



LOCATIE

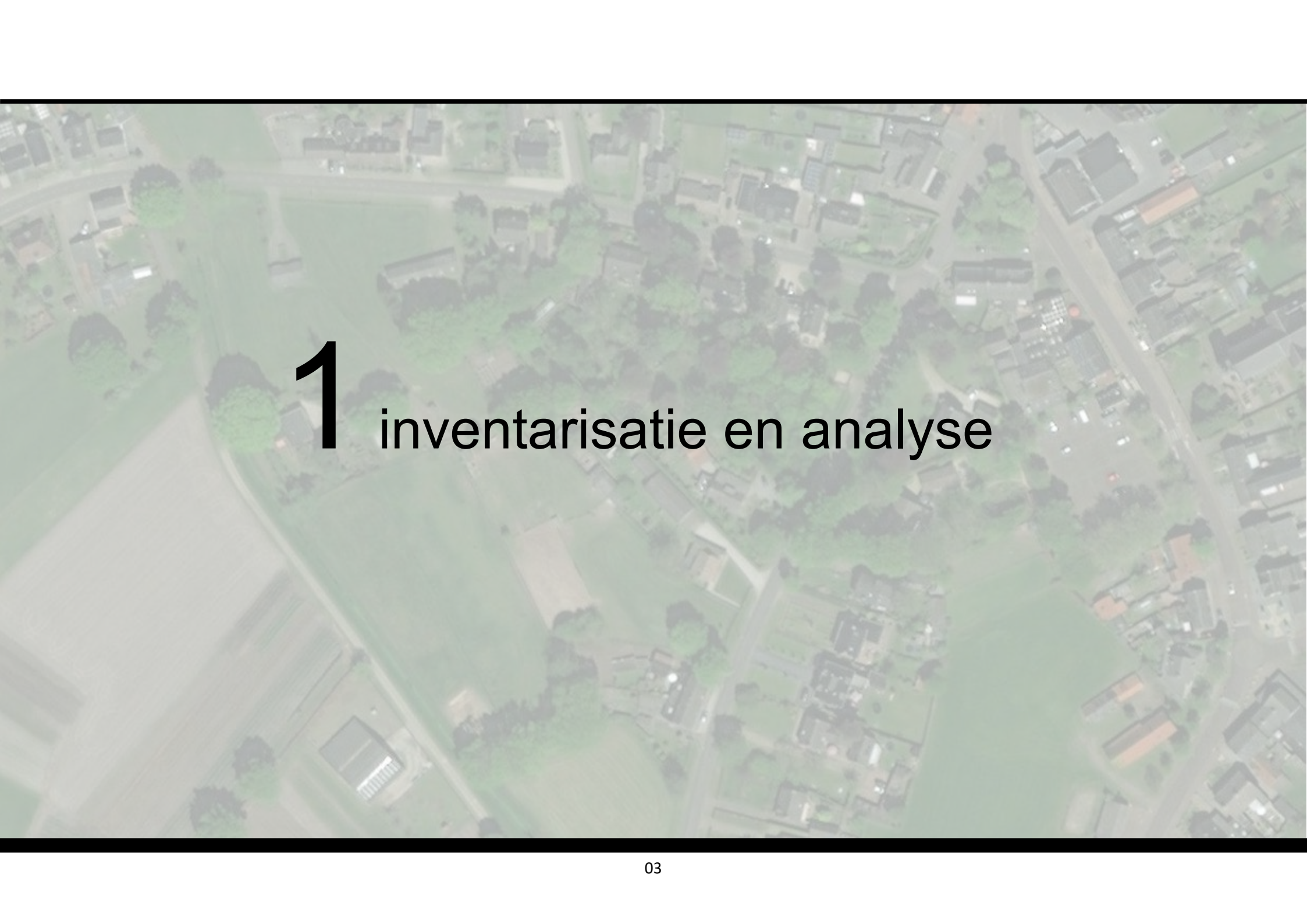
GOORSTRAAT

SOERENDONK

beeldkwaliteitplan

inhoud

Inventarisatie, analyse en concept	03
Stedenbouwkundig plan	11
Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	21
Beeldkwaliteit openbare ruimte	

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The image shows a mix of residential buildings, green spaces with trees, and open fields. The houses are mostly single-story with dark roofs. There are several large trees scattered throughout the landscape. In the bottom left, there's a large, flat, light-colored area that looks like a field or a parking lot. The overall scene is a typical suburban development.

