



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

'T KESKE - SON EN BREUGEL

croonenburo5



COLOFON

'T KESKE - SON EN BREUGEL

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

IND01-0253789-1J

OOSTERHOUT, 19 DECEMBER 2017

OPDRACHTGEVER:

Renders Vastgoed

croonenburo5



Postadres

Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout NL

+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht NL

+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com www.croonenburo5.com

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	ANALYSE	7
	2.1 Historische analyse	7
	2.2 Kenmerken	8
	2.3 Analyse	9
3	BESTEMMINGSPLAN	11
4	WELSTANDSNOTA	13
5	PLANBESCHRIJVING	15
6	BEELDKWALITEIT	18



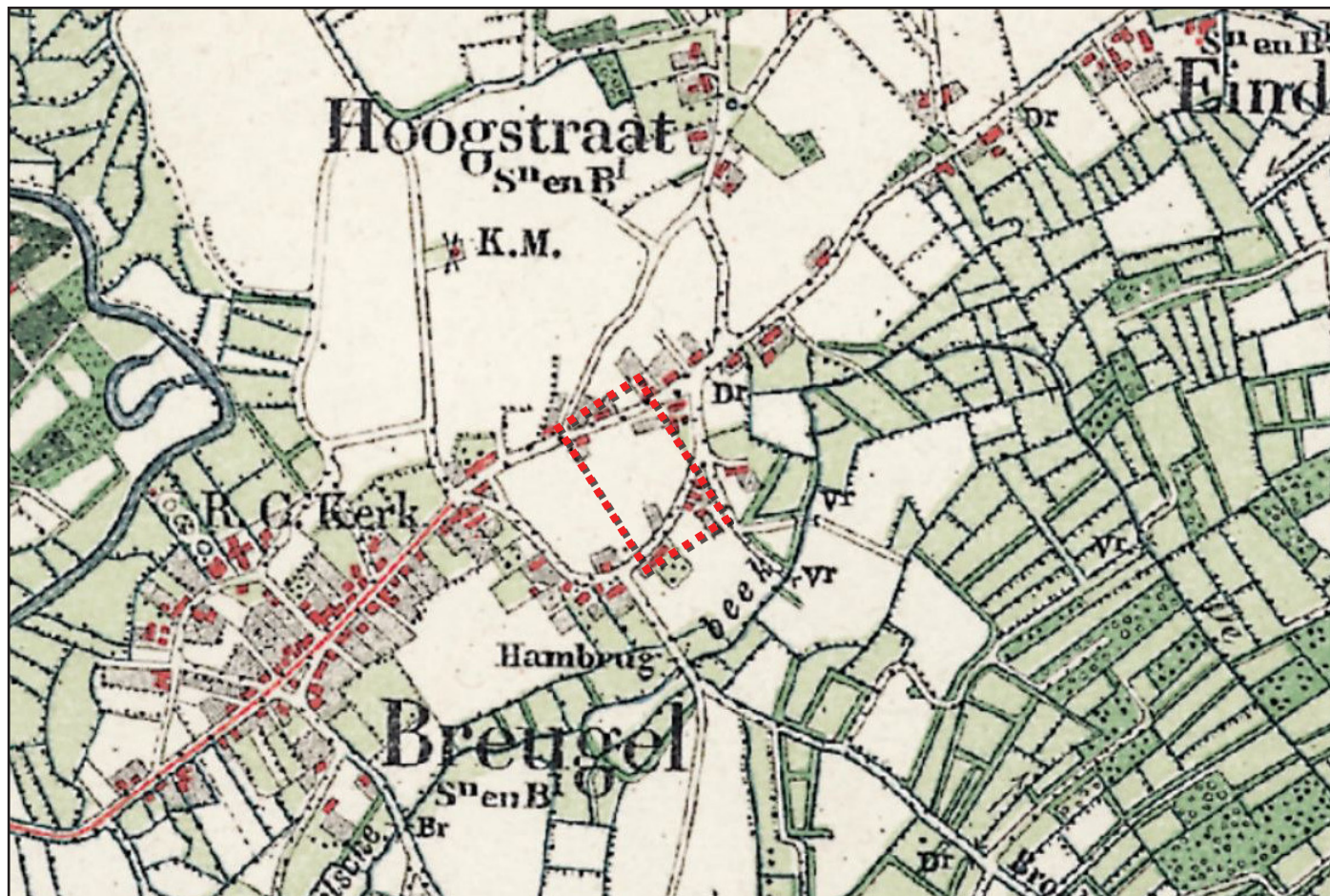
1 INLEIDING

In de ‘Integrale Visie Bebouwingsconcentraties’ is vastgesteld dat in de kernrandzone ‘t Keske in Son en Breugel een beperkt aantal ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd kan worden. Het behouden en versterken van de zichtlijnen naar de Breugelse Beek vormden een belangrijk uitgangspunt bij het vaststellen van de precieze locatie van de bouwkavels. Twee van deze bouwkavels zijn gesitueerd aan ‘t Keske. Voordat gedetailleerde plannen getoetst kunnen worden, wordt er een stedenbouwkundige visie opgesteld voor twee ruimte-voor-ruimte woningen. Na goedkeuring van de gemeente zal het plan vertaald worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de kavels. Deze stedenbouwkundige visie vormt het toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (welstand)

