



# Beeldkwaliteitplan PILOT OUDE LENTSEBAAN EN LENTSEBAAN

**Datum:**

22 november 2021

**Projectnr:**

200870

||| 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 'Pilot Oude Lentsebaan en Lentsebaan'. Ladders Boomkwekerijen is momenteel gevestigd aan de Oude Lentsebaan 3 (bedrijfswoning) en 5 (bedrijf) ten zuiden van de kern van Wernhout. De locatie Lentsebaan 1 ligt iets verder naar het zuiden ten opzichte van het huidige boomteeltbedrijf. Het bedrijf heeft een groot grond areaal in de omgeving van de Oude Lentsebaan en Lentsebaan (gebied De Lent). De ontwikkeling omvat het verplaatsen van het huidige bedrijf aan de Oude Lentsebaan 5 naar de locatie tegenover de locatie Lentsebaan 1. Op de gronden die vrijkomen door sanering van de huidige bedrijfslocatie worden drie extra woningen toegevoegd. Deze woningen ontsluiten aan de Wernhoutseweg, dichtbij de kern van Wernhout. Verder wordt er op de gronden van de huidige bedrijfslocatie een natuurgebied gerealiseerd die optisch verbonden wordt met beekdal Aa of Weerijds

## 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 nieuw te realiseren plan 'Pilot Oude Lentsebaan en Lentsebaan' is een bedrijfsverplaatsing aan de rand van de kern van Wernhout. Het plangebied is gelegen aan zowel de Oude Lentsebaan 3 en 5, als de locatie tegenover de Lentsebaan 1. De Oude Lentsebaan is een doodlopende weg, de Lentsbaan een doorlopende weg die aansluit aan de provinciale weg N263 (Wernhoutseweg).

De drie extra woningen die worden gerealiseerd aan de Wernhoutseweg, sluiten aan bij de huidige bebouwingsstructuur tegen de kern van Wernhout aan.

Het huidige bedrijf aan de Oude Lentsebaan 5 wordt verplaatst naar de locatie tegenover de Lentsebaan 1 en zal worden ontsloten aan de Lentsebaan. Op de locatie komt een nieuw bouwvlak, waarbinnen het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd.