1 inventarisatie en analyse

locatie

- De locatie ligt in de kern Soerendonk (gemeente Cranendonck), ten zuiden van de Goorstraat.
- De noordzijde van de Goorstraat kenmerkt zich door lintbebouwing.
- Met name ter hoogte van de locatie is deze zo goed als aaneengesloten.
- De zuidzijde van de Goorstraat kent een geheel ander karakter.
- Meer naar de kern toe is er ook sprake van bijna aaneengesloten lintbebouwing.
- Ter hoogte van de locatie is de situatie echter geheel anders.
- Hier is sprake van een afwisseling van meer open en meer gesloten delen.
- De meer gesloten delen bestaan uit verspreid staande bebouwing met daar omheen opgaande beplanting.
- Deze beplanting bestaat uit (grote) solitaire bomen of boomgroepen, soms met een struiklaag.
- De bebouwing bestaat voornamelijk uit schuren.
- De bomen zijn waardevol, de bebouwing heeft een vrij lage beeldkwaliteit.



concept: onderdeel bebouwingsmassa

- In de huidige situatie kent de locatie voor het grootste deel een gebruik van agrarische of semi-agrarische aard.
- Om het karakter van de plek te behouden dient dit voor een groot deel in stand te blijven.
- De locatie mag niet substantieel 'verkleuren' naar een suburbaan of lintbebouwingachtig karakter.
- Dit zou een beeld opleveren met té gecultiveerde functies als 'tuinen' en dergelijke.
- Om die reden kent het concept een opbouw, waarbij de balans tussen cultuurlijk en natuurlijk (niet-cultuurlijk) behouden blijft.
- Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het stedenbouwkundig-landschapsarchitectonisch ontwerp is het behoud van de landschappelijke kwaliteiten en de verhouding tussen de bebouwingsmassa en open ruimte op de locatie.
- Om dit doel te bereiken is gekozen voor een ontwerpconcept, dat gebaseerd is op de positie en de afmetingen van de bestaande bebouwing in de vorm van bestaande schuren, bijgebouwen en dergelijke.



*aanduiding relevante bestaande bebouwing
op de locatie (schuren)*

concept: onderdeel behouden bomen

- Naast de verhouding tussen open ruimte en bebouwd volume is ook de verhouding tussen open ruimte en (opgaand) groen kenmerkend voor de locatie.
- Binnen deze zogenaamde 'groene massa' spelen de bestaande (grote) bomen een belangrijke rol.
- Een ander belangrijk uitgangspunt binnen het ontwerp-concept is dan ook het behoud van bestaande bomen.
- Alle bestaande bomen van een zekere omvang dienen behouden te blijven.
- Het concept is zodanig opgesteld dat de grotere bestaande bomen kunnen worden ingepast in het plan.



aanduiding te behouden bestaande bomen



stedenbouwkundig plan

- De hierboven geschreven uitgangspunten vanuit het ruimtelijk concept zijn vertaald in het stedenbouwkundig- landschapsarchitectonisch ontwerp.
- Dit ontwerp gaat uit van drie bebouwingsclusters op de plek van de bestaande bebouwing.
- Hierdoor zal de rommelige bestaande bebouwing verdwijnen en komt hier hoogwaardige bebouwing voor terug.
- Door de bebouwing sterk te clusteren op drie zogenaamde clusters of terpen vindt er ruimtelijk gezien nauwelijks 'verdichting' van het gebied plaats.
- De bij de bebouwing horende 'culturele verschijnselen' als tuinen, verharding en dergelijke worden sterk ingeperkt.
- Naast de beperkte verdichting, zorgt deze benadering voor instandhouding van het informele, semi-agrarische karakter van het gebied.
- Dit uit zich zowel in beeld als in functie (gebruik).
- De bebouwing staat los op de terpen, het woningtype is: vrijstaande woningen.
- De bebouwing kent een diversiteit in richting, oriëntatie en verschijningsvorm.
- In de hierna volgende plananatomie wordt het plan thema voor thema afgepeld en uitgelegd.



kavels: extensieve delen

- Het grootste deel van de locatie blijft (semi)-agrarisch van karakter.
- Op deze gronden mogen allerlei (semi)-agrarische activiteiten en functies plaats vinden.
- Men kan denken aan (dieren)weitjes, boomgaarden, mini-akkerijtjes/volkstuintjes.
- Door deze functionele invulling blijft het beeld open en de sfeer informeel en landelijk.



