de boerderij gaat dit over in een meer informele tot natuurlijke sfeer.

Parkeren

Natuurgebied Mosbulten is voorzien van een parkeervoorziening voor bezoekers van het gebied, gelegen aan de weg Olen. Deze parkeervoorziening grenst aan het plangebied van het landgoed en is daarmee geschikt om eveneens het parkeren voor bezoekers aan het landgoed (wandelaars en recreanten) te faciliteren.

Voor fietsers die het landgoed bezoeken en de fiets willen parkeren, worden in de zuidwest hoek van het plangebied fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De locatie, op de hoek van de kruising Lieshoutseweg – De Kuilen – Olen, is bewust gekozen in de nabijheid van woningen en op een kruising van straten voor een zo optimaal mogelijke sociale veiligheid.

Op het landgoed worden drie woningen gerealiseerd, die eveneens een parkeerbehoefte met zich mee brengen. Voor vrijstaande woningen hanteert de gemeente Son en Breugel de vuistregel van 2 parkeerplaatsen per woning. Op de drie percelen is voldoende ruimte om minimaal 2 plaatsen per woning op eigen terrein te realiseren. Parkeeroverlast als gevolg van de realisatie van het landgoed wordt niet verwacht.



Figuur 2: Richtlijnen landgoedbebouwing

2.2 Beeldkwaliteit Landgoedbebouwing

2.1.1 De Sfeer

Het landgoed Oolen bestaat uit een compositie van drie grote woningen type langgevelboerderij. De woningen zijn georiënteerd op de centraal gelegen oprijlaan. De drie woningen hebben een sterke onderlinge relatie door overeenkomsten in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering. De woningen staan op grote kavels, een gedeelte van de kavel wordt ingericht als tuin, het andere gedeelte krijgt een meer extensief karakter bijv. weide. Aan de voorzijde wordt op de erfgrans een hoge haag geplaatst, bijv. beuk. In de tuinen wordt bij voorkeur gebiedseigen beplanting toegepast, coniferen en laurierstruiken worden beperkt toegepast en niet als structuurbepalende of afschermende beplanting.

2.1.2 De Bebouwing

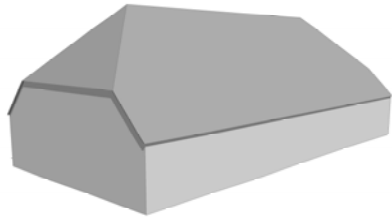
Hoofdvorm en ligging

De woningen zijn vrijstaand en richten zich op de oprijlaan. De woningen zijn staafvormig bouwvolumes met een zadeldak dat wordt beëindigd met wolfseinden.

De woningen bestaan uit één laag met een hoge kap. De kap wordt gekenmerkt door een hoog gelegen, over de hele woning doorlopende, nok en een laag gelegen goot.

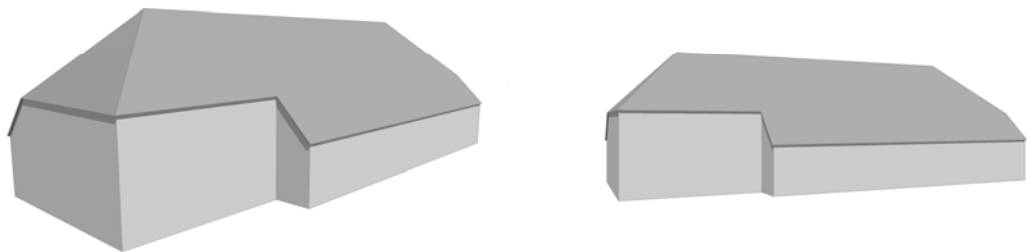
De woning is één bouwvolume, waarin de historische verdeling tussen het woongedeelte en de stal (komend uit de traditionele langgevelboerderij) zichtbaar kan worden gemaakt door een verschil in materiaalgebruik in de gevel.

De lengte breedte verhouding van de hoofdvorm is een belangrijk aspect bij de vormgeving van de woningen. De verhouding tussen lengte en breedte is minimaal 2:1.



