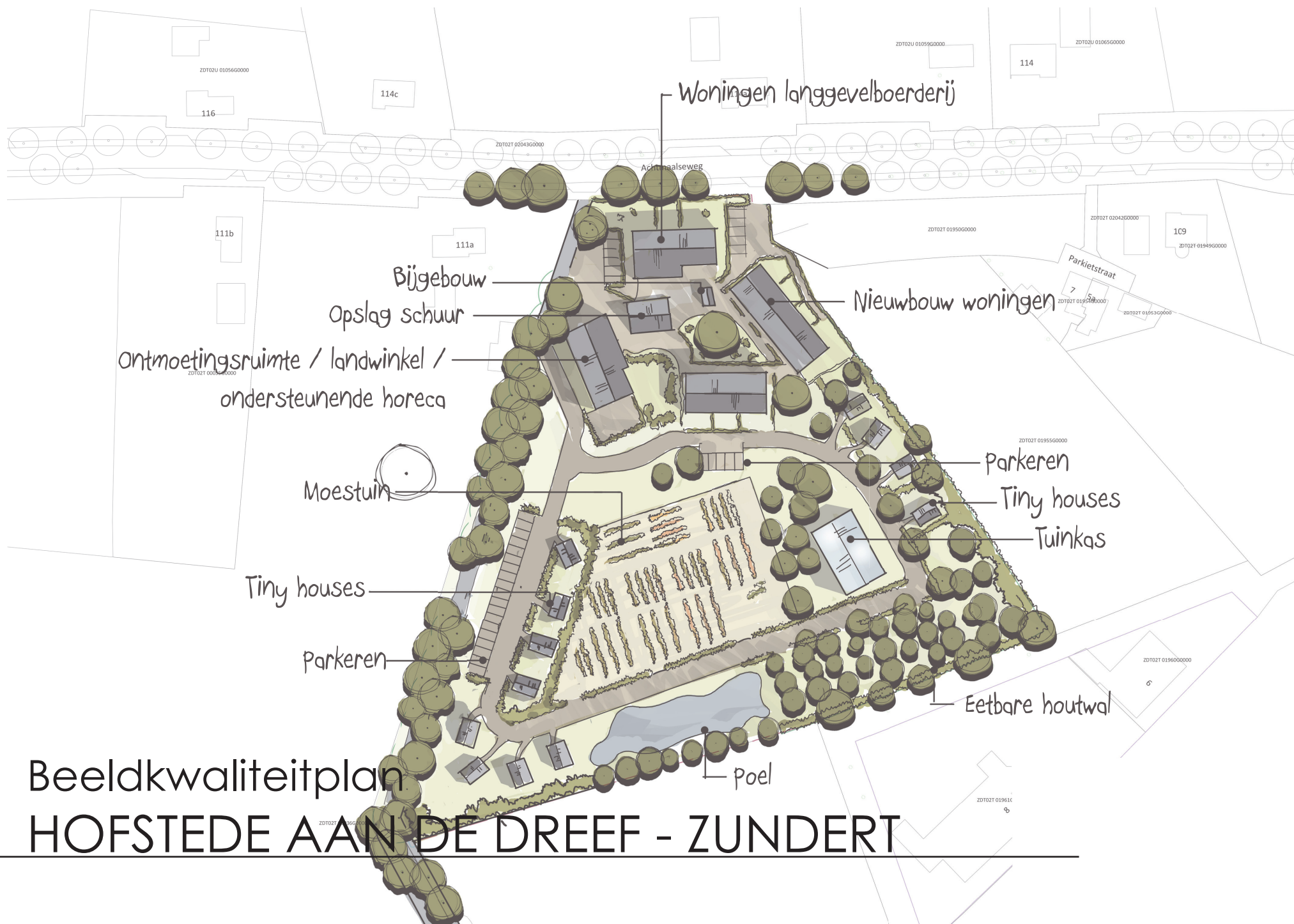




Beeldkwaliteitplan HOFSTEDE AAN DE DREEF - ZUNDERT

Datum:
2 juni 2022

Projectnr:
180350

||| SCHOENMAKERS |||

Architectuur | Ruimtelijke Ontwikkeling | Bouwadvies

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
tel: 076 599 03 40
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	CONTEXT	6
3	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	8

1

INLEIDING

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het voorliggende beeldkwaliteitplan omvat het project 'Hofstede aan de Dreef'. Het plangebied is gelegen aan de Achtmaalseweg 111, in het buitengebied van Zundert. De ontwikkeling omvat totaal 12 wooneenheden, waarvan 5 wooneenheden worden gerealiseerd in de voormalige boerderij en 7 wooneenheden door middel van nieuwbouw. De bestaande Vlaamsche schuur wordt verbouwd tot ontmoetingsruimte, landwinkel en ondersteunende horeca. Verder zullen 12 tijdelijke Tiny Houses op de locatie worden gerealiseerd.

