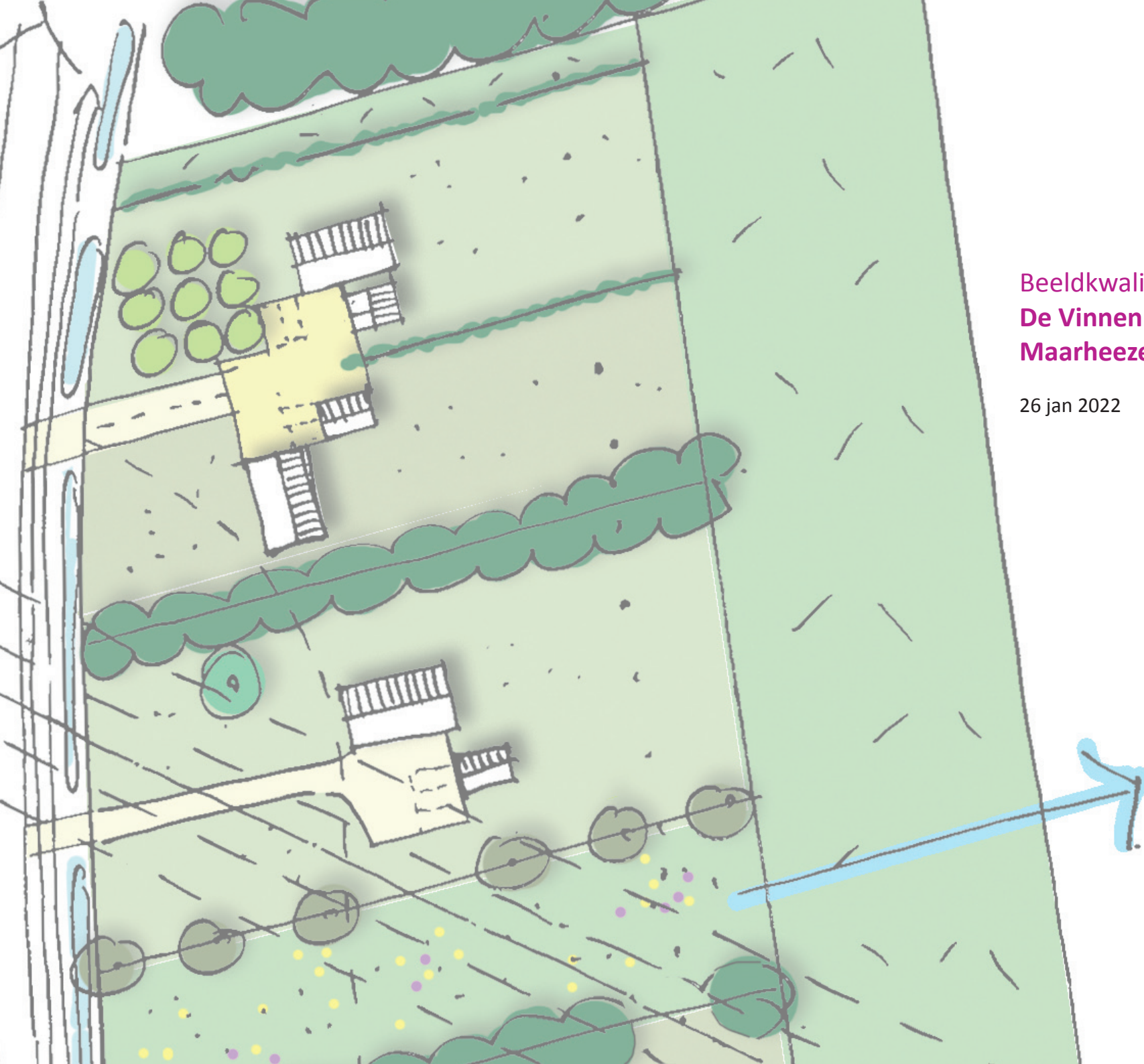


Beeldkwaliteitplan
De Vinnen - Het Laar
Maarheeze

26 jan 2022



Inhoud

Inleiding	3
Stedenbouwkundig plan	5
Beeldkwaliteit	6

VAN PLAN
Anneke van Sonsbeek
Doelenstraat 37
5616 RK Eindhoven
www.vanplanontwerp.nl
anneke@vanplanontwerp.nl
06 16764496

Inleiding

Algemeen

Ten zuidwesten van Maarheeze ligt de bebouwingsconcentratie Het Laar-De Vinnen. Een drietal agrarische bedrijfslocaties gaat hier verdwijnen en daarvoor worden 6 ruimte-voor-ruimte woningen gebouwd. Voor dit initiatief is een stedenbouwbouwkundige schets opgesteld en voorliggend beeldkwaliteitplan.