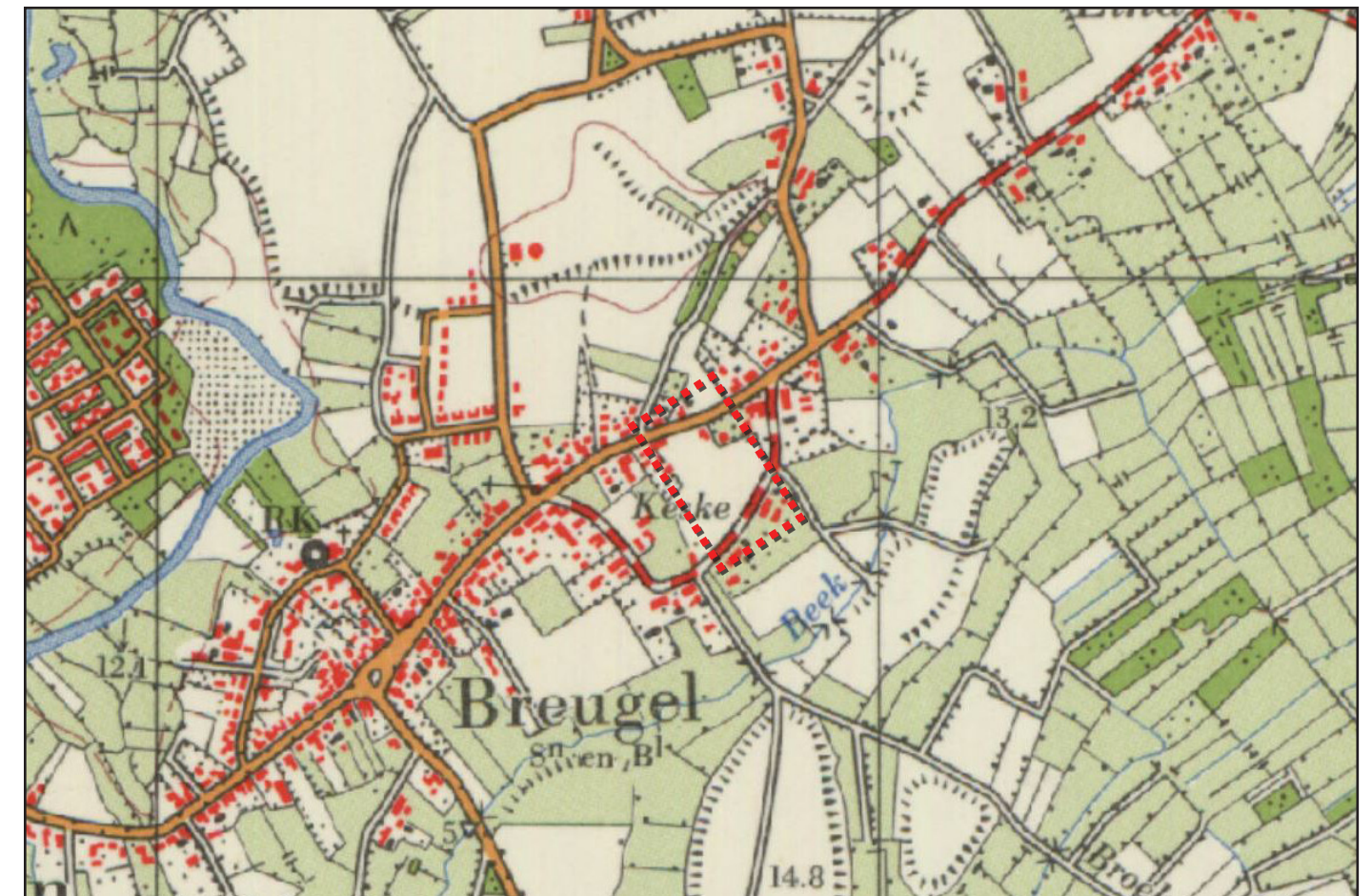
Op het nevenstaande kaartbeeld is de ligging van de kavels te zien. De kavels bevinden zich in het buitengebied ten zuidoosten van Son en Breugel, ingeklemd tussen het historische lint, de straat het Keske en de Breugelse Beek.

Dit document is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de historische, landschappelijke analyse. Vervolgens wordt het plangebied in de huidige context geplaatst. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de welstandsnota. Hoofdstuk 5 beschrijft het stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 6 gaat over de beeldkwaliteit, behorende bij de stedenbouwkundige visie.



1900



1970



1980



2015

2 ANALYSE

2.1 HISTORISCHE ANALYSE

De Van den Elsenstraat kenmerkt zich door haar lintstructuur. Van oudsher is dit een belangrijke verbinding tussen Son en Breugel. De meeste bebouwing is in eerste instantie aan de westzijde van de Van den Elsenstraat gesitueerd. Ter hoogte van 't Keske is het lint minder dicht bebouwd. 't Keske is historisch gezien een gehucht wat gevormd is door een knooppunt van paden. Vanaf het lint buigt 't Keske af richting het landschap en buigt vervolgens weer terug naar het lint. Parallel aan het lint is de Breugelse beek gelegen die ter hoogte van Son aantakt op de Dommel. De meeste bebouwing, met name langgevel boerderijen, is in eerste instantie ten zuiden van 't Keske gelegen, waardoor woningen optimaal profiteren van het achterliggende landschap. De woningen hebben diepe kavels die voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Het profiel van 't Keske bestaat uit een rijbaan met aan de zijde van het dorp een greppel. De landschapszijde bestaat uit een berm gevolgd door woningen. In de berm zijn deels greppels gelegen.

Het land tussen het lint de Van den Elsenstraat en 't Keske bleef lange tijd onbebouwd. In 1970 verschijnt de eerste bebouwing ten zuiden van het lint, met diepe achtertuinen richting 't Keske gelegen. In de daarop volgende 10 jaar wordt er langs het lint verder gebouwd, waardoor de lintstructuur afgemaakt wordt. Aan de noordzijde van het lint worden de eerste naoorlogse wijken aangelegd. De aanleg van de wijken is de start van de verdichting van de Van den Elsenstraat. Ten zuiden van het lint vinden geen grootschalige uitbreidingen plaats en blijven de doorzichten naar het omliggende landschap en de beek kenmerkend. Er vinden in de periode tussen 1970 en 1980 zeer kleinschalige uitbreidingen plaats ten noorden van de straat 't Keske. De overige gronden worden voor agrarische doeleinden gebruikt en er wordt een boomkwekerij aangelegd. Aan de eerste bebouwing ten zuiden is vrijwel niets veranderd, waardoor de doorzichten naar het landschap en de beek goed bewaard zijn gebleven.



1. Subtiële overgang openbaar - privé



2. Gevels kenmerken zich met een roedeverdeling en luiken, lage hagen als erfbeplanting



3. Bijgebouwen zijn vrij gepositioneerd achter de voorgevellijn



4. In donkere tint uitgevoerde langgevelboerderij met schuur (hout)

2.2 KENMERKEN

Uit de historische analyse blijkt dat 't Keske en de aangrenzende percelen een sterk historisch karakter hebben. Het gebied vormt een landschappelijke eenheid, dat tussen het lint en de Breugelse Beek is gelegen. De Breugelse Beek vormt een belangrijke structuur in het landschap. Ter hoogte van Son sluit zij aan op de Dommel. Kenmerkend aan het gebied is de openheid en daarmee de zichtassen naar het landschap en de Breugelse Beek. Bomenrijen komen dan ook niet voor in 't Keske. Enkel in de Broekstraat bevindt zich een volumineuze bomenrij. Het lint Van den Elsenstraat kenmerkt zich daarentegen wel met bomenrijen, aan weerszijden van de weg.

