

13 januari 2022

Beeldkwaliteitsplan Berk&Hout, Udenhout

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Triborgh Gebiedsontwikkeling

Documentnaam:

1131-BerkenHout-beeldkwaliteitsplan

Wijzigingsdatum:

13 januari 2022

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

Inleiding p. 5

Ambitie p. 7

Omgeving p. 9

Landerijen p. 11

Boerenerf p. 15

Boerenbebouwing p. 17

Overgangen p. 23



Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) is van toepassing op de uitwerking, realisatie en instandhouding van de nieuwe woningen in Berk&Hout en de overgangen tussen woningen, privé-tuinen en openbare ruimte.

De ontwikkeling op deze locatie is een initiatief van uit de markt (Triborgh Gebiedsontwikkeling) dat zijn uitwerking krijgt net buiten de kern van Udenhout. Het BKP is samen met het bestemmingsplan leidend voor de ontwikkeling. Het voornemen is dit BKP gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Het BKP geeft de beoogde kwaliteit weer in de vorm van beschrijvingen en referentiebeelden. Het heeft betrekking op de beeldkwaliteit van het uiterlijk van de opstallen en geeft een aanzet voor de kwaliteit van het ontwerp en de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied. Het BKP richt zich niet op vergunningvrije bouwwerken aangezien deze niet aan toetsing onderhevig zijn.

De openbare ruimte (op de erven en het landschap tussen de erven) zal verder worden uitgewerkt in een Inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte (IPOR). Het BKP geeft hiervoor een eerste aanzet.

Leeswijzer

Het BKP voor Berk&Hout is opgebouwd van 'grotenaar kleine schaal'. Allereerst wordt toegelicht hoe het concept aansluiting zoekt bij en inspiratie put uit de ruimere omgeving van het plangebied. Vervolgens worden de beeldkwaliteit van de Landerijen (het landschap tussen de boerenerven) en het Boerenerv (de erfruimte tussen de gebouwen) beschreven. Op kleinere schaal gaat wordt de uitstraling van de gebouwen toegelicht in het hoofdstuk Boerenbebouwing. Afgesloten wordt met een hoofdstuk over Overgangen tussen bebouwing, erf en landschap.



Visualisatie drie boerenerven in het landschap - dit is een impressie, in de planuitwerking kunnen wijzigingen optreden

Ambitie

Bij de ontwikkeling van Berk&Hout staan het behoud en versterken van de karakteristieken van het landschap en het toevoegen van een onderscheidend woonmilieu in Udenhout centraal. Het huidige agrarische gebruik wordt hier getransformeerd naar een bijzonder woonlandschap met veel ruimte voor natuur en recreatie. De ligging aan de rand van Udenhout, op de overgang tussen dorp en landschap, geeft het gebied een eigen en herkenbare beleving. Op deze plek worden drie nieuwe boerenerven in het landschap toegevoegd.

Dit wordt het nieuwe thuis van de toekomstige bewoners van de boerenerven. Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie sluit aan op het landschap en krijgt een wijdse, landschappelijke invulling met drie nieuwe boerenerven. De erven en hun bebouwing zijn eigentijdse interpretaties van de hoeves die ook

veel in de omgeving te vinden zijn. De boerenerven hebben een representatieve uitstraling richting zowel de erven als het landschap.

Achtereinden zijn zo ontworpen dat deze het landschap niet verstoren. De parkeerplaatsen en achterzijden zo georiënteerd dat ze nauwelijks zichtbaar zijn. Deze oplossingen zorgen er voor dat het open landschap zo natuurlijk mogelijk blijft.

De woningen zijn veelal rijwoningen, maar er zijn ook appartementen of tweekappers. Door middel van materialisering en plaatsing op het erf wordt een hoofd- en bijgebouw(en) gesuggereerd.



Drie erven in het coulissenlandschap

Omgeving

Berk&Hout ligt aan de rand van Udenhout, op de grens van het dorp en het Brabantse coulissenlandschap. Het coulissenlandschap wordt gekenmerkt door een halfopen landschap met hier en daar bomenlanen, houtwallen of gebouwen. Dit zorgt voor een gevarieerd en spannend landschap. Vanaf de weg kan je soms heel ver weg kijken, maar soms wordt het zicht weer helemaal of deels geblokkeerd door groen of bebouwing.