Doel beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt het gewenste beeld geschetst van de woningen en de erfinrichting. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld, moet gemotiveerd worden.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit De Vinnen 4, De Vinnen 4a en de bedrijfslocatie nabij Het Laar 9a in Maarheeze. Op dit moment zijn hier bedrijfslocaties met een daarbij behorend woonhuis (De Vinnen 4a) en mantelzorgwoning (De Vinnen 4m) aanwezig. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door De Vinnen, aan de zuidzijde door Het Laar, aan de noordzijde door een sloot met houtwal en aan de oostzijde liggen agrarische gronden.

plangebied



Analyse beeldkwaliteit

In de Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck (2012) is het volgende opgenomen: *“De bebouwingsconcentratie Het Laar- De Vinnen vormt een grofkorrelige agrarische bebouwingscluster in het open buitengebied. Grootchalige bedrijfsgebouwen staan op ruime onderlinge afstand van elkaar, waardoor vooral aan de westkant de relatie met het buitengebied goed is. Aan de noordkant is de relatie met het buitengebied beperkt door de aaneengesloten bebouwing. (...) De ruimtelijke samenhang en identiteit van de bebouwingsconcentratie zijn beperkt. Verder zijn de verschillende kavels slecht ingepast in het landelijk gebied.”*

Zoals te zien in de foto's van het gebied, is er geen samenhang in bebouwing aanwezig. De stallen en schuren belemmeren bovendien het doorzicht.

De toekomstige ontwikkeling kan deze samenhang versterken. Dit beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat er een eenheid ontstaat in de nieuw te bouwen woningen. De openheid wordt bovendien vergroot, door de grote agrarische schuren te vervangen door veel kleinschaligere woonbebouwing die landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.



Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke randvoorwaarden die door de gemeente in 2019 zijn opgesteld zijn leidend geweest bij de totstandkoming van dit plan. Verder is rekening gehouden met de milieubelemmeringen.

Er zijn twee doorzichten toegepast om de zichtrelatie met het buitengebied te versterken. De bebouwing ligt primair aan de weg maar met een dorpse verspringende verdeling. Het principe van erven is toegepast waarbij gerefereerd wordt aan een boerderij met zijn stallen, schuren of andere bijgebouwen. Woning 1 en 2 vormen samen een erf, en woning 5 vormt een erf met de bestaande mantelzorgwoning (voorste deel wonen, achterste deel schuur).

Er is rekening gehouden met de hindercontouren van de veehouderijen op De Vinnen 5, De Vinnen 7 en Het Laar 10 en de belemmeringszone tov de olieleiding die door het gebied loopt.

Stedenbouwkundig plan 1:2000

Strook (5m) voor bereikbaarheid agrarisch gebied

Behouden als agrarisch gebied (strook 35m breed)

Woning 1 en 2 samen op erf als hoofdhuis (2) en schuurwoning (1) met fruitboomgaard, zoals oorspronkelijk vaak bij erven voorkwam

Woning 3 op wat grotere afstand tot de straat ivm hindercontour en leidingzone. Vormgeven als schuurwoning refererend aan losse schuren/stallen in het veld.

Open grasland/weiland/boulevard met doorzicht naar achtergelegen buitengebied. Door het toepassen van een bomenrij zonder onderbegroeiing is er zicht mogelijk vanuit kavel 3 op deze gronden.

Bestaande bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning en bijgebouw toevoegen.

Woning 4 op iets grotere afstand van de weg zodat een verspringende dorpse rooilijn ontstaat

Open grasland/weiland/boulevard met doorzicht naar achtergelegen buitengebied.