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Onderdeel van de planvorming is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

‘Een samenhangend pakket eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument’.

Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van het bestemmingsplan.

1.3 BEOORDELING

De beeldkwaliteit van de woningen worden beoordeeld door de welstandscommissie, die is aangesteld door de gemeente Zundert. De opsteller van het beeldkwaliteitplan kan als klankbord ingezet worden door de welstandscommissie.

1.4 LEESWIJZER

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit de hoofdstukken:

- Inleiding
- Context
- Beeldkwaliteit Architectuur

2

CONTEXT

2 CONTEXT

2.1 OPZET VAN HET TOTAALPLAN

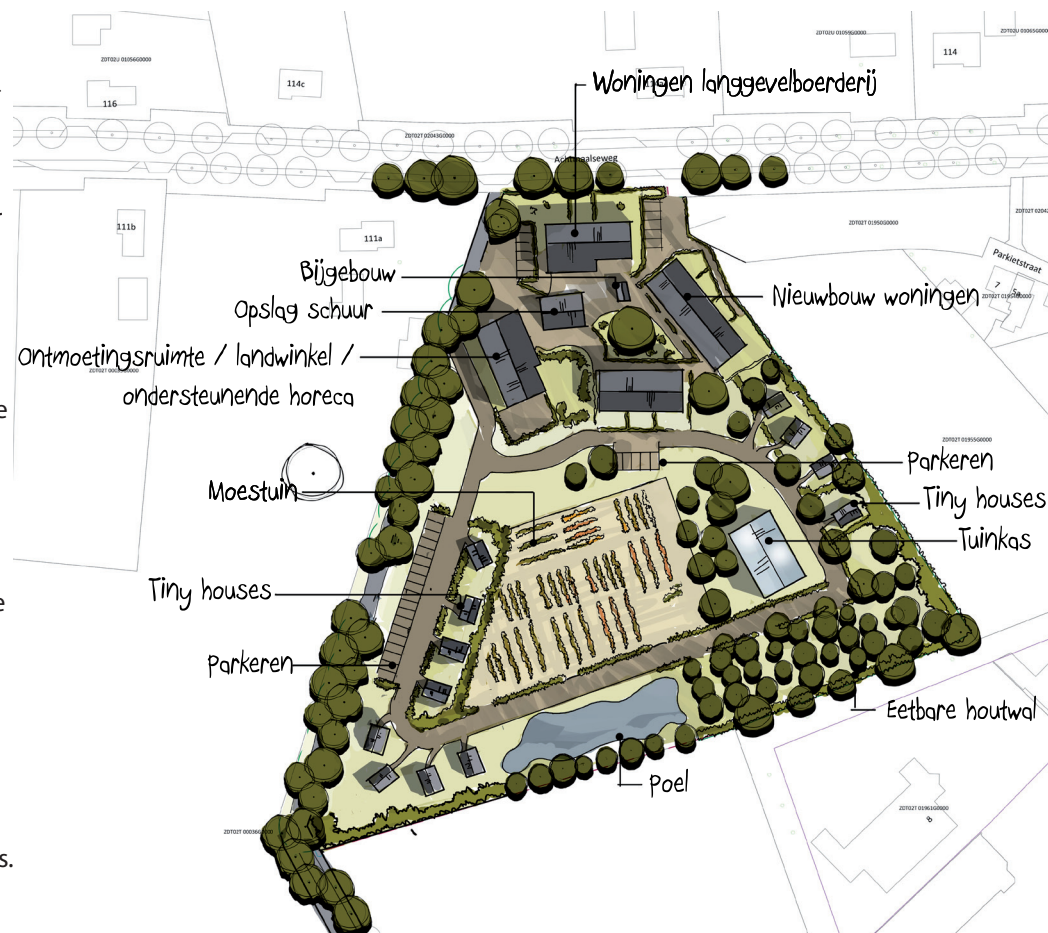
Het te realiseren plan 'Hofstede aan de dreef' is een totaalconcept waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur met elkaar worden gecombineerd op één locatie. Het plangebied is gelegen aan de Achtmaalseweg 111, in het buitengebied van Zundert. Deze straat is een hoofdverbindingsweg van Zundert naar Achtmaal.