Woningen en boerenerven zijn vaak ingepakt in groen, in meer of mindere mate opgaand of in groene kamers solitair in het landschap. Veelvoorkomende typologieën zijn de boerenhoeven. Dit speelse landschap is een belangrijke uitgangspunt voor het ontwerp van Berk&Hout. Het ontwikkelen van woningen hier vraagt daarom om extra aandacht voor de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige context.

De nieuwe
boerenerven passen
in het Brabantse
coulissenlandschap.



Visualisatie Landerijen

Landerijen

Door de woningen te clusteren in drie erven blijft er veel ruimte over voor het landschap. De aanwezige landerijen aan de overzijde van de Udenhoutseweg worden het gebied ingetrokken. Deze kenmerken zich door een wijds, open veld, met greppels en houtwallen als barrières.

Het karakter van de landerijen is hetzelfde als het omringende coulissenlandschap. Dit vergt een specifieke inrichting. Het landschap is open met een beperkte hoeveelheid elementen. De beplanting bestaat enkel uit inheemse soorten, waarbij een rijke biodiversiteit wordt gecreëerd. Toevoegingen aan de ruimte zoals bankjes of speeltoestellen ogen natuurlijk en passen daardoor makkelijk in het landschap.

Karakteristiek

- Het landschap is natuurlijk, landelijk en agrarisch;
- Er wordt gebruik gemaakt van greppels en het wordt extensief beheerd;
- Het landschap is deel van het coulissenlandschap van de omgeving en vormt daar één geheel mee;
- Er lopen paden door het landschap van natuurlijke materialen, zoals maaipaden, halfverharding of houtsnippers;
- Alleen de hoven zijn verhard. De wegen zijn zo smal mogelijk gehouden en de rest is on- of halfverhard.

Beeldkwaliteitseisen buitenruimte

- Onderdeel van het coulisselandschap van de omgeving;
- Het landschap is natuurlijk, landelijk en agrarisch;
- Extensief beheerd;
- Greppels worden als natuurlijke barrière gebruikt;

- Paden in de vorm van maaipaden, halfverharding, houtsnippers of andere natuurlijke materialen.
- De wegen naar de erven zijn smal en uitgevoerd in klinkers of een asfaltbaan. Passeren kan via de berm met grasbetontegels of open verharding;
- Grasland, bloemen en kruiden. Inheemse soorten;
- Solitaire bomen en kleine boomgroepen. Inheemse soorten;
- De bestaande laanbomen en houtsingels worden zoveel mogelijk behouden;
- Het straatmeubilair is natuurlijk ogend, in kleine hoeveelheden, vooral in hout. Denk aan een robuuste houten bank, natuurlijke speelaanleidingen, geen verfijnd en gepolijst meubilair en kleurrijke plastic speeltoestellen.

Natuurlijke speelaanleidingen



Maaipaden door hoog gras en kruiden



Vlonderpad in natuurlijk materiaal



Informele verblijfsplekken in een natuurlijk landschap





Losse erven in het landschap van de Landerijen



Passeerstrook in de vorm van open klin-
kerverharding



Een karrenspoor door gemaaid gras
draagt bij aan de boerensfeer



Meubilair van robuust materiaal met een
natuurlijke uitstraling



Landschap tot aan de woningen

Combinatie van verharding, grind en beplanting hoort op een boerenerf



Stenig in de basis maar met veel ruimte voor groen



De woningen zijn georiënteerd op het gemeenschappelijke erf



Het erf wordt gebruikt om te ontmoeten



Boerenerf

De bouwvolumes staan rondom een erf. Dit erf is groot genoeg om met de auto te keren, maar is ook perfect om op te spelen of samenkomsten te organiseren. De bewoners delen deze ruimte, waardoor dit ook zorgt voor onderlinge betrokkenheid.

Het hof heeft een stenig karakter aangevuld met groen en een enkele boom. Voortuinen zijn er niet, wel kunnen woningen een strook hebben in de vorm van een stoep, veranda of met andere vormgeving, zodat het erf een uniforme uitstraling krijgen.

