

MEMO Beeldkwaliteitplan

Het Laar 19-19A te Maarheeze, gemeente Cranendonck
Oktober 2023



projectnaam
MEMO Beeldkwaliteit

datum
Oktober 2023

projectnummer
P05204

opdrachtgever
**ForFarmers,
FarmConsult**

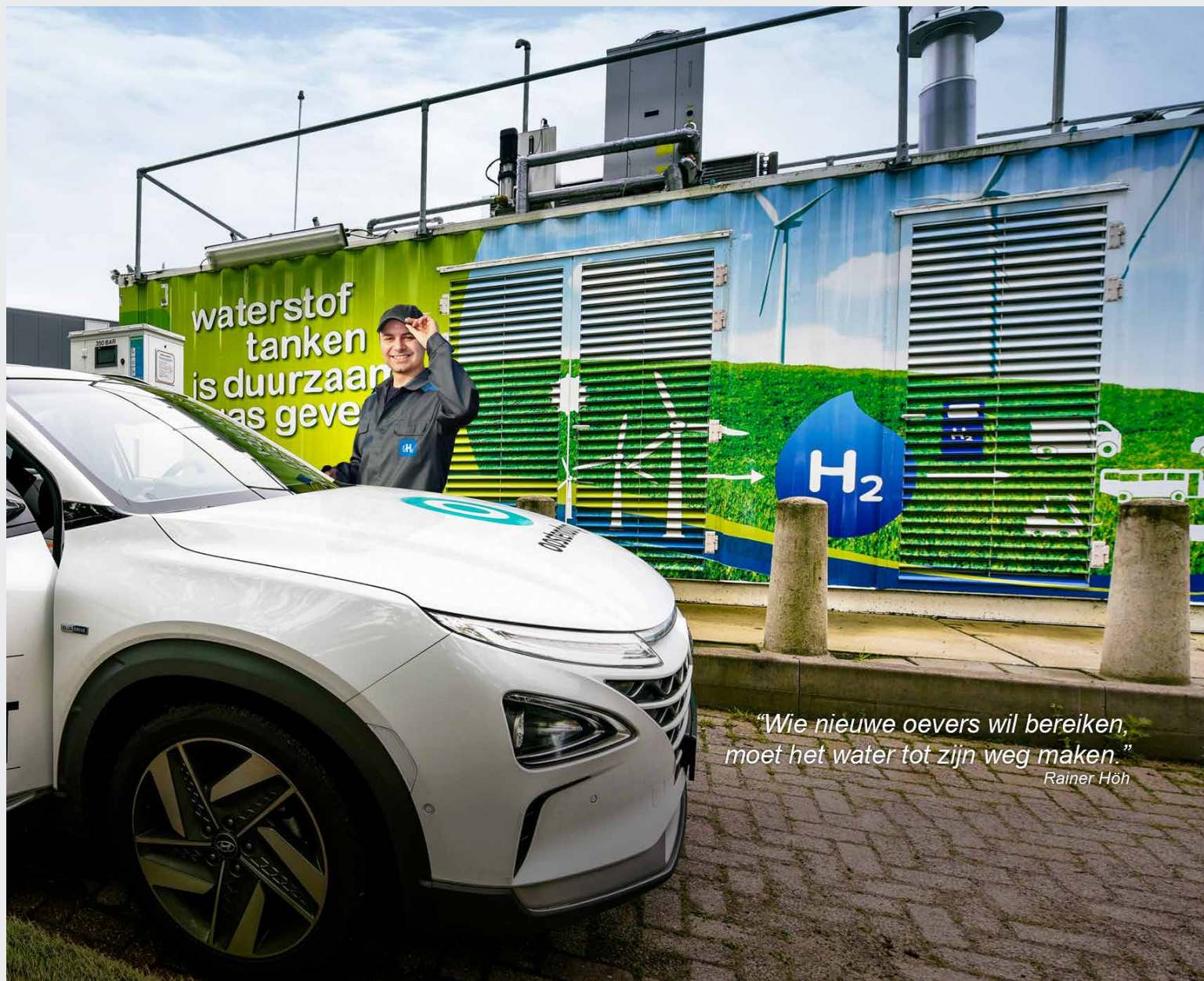
BRO
projectleider
RT

projectteam
CJa

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

1. Doel MEMO beeldkwaliteit

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, ontwikkelaars en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