De overgang (1) tussen de percelen en de openbare weg is op een subtiële manier vormgegeven. Waterlopen en onderscheidende vegetatie op de akkers markeren de overgang. Ook de wegen die door het landschap wanen zijn op natuurlijke wijze ingepast. De bermen zijn onverhard en gaan via de waterloop over in de vegetatie op de aangrenzende percelen. Erfbeplanting (2) bestaat hoofdzakelijk uit lage tot middelhoge hagen, voorzien van enkele bomen aan de voorzijde van de woning. Ook hier staat het open karakter centraal. De tuinen en weilanden die zich rondom 't Keske ontvouwen, zijn eveneens open en in enkele gevallen voorzien van een lage haag of weinig opzichtig hekje. Andere vormen van afscheidingen, zoals grote hekken of schuttingen, komen een enkele keer voor. Opritten van de woningen zijn voorzien van een klassiek hek van gemiddelde hoogte.

De bebouwing bestaat uit een reeks van langgevelboerderijen. Woningen zijn vrij gepositioneerd, waardoor de tuin rondom de woning loopt. De bijgebouwen zijn eveneens vrij en voornamelijk achter de voorgevel gepositioneerd (3). De gevels van de boerderijen zijn opgetrokken uit licht- en donkerrode bakstenen, de entreewoning bij de Van den Elsenstraat/Keske is wit gekeimd. De gevels zijn voorzien van klassieke raampartijen met een roedeverdeling en luiken (2). De kleuren van de kozijnen variëren van wit tot antraciet, uitgevoerd in hout of aluminium. Luiken en deuren, inclusief garagedeur indien aanwezig, zijn in een donkere kleur uitgevoerd. De hoofdentree oriënteert zich altijd op de straatzijde. De boerderijen bestaan uit één laag voorzien van een kap en lage goot. De kappen, zadeldaken, zijn richtinggevend (4). De vorm van de langgevelboerderij is eenvoudig en sober, uitbouwen komen dan ook niet voor. Kappen zijn hoofdzakelijk van dakpannen voorzien variërend van lichtrood, tot donkerrood en antraciet. Bij enkele boerderijen is er sprake van een combinatie van dakpannen en riet, waarbij het riet aan de bovenzijde ligt. De meeste daken zijn voorzien van één of meerdere dakkapellen en/of dakramen.

Bijgebouwen zijn in een bij de woning passende stijl vormgegeven. Vrijwel alle bijgebouwen bestaan uit één laag met kap en een lage goot. Het bijgebouw is lager dan het hoofdgebouw. De gevels zijn van baksteen of hout en zijn zowel donker als licht van kleur.

Conclusie:

- De zadeldaken van de langgevelboerderijen zijn richtinggevend
- De hoofdentree is op de straatzijde georiënteerd
- Eenvoudig hoofdvolume, sobere vormgeving, lage goot
- Bijgebouwen staan op afstand van het hoofdgebouw, beide vrij gepositioneerd



2.3 ANALYSE

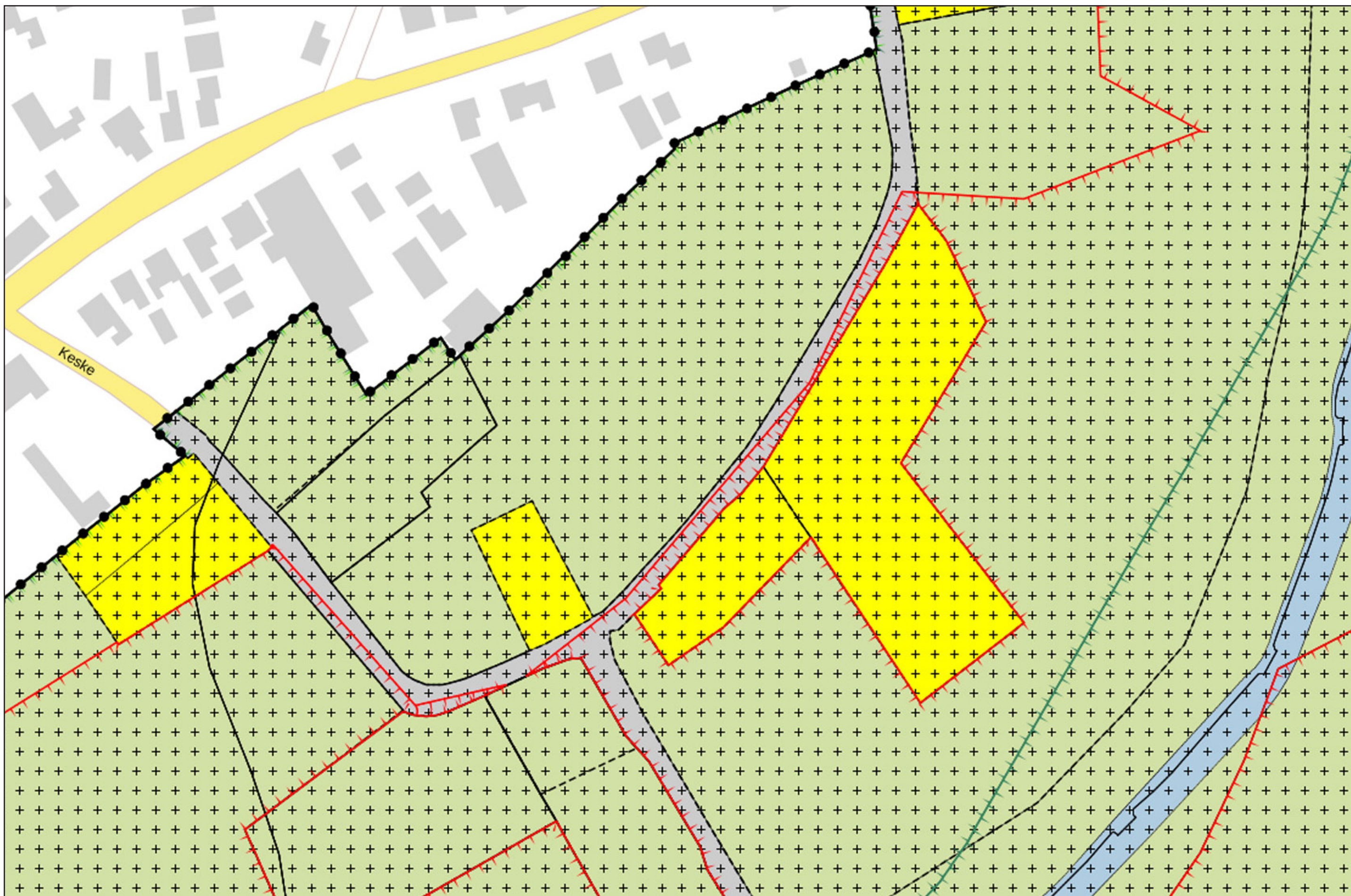
Het profiel van 't Keske bestaat uit een asfaltweg met aan beide zijde een ruime berm. Aan de noordkant van de weg gaat de berm over in een greppel en vervolgens in de bouwkavels, aan de landschapszijde zijn deels greppels gelegen. Het plangebied ligt lager dan de weg. De zuidkant van de weg bestaat uit een brede berm met een subtiële overgang naar de tuin van de woning.