Bestaande mantelzorgwoning, (voorste deel wonen, achterste deel schuur)

Woning 5 vormt samen met de mantelzorgwoning een erf met hoofdhuis (5) en schuurwoning (mantelzorgwoning).

Eventueel tuin vergroten kavel het Laar 9a.

Woning 6 houdt qua plaatsing rekening met hindercontour.

Beeldkwaliteit

De woningen vormen een aanvulling op de bebouwingsconcentratie De Vinnen - Het Laar. Het is een agrarisch cluster. Met de bouw van de woningen ontstaat de kans de onderlinge samenhang te versterken.

De nieuwe woningen zijn geplaatst op ruime kavels. Het beeld van woningen op erven sluit aan bij het agrarische verleden van de plek.

Een erf is van oudsher opgebouwd uit een hoofdhuis met daarachter de schuren en stallen. Dit principe wordt doorgetrokken in het nieuwe plan.

Een typologie 'hoofdhuis' en een typologie 'schuurwoning' zijn toegepast. Woning 2, 4, 5 en 6 worden uitgevoerd als 'hoofdhuis' op het erf. Woning 1 en de bestaande mantelzorgwoning (icm schuur) bij woning 5 vormen de schuurwoningen op de erven. Woning 3 wordt eveneens uitgevoerd als schuurwoning. Deze woning ligt op grote afstand van de weg, net zoals de schuren en stallen over het algemeen. Door deze ligging, refereert de woning aan de schuren die vroeger los in het veld stonden voor vee of opslag van landbouwwerktuigen. Hiermee ontstaat een afwisselend totaalbeeld met een aangename variatie in woningtypes.

Het variëren in nokrichtingen zoals in de tekening is opgenomen draagt bij aan de dorpse ongedwongen sfeer, waarbij buurten niet planmatig zijn gebouwd maar door de tijd tot stand zijn gekomen.



Situering en Oriëntatie

- De rooilijn van de woningen verspringt. Woning 2, 3, 5 en 6 mogen zo ver naar voren op het perceel als mogelijk is met inachtneming van de milieucontour van de tegenoverliggende agrarische bedrijven. De bestaande woning op De Vinnen 4a (tussen woning 3 en 4) staat verder naar de straat. Woning 4 ligt op circa 22 meter van de voorste perceelsgrens. Hiermee ontstaat een wisselend dorps beeld met verspringende rooilijnen. De rooilijn van woning 1 ligt op circa 23 meter van de voorste perceelsgrens. Hiermee ontstaat het idee van het erf waarbij woning 2 het hoofdhuis is en woning 1 een schuurwoning. De bestaande mantelzorgwoning ligt ook verder naar achteren op het perceel en vormt een erf met woning 5.
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter.
- Afstand van het bijgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter, bij de andere zijdelingse perceelsgrens mag de afstand ook kleiner zijn.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter verder naar achteren ten opzichte van de rooilijn van het hoofdvolume, zodat de voorgevel goed zichtbaar blijft en het hoofdvolume eruit springt.
- De woningen zijn georiënteerd richting de straat. De voordeur zit aan de voorkant of zijkant.

Massa & Situering

- Robuuste eenvoudige hoofdmassa van een langgerekt volume met een kap.
- De woning heeft bij voorkeur een lage goothoogte van circa 3 tot 3,5 meter en een forse kap (nokhoogte maximaal 8 meter).

- De goot is deels te verhogen door te werken met een verspringende gootlijn, tot maximaal 4,5 meter.
- Bij woningen loodrecht op de straat is in dat geval de goot aan de voorzijde laag.
- De woningen staan in wisselende richtingen tov de straat. Kaprichting:
 - Woning 1 en 2 vormen samen een erf. Woning 2 is daarbij het hoofdhuis dat evenwijdig aan de weg staat. Woning 1 is de schuurwoning die verder naar achter ligt en met de kaprichting loodrecht op de weg.
 - Woning 3 staat vervolgens loodrecht met de kaprichting op de weg om een wisselend landelijk beeld te verkrijgen en aan te sluiten bij de typologie van de schuurwoning.
 - De bestaande woning op De Vinnen 4a staat evenwijdig aan de straat en woning 4 staat vervolgens weer loodrecht met de kaprichting op de straat.
 - Woning 5 vormt een uitzondering want deze woning mag twee kaprichtingen hebben. De woning vormt een erf samen met de bestaande mantelzorgwoning. Deze mantelzorgwoning heeft de uitstraling van een schuurwoning. Woning 5 vormt het hoofdhuis van dit erf en staat deels voor de mantelzorgwoning, gezien vanaf de straat. De woning heeft de kaprichting evenwijdig aan de straat, maar mag ook met een L-volume een tweezijdige kaprichting hebben om meer volume te realiseren en het erf te 'omarmen'.
 - Woning 6 staat loodrecht op de straat om zo een wisselend beeld te krijgen met de twee buurwoningen.