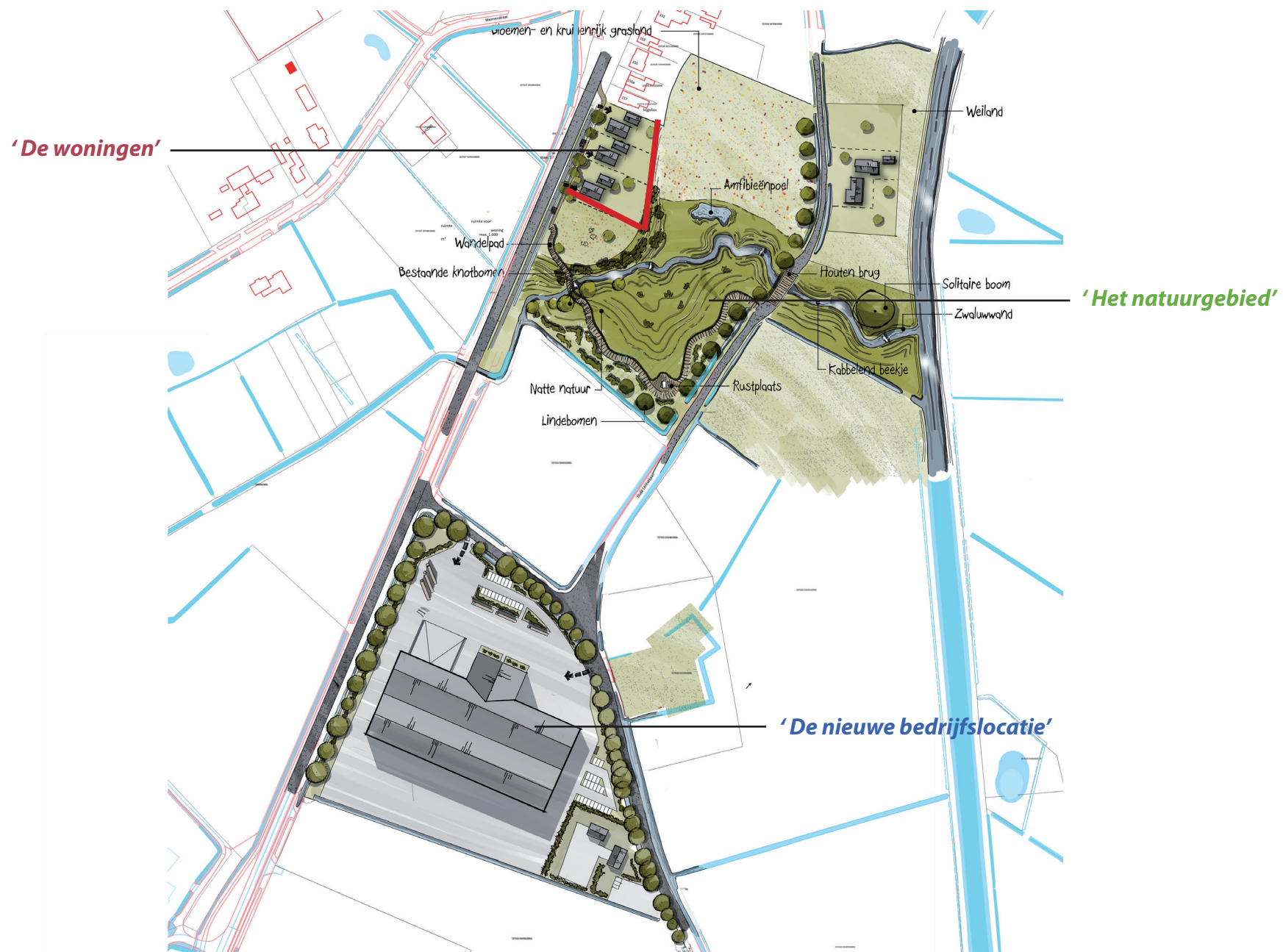
Op de huidige bedrijfslocatie aan de Oude Lentsebaan 5 wordt na sanering een natuurgebied gerealiseerd die in verbinding staat met het beekdal Aa of Weerij. Aa en Weerij is aangewezen als ecologische verbindingszone.

De beeldkwaliteit van de architectuur en het landschap is opgesteld voor het totaalgebied. Waarbij er onderscheid wordt gemaakt in drie deelgebieden: de woningen, het natuurgebied en de nieuwe bedrijfslocatie. 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 'Pilot Oude Lentsebaan en Lentsebaan' zijn:

- Sluit aan bij het landschappelijke en dorpse karakter van de omgeving van de locatie.
- Traditionele bouwmaterialen, zoals baksteen, gebakken pannen, houten of hout-lijkende kozijnen, beton en natuursteen (woningen).
- Industriële en natuurlijke bouwmaterialen, zoals staal, aluminium, hout en beton (bedrijfsgebouw).
- Levendig straatbeeld door middel van differentiatie van de gevels.

### 3.3 GEBIEDSINDELING

Het plan 'Lodders Boomkwekerijen' is onder te verdelen in drie deelgebieden, waaraan 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.

'De woningen' die gelegen zijn aan de Wernoutseweg zijn ingedeeld in deelgebied 1. Dit deelgebied vormt een overgang van het natuurlijke buitengebied naar het dorpse karakter van de kern van Wernhout.

De bedrijfslocatie aan de Lentsebaan is ingedeeld in deelgebied 2: 'De nieuwe bedrijfslocatie'.

'Het natuurgebied' vormt deelgebied 3 en is een natuurlijke verbinding met beekdal Aa of Weerij.