Vanaf de weg wordt het zicht begeleid door een reeks van langgevelboerderijen. Een subtiële verspringing in de rooilijn zorgt voor een speels karakter met zichtlijnen richting het landschap. Naast het zicht richting het landschap, is er ook een zicht op de achterzijde van de woningen aan de Van den Elsenstraat. De achterkant van de woningen is rommelig en zorgt voor een onrustig beeld.

De typologie 'boerenerf' heeft een duidelijke indeling. Het bestaat uit één hoofdgebouw wat er uitspringt in zowel footprint als hoogte. Het hoofdgebouw is ontworpen met een karakteristieke gevelverdeling en subtiële details. De, vaak meerdere, bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning en zijn vrijwel altijd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd.

De overgang tussen openbaar en privé is veelal op natuurlijke wijze ontworpen. Beukhagen zorgen voor een duidelijke terreinafscheiding en passen binnen het karakter van 't Keske. De erven zijn over het algemeen toegankelijk via een poort die achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw is geplaatst.

Door de ruim opgezette structuur ontstaan doorkijken naar het achterliggend landschap en wordt de bebouwing opgenomen in het landschap.



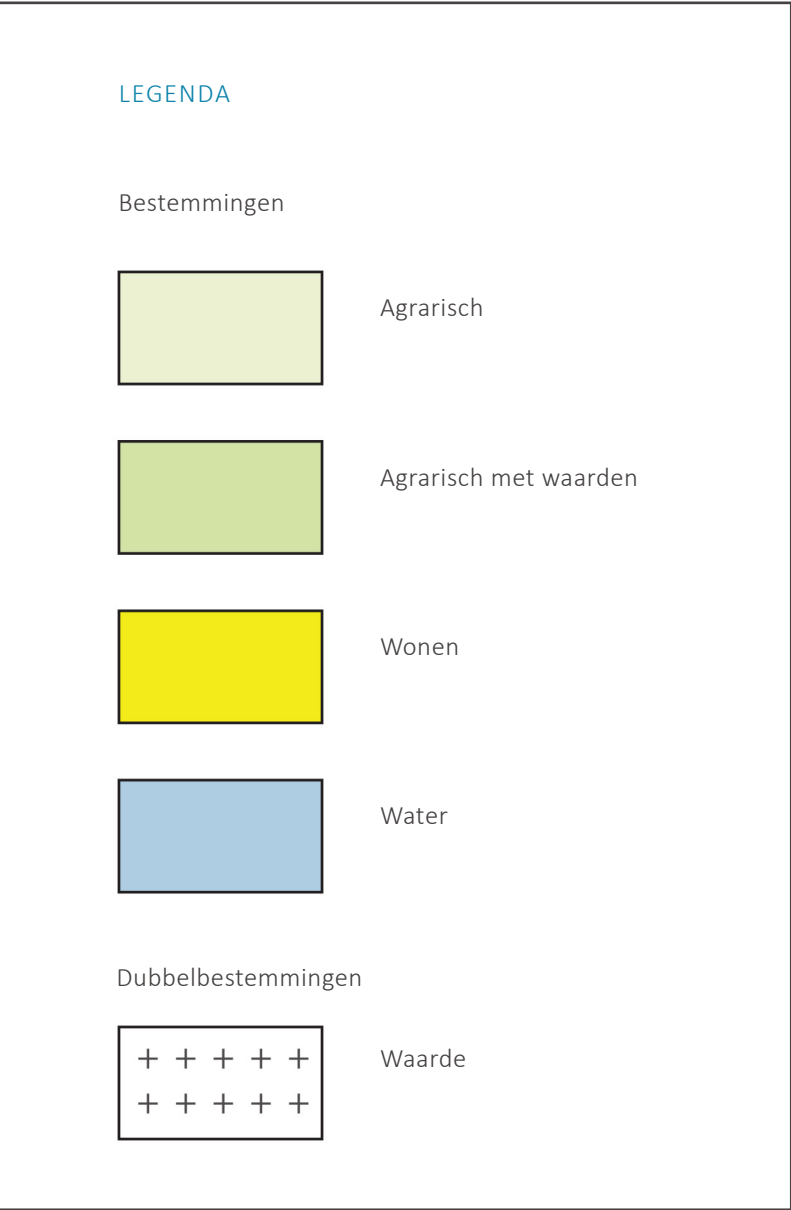
3 BESTEMMINGSPLAN

't Keske is in het buitengebied van Son en Breugel gelegen. Het vigerend bestemmingsplan is Buitengebied Son en Breugel (NL.IMRO.0848.BP800BUITENGEBIED-VA02) en toont de volgende bestemmingen:

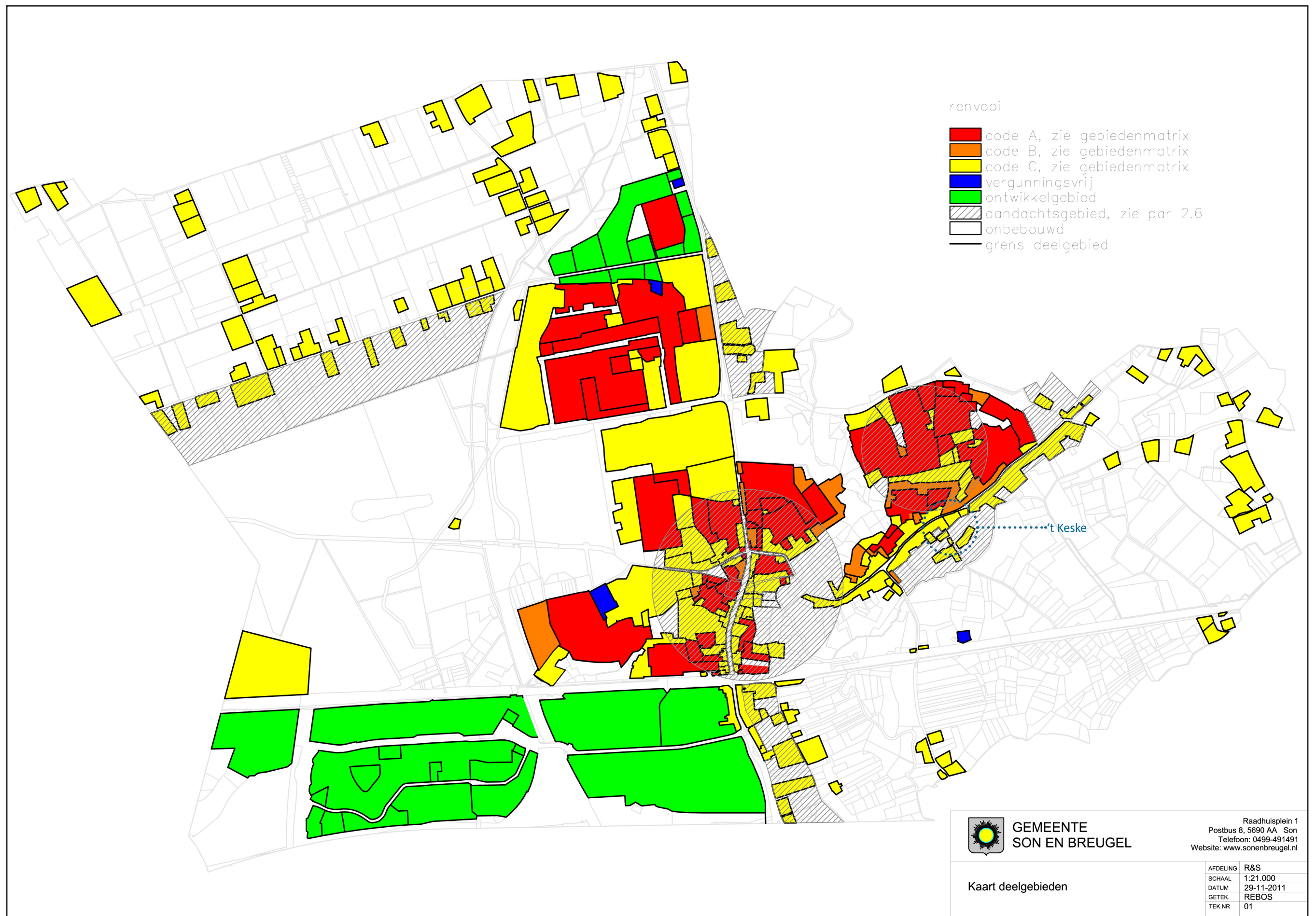
- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – 1;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3;
- Dubbelbestemming Waarde – Beschermingszone natte natuurpleel;
- Functieaanduidingspecifieke vorm van agrarisch met waarden – stuweelvogels;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied – overig.

De percelen met de bouwvlakken zijn op dit moment nog niet juridische vastgelegd. Het vigerend bestemmingsplan zal daarom herzien moeten worden om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De ligging van de woningen op het perceel en de afmetingen van de bebouwing komen voort uit deze stedenbouwkundige visie. Na goedkeuring kan het bestemmingsplan worden opgesteld.

Het volume en de hoogte van de bouwwerken dienen in overeenstemming te zijn met de woningen en bijgebouwen in 't Keske. Hierdoor is een bouwvolume mogelijk van ca. 600 m³ tot 1.400 m³. De nieuwe bebouwing dient hierop aan te sluiten. Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn de nok- en goothoogte maximaal 6 en 10 meter. Over het algemeen is er sprake van een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 10 meter voor het hoofdgebouw. In herziening bestemmingsplan Buitengebied (momenteel nog in voorbereiding) wordt 100 m² bijgebouwen (incl. carports en overkappingen) mogelijk gemaakt. Daarnaast kan nog vergunningvrije bebouwing worden opgericht. Het plan gaat nu uit van 90 m² bijgebouw bij beide woningen wat past binnen de direct toegestane 100 m². Generiek geldt voor bijgebouwen een maximale goothoogte van 3,5 en een nokhoogte van 6 m wat strookt met plan. De exacte maatvoering wordt uiteindelijk in het bestemmingsplan vastgelegd.



Vigerend bestemmingsplan 2007, Ruimtelijke plannen



4 WELSTANDSNOTA

De gemeente Son en Breugel heeft het Ruimtelijk kwaliteitsbeleid “Mooi Son en Breugel: samen doen!” opgesteld in 2011. Het plangebied valt in het ‘gearceerde gebied’, dat wil zeggen dat het in een aandachtsgebied is gelegen. De gemeente maakt een keuze of een gebied ontwikkelgebied wordt of beheergebied blijft. Daar waar zich ontwikkelingen voordoen, wordt een keuze gemaakt: de bestaande kwaliteit verbeteren (fase 1) of de bestaande kwaliteit handhaven (fase 2). Dit gebeurt met sturing door middel van gemeentelijk vastgestelde visies c.q. regionale criteria; vooroverleg met de gemeente is voor deze locaties verplicht; indien bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn, worden deze ambtelijk ondersteund.

De toetsing vindt plaats middels een stedenbouwkundig plan c.q. beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan (fase 1) of via beheersregels ambtelijke toets middels een ruimtelijk kwaliteitsteam (fase 2). In dit geval zal de toetsing plaatsvinden middels een beeldkwaliteitsplan.