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- In basis een stenig erf met groene elementen daar in. Geen paden door het groen, maar groen binnen de verharding;
- Het erf heeft als hoofdfunctie verblijven, ontmoeten en spelen. Daarnaast dient er ruimte te zijn voor calamiteitenverkeer en keermogelijkheden voor een auto bij tijdelijk afzetten of afleveren van spullen en mensen;
- De erven zijn openbaar toegankelijk maar voelen privé, de bewoners voelen zich eigenaar van het erf;
- De erven liggen wat hoger dan de omgeving (ca. 0,5m).

Beplanting en materialen

- Verharding: gebakken klinkers, halfverharding, grind. Keuze voor één basismateriaal (waarschijnlijk klinkers) met toevoegingen. Het basismateriaal wordt doorgetrokken over het hele erf;
- Privé-stroken voor de voorgevel in één materiaal, hetzelfde of net anders dan het basismateriaal. Zo ontstaat eenheid tussen de verschillende gebouwen en het erf, draagt bij aan ensemble;
- Parkeren op grasbeton, open verharding of halfverharding/grind;
- Een robuuste basis van verzorgd groen.

Representatieve kopgevel met boeren elementen als staldeuren



Monumentale schuur herbergt appartementen in stijl



Stevig schuurvolume met grote herkenbare kap en lage goot



Dominante kap, ondanks dakkapellen, en een stevige overstek



Boerenbebouwing

De boerenerven zijn een afgeleide van de hoeves die zich veelal in de omgeving bevinden. De huizen zijn richting het erf georiënteerd en hebben een representatieve gevel richting het landschap. In de klassieke variant van het erf is er een duidelijk onderscheid te zien tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

Stedenbouwkundige criteria Karakteristiek

- Drie boerenerven in het landschap;
- De erfbepooring vormt per erf samen één ensemble rondom een boerenwoonerf. Onderling kunnen de drie boerenerven verschillen in uitstraling;
- Er is sprake van onderscheid tussen het hoofdhuus (boerderijwoning) en de overige gebouwen (veelal schuurwoningen). Ieder erf heeft een hoofdhuus;
- De bebouwing is een eigentijdse interpretatie van boerderijbebouwing.

Situering en oriëntatie

- De gebouwen zijn in principe allen geplaatst rondom het woonerf;
- Het hoofdhuus is georiënteerd op de weg;
- De oriëntatie is zowel op het erf als op het landschap rondom. Er zijn geen achterkanten naar erf, noch open landschap

Accenten en hoeken

- Bij elk erf geldt het hoofdhuus als accent (Cluster 1: blok 1 / cluster 2: (de kop van) het appartementengebouw / cluster 3: kopwoning(en) bij entree erf);
- Accenten zijn echte blikvangers, voornamelijk door de vormgeving en goothoogte. De hoofdhuizen zijn verfijnd gedetailleerd en rijker in decoratie. Er is duidelijk onderscheid tussen hoofdhuus en de overige bebouwing;
- Gevels die in het zicht van de openbare ruimte (erf of landschap) liggen zijn representatief vormgegeven. Dat kan bijvoorbeeld met elementen als grote staldeuren of houtwerk.



3 erven in het landschap met hoofdhuizen (oranje) en schuurwoningen (groen)



Verzorgde kopgevel refererend naar stal-
deuren



Verzorgde, eenvoudige en terughouden-
de detaillering



Silhouet van een schuur i.c.m. hogere
goot en veranda



Stoer en natuurlijk materiaalgebruik

Volume

- De volumes hebben in opzet een rechthoekige plattegrond en een dominante kap;
- Goothoogte maximaal 3,50m, bij hoofdhuizen (incl. appartementengebouw) maximaal 6m.

Kapvorm

- Dakvlakken zijn dominant, geen dwarskappen;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de kap;
- Zadelkappen en mansardekappen, eventueel met wolfseinde. Schildkappen kunnen terughoudend worden toegepast;
- Dakhelling: minimaal 45 graden.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- Naast hoofdhuis en 'schuurwoningen' zijn er zo min mogelijk bijgebouwen aanwezig. Bergingen in het zicht worden binnen het hoofdvolume opgelost of in een gezamenlijk bergingenvolume;
- Aan- en uitbouwen zijn passend bij het boerderij thema en zijn bijvoorbeeld vormgegeven als een afhang of kapschuur.

Architectonische criteria

Stijl

- Eigentijdse interpretatie van boerderijbebouwing.