De hoofdvorm van de langgevelboerderijen aan de oprijlaan

Het gebouw op het einde van de oprijlaan is bijzonder. Het vormt het hoofdgebouw van het landgoed en is daarom groter dan de andere twee woningen. De lengte breedte verhouding blijft daarbij gelijk, minimaal 2:1. Ook deze kopwoning heeft een accent van 2 bouwlagen (zie massa beelden hieronder)



De hoofdvorm van de woning op het einde van de oprijlaan. De kop wordt geaccentueerd door een verhoging van de goot.

Bijgebouwen

De bijgebouwen op het landgoed zijn vrijstaande massa's die achter de hoofdmassa liggen. Het materiaalgebruik en de detaillering zijn in overeenstemming met de hoofdmassa. De bijgebouwen hebben daarom altijd een kap.

Referentiebeelden

Onderstaande beelden geven een impressie van de te realiseren beeldkwaliteit, de vorm van de getoonde bebouwing sluit niet aan op die van de te realiseren bebouwing.



Referentie kopwoning, accent door een verhoogde goot.



Hoofdvorm is staafvormig met een zadeldak.
De kap is nadrukkelijk aanwezig.



Bijgebouwen zijn vrijstaand en liggen achter de woning. Ze hebben een kap en zijn in detaillering en materiaalgebruik passend bij het hoofdgebouw.

Materialisatie en detaillering

De gevel van het hoofdhuis bestaat uit baksteen in het rode tot roodbruine spectrum. De basis van de gevel wordt gevormd door een doorlopende plint van circa 6 stenen hoog. De kop van de woning mag worden gekeimd (zie referentie beelden). Het is tevens wenselijk delen van de gevel met een houten betimmering uit te voeren (zie referentie beelden).

De ramen zijn ritmisch verdeeld over de gevel. De ramen in het stalgedeelte zijn kleiner dan in het 'woongedeelte'. Grote ramen in het 'stalgedeelte' kunnen worden gemaakt als deze als een verbouwde staldeur is vormgegeven. Het raam loopt dan van het maaiveld tot aan de goot. De kozijnen zijn van hout en in lichte kleur.

Het dak is een zadeldak met wolfseinden. Het dak is nadrukkelijk aanwezig, heeft één doorlopende nok en een laagliggende goot (op circa 3 meter). Het dak is bedekt met riet, eventueel in combinatie met gebakken pannen, of wordt helemaal uitgevoerd in gebakken pannen. Een goot is niet aanwezig of wordt afgewerkt zonder betimmering.

Dakkapellen zijn toegestaan mits deze maximaal 1,5 meter breed zijn en een lessenaarsdak hebben. De dakkapellen moeten in de architectuurstijl passen. Andere details zijn in overeenstemming met de architectuurstijl.



Materiaal gebruik gevel en dak.
Kleine dakkapellen met lessenaarsdak



Rieten dak in combinatie met ongeglazuurde pannen. Een gedeelte van de gevel is betimmerd.



Rieten dak in combinatie met roodbruine baksteen.
Deel van de gevel is betimmerd.



Ritmische verdeling van de ramen over de gevel.



Plint in combinatie met rode stenen en rieten dak.



Rieten dak met dakraam

2.1.3 Erfafscheiding landgoed

Het landgoed wordt aan de voorzijde begrensd door een groene erfafscheiding in de vorm van een hoge haag. Deze haag is van beuk en heeft een hoogte van maximaal twee meter. De toegang tot het landgoed wordt geaccentueerd door een eenvoudige, stalen of houten poort. Deze is opgehangen aan twee gemetselde pilasters.



Eenvoudige, stalen of houten poort opgehangen aan twee gemetselde pilasters.



Hoge beukenhagen

De erfafscheiding tussen de tuinen onderling en naar het landgoed is groen, in de vorm van een haag, of een sloot. Prefab schuttingen of hekwerken zijn niet toegestaan. Voorkeur gaat uit naar het gebruik van gebiedseigen bladverliezende beplanting, coniferen en laurierstruiken worden beperkt toegepast, alleen in het tuingedeelte en niet als structuurbepalende of afschermende beplanting.