‘t Keske wordt vanuit de gemeente beschouwd als een mogelijk aandachtsgebied. In de nota Ruimtelijk kwaliteitsbeleid worden dan ook nog geen verdere ontwerpregels meegegeven. Wel is er een visie opgesteld: de stedenbouwkundige vertaling van de “Intergrale visie bebouwingsconcentraties” naar “ruimte voor ruimte” kavels voor ‘t Keske. In dit document worden een aantal uitgangspunten voor nieuwbouw in ‘t Keske meegegeven. Samen met de stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de analyse, kunnen de volgende kaders worden geformuleerd:

Algemeen

- Bij ‘t Keske is het van belang de bestaande linten met hun karakteristieken te behouden en te versterken;
- De afwisseling tussen open- en beslotenheid, door de besloten linten met doorzichten naar het achtergelegen Dommeldal, is een belangrijke kwaliteit;
- Het accent bij ‘t Keske ligt op het versterken van de natuur- en landschapswaarden van het dal van de Breugelse Beek.

Conclusie:

De locatie valt in een aandachtsgebied, waardoor er vanuit de nota Ruimtelijk kwaliteitsbeleid nog geen uitgangspunten zijn geformuleerd. In de integrale visie bebouwingsconcentraties zijn wel stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven. De beoogde ontwikkeling dient qua massa, vorm, detaillering en kleurgebruik zoveel mogelijk aan te sluiten bij het aanwezige woningtype. Hiermee kan samenhang met de bestaande bebouwing worden bewerkstelligd. In het plangebied is maatwerk mogelijk om tot een ensemble te komen dat past bij de directe omgeving.



5 PLANBESCHRIJVING



LOCATIE IN DIRECTE OMGEVING

De langgevelboerderijen (zie afbeeldingen pag. 10) in 't Keske zijn met name aan de voorzijde van het perceel gesitueerd, van de perceelgrens af, en bijgebouwen staan op enige afstand van de hoofd woningen. De woningen hebben diepe voortuinen en oriënteren zich op de straatzijde. Rondom de hoofd woning staat een lage/middelhoge haag of een klassiek hekwerk afgewisseld met struikbeplanting. In de voortuinen staan enkele kort gesnoeide bomen, openheid voert de boventoon. Verder van het hoofdgebouw af zet het open karakter sterker in. In veel gevallen wordt de rest van het perceel met een weinig opzichtig, laag tot middelhoog hekwerk of haag gemarkeerd. Het is dan ook wenselijk dat de nieuwe woningen aan 't Keske dit weidse karakter handhaven, waarbij de mogelijkheid tot privacy aanwezig is.

De langgevelboerderijen vormen een eenheid in 't Keske. In 't Keske wordt één bouwlaag met kap gehanteerd. Om de eenheid te bewaren is het belangrijk dat de nieuwe woningen aansluiting vinden bij deze typologie, het volume en de goothoogte. De nieuwe woningen vormen een nieuw 'erf' in het Keske.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de gevel op vergelijkbare afstand van de weg ligt als de bestaande bebouwing. Dit is een afstand van 6 - 9 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter. Doordat de nieuwbouw wordt gezien als een eenheid zal het hoofdgebouw van de linker kavel de langgevel vormen. De schuurwoning en bijgebouwen worden als eenheid ontworpen. Deze woning is verder naar achteren op het perceel geplaatst. Het zicht op de bestaande langgevelboerderijen wordt gewaarborgd.

Ook het gebruik van materiaal en kleur versterkt de eenheid in 't Keske. Het is wenselijk dat de twee nieuwe woningen qua sfeer en architectuur aansluiten op de landelijke sfeer van 't Keske (rode of donker gekleurde dakpannen, riet, lichtrode, donkerrode of wit/grijze gekeimde bakstenen, raampartijen met luiken). De nieuwbouw wordt als ensemble ontworpen en de bijgebouwen zullen hier onderdeel van worden.

Qua maatvoering worden de woningen nagenoeg gelijk aan de omliggende bebouwing. De nok- en goothoogte zijn voor de langgevel woning respectievelijk 10 en 3,5 meter en voor de schuurwoning 9 en 4 meter.

Karakteristiek aan 't Keske is de riante omvang van de percelen, het lage bebouwingspercentage, de grote voortuinen en de ruimte rondom de woning. De nieuwe bouwpercelen versterken dat karakter. Grote volumes zijn bij de bestaande bebouwing vanzelfsprekend. Het langgevel type wordt maximaal 1.400 m³ en het schuurtype maximaal 1.200 m³.

Conclusie :

- De nieuwe gebouwen dienen qua bebouwingssfeer aan te sluiten op de landelijke sfeer in 't Keske;
- De hoofdbebouwing van de langgevel staat parallel aan de weg op dezelfde afstand als de bestaande bebouwing van 't Keske. De schuurwoning staat verder van de weg;
- Eenvoudig hoofdvolume, sobere vormgeving, lage goot;
- Nieuwe bebouwing sluit op elkaar aan en vormt een ensemble;
- Handhaven weidse karakter, met mogelijkheid tot privacy.



PERCEEL

Het voormalig perceel van de boomkwekerij is ten behoeve van woningbouwontwikkeling verdeeld in twee kavels van vergelijkbare omvang, ca. 2.500 m². Door de vorm en diepte van het totale perceel lopen de nieuwe percelen tabs toe. Het linker perceel is breder aan de voorzijde dan aan de achterzijde en het rechterperceel is smaller aan de voorzijde en breder aan de achterzijde. Aan de wegzijde wordt het perceel begrensd door groene bermen voorzien van een lage haag en de bestaande greppel, aansluitend bij het stramien van de omliggende woningen in ’t Keske. De haag kan gedeeltelijk langs de zijkant van de woning worden doorgetrokken tot een middelhoge haag, om de privacy te waarborgen. Daarna is er sprake van een meer natuurlijke overgang tussen het perceel en het aangrenzende weiland. De karakteristiek van de openheid naar de omgeving en de inpassing in het weidse, groene karakter met natuurlijke overgangen tussen privaat en openbaar, blijft daarmee gehandhaafd.