### 3.4 UITWERKING CRITERIA

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

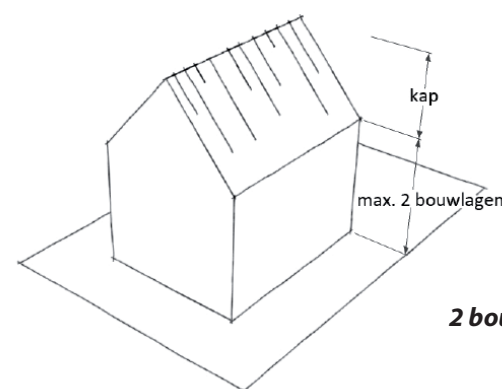
#### Massa & Vorm

Bij de bouwhoogte van de nieuwe woningen en gebouwen wordt aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de omliggende woningen en bebouwing. De hoofdmassa wordt 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 straat als loodrecht (dwarskap) op de straat worden gepositioneerd. Elke woning of gebouw 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.

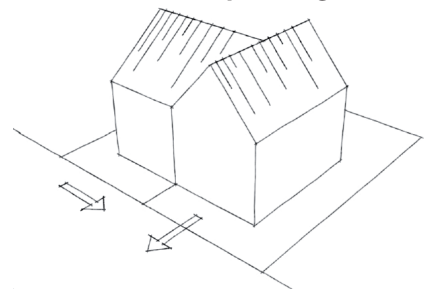
Eventuele dakkapellen mogen het dakvlak niet verstoren; dakkapellen vormen een sterk element in het dakvlak, met een platte afdekking. Zonnepalen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dak.

### Detaillering

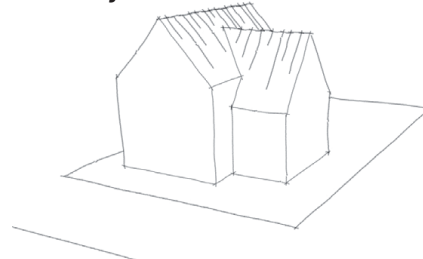
Voor een levendig straatbeeld dient differentiatie aangebracht te worden in detaillering. De gevel wordt verlevendigd door toepassing van plasticiteit.

## KAPRICHTINGEN

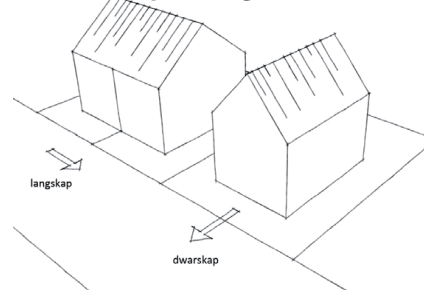
### Gecombineerde kaprichting



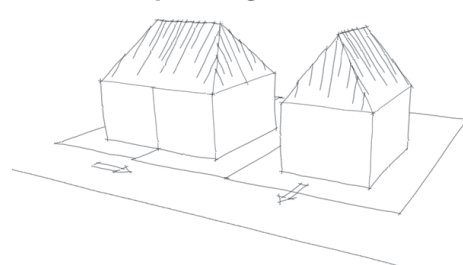
### Samengestelde kap: 1 duidelijk hoofddak



### zadeldak kaprichting



### schilddak kaprichting



## 3.5 ERFAFSCHIEDINGEN EN TERREININRICHTING

Voor de tuinen geldt bij voorkeur een open overgang naar het natuurgebied (geen erfafscheidingen). Of er geldt een regie voor de erfafscheidingen voor de woningen die met een zij-, achterkant grenzen aan de openbare ruimte. Deze erfafscheidingen zijn op blz. 9 aangegeven met een rode lijn. Voorstel is groene erfafscheidingen uitgevoerd in bijvoorbeeld gaashekwerk met beplanting. De voortuin kan worden begrensd door een lage beukenhaag. 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 op platte daken van garages of aanbouwen toegepast.

## REFERENTIE ERFAFSCHIEDING





# DEELGEBIED 1

# 'De woningen'

## Algemeen

Het deelgebied 'De woningen' is gericht op Wernhoutseweg en het buitengebied van Wernhout. De architectuur van bebouwing in dit deelgebied dient aan te sluiten op het straatbeeld.

## Oriëntatie

De woningen presenteren zich met de voorgevel richting de straat en daarmee ook richting het buitengebied.

## Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 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. Aan de gevels op straathoeken wordt extra aandacht besteed. Voorgevels kunnen worden voorzien van schaalverkleinende elementen, zoals een schoorsteen.