- Dakramen toegestaan. Dakramen mogen doorlopen van de gevel over de gootlijn in het dakvlak.
- Bijgebouwen vormen een ensemble met de woning. Ze hebben een ondergeschikt volume aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3,25 meter, de bouwhoogte maximaal 5,5 meter. De bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap.

Hoofdhuis

- Het volume heeft een zadeldak eventueel met wolfseinden.
- Aan- en uitbouwen zijn toegestaan vanaf minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Bij voorkeur aan de achterkant. Uitgangspunt is dat de hoofdmassa herkenbaar in beeld blijft. Uitzondering: bij een hoofdvolume evenwijdig aan de weg is ook aan de voorzijde een uitbouw toegestaan in de vorm van een verspringing van de rooilijn onder een deels doorlopende kap van het hoofdvolume.
- Dakkapellen zijn in beperkte mate toegestaan aan de voorzijde. Aan de achterzijde zijn dakkapellen wel toegestaan. Bij de woningen loodrecht op de straat zijn dakkapellen in beperkte mate aan beide zijden toegestaan. Belangrijk is dat de robuuste kapvorm overheersend blijft.

Schuurwoning

- Het volume heeft een zadeldak zonder wolfseinden.
- Aan- en uitbouwen zijn in principe niet toegestaan.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Gevelindeling & Materialisatie

Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdhuiswoningen (woning 2, 4, 5 en 6) en de schuurwoning (woning 1, 3 en de mantelzorgwoning).

Hoofdhuis

De woningen refereren aan de oude woningen op een boeren erf. De woning was van oudsher wat rijker gedetailleerd dan de schuren en stallen. De woning mag verwijzen naar het verleden, maar wordt bij voorkeur op een eigentijdse wijze uitgevoerd.

- Gevels in metselwerk of hout.
- Metselwerk in de kleur rood, bruin of roodbruin. Het mag ook wit gekeimd of wit gestuct.
- Hout in de kleur zwart (potdeksel), donkere grijstinten of houtkleur.
- Een combinatie van metselwerk en hout is ook mogelijk.
- De woningen hebben bij voorkeur een plint in een andere kleur metselsteen of een andere materiaalsoort zoals beton of natuursteen.
- De gevelopeningen zijn zoveel mogelijk verticaal georiënteerd.
- Kozijnen in wit, donker groen, donker blauw of antraciet.
- Dakbedekking in de vorm van pannen of riet of een combinatie.
- De pannen kunnen in oranje- of roodtint of in een donkere kleur grijs of antraciet.
- Bij toepassen van zonnepanelen deze onderdeel maken van de ontwerpopgave: goede integratie in het dakvlak, bv geïntegreerd in de dakpannen, rekening houden met de kleurcompositie van



