

Beeldkwaliteitplan Corsica 13

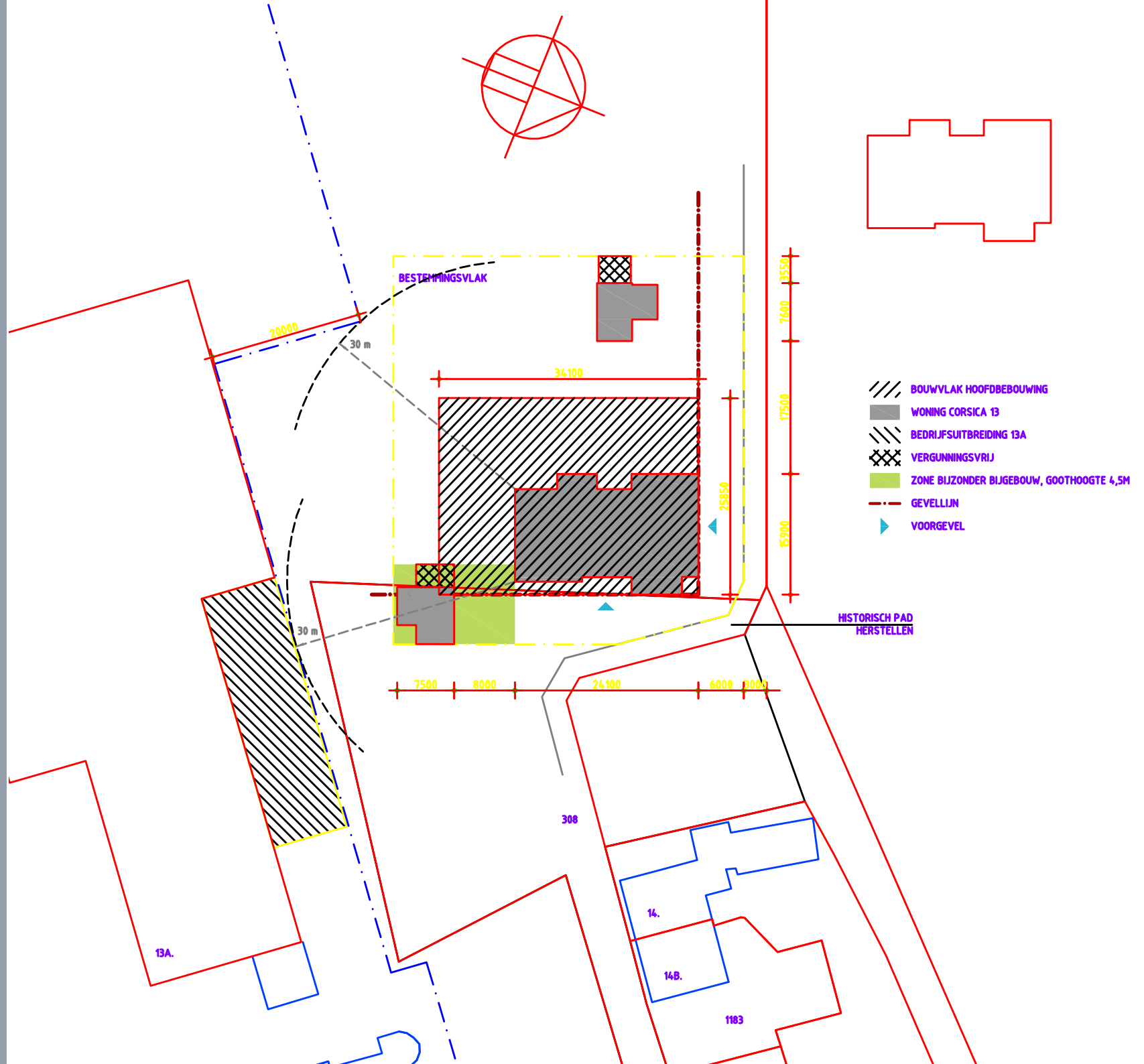
Broks Bloemen BV

Gemeente Veghel



Titel:	Beeldkwaliteitplan Corsica 13
Status:	Definitief
Rapportnummer:	211x06787
Datum:	15-10-2014
Opdrachtgever:	Broks Bloemen BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. C. Broks
Projectleider BRO:	Jochem Rietbergen
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks / Dionne van Gendt

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





Het plan bestaat uit het verplaatsen en (her)bouwen van de woonboerderij Corsica 13 te Zijtaart.