*aanduiding extensieve delen van de kavels
(semi)agrarisch gebruik*

kavels: intensieve delen of woonvelden

- De tegenpool of contramal van de informele, landelijke, semi-agrarische delen van de kavels zijn de meer cultureel ingerichte delen.
- Deze, meer intensief gebruikte, delen liggen direct rond de woningen op de clusters/verhoogde kavels.
- Deze delen herbergen direct aan de woningen gekoppeld gebruik zoals terras en (sier)tuin.
- Daarnaast past een inrichting voor verkeer en logistieke functies binnen dit deel.
- Men kan hierbij denken aan opritten, opstelplekken voor auto's, toegangen en paden.



aanduiding intensieve delen van de kavels (clusters)

infrastructuur: opritten en paden

- De intensieve delen van de kavels, met daarop de woningen, worden bereikt door lange opritten.
- Per cluster is er slechts 1 lange oprit, op één uitzondering na, bij 1 cluster komt een dubbele oprit.
- Hiermee blijven de hoeveelheid verharding en de doorsnijding van het gebied beperkt.
- De woonkavels hebben het karakter van een klein boerenerf.
- Door hier bij de meeste clusters één lange oprit naar te laten leiden wordt dit concept nog versterkt.
- Deze lange opritten blijven zo smal mogelijk.
- Een breedte waarbij 2 auto's elkaar nét kunnen passeren, desnoods deels in de berm, is voldoende.
- In het cluster met drie woningen is sprake van twee opritten; één enkelvoudige oprit ter plaatse van de meest westelijke woning en een gemeenschappelijke oprit voor de twee oostelijke woningen.
- Tussen deze opritten in zal een groen deel gehandhaafd blijven/worden ingericht.
- De lange opritten blijven onbeplant, er is dus geen sprake van oprijlanen.



aanduiding opritten en paden

A photograph of a residential street scene. In the background, a row of brick houses with red-tiled roofs is visible. The houses have white window frames and dark doors. In the foreground, there is a green grassy field with several large, mature trees. The ground is covered with fallen leaves and small white and yellow flowers. The text '3 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur' is overlaid on the image.

3 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur

beeldkwaliteit: bestaande bebouwing

- Uitgangspunt bij het bepalen van de wenselijke beeldkwaliteit voor de nieuwe bebouwingseenheden is dat deze geïnspireerd is op de bebouwing uit de omgeving.
- Het ontwerpconcept op basis van het boeren erf houdt in dat zowel kenmerken van hoofdgebouwen in de vorm van boerderijen en woonhuizen als van bijgebouwen en schuren worden meegenomen.
- Bij de inventarisatie zijn niet alleen de Goorstraat en de directe omgeving meegenomen, maar ook andere straten in de omgeving.
- Wat de kapvorm betreft, is het zadeldak dominant, bij boerderijen vaak in combinatie met een zogenaamd wolfseind.
- Daarnaast is ook het mansardedak of Franse kap regelmatig te vinden.
- De kleur van de metselsteen is vaak rood, roodbruin of van aardetinten.
- Af en toe zijn ook witte ('gekeimde') huizen aanwezig.
- De pannen zijn gebakken, vaak antraciet van kleur, maar rood komt ook voor.
- Daarnaast zijn er boerderijen met een (gedeeltelijk) riet-gedekte kap.
- Door de landelijke karakter hebben, vooral de wat oudere gebouwen veelal een hoogte van één bouwlaag plus kap.
- De nokrichting is veelal parallel aan de straat, maar ook een haakse richting komt voor.



ensemble: hoofdhuus en schuur

- Zoals hierboven vermeld, wordt de analogie gezocht met een 'boerenerf' of 'hoevenzwerm'.
- Zo'n boerenerf bestaat uit een hoofdgebouw (boerderij, woonhuis) en één of meerdere bijgebouwen, meestal in de vorm van schuren.
- Deze gebouwen vormen samen een ensemble op het erf.
- Dit ensemble is als uitgangspunt genomen voor de positie en typering van de nieuwe woonhuizen.
- Er is steeds sprake van een ensemble, bestaande uit een hoofdgebouw vergezeld door 1 of 2 bijgebouwen.
- Deze laatste worden het 'schuurtype' genoemd.
- Op basis van de grootte en de positie van de bestaande bebouwing is het aantal en de positie van de woningen ter plekke bepaald.
- Daarmee is indirect ook de grootte en de positie van het betreffende cluster bepaald.