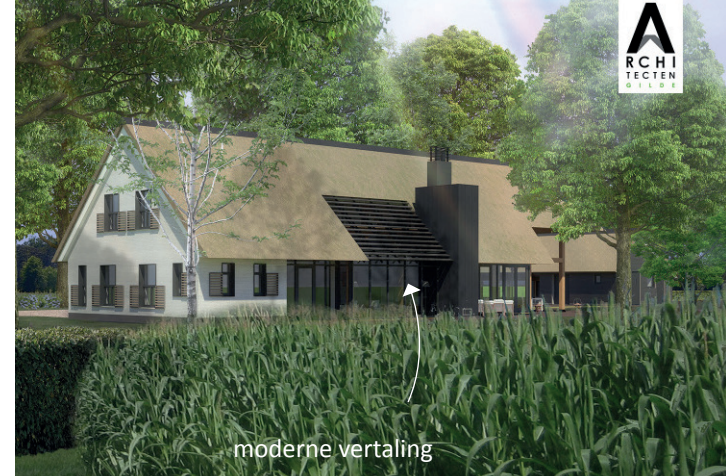
buitenhuisvillabouw



spanjers-architect



donkers-relou



architectengilde



pm-architect



drijvers-oisterwijk

de gevel en de dakbedekking. Dit neemt de mogelijkheid voor een oranje of rood pannendak niet weg. In dit geval kan er bijvoorbeeld worden gekozen voor zonnepanelen op een veranda en/of bijgebouw. Indien dit niet mogelijk is kunnen de zonnepanelen op het dakvlak worden geplaatst, aan de zijde die beperkt zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

- Het bijgebouw vormt een ensemble met het hoofdgebouw in materialisatie. Eventueel kan ook gekozen worden voor een gepotdekseld zwart of antraciet bijgebouw.

Het hoofdhuis is rijker gedetailleerd dan de schuurwoning. Dit kan op verschillende manieren vorm worden gegeven. Denk daarbij (ter inspiratie) aan elementen als:

- Ritmiek in de gevelopeningen waarbij vaak meerdere ramen dezelfde afmetingen hebben en in tweetallen of drietallen voorkomen.
- Grotere gevelopeningen onderverdelen in kleinere vakken.
- Toepassen van luiken.
- Een bovenlicht en eventueel zijramen bij de voordeur.

Schuurwoning

De woningen refereren aan de schuren of stallen op een boeren erf. Deze zijn minder rijk gedetailleerd dan het hoofdhuis. De woning heeft een eenvoudig hoofdvolume. De woning mag verwijzen naar het verleden, maar wordt bij voorkeur op een eigentijdse wijze uitgevoerd. Het grote strakke dakvlak is overheersend.

- Gevels in metselwerk, hout of glas.
- Metselwerk in de kleur grijs of antraciet. Het mag ook wit gekeimd of wit gestuct.
- Hout in de kleur zwart, donkere grijstinten of houtkleur.
- Een combinatie van metselwerk, hout en glas is ook mogelijk.
- De woningen hebben geen plint.
- De gevelopeningen zijn groot en strak vormgegeven.
- Kozijnen in donkere kleuren (antraciet, zwart).
- Geen luiken toepassen.
- Dakbedekking in de vorm van (lei)pannen, zink of riet.



bestaande mantelzorgwoning achter toekomstige woning 5 voldoet redelijk aan het gewenste beeld van de schuurwoning maar is vrij sober



palazzogroep



schuurwoning.com



groenveste



innoblox



next ontwerp



bas termeer



EVE architecten

- De pannen kunnen in een donkere kleur grijs of antraciet.
- Bij toepassen van zonnepanelen deze onderdeel maken van de ontwerpogave: goede integratie in het dakvlak, bv geïntegreerd in de dakpannen, rekening houden met de kleurcompositie van de gevel en de dakbedekking.
- Het bijgebouw vormt een ensemble met het hoofdgebouw in materialisatie. Eventueel kan ook gekozen worden voor een gepotdekseld zwart of antraciet bijgebouw.