Hofstede aan de Dreef is een woonvorm waarbij mensen in de leeftijd van 55 jaar en ouder met elkaar op één boeren erf wonen. Het is een toekomstbestendige woonvorm voor de nieuwe generatie vitale ouderen. Men woont gezamenlijk op het platteland, met een ruime aanwezigheid van groen en natuur.

Achter het boeren erf komt een professioneel aangelegde tuin die toegankelijk is voor het publiek en gebruikt wordt voor onder andere educatie doeleinden. In de tuin worden wandelpaden, een moestuin en een waterpoel aangelegd aansluitend aan de dreef en de boerderij.

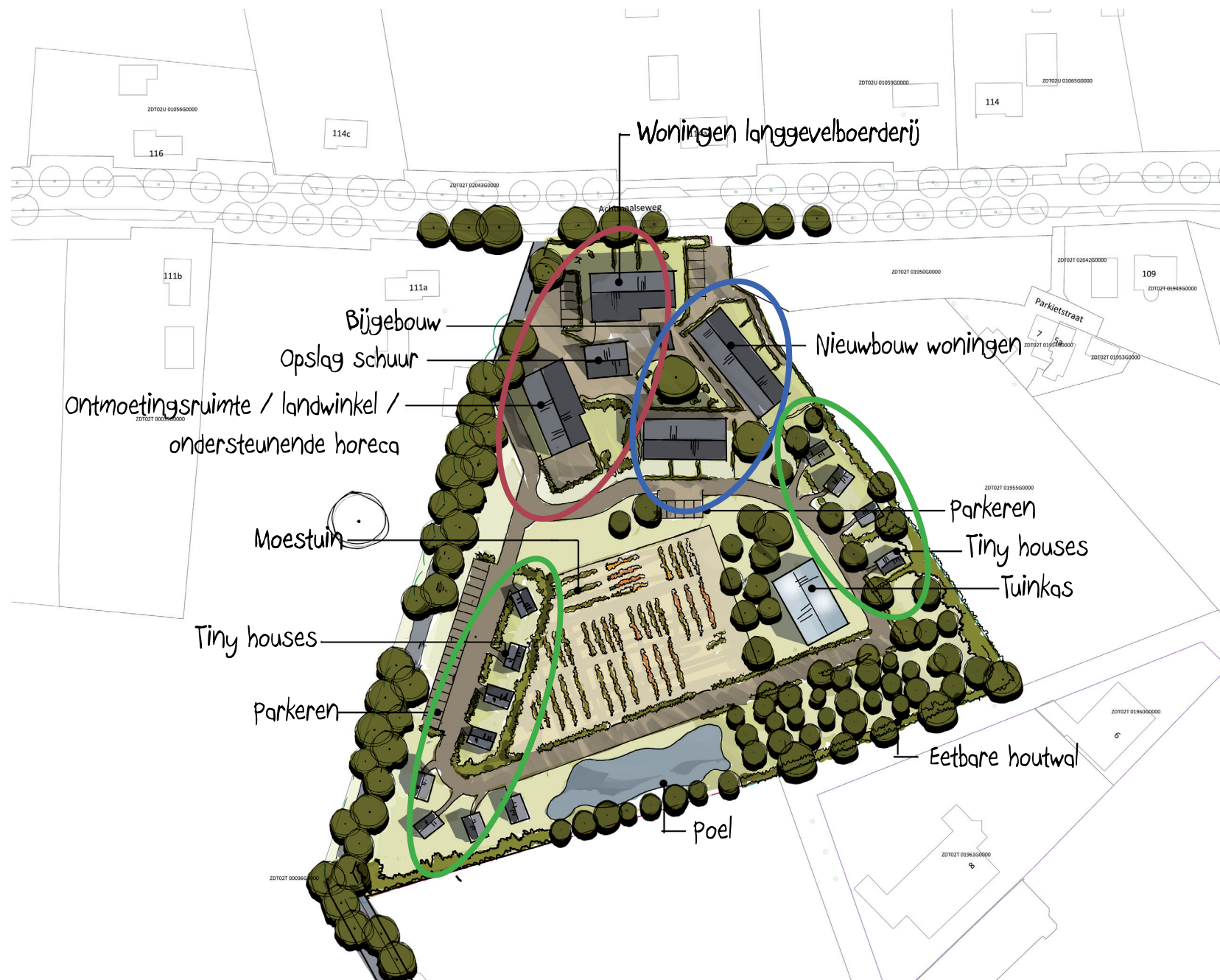
In totaal omvat het plan 12 wooneenheden (waarvan 1 beheerderswoning) voor mensen in de leeftijd van 55 jaar en ouder. Deze worden gerealiseerd in de voormalige boerderij en door middel van nieuwbouw. Verder bevinden zich in de tuin 12 Tiny Houses, waar men tijdelijk kan verblijven met een maximum van 2 jaar. De bestaande Vlaamsche schuur wordt herbestemd tot ontmoetingsruimte, landwinkel en ondersteunende horeca. Overige bouwwerken op het erf zijn een bijgebouw van de beheerder, een tuinkas en een opslagschuur.