POSITIE EN VOLUME HOOFDBEBOUWING

De linker woning staat op dezelfde afstand van de weg als de omliggende woningen. De rechter woning ligt meer naar achteren op het perceel, zodat het zicht op de bestaande langgevelboerderijen niet wordt belemmerd en er een ruimtelijk ensemble ontstaat. Het hoofdgebouw op de linker kavel vormt het type langgevel, het hoofdgebouw van de rechterkavel wordt als schuurtype ontworpen waarbij de kopse gevel gericht is op de weg. De hoofdgebouwen bestaan uit één laag met een hoge kap. Ze sluiten daarmee aan op de bouwhoogtes van de omliggende woningen.

De hoofdbebouwing ligt, net zoals de andere woningen, op ruime afstand van de perceelgrens. Aan de voorzijde is voldoende ruimte tussen de gevel en de weg, zodat er een diepe voortuin overblijft.

Het langgevel type heeft een maximaal volume van 1.400 m³ en sluit daarbij aan bij de bestaande langgevelboerderijen aan ’t Keske. Dit volume benadrukt het type woning en zorgt ervoor dat het karakter van de woning wordt benadrukt. Het schuurtype heeft een inhoud van maximaal 1.200 m³. De inhoud van deze woning is minder waardoor een duidelijk onderscheid te zien is en waarbij de woning ondergeschikt is aan het langgevel type.

POSITIE BIJGEBOUWEN

De twee bijgebouwen zijn op afstand van het hoofdgebouw geplaatst en belemmeren het zicht op het hoofdgebouw niet. De bijgebouwen van beide woningen worden als geheel ontworpen en vormen een eenheid. Het volume dat door de bijgebouwen wordt gevormd, sluit daardoor goed aan bij de volumes van de bestaande bijgebouwen. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het langeveltype.

DIVERSITEIT BINNEN EENHEID

De twee nieuwe woningen dienen qua bebouwingssfeer aan te sluiten op de landelijke sfeer in ’t Keske en dienen met name onderling voor voldoende eenheid te zorgen, gezien de relatief kleine afstand tussen de woningen en bijgebouwen.

Plankaart schaal 1:1000

Voor het ensemble gevormd door de nieuwe woningen geldt dat er ten opzichte van de omliggende woningen ruimte is voor een eigen expressie. Waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een langgevel type waarin een duidelijk onderscheid te zien is tussen het woongedeelte en het stalgedeelte en het schuurtype dat eenvoudiger en meer sober gedetailleerd vormgegeven is.

De typologieën van de woningen zijn een langgevelboerderij en een schuurwoning, waarbij gebruik wordt gemaakt van moderne materialen. De langgevelboerderij is een regelmatig voorkomende woonvorm in de omgeving van ’t Keske en Son en Breugel. Het is van belang dat de gekozen bouwstijlen van de twee woningen op een consistente en evenwichtige manier worden doorvertaald in de vorm van het gebouw, toegevoegde elementen (dakramen, dakkapellen), gevels en vlakken, materialisering, detaillering en kleurgebruik.

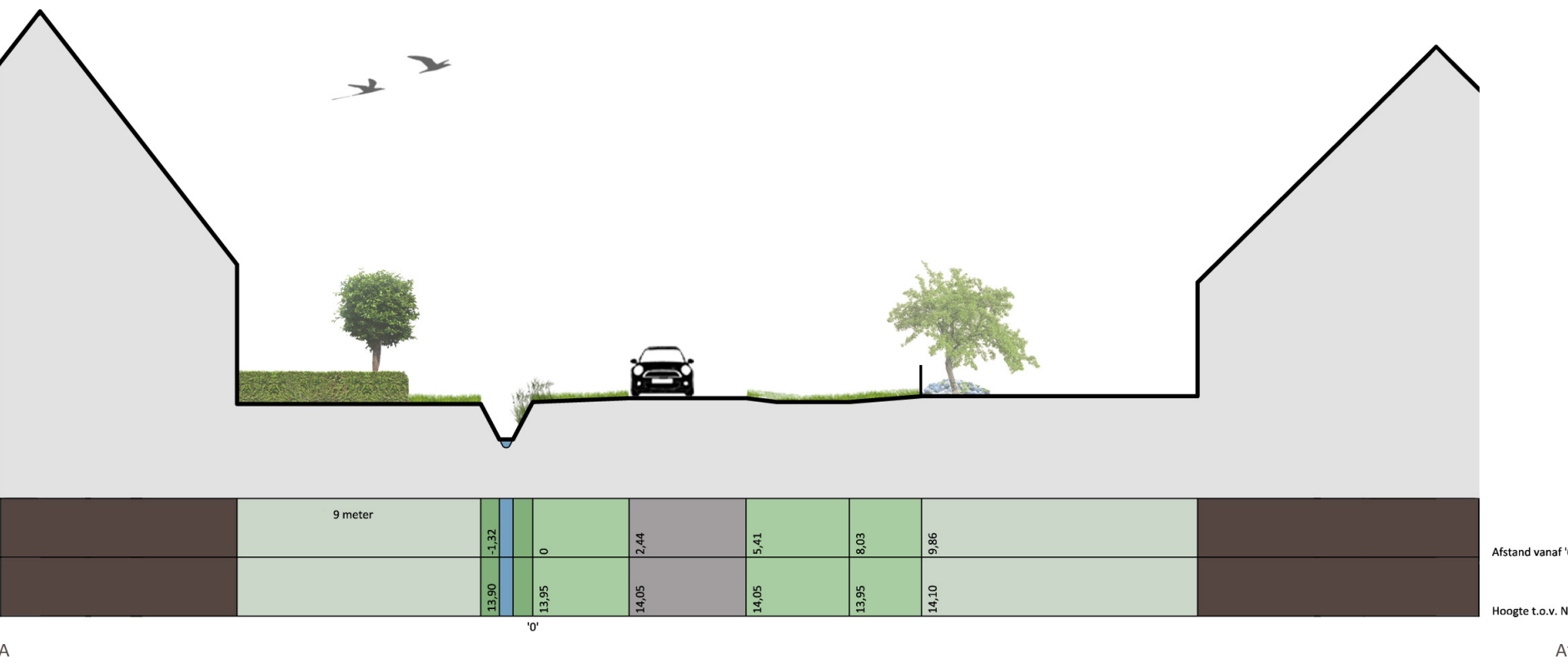
OPEN KARAKTER

Beide woningen zijn vrij gepositioneerd op een ruime kavel, zodat de tuin rondom het huis loopt. De voortuin van de woning wordt omrand met een lage haag,

maximaal 1 meter en passend bij de hagen in ’t Keske of met een laag, open hekwerk. In de voortuin kunnen enkele bomen worden geplaatst. Het is van belang dat er af en toe een doorzicht richting de gevel wordt gecreëerd. Het is niet wenselijk om de voortuin met een hoge haag of andere vorm van dichte begroeiing af te sluiten. De omliggende percelen zijn op dit moment onbebouwd. De overgang tussen de percelen en het aangrenzende weiland kan daardoor zo natuurlijk mogelijk worden gehouden.