De initiatiefnemer grijpt de ontwikkeling aan om op de planlocatie een oude structuur te herstellen. Het pad moet niet alleen als ontsluitingspad dienen, maar ook de mogelijkheid bieden het buitengebied aan weerszijden van watergang De Loop verder te beleven. Doelstelling is om de oude route zoveel mogelijk te herstellen en het pad bij herbouw van de woning als stedenbouwkundige drager in te zetten.

Door de woonboerderij, gezien vanuit de Corsica, verder naar achteren te plaatsen wordt de 'klontering' aan bebouwing in de huidige situatie opgeheven. Er ontstaat een doorzicht er komt meer openheid tussen de bebouwing. Omdat er ruimtelijk-stedenbouwkundig een evenwichtiger beeld ontstaat heeft de gemeente Veghel besloten medewerking te verlenen aan het initiatief (brief gemeente Veghel 16 september 2013).

De gewenste plek van de nieuwe woning ligt ter plaatse van de 'knik' in de route van het pad. Deze 'knik' zorgt voor een interessante opgave. Om het pad optimaal als stedenbouwkundige drager te laten fungeren is een tweezijdige oriëntatie nodig. De massa moet zowel naar de weg Corsica als het ontsluitingspad gericht zijn. Een 'krukhuisboerderij' kan invulling geven aan de gewenste 'dubbele' oriëntatie. Een dergelijk bebouwingstype is een onderscheidende massa die gebiedseigen is. In een omgeving met veel langgevelboerderijen is de 'krukhuis'-boerderij een minder voorkomend boerderijtype, maar niet gebiedsvreemd.