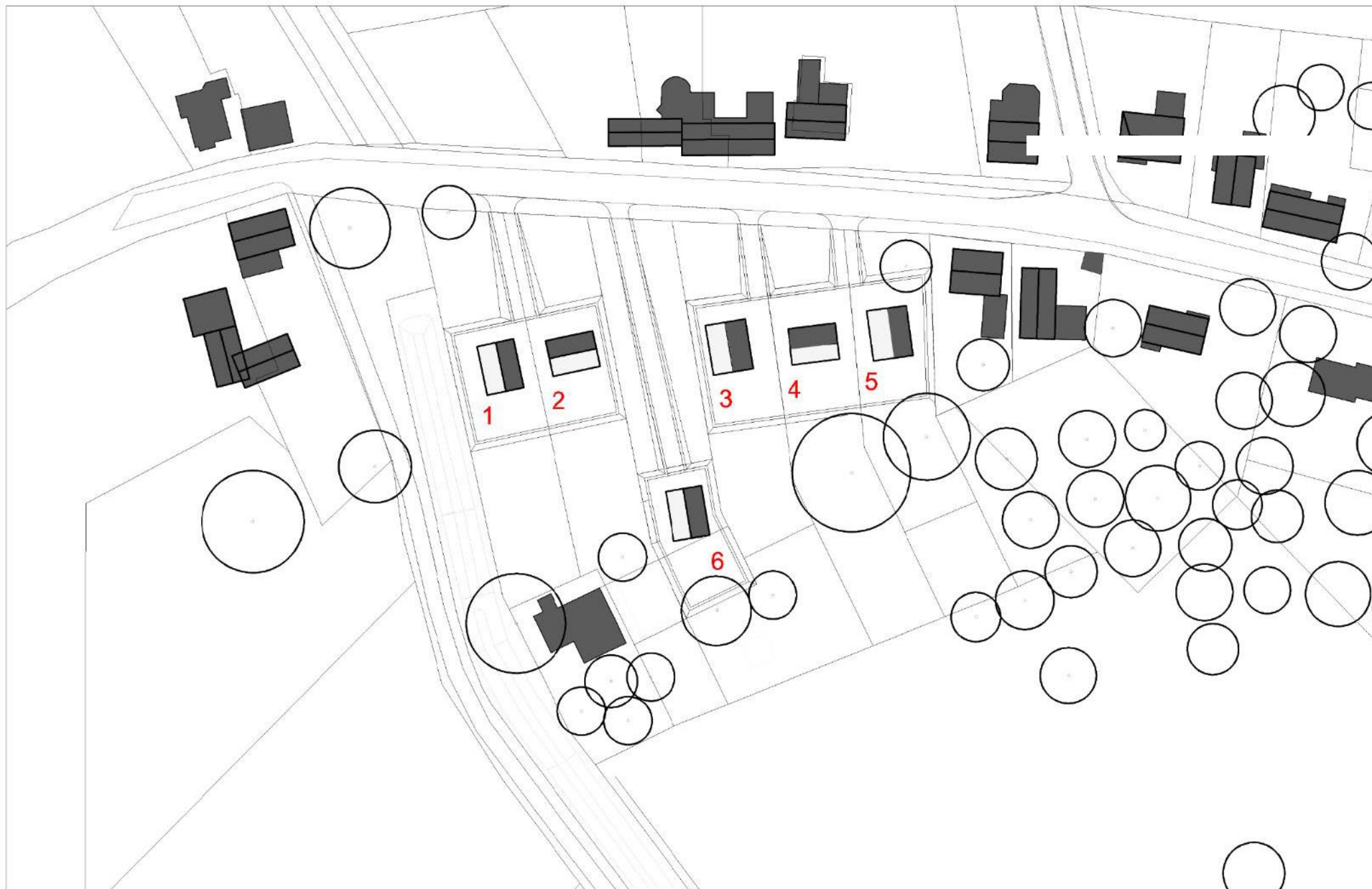


woningtypen: hoofdhuis en schuurtype

- Kavel 1 en 2 vormen samen één entiteit, waarbij één woning van het hoofdhuistype en één van het schuurtype zal zijn.
- Kavel 3, 4 en 5 vormen samen één ensemble; de vorm is afgeleid van een klein boerenerf.
- Dit erfje bestaat uit één hoofdhuis en twee bijgebouwen.
- Zo wordt hier één van de woningen als hoofdhuis bestempeld, de overige twee zijn van het schuurtype.
- Kavel 6 tenslotte ligt het dichtst bij de bestaande woning aan Nieuwe Beek.
- Het is logisch om deze woning als 'toegevoegd volume' te benaderen en tot 'schuurtype' te benoemen.

Hieronder staat de typering van de woningen per kavelnummer uiteen gezet:

1. Hoofdhuis
2. Schuurtype
3. Hoofdhuis
4. Schuurtype
5. Schuurtype
6. Schuurtype.



aanduiding kavelnummers t.b.v. bepaling woningtype

oriëntatie en nokrichting

Oriëntatie

- De woningen zijn op de Goorstraat georiënteerd.
- Entrees mogen bij uitzondering ook aan de zijkant van de woning gepositioneerd zijn.
- Indien dit het geval is, dient de gevel aan de zijde van de Goorstraat te worden verbijzonderd.
- Dit kan geschieden in de vorm van een erker, serre, bijzondere raampartijen etc.