2. Opbouw MEMO beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen.

Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Het voormalige agrarische perceel gaat bij deze nieuwe invulling in gebruik genomen worden als boeren-woonerf. Op het erf komen meerdere wooneenheden te staan met elk een duidelijke agrarische signatuur. De woningen krijgen karakteristieken die verwant zijn aan (langgevel)boerderijen, schuren of overige bebouwing kenmerkend voor een boeren erf.

De landschappelijke omgeving van de Bosloop, gelegen tegen de westzijde van het perceel, blijft daarbij niet onopgemerkt. Het achterland wordt daarom landschappelijk ingericht met bomen, bosschages, weiden en een poel.

Achter het perceel stroomt de Boschloop. Dit is een EVZ (Ecologische VerbindingsZone). Hier is een natuurvriendelijke oever gepland. Deze wordt vrijwel gelijktijdig met de uitvoering van bovenstaand project aangelegd maar vormt geen onderdeel van de landschappelijke inpassingsverplichting.

4. Regels

Bebouwing

- Woningen staan gericht op de weg of het erf;
- Bebouwing heeft een duidelijke agrarische signatuur;
- Moderne accenten zijn in beperkte en ondergeschikte mate toegestaan;
- Het bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met kap;
- Maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter;
- Kap mag maximaal over twee bouwlagen beslaan;
- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.);
- Dakvlakken hebben overwegend grotere oppervlaktes dan de geveldelen;
- Traditionele bouwtrant, in aansluiting op agrarisch en historisch (landschappelijk) milieu;
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen,

hout, keramische pan, evt. (deel) riet e.d.;

- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakten, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

Openbare ruimte

Vorm erf

- De bouwblokken zijn gevormd om zich te voegen naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving.

Inrichting erf

- De verharding is primair voor het gebruik van ontsluiting, overige delen zijn groen vormgegeven;
- De toegepaste elementenverharding is in gebakken klinkers met een natuurlijke kleurstelling passend bij een boeren erf.

Erfbeplanting

- Elk bouwblok is een zelfstandig element en wordt bij omzoomd met hagen;
- Bij woningen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting.
- Naast functionele verharde delen worden ook grasvlakken, een bomenrij en vruchtbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten;
- Bij de loop is een natuurvriendelijke oever voorgesteld met kruidenrijke begroeiing, deze maakt géén onderdeel uit van het inpassingsplan, maar is een natuurontwikkeling die los staat van de erfbeplanting;
- Kleine bosschages, een poel en een weide zijn toepasbaar op het achterland tussen het erf en de loop en dragen bij aan de ruimtelijke afwisseling;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten.



Toelichting Model 1

1 vrijstaande woning aan de weg

Inhoud: ca. 900m³

Footprint: 10*18m.

6 tweekappers op het erf

Inhoud: ca. 450m³

Footprint: 8*11m. of 10*10m

Parkeerbehoefte (CROW): 13,4pp

Parkeercapaciteit in plan

- openbare ruimte: 8pp.

- eigen percelen: 6pp.



Toelichting Model 2

2 vrijstaande woningen, 1 aan de weg en
1 ten zuiden in de bocht van Het Laar

Inhoud: ca. 900m³

Footprint: 10*18m.

4 tweekappers op het erf

Inhoud: ca. 450m³

Footprint: 8*11m. of 10*10m

Parkeerbehoefte (CROW): 11,8pp

Parkeercapaciteit in plan

- openbare ruimte: 8pp.
- eigen percelen: 4pp.



Referenties

MEMO Beeldkwaliteit
Het Laar 19-19A te Maarheeze
Projectnummer P05204
September 2023

B|A|O
Ruimte om in te leven



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01