Gevels

- Horizontale verhouding gevel:kap is 1:3 tot 1:2 in aanzicht;
- Verticaal is er sprake van een rustige en evenwichtige gevelopbouw;
- Gevels zijn per volume in samenhang ontworpen, woningen zijn niet individueel herkenbaar.

Detailering

- Detailering is eenvoudig en terughoudend, zoals eenvoudige mastgoten of verholen goten, robuust houtwerk of simpele rollagen in het metselwerk;
- Elementen als houtwerk in de gevels, luiken, door de goot gestoken elementen, kaders en schuurdeuren;
- Hoofdhuisen zijn verfijnd gedetailleerd en rijk aan decoratie. Hier kan juist een geprofileerde omtimmerde goot passend zijn en elementen als luiken, roedeverdelingen of een schoorsteen.

Zonnepanelen en overige installaties

- Frameless all black zonnepanelen;
- In vlakken of stroken, mee-ontworpen met het volume, niet met de afzonderlijke woningen. Er kan gewerkt worden met 'dummies' om vlakken/stroken zonnepanelen aan elkaar te schakelen;
- In het dakvlak geïntegreerd, niet op het dakvlak toegevoegd;
- Overige installaties buitenshuis zijn niet zichtbaar vanaf het erf of vanuit het landschap.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialen hebben een natuurlijke kleur en uitstraling;
- Baksteen, hout (in planken of balken, niet als plaatmateriaal), metaal, glas;
- Kappen van keramische dakpannen, vlak of traditioneel in antraciet of rood/oranje (mits dit goed is opgelost met zonnepanelen). Riet en zink zijn als dakbedekking ook toegestaan;
- Kleurenpalet: roodbruin/bruin/grijs/antraciet/zwart/wit.



Rieten kap in combinatie met eigentijdse raampartij



Verzorgde kopgevel



Metalen bekleding van gevels en kap zorgt voor een sterke eenheid

Stoer houtwerk springt in het oog en maakt direct een veranda



Verzorgde kopgevel door grote staldeuren



Goede dakkapellen door beperkte breedte en terughoudende vormgeving



Studie naar overgangen van bestaan-
de boerenerven in de omgeving van
Berk&Hout



Legenda

-  Hoge groene omzooming
-  Afwisselend lage en hoge beplanting aan rand erf
-  Afscheidingen op het erf
-  Voortuin bij hoofdhuis



Overgangen uit de omgeving vertaald naar de drie nieuwe erven

Overgangen

Voor het slagen van dit concept is het van groot belang dat de overgangen tussen bebouwing, erf en landschap verzorgd worden ingericht. We denken hier aan natuurlijke, groene overgangen die zorgen dat de woningen in het landschap staan zonder een harde grens ertussen in de vorm van harde erfscheidingen.

Inspiratie uit de omgeving

Om de erven goed te laten opgaan in de omgeving is onderzocht hoe de bestaande boerenerven in de omgeving aansluiten op het landschap. Bij die erven zie je 4 verschillende typen overgangen. Er zijn:

- Hoge groene omzoomingen, vaak houtwallen of houtsingels van stevige opgaande beplanting die het zicht (vrijwel) volledig blokkeren;
- Zones waar hoge en lage beplanting wordt afgewisseld aan de rand van de erven. Hier is soms zicht doorheen en soms niet, net afhankelijk van de exacte inrichting;

- Afscheidingen op het erf. Denk daarbij aan afscheidingen voor vee of privétuinen;
- Voortuin bij het hoofdhuis, vaak een formele voortuin.

Deze elementen uit de omgeving zijn de inspiratie waarvan we graag gebruik maken bij de drie erven van Berk&Hout.



De verschillende erfscheidingen worden per soort hieronder toegelicht waarbij de erfscheidingen op de rand van het landschap worden onderverdeeld in een situatie waarbij de woning met de voorzijde naar het landschap staat, het hoofdhuis, en de situatie waarbij er sprake is van een achterzijde, bij de schuurwoningen.

Ook de erfscheidingen op de kavels grenzend aan de parkeerpockets worden toegelicht. Als laatste de overgang naar het erf.