## Daken

De daken hebben de vorm van een zadeldak of schilddak. 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 of houtgelijkende materialen, aluminium of staal. 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: aardegeel, rood/roodpaars, grijs en licht- tot donkerbruin. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking is ook mogelijk

in de kleuren wit of grijs. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast. De kleur van de dakpannen is donkergrijs/antraciet of rood. Het materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

## Detailering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, zoals rollagen, lijsten om de voordeur, grote dak overstekken en/of dakkapellen.

## MATERIALEN EN KLEUREN PALET





# DEELGEBIED 2

# 'De nieuwe bedrijfslocatie'

## Algemeen

In het deelgebied 'De nieuwe bedrijfslocatie' zijn de bedrijfsgebouwen gesitueerd naar een groene ruimte. Tussen de bebouwing en de Wernhoutseweg wordt een groene strook aangebracht. De ontsluiting van het terrein vindt plaats aan de Lentsebaan. De architectuur sluit aan bij de bebouwing in het agrarisch gebied.

## Oriëntatie

De bedrijfsgebouwen presenteren zich met de voorgevel richting de Lentsebaan. De gebouwen presenteren zich met de zijgevel richting het openbaar gebied (Wernhoutseweg en Lentsebaan).

## Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

## Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de bedrijfsgebouwen in de omgeving. Aan de zijgevels wordt extra aandacht besteed. Voorgevels kunnen worden voorzien van schaalverkleinende elementen zoals een entree.

## Daken

De kap van de bedrijfsgebouwen kan variëren van een langs- of dwarskap in de vorm van een zadeldak of plat dak. Aangebouwde en vrijstaande bedrijfsgebouwen plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met stalen dakplaten.

## Materiaalgebruik

De gevels bestaan in hoofdzaak uit metalen gevelbeplating, baksteen en/of hout of houtlijkende materialen. Ondergeschikte geveldelen kunnen uitgevoerd worden in ander materiaal zoals beton. De kozijnen zijn van aluminium, 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

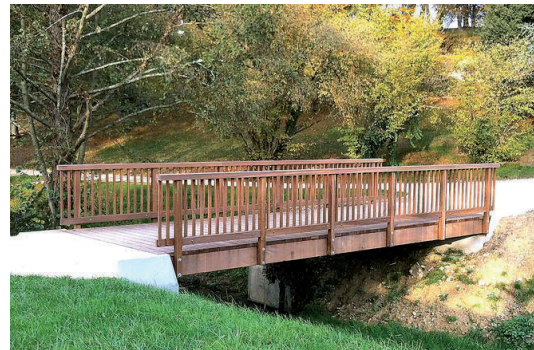
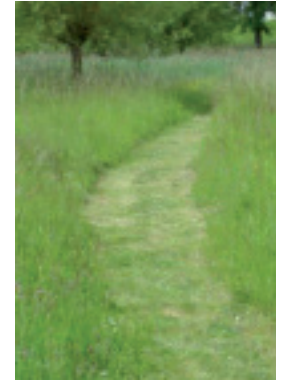
Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: rood, paars en donkergrijs. De metalen gevelbekleding wordt uitgevoerd in gedekte kleuren, zoals donkergroen, donkerblauw, grijsinten. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast. De kleur van de metalen dakbekleding is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

## Detaillering

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

## MATERIALEN EN KLEUREN PALET





# DEELGEBIED 3

# 'Het natuurgebied'

## Algemeen

Binnen het deelgebied 'Het natuurgebied' is bebouwing niet toegestaan. Het gebied heeft een omvang van ca. 3.1 ha en ligt in het beekdal Aa en Weerijis en de Schrobbe-loop. De Aa en Weerijis is aangewezen als ecologische verbindingzone. De waterpoel en de beek zijn belangrijke elementen in het gebied.