Nokrichting

- De nokrichting varieert: enkele woningen hebben een nokrichting haaks op de weg, enkele parallel;
- De nokrichting ligt vast in de randvoorwaarden, de richtingen per woning zijn:
 1. nokrichting haaks op de Goorstraat
 2. nokrichting parallel aan de Goorstraat
 3. nokrichting haaks op de Goorstraat
 4. nokrichting parallel aan de Goorstraat
 5. nokrichting haaks op de Goorstraat
 6. nokrichting haaks op de Goorstraat, parallel aan Nieuwe Beek.



aanduiding oriëntatie en nokrichting

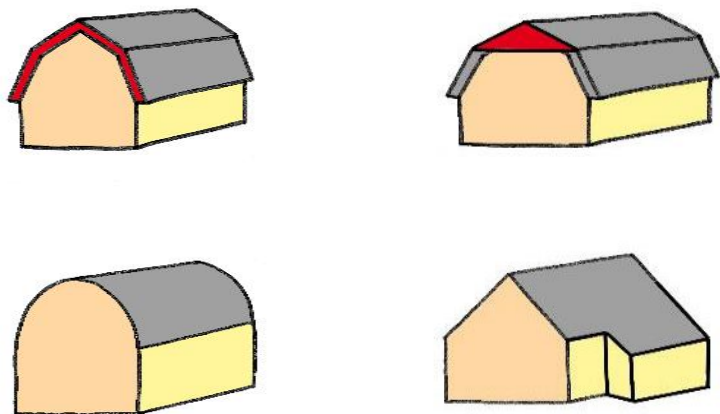
beeldkwaliteit: type hoofdhuis

Hoogte

- Naast de afstanden tot de perceelsgrenzen, is ook de maximale hoogte van belang.
- Om die reden worden ook de maximale nok- en goothoogte vooraf vastgelegd.
- De maximale hoogten gelden voor alle woningen.
- De maximale goothoogte ligt op 3.50 meter, de maximale nokhoogte op 8.00 meter.

Kapvorm

- De wenselijke kapvormen zijn in het algemeen zadeldak en mansardedak (Franse kap).
- Op type 'hoofdhuis' zijn beide kapvormen toegestaan.
- Op het type hoofdhuis kan de kap worden verbijzonderd.
- Het zadeldak kan bijvoorbeeld in de lengterichting worden doorgetrokken (groot overstek).
- Dit is zowel aan de zijkanten (beperkt) als aan de voorzijde toegestaan.
- Ook het mansardedak kan worden verbijzonderd.
- Zo kan het dak bijvoorbeeld 'over de gevel omlaag' worden getrokken.