De hoge groene omzooming wordt hier niet nader toegelicht. Deze is deels bestaand en deels komen hier nieuwe hoge bomen. Deze wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Beeldkwaliteitseisen

Voortuin bij hoofdhuis - overgang met voorzijde naar het landschap

- Komt enkel voor bij de hoofdhuizen;
- Geïnspireerd op formele voortuinen bij boerenerven in de omgeving;
- Verzorgd groen ingericht met bijvoorbeeld lage geschoren hagen, rozen of andere bloemen;
- Een lage haag (maximaal 1m hoog) kan dienen als erfscheiding;
- Uniformiteit per gebouw is een must;



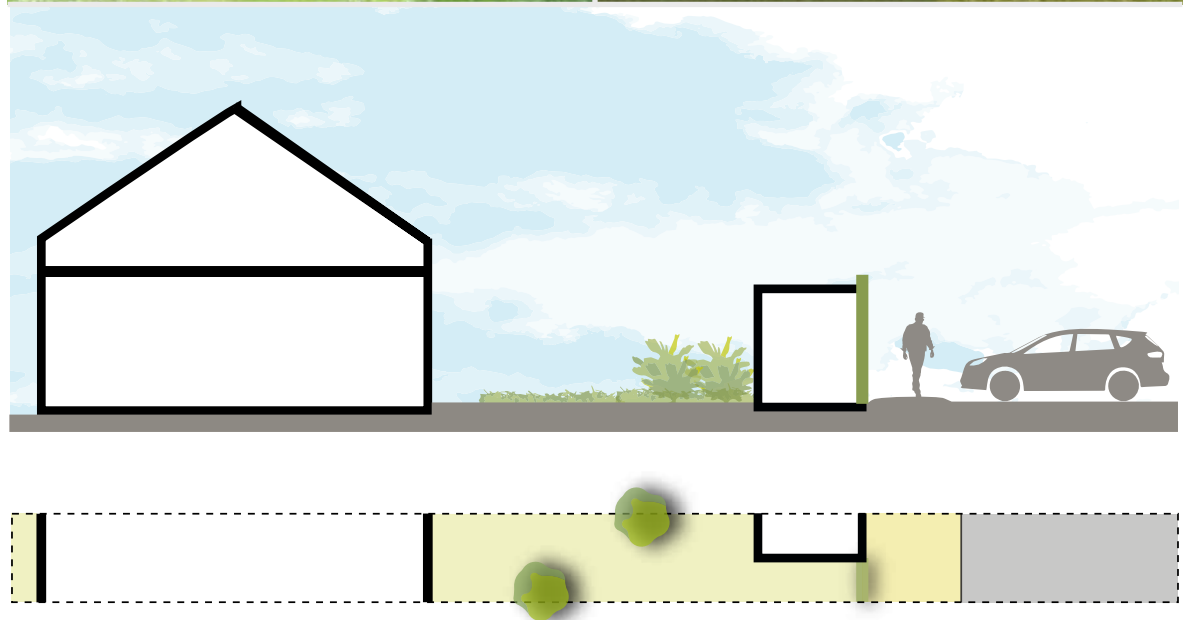
Afwisselend lage en hoge beplanting - overgang achterzijde naar het landschap