## Het landschap

Het gebied krijgt een natuurlijke inrichting met open zones, een meanderende beek en een amfibieënpoel. Om een open structuur te behouden is het voornemen om bomenrijen (knotbomen en lindes) te voorzien, met bloemrijk grasland. De oevers worden natuurvriendelijk aangelegd en biedt plaatselijk broedgelegenheden voor overzwaluwen en ijsvogels. De beplanting zal bestaan uit inheemse bomen en plantensoorten. Langs de amfibieënpoel en de beek wordt een natuurlijk wandelpad (laarzenpad) aangelegd, die het 'ommetje' vormt voor inwoners van Wernhout. De rondwandeling verhoogt de beleevingswaarde van het gebied en vormt een natuurlijke afronding van de kern aan de zuidzijde. Tevens worden er vanuit het gebied doorzichten gecreëerd naar de Aa en Weerijis.

## De amfibieënpoel en de beek

Één van de uitgangspunten is het water in het gebied zo lang mogelijk vast te houden en langzaam te laten infiltreren. Verder ligt het gebied in het reservingsgebied voor waterberging. Waterberging wordt gerealiseerd door een beek aan te leggen in het natuurgebied met een overstromingsgebied.

In het gebied wordt de sluis aan de westzijde verwijderd, waardoor het water weer vrij kan gaan stromen en er een natuurlijke beek ontstaat. De ruimte langs de beek dient als overstromingsgebied die tot de amfibieënpoel kan reiken.

De plaatsen van de amfibieënpoel en de beek zijn bepaald aan de hand van de hoogtekaart en de aanwezige waterlopen. Het gebied waar de amfibieënpoel en de beek zijn voorzien staat bekend als laag en nat en is in het verleden vaker overstroomd. De amfibieënpoel en de beek wordt in overleg met het Waterschap aangelegd.

Om het water van de beek door te kunnen laten stromen tot de Aa en Weerijis wordt een houten brug aangelegd voor autoverkeer.

## DOELSOORTEN





# 'Het natuurgebied'

## Doelsoorten

Voor wat betreft fauna zijn er verschillende doelsoorten gesteld voor de ecologische verbindingszone Aa of Weerij. Van elke soortgroep is een vertegenwoordiger benoemd als doelsoort. Het gaat dan om de meest kritische doelsoort van die soortgroep; overige, minder kritische soorten liften mee (bijv. in geval van de Kamsalamander, profiteren ook soorten als Alpenwatersalamander, Kleine watersalamander, Groene kikker, Bruine kikker en Gewone pad mee van de inrichting voor die doelsoort).

- Kamsalamander
- Bont dikkopje
- Weidebeekjuffer
- Levendbarende hagedis
- Watervleermuis
- Ijsvogel
- Roodborsttapuit
- Hermelijn
- Winde

## Beplanting

Voor wat betreft de beplanting wordt gekozen voor inheemse beplanting van bij voorkeur streekeigen materiaal. Hieronder een aantal soorten die o.a. toegepast kunnen worden in het gebied, welke aantrekkelijk zijn voor insecten, kleine zoogdieren en/of vogels.

### Struikvormers:

- Rhamnus frangula (Sporkehout of Vuilboom)
- Corylus avellana (Hazelaar)
- Viburnum opulus (Gelderse roos)
- Sambucus nigra (Gewone vlier)
- Prunus spinosa (Sleedoorn)
- Rosa canina (Hondsroos)
- Rosa rubiginosa (Egelantier)
- Ribes nigrum (Zwarte bes)

- Ribes rubrum (Aalbes)
- Myrica gale (Wilde gagel)

### Boom/struikvormers:

- Sorbus aucuparia (Wilde lijsterbes)
- Acer campestre (Spaanse aak of Veldesdoorn)
- Prunus padus (Gewone vogelkers)

Voor de laanbeplanting wordt voor lindebomen gekozen. De Zomerlinde komt vroeger in blad en bloeit ook vroeger dan de andere soorten linden. Zomerlinde zou evt. gecombineerd kunnen worden met Winterlinde.

Ook Zomereik en Gewone beuk zijn mooie soorten als laanbeplanting, maar kunnen natuurlijk ook heel goed als solitaire boom geplant worden, bijv. bij een markant punt. Als solitaire boom kan ook een flinke Treurwilg worden geplant.

## PLANT- EN BOOMSOORTEN