mogelijke bouwmassa's type hoofdhuis



referentiebeelden type hoofdhuis



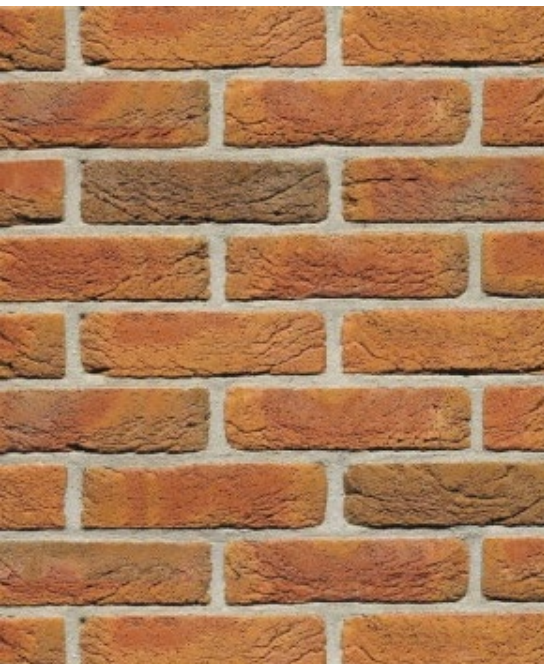




referentiebeelden type hoofdhuis

Kleur- en materiaalgebruik

- Voor wat kleur- en materiaalgebruik van het hoofdhuis-type betreft, is inspiratie gezocht in de omgeving.
- Hierbij is zowel gekeken naar de gebouwde omgeving (bestaande (bij)gebouwen) als naar het landschap.
- Hieruit is het gewenste palet aan kleur- en materiaalgebruik gedestilleerd.
- Wat de gevels van de nieuwe bebouwing aangaat, is baksteen het meest voorkomende materiaal.
- De kleur van de baksteen dient in het kleurenscale rood-roodbruin-bruin-mangaan te liggen.
- Naast baksteen is ook hout of hout-vervangend materiaal een belangrijk gevelmateriaal.
- Zowel wat de woningen betreft als voor de bijgebouwen is het zeer wenselijk dat dit wordt toegepast op een substantieel deel van de gevel(s).
- De wenselijke dakbedekking is een bedekking met dakpannen; dit mogen gezien de aanwezige diversiteit in de omgeving, zowel rode als antracietkleurige pannen zijn.
- In het geval van een keuze voor rode pannen, dient een goede afstemming plaats te vinden met de eventuele toepassing van zonnepanelen.
- Zonnepanelen dienen in dit geval alleen aan de achterzijde van de woning te worden toegepast (aangezien dit de zuidzijde is, is levert dit geen of slechts geringe beperkingen op).
- Bij het type hoofdhuis is ook riet als dakbedekking toegestaan.



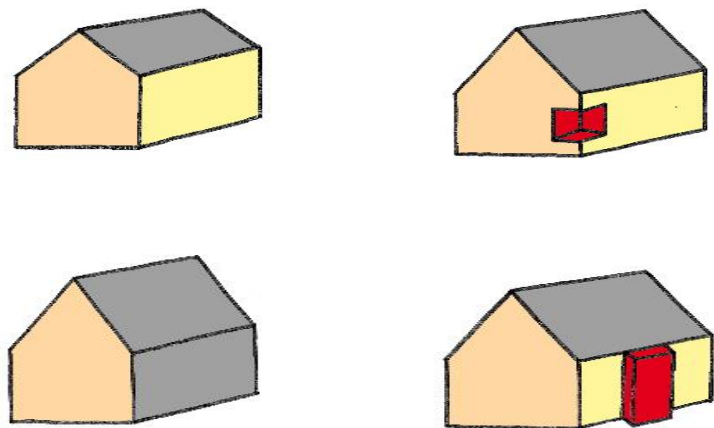
beeldkwaliteit: type schuurwoning

Hoogte

- De maximale hoogten gelden voor alle woningen.
- De maximale goothoogte ligt op 3.50 meter, de maximale nokhoogte op 8.00 meter.

Kapvorm

- De wenselijke kapvormen zijn in beginsel zadeldak en mansardedak (Franse kap).
- Op het type schuurwoning is slechts het zadeldak toegestaan.
- Bij de schuurwoning wordt een overstek aan de zijkanten van het volume slechts onder voorwaarden (beperkt) toegestaan.
- Deze woning dient zo eenvoudig mogelijk van vorm te zijn, refererend aan de eenvoud van de kap van een boerenschuur.



woning schuurtype



referentiebeelden type schuurwoning



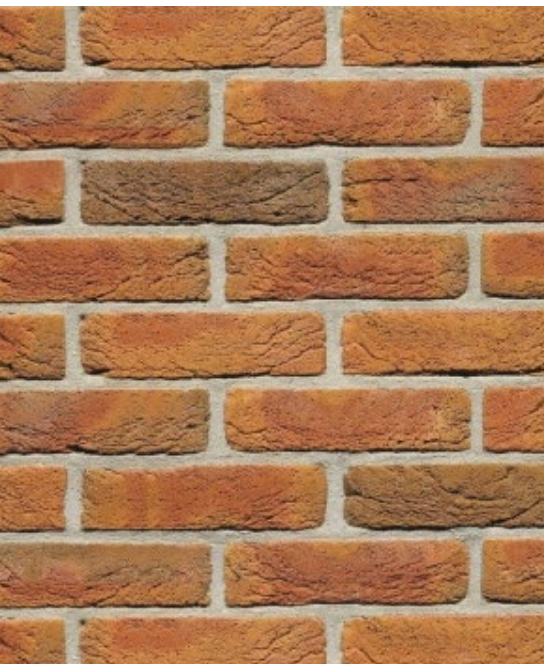


referentiebeelden type schuurwoning



kleur- en materiaalgebruik

- Bij het type hoofdhuis zagen we reeds dat, wat de gevels van de nieuwe bebouwing aangaat, baksteen het overheersende materiaal is.
- De baksteen dient in het kleurenscale rood-roodbruin-bruin-mangaan te liggen.
- Ook wat meer vergrijsde tinten zijn echter toegestaan.
- Deze zijn met name geschikt voor de woningen en bijgebouwen van het schuurtype.
- Naast baksteen is ook hout of hout-vervangend materiaal een belangrijk gevelmateriaal.
- Zowel wat de woningen als de bijgebouwen betreft, is het zeer wenselijk dat dit materiaal wordt toegepast op een substantieel deel van de gevel(s).
- Ook deze materiaalkeuze is met name geschikt voor het schuurtype.
- De wenselijke dakbedekking is een bedekking met dakpannen.
- Dit mogen, gezien de aanwezige diversiteit in de omgeving, zowel rode als antracietkleurige pannen zijn.