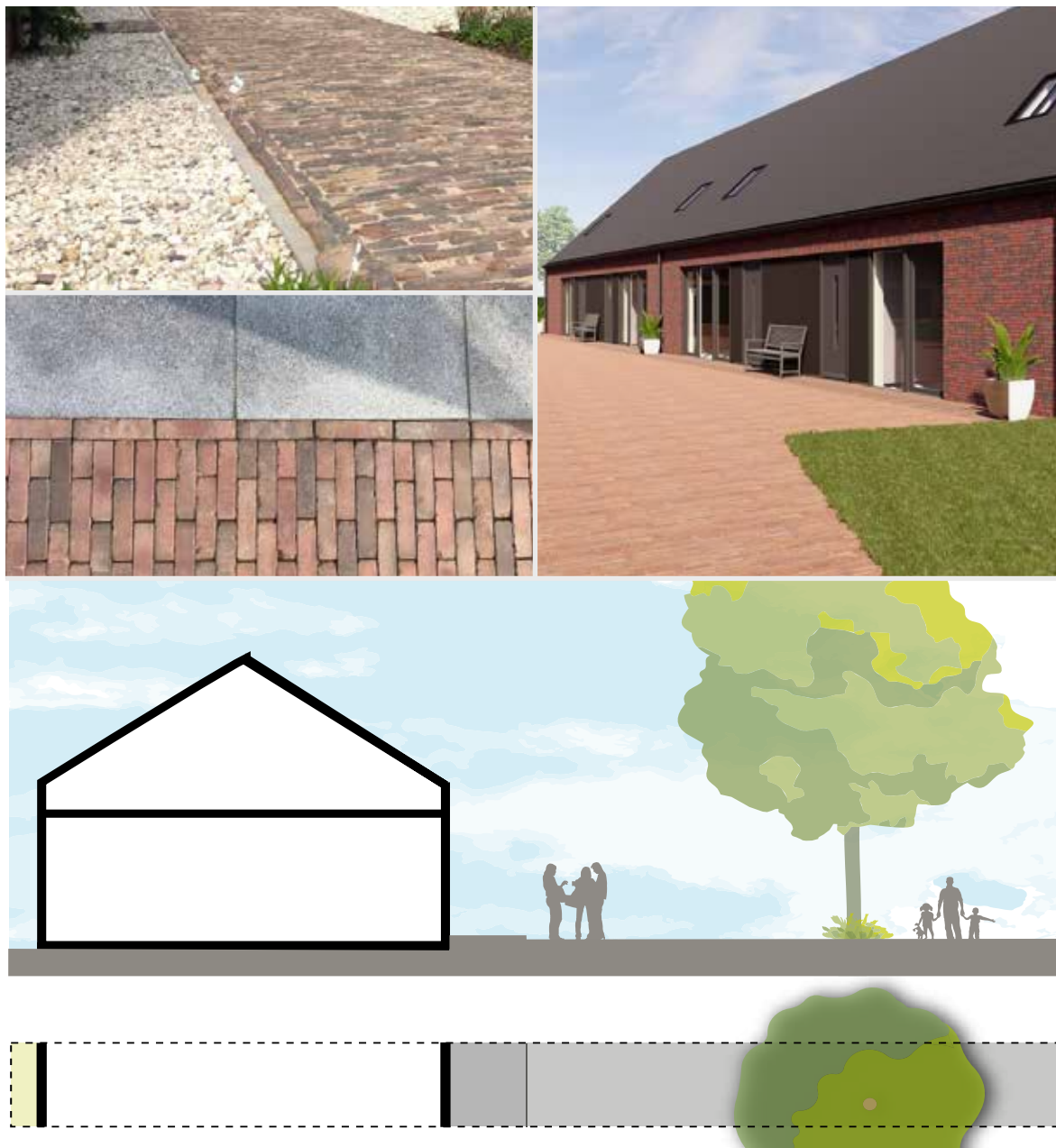
- Talud dat wordt doorgetrokken tot boven het maaiveld van de woning zodat een wal met zitrand ontstaat. Zicht vanuit de tuin op het landschap, maar niet andersom;
- Zitrand op de erfgrans, beplanting is onderdeel van het gemeenschappelijke landschap, zodat de overgangen een gezamenlijk geheel blijven vormen;
- Natuurlijke uitstraling: afwisselend lage en hoge beplanting.



Afscheidingen op het erf - overgangen achterzijden en parkeerplaatsen

- Deze overgangen liggen uit het zicht vanaf het erf en het landschap. Ze zijn onderdeel van het boerenerf, maar worden uit het zicht onttrokken door bebouwing of hoge groene omzooming zoals houtwallen en houtsingels;
- Hoge erfscheidingen (max. 2m hoog) achter de achtergevel, in de basis vormgegeven als haag. Ook geclusterde bergingengebouwen en mee-ontworpen erfscheidingen kunnen onderdeel zijn van deze overgangen.





Voorzijden aan het erf

- Privé-strook met wisselende diepte;
- Materialen: (gebakken) klinkers, grotere betongels, grind en hout. Geen tuinen of hagen;
- Overgang tussen privé en erf is subtiel door materiaalverschil;
- Geen hekken, hagen etc.