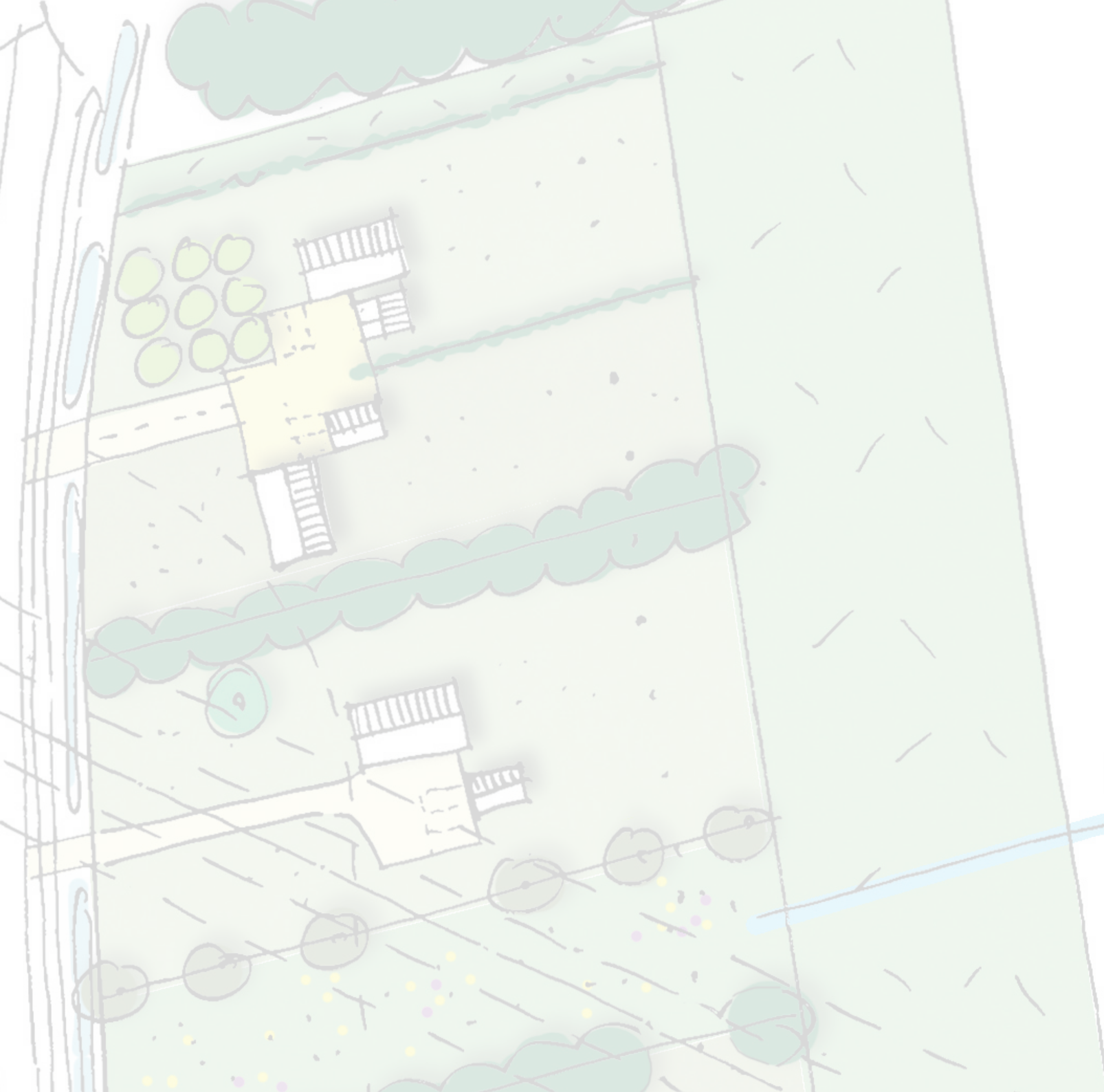
Terreininrichting

In het landschappelijk inpassingsplan zijn de landschapselementen uitgebreid omschreven. Hierin komen ook de zijdelingse perceelsgrenzen in de vorm van houtsingels, bomenrijen en hagen, aan bod.

Voor de erven gelden verder de volgende punten:

- Erfafscheidingen aan de straatzijde bestaan uit lage hagen (max 1 m hoog) in een gebiedseigen soort. Geen hekken of gemetselde muren toegestaan.
- Erfafscheidingen aan de achterste perceelsgrens bestaan uit een open erfafscheiding (bv hekwerk of gaashekwerk) of een groene erfafscheiding (bv gaaswerk met beplanting of hagen in een gebiedseigen soort eventueel icm hekwerk/ gaaswerk) tot max 1,5 m hoog. Dichte muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan.
- De open graslanden tussen de woonkavels hebben geen erfafscheiding aan de straatzijde en achterzijde, behalve eventueel open weideafrastering die landelijk is vormgegeven.
- Aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer.
- De inritten worden op een landelijke manier bestraat met bijvoorbeeld gebakken klinkers, keien, karrensproen of grind.
- Ruimte voor minimaal 2 auto's op eigen terrein.





VAN PLAN
Anneke van Sonsbeek
Doelenstraat 37
5616 RK Eindhoven
www.vanplanontwerp.nl
anneke@vanplanontwerp.nl
06 16764496