- Voor de bijgebouwen geldt een vergelijkbare beeldkwaliteit als voor de hoofdvolumes.
- Hier kan de analogie worden gezocht met de woningtypen.
- De bijgebouwen dienen in eenheid met de bijbehorende hoofdvolumes te worden ontworpen .
- Uitzondering op deze regel is, dat bij een woning van het type hoofdgebouw, wel degelijk een bijgebouw op basis van het schuurtype mag worden gerealiseerd.
- Daarnaast mag bij het woningtype 'hoofdgebouw' een bijgebouw worden opgericht, dat de beeldtaal van het hoofdgebouw oppikt en daardoor een eenheid met het hoofdgebouw vormt .
- Bij een woning van het schuurtype mag echter alleen een bijgebouw van het schuurtype worden gerealiseerd.





4 beeldkwaliteit openbare ruimte

beeldkwaliteit: openbare ruimte

infrastructuur: opritten en paden

- De materialisatie van de lange opritten bestaat uit zo natuurlijk mogelijke, informele materialen.
- Voor de paden en opritten betekent dit een halfverharding, bestaand uit grind of natuursteensplit.
- Ditzelfde geldt voor de paden buiten (en tussen) de clusters.
- Voor de paden rondom het huis dienen klassieke materialen als gebakken klinkers te worden toegepast.
- Ditzelfde geldt voor het gemeenschappelijke, verharde deel op het cluster met 3 woningen.
- Ook de parkeerplaatsen sluiten hierbij aan, ook hier gebruik maken van klassieke materialen.
- Hier gaat de voorkeur echter uit naar een (half)open verharding, bijvoorbeeld gebakken grasklinkers.