Algemeen erfscheidingen

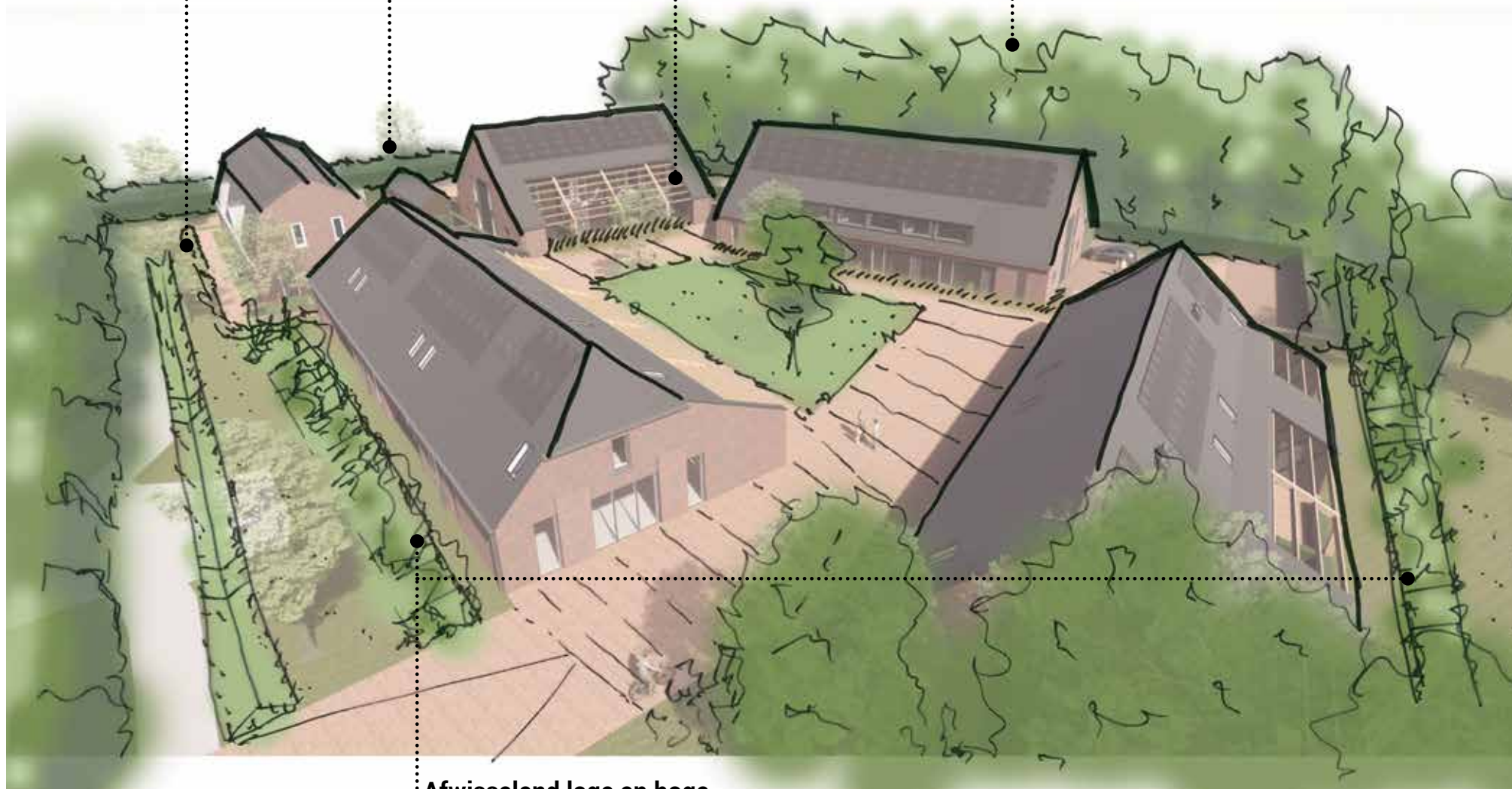
- Erfscheidingen worden door de ontwikkelaar aangelegd en in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de erfscheidingen in stand worden gehouden;
- Géén begroeide hekwerken, deze worden dichtgezet met allerlei materiaal en geven niet de gewenste kwaliteit en uitstraling;
- De zijdelingse erfscheidingen tussen de woningen zijn onderdeel van de architectuur en mee-ontworpen met het hoofdgebouw.

**Formele voortuin
bij het hoofdhuis**

**Bestaande
hoge haag**

**Privé-zone als
overgang tussen
woning en erf**

**Hoge groene omzooming
door bestaand bos met aan-
vulling van nieuwe bomen**



Impressie van het eerste erf met aandui-
ding van verschillende erfscheidingen en
overgangen

**Afwisselend lage en hoge
beplanting op overgang
naar het landschap**



Impressie drie erven met aanduiding
eerste erf