ZIJTAART, Leinserondweg door de eeuwen heen.
foto's bron: www.oudzijtaart.nl



BOEKEL



SCHIJNDEL



ZIJTAART, Leinserondweg



NISTELRODE

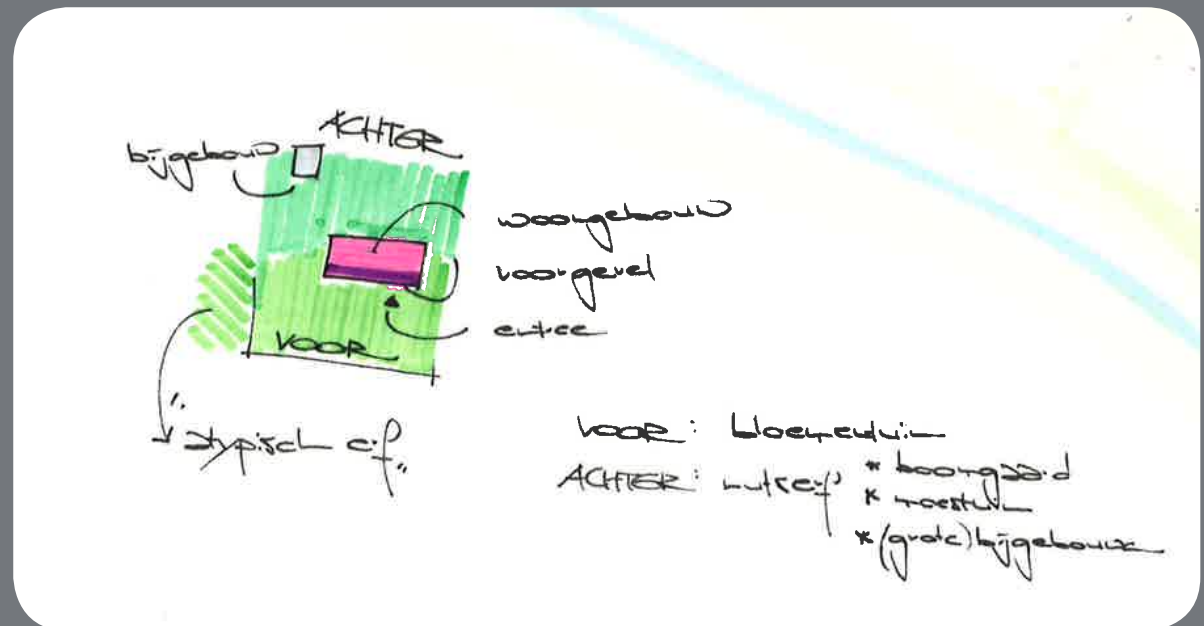


ZIJTAART, Leinserondweg

Krukhuisboerderijen

Vanaf de 17e eeuw werden in Brabant de van oorsprong hallehuisboerderijen uitgebreid. Het woongedeelte van de boerderij werd daarbij in zijwaartse richting vergroot. Als met de uitbreiding de noklijn van bovenaf een L-vorm heeft, spreekt men van een 'krukhuis'. Als de uitbouw naar twee zijden werd gerealiseerd is er sprake van een 'dwarshuis' of T-huis'. In alle gevallen geldt dat de voorgevel, voordeur en hoge ramen naar het land zijn gericht. Het boerderijtype komt op de zandgronden door heel Noord-brabant voor, zoals bijgevoegde foto's laten zien. Een voorbeeld van een 'krukhuisboerderij' in de gemeente Veghel is de krukhuisboerderij aan de Leinserondweg 11 in Zijtaart.

Op de locatie Corsica 13 wordt in de nieuwe situatie een krukhuisboerderij gerealiseerd. Initiatiefnemer wil een hoogwaardige boerderij bouwen die gezien mag worden. De boerderij heeft een kenmerkende T-vorm. Op de locatie Corsica wordt de korte zijde van de massa gericht op het (zand)pad naar het buitengebied. De lange zijde wordt naar het lint Corsica gericht.



Schets concept Brabants schoolvoorbeeld erfinrichting en architectuur

De situering, oriëntatie, en bouwvorm van de nieuwe woning wijkt in een eerste oogopslag af van het Brabantse schoolvoorbeeld: de langegevelboerderij. Hierbij is sprake van een langgerekt bouwvolume dat met de lange zijde parallel aan de weg staat. In deze representatieve gevel is de voordeur en de deeldeur (stalingang) aanwezig en er is een strakke verdeling tussen voor en achtererf waarbij de (grote) bijgebouwen achter de woning liggen. De voortuin was van oudsher in gebruik als siertuin en vaak voorzien van leibomen voor de gevel. Het achtererf was het nuts- of werkerf waar de moestuin en de boomgaard gesitueerd waren. De voormalige boerderij Corsica 12 is hier een fraai voorbeeld van.

In de praktijk is er echter sprake van een breed palet aan boerderijtypes, oriëntaties en erfinrichtingen. Het krukhuis is een ander en zeldzamer boerderijtype wat in Brabant kan worden aangetroffen. Bij dit type is er een veel minder groot onderscheid in de representativiteit van de voor- en achtergevels, onder andere omdat de voordeur en de deeldeur vaak in een andere gevel zaten. Voordeel van deze opzet is dat er een minder strakke erf hiërarchie ontstaat en een groter oppervlak representatieve gevels.

Historische opbouw krukhuisboerderij

De korte massa van de krukhuisboerderij is van oorsprong in gebruik als woongedeelte. De langste massa is in gebruik als stalgedeelte. In deze massa waren deeldeuren gevestigd om karren (al dan niet met oogst) naar binnen te rijden. Het boeren erf is een afspiegeling van de boerderij en kent traditioneel een onderscheid in het deel behorende bij het woongedeelte (de ruimte van de boerin) en het deel behorende bij het bedrijfs gedeelte (de ruimte van de boer).



1900



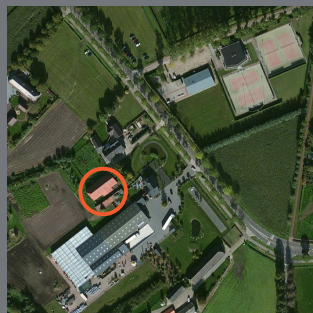
1928



1956



1967



2010



Analyse van de context: woningen in roze, representatieve gevels in paars. Voortuinen in lichtgroen, achtererven donkergroen.

Karakteristiek van het lint Corsica

De planlocatie bevindt zich op een bijzondere plek in het Veghelse buitengebied. De locatie ligt op een behoorlijke afstand van het doorgaande lint Corsica. Een toegangspad vanuit het lint Corsica ontsluit de planlocatie. Zoals op bijgevoegde historische kaarten te zien is, liep de huidige ontsluiting in zuidwestelijke richting naar het buitengebied. Bij de aanleg van watergang De Loop werd het verbindingspad doorsneden en kreeg het zijn huidige functie, ontsluitingspad voor het boerderijcluster.

Dat een woning meerdere representatieve gevels heeft komt vaker voor in de directe omgeving van Corsica 13. Zo hebben de woningen 11 en 11 a een korte gevel aan de Corsica en een lange voorgevel aan de zijweg waar de beiden voordeuren geplaatst zijn. Hierdoor grenzen zowel de voor als de achtertuin aan de hoofdweg in plaats van aan de voortuin. Ditzelfde geldt voor 14 en 14a waarbij 14a ook nog eens een groot bijgebouw in de voortuin heeft. Ook Corsica 15 wijkt af van de standaard; hier is de representatieve lange voorgevel georiënteerd op de zijweg. Tussen de Corsica en woongebouwen 15 en 14a ligt tevens een 'atypisch voorerf'. Dit zouden volgens de karakteristiek siertuinen moeten zijn of gewoon boerenland maar deze erven zijn in gebruik als moestuin; een gebruik wat beter op een achtererf past.

Hieruit kunnen we concluderen dat langevelboerderij wel voorkomt in de omgeving, maar dat er minstens zo veel afwijkingen waarneembaar zijn in oriëntatie, vormgeving en/of erfindeling.

Stedenbouwkundig plan

Het bestaande gebouw op de bouwlocatie staat op atypische wijze dwars op de Corsica en wordt geamoveerd. Door het amoveren van de bestaande bebouwing ontstaat meer ruimte en een doorzicht tussen de volumes 13a en 14(a).

Boerderijvorm

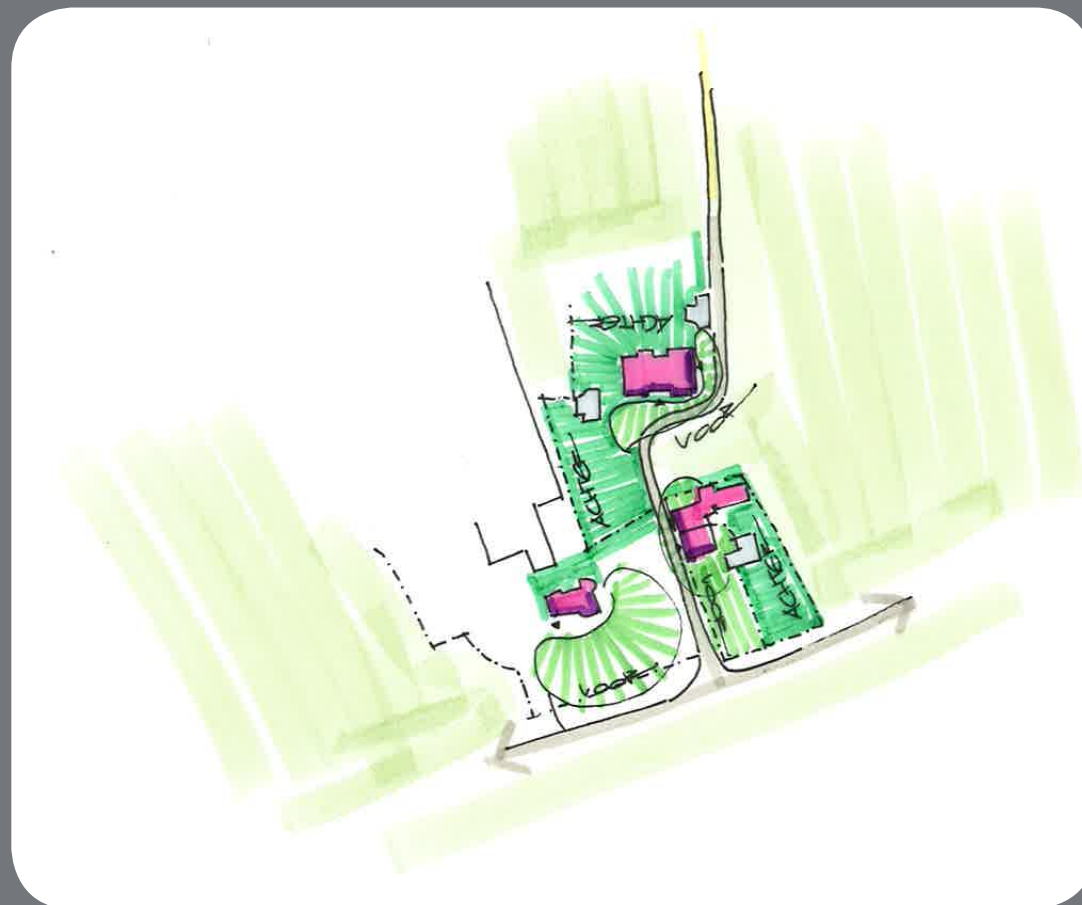
In de nieuwe situatie wordt een krukhuis gerealiseerd. Het wordt een architectonisch hoogwaardige boerderij met een kenmerkende T-vorm. De nieuwe boerderij is representatief en mag (moet) gezien worden. De korte zijde van de massa wordt gericht op het (zand)pad naar het buitengebied. De lange zijde wordt naar het lint Corsica gericht. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel het 'hoofdlint' de Corsica, als aan de zijweg waarmee deze woning en de woningen 14 en 14a ontsloten worden doordat op beide een representatieve gevel gericht is.

Verdeling erf

De 'krukhuis'-boerderij heeft in de nieuwe situatie twee representatieve gevels. Eén gevel is gericht naar het lint Corsica, de andere naar het ontsluitingspad. De gevel naar het ontsluitingspad is de voorgevel van het woongedeelte van de 'krukhuis'-boerderij. De 'krukhuis'-boerderij is op de locatie het belangrijkste element. De ruimte tussen het ontsluitingspad en het woongedeelte van de boerderij is het woonerf. De gevel gericht naar het lint Corsica is de zijgevel van het 'werkgedeelte' van de boerderij. De ruimte voor deze gevel, in dit geval de gronden tot aan het lint Corsica kunnen dus beschouwd worden als 'werkerf'. Het ontsluitingspad kan typologisch gezien worden als aanrijroute naar het 'werkerf'.

Aan oost- en zuidzijde van de boerderij is ruimte aanwezig die behoort tot het erf maar meer een privé karakter heeft. Het woon- en werkerf lopen daar vloeiend in over. vanwege de beslotenheid van dit terreindeel overheerst hier het privé karakter.

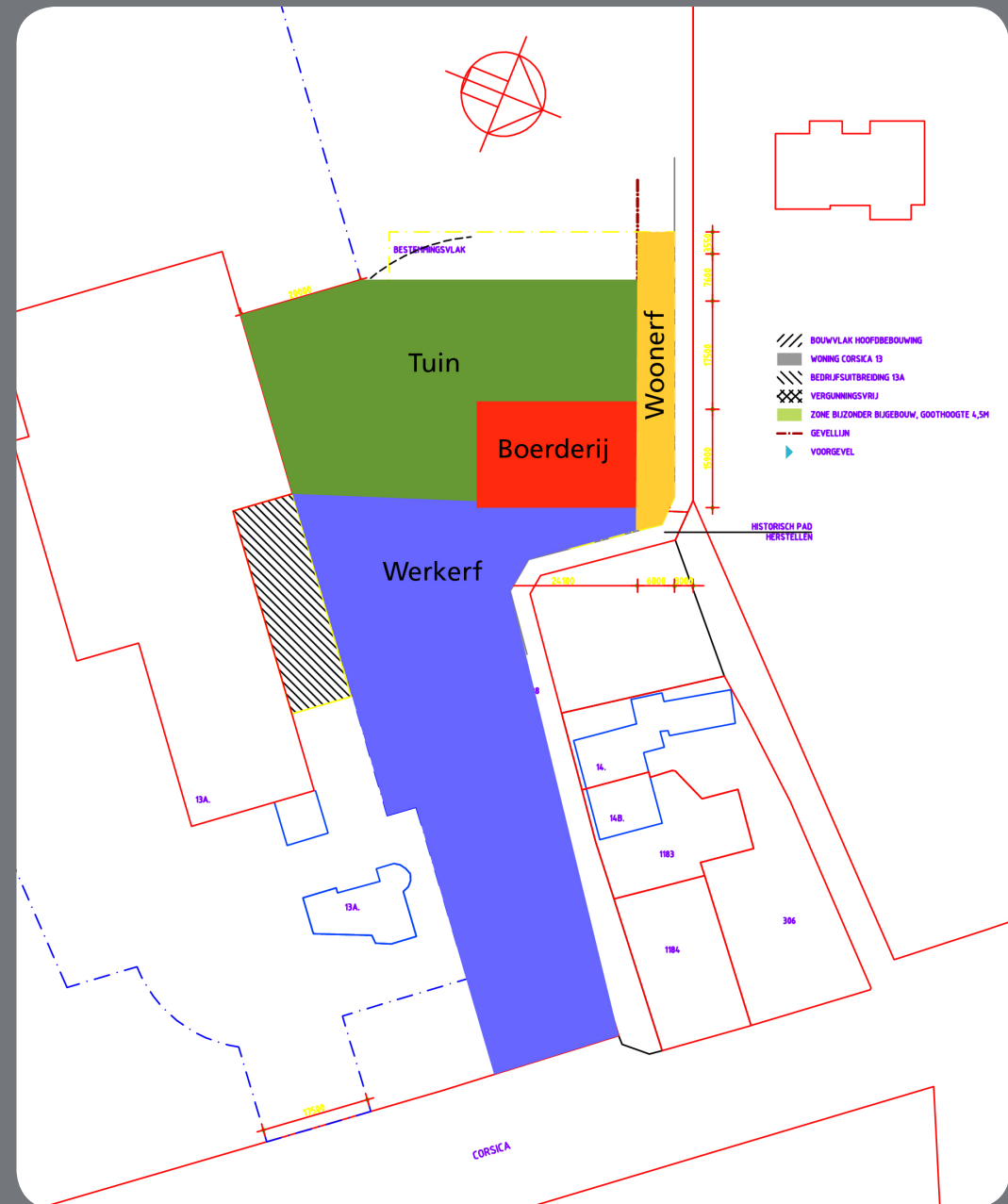
Ontwerp Corsica 13

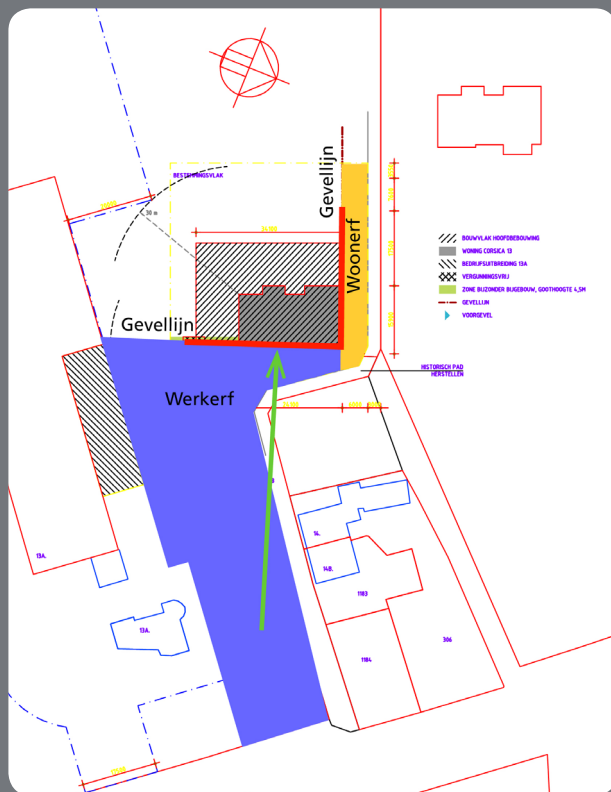


Ruimtelijke werking totaalconcept

Woonerf, werkerf, tuin en boerderij vormen samen een totaalconcept. Samen zijn alle onderdelen één totaalconcept waarbij de boerderij de meest representatieve massa is. De krukhuisboerderij ligt fors terug ten opzichte van het lint. Het 'werkerf' wordt aan de noordzijde begrensd door het toegangspad met daaraan kleinschalige traditionele bebouwing. Aan de zuidzijde liggen kassen en loodsen van een bloemhandel. De dominante loods markeert op zeer nadrukkelijke wijze het 'werkerf'. Het 'werkerf' is daarmee het scharnierpunt tussen de twee sferen aan het lint: de kleinschalige en traditionele boerderijmassa's en het grootschalige en moderne agrarische activiteiten. Dit 'werkerf' loopt door naast de bebouwing (zuidzijde).

De afstand tussen het lint Corsica en het krukhuisboerderij is op dit moment te groot om in het straatbeeld volledig onderscheidend te zijn. Toevoegingen aan de boerderijen en de terreindelen (in de vorm van aanbouwen, bijgebouwen, beplanting en terreinafscheidingen) zijn ondergeschikt aan de boerderij en moeten versnippering van het totaalconcept voorkomen. Ze zijn de 'teaser' voor de hoofdvorm wat aandacht vraagt. Dit vraagt om een duidelijke begeleiding naar de boerderij, over het 'werkerf'.





Zicht vanaf entree ontsluitingsweg op lint Corsica



Zicht vanaf lint Corsica



Zicht vanaf hoek voorzijde-zijgevel krukhuisboerderij

Vergunningsvrij bijgebouw locatie Corsica 13

Ruimtelijke positie bijgebouwen

Om het krukhuis komt een L-vormige voortuin die zowel op de Corsica als de zijweg georiënteerd is. Bijgebouwen in deze zone zijn kleinschalig van karakter en ondersteunen de functie van het woonerf. In de tuinzone aan west- en zuidzijde zijn de bijgebouwen ongeschikt aan het hoofdbouw en ondersteunen ze eveneens de functie van woonerf en tuin.

Het 'werkerf' is in dit geval het perceelsdeel aan het lint Corsica. Hier vormen landschappelijke elementen en bijgebouwen een goede combinatie om het perceelsdeel als 'werkerf' te kunnen ervaren. Het erf wordt beplant met enkele hoogstamfruitbomen en begrensd met beukenhagen. Door de landschappelijke inpassing wordt een zichtlijn op de nieuwe boerderij enigszins begeleid. Bijgebouwen op dit terreindeel hebben een robuuster karakter, passend bij het werkerf. De bijgebouwen sluiten echter het werkerf niet af van de ruimte naast de boerderij. De beplanting op het werkerf moet rondom de bebouwing in deze zone lopen naar het privédeel van het terrein (naast de boerderij). Daarmee wordt een 'wandwerking' van bijgebouwen, een markering van de grens tussen werkerf en privétuin voorkomen. Een bijgebouw in een verkeerde vorm en op de plek zal dus voor ruimtelijke versnippering zorgen en geen goede bijdrage leveren aan het totaalconcept. De vormgeving en positie van het bijgebouw is bepalend voor het markeren van de bijzonderheid van de krukhuisboerderij als de belangrijke zichtbare massa.

Grip houden op dat wat er in aan- en bijgebouwen wordt gerealiseerd is van belang. Het 'mee-ontwerpen' van een bijgebouw in de sfeer van het concept en het bepalen van de positie van dit bijgebouw is van belang.



Regulier bijgebouw locatie Corsica 13

Zicht vanaf hoek voorzijde-zijgevel krukhuisboerderij



Zicht vanaf entree ontsluitingsweg op lint Corsica



Zicht vanaf lint Corsica

Planologische mogelijkheden realisatie bijgebouwen

De positie van de krukhuisboerderij is bepalend voor de bestemmingsplanregels. De regels van het bestemmingsplan laten geen bijgebouwen toe voor de (voor)gevellijn. In onderhavige situatie betekent dat bijgebouwen slechts mogelijk zijn aan zuid(oost)zijde en westzijde. Een bijgebouw plaatsen in het werkerf, voor de (voor)gevellijn is niet mogelijk.

Vergunningsvrij bijgebouw

Het gewijzigde Bor staat vanaf 1 november meer vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken toe. Het deel aan west- en zuidzijde van de krukhuisboerderij, achter de gevellijnen, wordt gezien als erf behorende bij de woning (boerderij). Hier is het dus straks mogelijk (vergunningsvrije) aan- en bijgebouwen te realiseren tussen kassen en loodsen van de aangrenzende bloemenhandel en de krukhuisboerderij. In navolgende afbeelding is een dergelijke situatie verbeeld.

Vergunningsplichtig bouwwerk

Ook een vergunningsplichtig bouwwerk kan in een verkeerde vorm en positie invloed hebben op de zichtbaarheid van de boerderij en de werking van het totaalconcept.

Een 'regulier' bijgebouw in de zin van een langwerpig schuur kan voor de ongewenste 'wandwerking' zorgen en de eveneens de grens tussen werkerf en privétuin markeren. Dit 'reguliere' bijgebouw een concurrent van de krukhuisboerderij. Hij wijkt in vormtaal niet voldoende af van zowel de grootschalige bebouwing als de krukhuisboerderij en benadrukt niet als 'teaser' de hoogwaardige en bijzondere vormgeving van de toe te voegen boerderij. Daarmee wordt er minder aanleiding gegeven te veronderstellen dat aan dit lintdeel een bijzondere massa aanwezig is en dat de ruimte waar het bijgebouw wordt geplaatst het werkerf is behorende bij de krukhuisboerderij. Het 'reguliere' bijgebouw is net als in een vergunningsvrije situatie geen onderdeel van het concept (werkerf, woonerf en krukhuisboerderij). In navolgende afbeelding is een dergelijke situatie verbeeld.

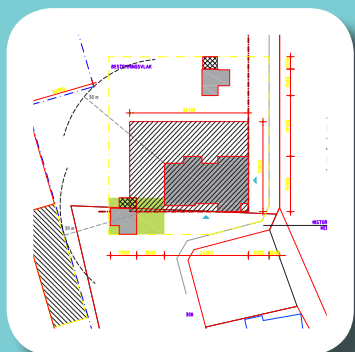


Situering	Rooilijn	- zie tekening
	Oriëntatie	- De belangrijkste gevels van de massa zijn de georiënteerd op het lint Corsica en het ontsluitingspad.
Hoofdvorm	Bouwmassa	- samengestelde bouwmassa in L- of T-vorm (krukhuisboerderij)
	Bouwhoogte	- 1,5 bouwlaag met kap
	Kapvorm	- zadeldak, schilddak of een afgeleide van deze daktypen
	Kaprichting	- L- of T-vorm
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- plint, basement, kap - de gevels zijn modern vormgegeven maar passend bij de karakteristiek en het bebouwingsprincipe van de hoofdmassa (in dit geval een 'krukhuis'- boerderij); - De gevelopbouw respecteert de omliggende gebiedskwaliteiten;
	Gevelgeleding	- staande of vierkante gevelopeningen
	Plasticiteit	- matig



Sfeerbeelden en materialen

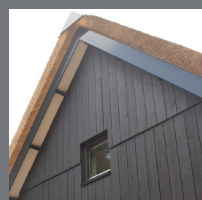
Corsica 13 Zijtaart



BRO

Beeldkwaliteitsplan
Projectnummer 211x06878
15 oktober 2014

gemeente Veghel



Detailtering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen en/of hout - Plint: gestuukt of natuurstenen band of gemetselde rollaag - Dak: (gebakken) pannen en/of riet - Kozijnen: hout of gelijkwaardig ander materiaal - Ondergeschikte bouwdeelen: zink, beton, glas, natuursteen
	Materiaalkleur	- De hoofdkleurtoon is afgestemd op de karakteristiek van het landschap. - kleuren zijn gedekt. - gevel: rood/bruin spectrum - plint: grijsint - dak: riet in 'eigenkleur' en ongeglazuurde pannen rood, bruin of antraciet - kozijnen: wit
	Detailtering	- toepassen van fijne en/of ambachtelijke onderdelen; - gemetselde schoorsteen, lateien (rollaag) en versierde dakranden door middel van bijvoorbeeld muizentandjes of boerenverlichting, muurveren, onderverdeling in kozijnen (toepassen van kozijnkalf). - de detailtering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen het toegepaste bebouwingstype (in dit geval een 'krukhuis'-boerderij)