Het plangebied wordt vormgegeven als boeren erf. De beeldkwaliteit van de architectuur is opgesteld voor het totaalgebied. Waarbij er onderscheid wordt gemaakt in drie deelgebieden: de voormalige boerderij, het erf en de Tiny Houses. In hoofdstuk 3 worden de kaders voor de deelgebieden uiteengezet.



3

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



3 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

3.1 ALGEMEEN

Het onderhavig beeldkwaliteitplan is bedoeld als kader voor de coördinatie van de ontwerpen. Het speelt daarbij in op een toenemende behoefte bij zowel burgers als gemeenten om bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten aandacht te besteden aan duurzame bouw en architectonische kwaliteit. Deze twee elementen moeten een ontwikkeling garanderen die past in de omgeving en door een ieder als positief zal worden ervaren. Er zal nadrukkelijk worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit.

3.2 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitplan van het plan 'Hofstede aan de dreef' zijn:

- Uitstraling van een boerenerf.
- Sluit aan bij het landschappelijke en dorpse karakter van de omgeving van de locatie.
- Onderlinge samenhang.
- Traditionele bouwmaterialen, zoals baksteen, gebakken pannen, houten of hout-lijkende kozijnen, beton en natuursteen.

3.3 GEBIEDSINDELING

Het plan 'Hofstede aan de dreef' is onder te verdelen in drie deelgebieden, waar aan specifieke criteria zijn verbonden om de bebouwing goed aan te laten sluiten bij de omgeving. De gebieden zijn ingedeeld aan de hand van hun situering op het perceel. Er geldt ook een visie voor het totale plangebied.

Deelgebied 1: **'De voormalige boerderij'**. De cultuurhistorische langgevelboerderij zal worden gerenoveerd en herbestemd als 1 beheerderswoning en 4 zelfstandige woningen.

De gebouwen behorende bij de boerderij zijn ingedeeld in deelgebied 2: **'Het erf'**. Dit deelgebied zal een overgang vormen tussen het erf en de tuin. De gebieden zijn ingedeeld aan de hand van hun situering op het perceel.

'De Tiny Houses' vormen deelgebied 3. Deze liggen achter op het boerenerf, vormen de overgang naar landschap en zijn gelegen tussen houtwallen.

3.4 UITWERKING CRITERIA

Met betrekking tot de bebouwing zijn criteria opgenomen ten aanzien van de hoofdvorm, de daken, de materialisatie en de detaillering.

Massa & Vorm

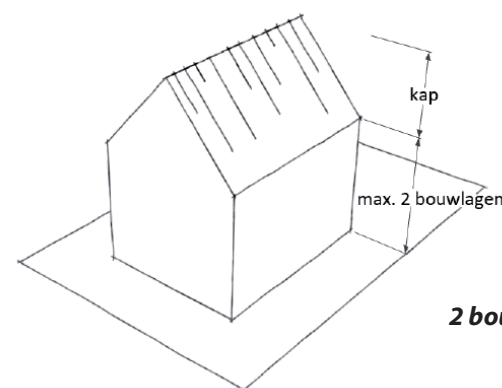
Bij de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen wordt aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing op het perceel.

De hoofdmassa worden verbijzonderd met ondergeschikte nevenmassa's. Voorbeelden hiervan zijn aan- en uitbouwen, erkers, dakkapellen.