OPRITTEN EN PARKEREN

Beide woningen hebben twee opstelplaatsen voor auto’s op eigen erf. In beide gevallen zijn de opritten aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd. Daardoor is de garage in het hoofdgebouw (linker woning) en beide carports aan de bijgebouwen goed bereikbaar. De entrees van de woningen bevinden zich aan de straatzijde en sluiten daarmee aan bij de bestaande woningen. Voor beide woningen geldt dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gerealiseerd. De oprit laat voldoende ruimte voor auto’s van bezoekers.



6 BEELDKWALITEIT

LANGGEVELBOERDERIJ MODERN

Bouwvolume

- Het hoofdgebouw heeft een bouwvolume passend bij de bestaande woningen (maximaal 1.400 m³ (zonder bijgebouwen);
- De voorgevel is maximaal 20 m breed;
- De woning heeft 1 laag (hoge verdieping) met een kap, een lage goot (3,5 m) en een nokhoogte van 10 meter;
- De voordeur van de woning ligt aan de straat;
- Onderscheid tussen ‘woondeel’ en ‘staldeel’ in gevelindeling herkenbaar;
- De kap is bepalend in beeld van het gebouw;
- De naar straat gerichte gevel van de woning geeft de typologie van de woning aan door het gebruik van kleuren en materialen die refereren aan de langgevels in de directe omgeving.

Dakvorm

- De woning heeft zadeldak (eventueel met een wolfseind);
- De kaprichting ligt parallel aan de straat (zogenaamde langskap);
- De goothoogte van de voorgevel is afgestemd op de andere vergelijkbare panden aan dezelfde straat (3,5 m);
- De daknok ligt op maximaal 10 m en de dakhelling ligt tussen de 45° en 55° graden;
- Dakramen (voorzijde) en soms een dakkapel (achterzijde).

Materialisering

- De materialisering en kleurkeuze van de woning vormt een onderdeel van het ensemble;
- De materialisering van deze woning sluit aan op de langgevels in de directe omgeving;
- Kozijnen in hout of aluminium, wit tot antraciet van kleur en luiken in een donkere kleur;
- Op het dak liggen keramische pannen (de kleurstelling is vergelijkbaar met bestaande panden) en/of riet;
- Het schilderwerk is licht van kleur met donkere vlakken en sluit aan bij de kleurstelling van de bestaande panden;
- Sober en ingetogen gevelbeeld aan de straatzijde, de achterzijde van de woning mag meer opengewerkt worden.

Groen

- Woning is vrij gepositioneerd op het kavel, zodat de tuin rondom het huis loopt;
- De voortuin wordt omzoomd met een lage haag (maximaal 1 m) en een gedeelte (achter de voorgevellijn) van de zijtuinen met een middelhoge haag;
- De beplanting past bij het landelijk karakter van het gebied en bestaat zoveel mogelijk uit inheemse en streekeigen soorten.



MODERN SCHUURTYPE

Bouwvolume

- Het hoofdgebouw heeft een bouwvolume passend bij de bestaande woningen (maximaal 1.200 m³ (zonder bijgebouwen));
- De voorgevel is maximaal 10 m breed;
- De woning heeft 1 laag (hoge verdieping) met een kap en lage goot (4 m);
- De woning is een sober en eenvoudig volume dat refereert naar de typologie;
- De voorgevel van de woning refereert aan een schuur door het gebruik van voornamelijk gepotdekselde gevelbekleding, eventueel met accenten van metaal of verticale raampartijen.

Dakvorm

- De woning heeft een zadeldak ;
- De kaprichting ligt haaks aan de straat (zogenaamde dwarskap);
- De goothoogte bedraagt 4 m;
- De daknok ligt op maximaal 9 m en de dakhelling ligt tussen de 35° en 45° graden;
- In het dakvlak zijn dakramen toegestaan, evenals een enkele doorlopende glaspartij.

Materialisering

- De materialisering van de woonhuizen sluit aan op de typologie en zal bestaan uit voornamelijk een combinatie van hout en glaswerk eventueel aangevuld met gemetselde accenten.
- Kozijnen in hout of aluminium, wit tot antraciet van kleur;
- Op het dak liggen keramische pannen (antraciet), dakplaten (antraciet) of riet;
- Het schilderwerk is donker van kleur met eventueel lichtere vlakken.

Groen

- Woning is vrij gepositioneerd op het kavel, zodat de tuin rondom het huis loopt;
- De voortuin wordt omzoomd met een lage haag (maximaal 1 m) en een gedeelte (achter de voorgevellijn) van de zijtuinen met een middelhoge haag;
- De beplanting past bij het landelijk karakter van het gebied en bestaat zoveel mogelijk uit inheemse en streekeigen soorten.



BIJGEBOUWEN

- Dienen als een eenheid ontworpen te worden, waarbij een verspringing mogelijk is;
- Zijn ondergeschikt aan de het hoofdvolume van de langgevel;
- Staan op afstand van het hoofdgebouw, (lage goot, nok gelijk).
- Combinatie van lichte baksteen en gepotdekselde rabatdelen;
- Pannendak;
- Dakramen mogelijk.
- Carport vormt onderdeel van het bijgebouw. Toegang haaks op bijgebouw;
- De bijgebouwen hebben een nokhoogte maximaal 6 meter, goothoogte van 3,5 meter en een vloeroppervlak maximaal 150 m².





Locatie 't Keske in de huidige situatie



CroonenBuro5
Kantoor Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout NL
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

CroonenBuro5
Kantoor Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht NL
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com