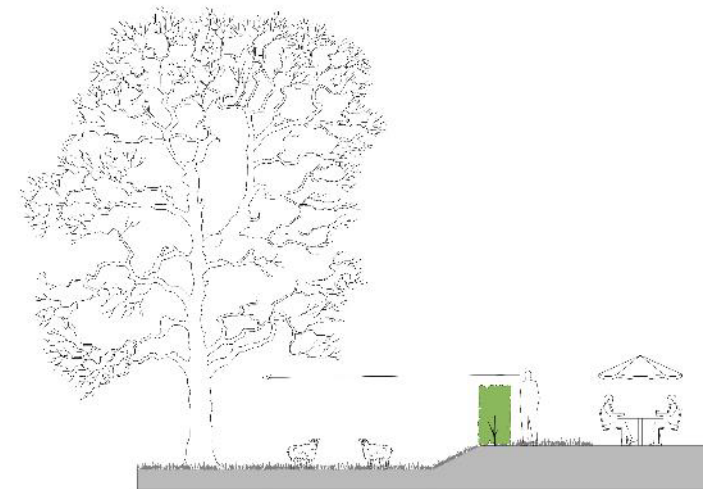


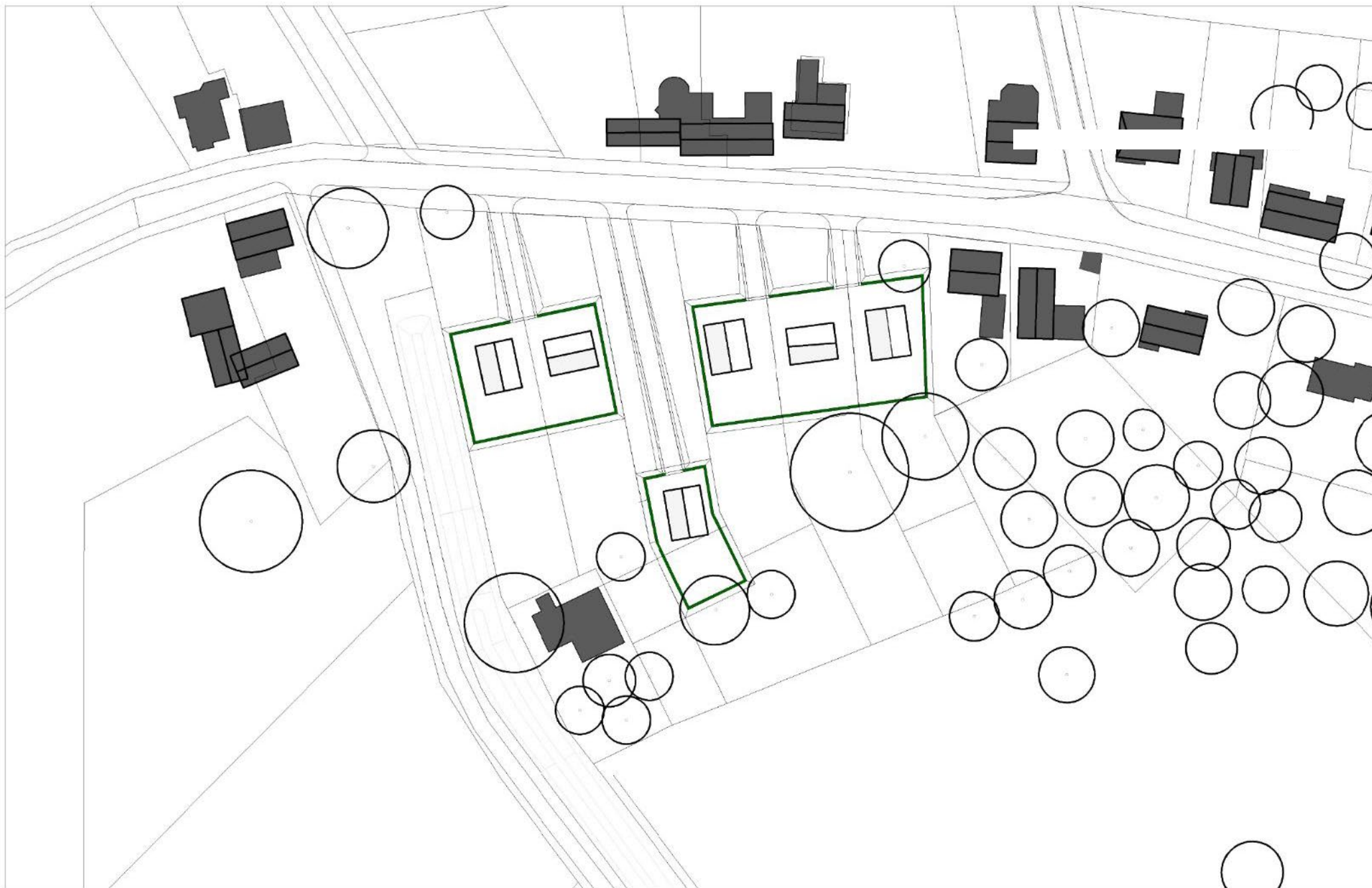


aanduiding wegen en opritten

erfafscheiding: groene hagen

- Naast de taluds worden de intensieve delen afgebakend en afgeschermd door groene erfafscheidingen.
- Deze erfafscheidingen hebben de vorm van groene hagen, deze hagen omgeven de 'erven' rondom.
- Alleen ter plaatse van toegangen in de vorm van opritten en paden worden de hagen onderbroken;
- De hagen hebben een hoogte van circa 1.50 meter.
- Hierdoor wordt een goede balans tussen privacy enerzijds en vrij (uit)zicht anderzijds gewaarborgd.
- De hagen zijn van inheemse, streekeigen soorten, te weten: beuk (*Fagus sylvatica*), éénstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) of liguster (*Ligustrum vulgare*).





aanduiding erfafscheidingen in de vorm van groene hagen

kavels: extensieve delen

- Op dit moment kent de locatie voor het grootste deel een gebruik van (semi)agrarische aard.
- Om het karakter van de plek te behouden dient dit voor een groot deel in stand te blijven.
- Het plan kent een opbouw, waarbij de balans tussen cultureel en niet-cultureel behouden blijft.
- Het grootste deel van de locatie blijft (semi)-agrarisch van karakter.
- Op deze gronden mogen allerlei (semi)-agrarische activiteiten en functies plaats vinden.
- Men kan denken aan (dieren)weides, boomgaarden, mini-akkerijtjes/volkstuinijtjes.
- Door deze functionele invulling blijft het beeld open en de sfeer informeel en landelijk.





aanduiding extensieve delen van de kavels ((semi)agrarisch gebruik)

kavels: intensieve delen of woonvelden

- De tegenpool of contramale van de informele, landelijke, (semi)agrarische delen van de kavels zijn de meer cultureel ingerichte delen.
- Deze, meer intensief gebruikte, delen liggen op de clusters of terpen, direct rond de woningen.
- Deze delen herbergen direct aan de woningen gekoppelde functies, zoals sier- en/of moestuinen.
- Daarnaast past een inrichting ten behoeve van logistieke functies binnen deze delen.
- Men kan hierbij denken aan zoals terrassen, toegangspaden en tuinpaden.





aanduiding intensieve delen van de kavels (clusters)