Belangrijk uitgangspunt is dat hoofd- en nevenmassa een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft.

Daken

De kaprichting kan zowel langs (langskap) de woonstraat als loodrecht (dwarskap) op de woonstraat worden gepositioneerd. Elke woning heeft een duidelijke herkenbare dominante kaprichting, die de hoofdmassa mede vorm geeft. Een



tweede kaprichting bij een samengestelde kap is mogelijk indien deze duidelijk ondergeschikt is aan de dominante kaprichting.

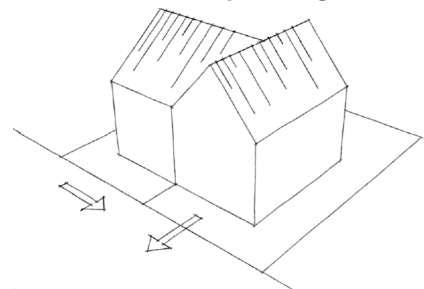
Eventuele dakkapellen mogen het dakvlak niet verstoren; dakkapellen vormen een sterk horizontaal element in het dakvlak, met een platte afdekking. Zonnepalen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dak.

Detaillering

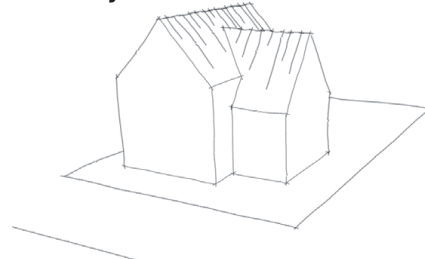
Voor een levendig straatbeeld dient differentiatie aangebracht te worden in detaillering. De gevel wordt verlevendigd door toepassing van plasticiteit.

KAPRICHTINGEN

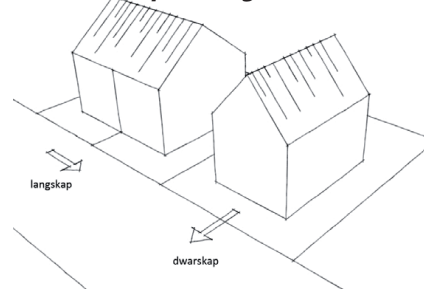
Gecombineerde kaprichting



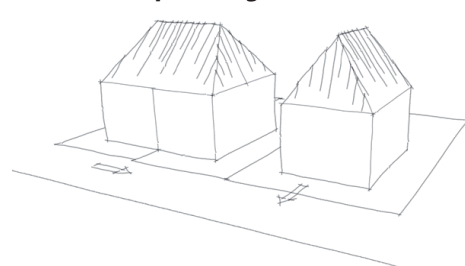
Samengestelde kap: 1 duidelijk hoofddak



zadeldak kaprichting



schilddak kaprichting



3.5 ERFAFSCHIEDINGEN EN TERREININRICHTING

Voor het gehele erf geldt een regie voor de erfafscheidingen. Daarbij maken we een onderscheid tussen de woningen/boerderij en Tiny Houses.

Erfafscheidingen woningen/boerderij

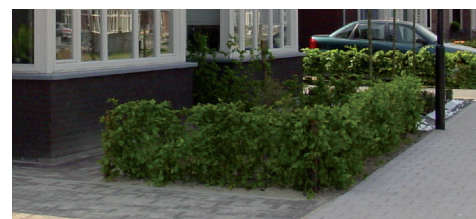
Voorstel is voor de woningen groene erfafscheidingen uitgevoerd in bijvoorbeeld gaashekwerk met beplanting of beukenhagen. De voortuin kan worden begrensd door een lage beukenhaag of samenstelling van Liguster en Spaanse Aak. Eventueel mogen erfafscheidingen gedeeltelijk bestaan uit metselwerk, dit dient vooraf afgestemd te worden met de welstandscommissie.

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- de erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de sfeer van de openbare ruimte;
- er dient gezorgd te worden voor passend gebouwde architectonische oplossingen;
- de erfafscheidingen zijn geïntegreerd in de architectuur

Eventuele buitenunits van warmtepompen worden bij voorkeur uit het zicht geplaatst.

REFERENTIE ERFAFSCHIEDING WONINGEN/BOERDERIJ



Erfafscheidingen Tiny Houses

Het voorstel is voor de Tiny Houses groene erfafscheidingen te realiseren door middel van houtwallen en groene hagen.

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- de erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de sfeer van de boerentuin
- de erfafscheidingen zijn geïntegreerd in de architectuur

Eventuele buitenunits van warmtepompen worden bij voorkeur uit het zicht geplaatst.

REFERENTIE ERFAFSCHIEDING TINY HOUSES

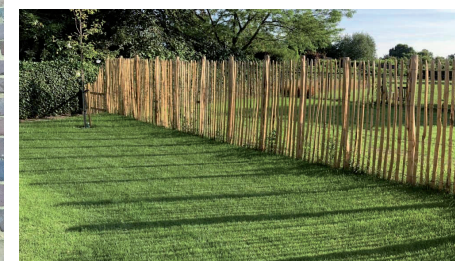
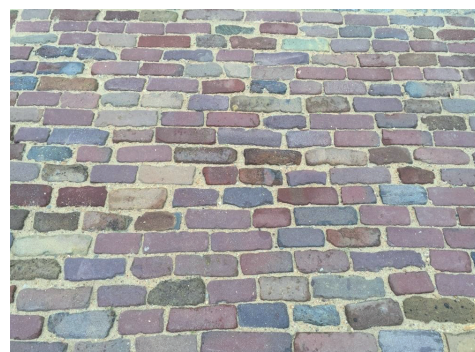


Het boerenerf

Het voorste gedeelte van het perceel, rondom de voormalige boerderij, Vlaamse schuur en de nieuw woningen, wordt ingericht als boerenerf. De beplanting zal bestaan uit inheemse bomen en plantsoorten welke aansluiten bij de dreef en de boerentuin.

Voor bestrating stellen we voor om wisselend halfverharding en klinkers toe te passen. Een gedeelte van het boerenerf zal worden ingericht als terras voor de ontmoetingsruimte/landwinkel/ondersteunende horeca, welke wordt ingericht met natuurlijk materialen en elementen.

REFERENTIE BOERENERF



De boerentuin

Achter het boerenerf komt een professioneel aangelegde tuin die toegankelijk is voor het publiek. De tuin achter het boerenerf wordt een natuurlijke tuin, aansluitend aan de dreef en de boerderij. De tuin wordt overzichtelijk ingericht met wandelpaden en een waterpoel, perken met bloemenmengsels en een houtwal met insectenhôtels erin. Ook zal een gedeelte van de tuin ingericht worden tot moestuin, met "vergeten" groenten en fruitbomen. Biodiversiteit staat centraal in de tuin, daarom komen er verschillende struiken in allerlei vormen en maten, grootgroen, afgewisseld met gras-, dier en waterpartijen. In de tuin worden inheemse bomen en struiksoorten toegepast.

Daarnaast is de tuin een educatie- en inspiratieplek voor iedereen die geïnteresseerd is in tuinieren en de werkzaamheid van de natuur. Scholen, verenigingen en groepen kunnen langskomen voor een educatief lesprogramma op maat over de groei en bloei van flora en fauna en lessen over de natuur.

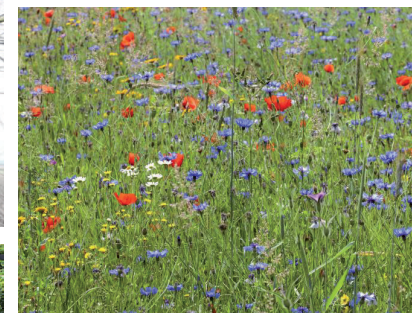
Parkeren

Het voorstel voor de parkeerplaatsen is om een halfverharding en/of grastegels toe te passen.

REFERENTIE PARKEREN



REFERENTIE BOERENTUIN





DEELGEBIED 1

‘De voormalige boerderij’

Algemeen

Het deelgebied ‘De voormalige boerderij’ is gericht op Achtmaalseweg. De bebouwing in dit deelgebied dient aan te sluiten op het straatbeeld en passen in het landelijk gebied. De langgevelboerderij aan de Achtmaalseweg 11 is aangewezen als gemeentelijk monument, welke rond het jaar 1908 is gebouwd. Verder is er op de locatie nog een Vlaamsche schuur aanwezig.

Oriëntatie

De historische langgevelboerderij presenteert zich met de voorgevel richting de straat en daarmee ook richting het buitengebied. De vlaamsche schuur staat loodrecht op de straat.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 1 bouwlagen met kap. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. De gevels van de langgevelboerderij zijn cultuurhistorisch en dienen met zorg te worden gerenoveerd en aangepast.

Daken

Voor de daken geldt in overwegende mate een langskap in de vorm van een zadeldak. De kappen zijn gericht op het buitengebied. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een matte

dakpan (geen glans) of in riet (waarbij kunstriet niet is toegestaan).

Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen zoals baksteen en hout dienen als hoofdzaak in gevels te worden toegepast. De kozijnen zijn van hout, kunststof in HVL, aluminium of staal. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

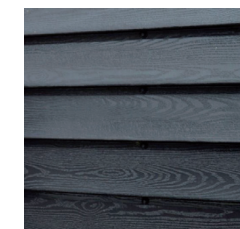
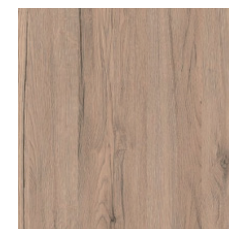
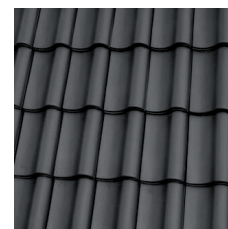
Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: licht- tot donkerrood. Ook houten gevelbekleding in donkere, gedekte kleuren is mogelijk. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast. De kleur van de dakpannen is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detailering

De boerderij en de Vlaamsche schuur worden gekenmerkt door een zorgvuldige detailering, zoals rollagen, lijsten om de voordeur, houten en/of zinken goten.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET





DEELGEBIED 2

'Het erf'

Algemeen

In het deelgebied 'Het Erf' zijn de woningen en bijgebouwen gesitueerd rond het erf. De gebouwen vormen een ensemble en hebben daardoor een verbinding met elkaar. De bebouwing in deelgebied 2 dient een overgang te vormen van het dorps wonen naar het landelijk wonen richting het buitengebied. Hier zal de architectuur ook op aansluiten.

Oriëntatie

De gebouwen presenteren zich rond het erf en de groene ruimte (buitengebied en boerentuin).

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met kap. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving.

Daken

De kap van de woningen kan variëren van een langs- of dwarskap in de vorm van een zadeldak of schilddak. Wolfseinden zijn toegestaan. De kappen zijn gericht op het erf. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, mat uitgevoerd (niet glanzend) of riet.

Materiaalgebruik

De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen en/of hout of houtlijkende materialen. De kozijnen zijn van hout of kunststof (met verdiept profiel) of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw. Accenten zoals dakkapellen kunnen in zink worden uitgevoerd.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: rood, bruin en geel. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking is ook mogelijk voor ondergeschikte delen in de kleur grijs. Hout wordt uitgevoerd in natuurlijke of donkere gedekte kleuren. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast. De kleur van de dakpannen is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detaillering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, die aansluit bij de architectuur en de bestaande bebouwing.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET





DEELGEBIED 3

'De Tiny Houses'

Algemeen

In het deelgebied 'Tiny Houses' zijn de woningen gesitueerd naar een groene ruimte. De woningen zijn tegenover en naast elkaar georiënteerd en hebben daardoor een verbinding met elkaar. De bebouwing in deelgebied 3 dient een overgang te vormen van het landelijk wonen richting het buitengebied. Hier zal de architectuur ook op aansluiten. Deelgebied 3 is niet direct aangesloten op deelgebied 1 en 2, waardoor is gelozen voor een landelijke architectuur met een meer eigentijdse uitstraling.

Oriëntatie

De Tiny Houses presenteren zich met de voorgevel wisselend richting de boerentuin.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met optioneel een kap. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving.

Daken

De kap van de Tiny Houses kan variëren van een langs- of dwarskap in de vorm van een zadeldak, schilddak of plat dak. Wolfseinden zijn uitgesloten. De kappen zijn gericht op de woonstraat. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw.

bouw. De daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, mat uitgevoerd (niet glanzend), zink, aluminium of riet.

Materiaalgebruik

De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen en/of hout of houtlijkende materialen. De kozijnen zijn van hout of kunststof (met verdiept profiel) of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: aardegeel, rood, paars en donkergrijs. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast.

De kleur van de dakpannen of metalen dakbekleding is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detaillering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, die aansluit bij de architectuur en de bestaande bebouwing.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET

