

Beeldkwaliteitplan Veghelsedijk 10a, Erp

Gemeente Meierijstad



colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteitplan
Veghelsedijk 10a, Erp**

datum
juli 2022

projectnummer
P03876

opdrachtgever
**Van Doorn Varkensbe-
drijven**

BRO
projectleider
JR

projectteam
**RT
TvG
BC**

bron kaft
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



"Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen."

Mansal

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4	4 Richtlijnen gezamenlijke erf	14
1.1 Aanleiding	4	4.1 Ruimtelijke opzet	14
1.2 Doel beeldkwaliteitplan	4	4.2 Bestrating en materialen	14
1.3 Juridische uitvoerbaarheid	4	4.3 Parkeerstrook	15
1.4 Leeswijzer	4	4.4 Houtsingel	15
		4.5 Boomgaard	15
2 Inrichtingsplan	5	4.6 Koeienweide	15
2.1 Omgeving en woonsfeer	5	4.7 Waterberging en wandelpad	15
2.2 Woningtypologie	5	4.8 Overige zones	15
2.3 Toelichting ontwerp	5		
		5 Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	16
3 Richtlijnen bebouwing	6		
3.1 Ruimtelijke compositie van het erf	6	6 Beeldkwaliteitscriteria erf	17
3.2 Hoofdmassa en oriëntatie	7		
3.3 Detaillering	9	7 Bronnen	18
3.4 Materiaal en kleur	11	7.1 Internetbronnen	18
3.5 Overgang privé-openbaar en erfgrens	12	7.2 Literatuur	19
3.6 Parkeren	13		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren aan de Veghelsedijk 10a te Erp. Voor dit plangebied zijn een aantal inrichtingsvarianten opgesteld. Om een gewenste beeldkwaliteit te beogen is hiervoor dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen, morfologie en plastic van bouwvolumes. Daarnaast komt de openbare ruimte (gezamenlijke erf) aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting van het openbaar gebied. Concreet dient het beeldkwaliteitsplan als:

- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

1.3 Juridische uitvoerbaarheid

In het beeldkwaliteitsplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. Bij wet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitsplan). Als het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wel aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen.

Het beleid dat in het beeldkwaliteitsplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan door vertaald worden in inzetbare juridische instrumenten. De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Een bouwplan moet ook voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota. Van een welstandsadvies kan wel afgeweken worden, mits goed gemotiveerd. Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

1.4 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving van het beoogde plan op het plangebied in kwestie. Per onderdeel is eerst de gedachtegang toegelicht en vervolgens zijn de bijbehorende principes opgesomd. De beeldkwaliteitscriteria geven een kwalitatieve invulling aan het beoogde beeld, deze criteria kunnen tevens gebruikt worden als toetsingscriteria. De criteria gaan in op de bebouwing en de buitenruimte. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen. Tot slot is op basis van het beeldkwaliteitsplan een nieuwe suggestie voor het inrichtingsplan van het gehele boeren erf.



Figuur 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto

2 Inrichtingsplan

2.1 Omgeving en woonsfeer

De beoogde ontwikkeling ligt aan de Veghelsedijk 10a te Erp. Deze weg betreft de provinciale weg N616 en is een belangrijke route tussen Veghel en Erp. De ontwikkeling ligt in de nabijheid van de woningbouwontwikkeling 'Veghels Buiten' te Veghel. Deze woningbouwontwikkeling bestaat uit een ontwikkeling van boerenerven. Deze boerenerven werken als buurtschappen en passen in het boerenervenverhaal van het Brabantse landschap. Voor de ontwikkeling aan de Veghelsedijk 10a ligt de opgave om aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van Veghels Buiten en het Brabantse landschap, en tegelijkertijd een eigen identiteit te vormen als 'boerenhof'. Ook sluit de ontwikkeling aan bij de gebiedsvisie Erp Noordwest dat uitgaat van landschapskamers afgewisseld met openheid als samenhangend inrichtingsconcept.

2.2 Woningtypologie

Initiatiefnemer is voornemens acht kavels (waarvan 1 bestaand) te ontwikkelen, waaronder één kavel voor eigen gebruik. De bestaande woning is het entreegebouw aan de weg. Het kavel voor eigen gebruik van de initiatiefnemer wordt als voorste woning het hoofdgebouw van het 'boerenhofje'. De andere woningen hebben een perceelsgrootte van ca. 950m² tot 1300m².

2.3 Toelichting ontwerp

Het ontwerp komt tot ontwikkeling als een boerenhof dat qua beeldkwaliteit aansluit op het boerenerv. Op het erf staat een entreewoning aan de weg georiënteerd (het bestaande gebouw) met 7 nieuw te ontwikkelen vrijstaande woningen waarvan 'de voorste woning' functioneert als hoofdgebouw van het hof. Deze woningen zijn gelegen rondom de centrale ontmoetingsruimte en zijn hieraan sterk georiënteerd om het collectieve karakter van het erf te benadrukken. Per woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, plus ca. 8 (bezoekers)parkeerplaatsen op het erf. Het plan bestaat deels uit landschapsontwikkeling dat het Brabantse landschapskarakteristiek versterkt. Het erf wordt aan de noord- en westzijde omzoomd door een houtwal. Langs de entreewoning komt een boomgaard. Het perceel tussen 10a en 12 wordt koeienweide. Aan de achterzijde komt een besloten natuurlijke overgang met waterberging en een mogelijke wandelverbinding met Bosstraat.



Figuur 2: Landschappelijk inrichtingsplan

3 Richtlijnen bebouwing

3.1 Ruimtelijke compositie van het erf

In de omgeving van de ontwikkeling zijn meerdere bestaande boerenerven gelegen, beoogd wordt om het erf qua beeldkwaliteit aan te laten sluiten op de reeds aanwezige boerenerven. De boerenerven in de omgeving bestaan doorgaans uit één hoofdgebouw met diverse schuurwoningen als nevengebouwen, welke orthogonaal aan het erf zijn gepositioneerd. In deze ontwikkeling betreffen de nevengebouwen op het erf vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap-woningen. Dat betekent dat de strikte ruimtelijke compositie van het reguliere boeren erf met bijhorende principes van de nevengebouwen op dit erf niet mogelijk is. Tegelijkertijd staat op het erf één entreewoning (bestaande woning) aan weg en één hoofdgebouw (vorste woning aan het hofje) van het hofje. Deze vorste woning doet dienst als hoofdgebouw van het boerenhof. De bestaande entreewoning is te ondergeschikt qua volume als hoofd woning van het gehele erf. Ook draagt deze onderscheiden de compositie bij aan de eigen identiteit van het boerenhof.

Om zo goed mogelijk op de beeldkwaliteit van de boerenerven in de omgeving aan te sluiten worden de ruimtelijke en esthetische principes van het boeren erf met schuurwoningen zo veel mogelijk vertaald op de woningen aan het boerenhof.

Het Brabantse boeren erf wordt omkaderd door langgerekte schuren waardoor een samenhangende gezamenlijke ruimte op het erf ontstaat. In deze ontwikkeling wordt deze gezamenlijke ruimte vertaald in een centrale ontmoetingsruimte (pleintje) waaraan de woningen zijn georiënteerd. Hierdoor ontstaat een sterke relatie tussen de woningen en de centrale ontmoetingsruimte aan het hofje. Daarbij geldt dat het erf niet op een reguliere straat lijkt. De langgerekte schuurwoningen rondom de centrale ruimte zijn vergelijkbaar met de nevengebouwen en sluiten qua beeldkwaliteit aan bij de schuurwoningen uit de Brabantse omgeving.



Compositie van de (Brabantse) boerenerven

1



Het reguliere Brabantse boeren erf bestaat uit één hoofdgebouw met nevengebouwen rondom het erf



Veghels Buiten als inspiratie voor het moderne boeren erf

2



De boerenerven hebben een sterke relatie met het landschap

1



Veghels Buiten als inspiratie voor het moderne boeren erf

2



Sterke oriëntatie van de woningen aan het gezamenlijke erf

3

- Het erf bestaat uit 1 entreewoning (het bestaande gebouw) aan de weg, 1 hoofdgebouw (de voorste woning in het plan) van het boerenhofje met nieuwe langgerekte woningen (vergelijkbaar met nevengebouwen) aan het erf
- Het boerenhofje bestaat uit een centrale ontmoetingsruimte waaraan deze woningen zijn gelegen

3.2 Hoofdmassa en oriëntatie

De vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen op het erf zijn ondergeschikt aan, maar wel in samenhang met het hoofdgebouw vormgegeven. Ook zijn de woningen in samenhang met de entreewoning vormgegeven. In de hiërarchie van het erf zijn ze vergelijkbaar met de nevengebouwen. In de ontwikkeling van Veghels Buiten zijn de nevengebouwen vormgegeven als schuurwoningen. De beeldkwaliteit van de schuurwoning is zo veel mogelijk doorvertaald in de woningen van deze ontwikkeling. Dat houdt in dat deze woningen een eenvoudige hoofdmassa hebben bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Het centrale pleintje van het wordt hoofdzakelijk begeleid door de langgerekte volumes van de woningen. Met enige afwisseling staat een woning met de kopse kant aan het erf. Om deze oriëntatie te verbijzonderen vindt bij deze kopgevel(s) een architectonische verbijzondering plaats die de esthetiek van de boerenschuur benadrukt, zoals houten spanten of spekranden. De kap kan uit één of twee lagen bestaan. Hierdoor worden ze gekarakteriseerd door een groot dakoppervlak, dit past bij de Brabantse landelijke architectuur. Om het eenvoudige karakter van de hoofdmassa te beogen is het gewenst om aan de voorzijde dakkappen, bijgebouwen en aanbouwen te vermijden.

Om de relatie en samenhang tussen de woningen met het centrale pleintje te versterken zijn de hoofdmassa's direct grenzend en georiënteerd aan de pleintjes. Ook draagt dit bij aan het benadrukken van het gezamenlijke karakter van het erf. Dat mag direct met de voordeur zijn maar ook met een smalle 'intermediaire zone'. Onder het kopje overgang privé-openbaar staat hierover meer toegelicht. Iedereen woont samen rondom het erf en ontmoet elkaar daar.

Situering

- De rooilijn grenst direct aan het collectieve erf
- Oriëntatie van de voorgevel is op het collectieve erf/ openbare ruimte
- De gevel aan de erfzijde heeft in ieder geval een voordeur en minimaal een tweede gevelopening
- De afstand tussen het hoofdvolume en zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te zijn (m.u.v. 'voorste woning' en twee-onder-een-kap-woningen binnen één massa)

Hoofdvorm

- De bouwmassa bestaat uit één laag met kap
- De bouwmassa heeft een langgerekte volume (het langgevel-type hoort in de Brabantse omgeving)

- Bij voorkeur staat de bouwmassa met de langsrichting evenwijdig aan het erf
- Indien een bouwmassa met de kopse kant aan het erf grenst moeten naastgelegen bouwmassa's met de langgerekte zijde aan het erf grenzen
- Inhoud van de bouwmassa bedraagt maximaal 750m³ (m.u.v. 'voorste woning')
- Nokhoogte van de bouwmassa is maximaal 9m en goothoogte is maximaal 3m (gedeeltelijk opgetilde goot tot max 4,5m met overhangende kap die doorloopt)
- Zadeldak en schildak behoren tot de mogelijke daken (een asymmetrische variant is ook mogelijk)
- De minimale dakhelling is 12 graden en de maximale dakhelling is 60 graden (bij een symmetrisch zadel- of schilddak).



Situering van de woningen rondom een gezamenlijke centrale ruimte



Situering van de woningen rondom een gezamenlijke centrale ruimte



3.3 Detaillering

Het is gewenst dat de gebouwen op een erf samenhang vertonen. De samenhang wordt enerzijds gecreëerd door de ruimtelijke compositie aan het erf, anderzijds is het ook van belang dat er architectonische samenhang na wordt gestreefd. Dit kan gezocht worden in de kapvorm, gelijke materialen, kleurgebruik, raamvormen, etc. Dit zorgt voor samenhang van het erf en het geeft een sterke identiteit en herkenbaarheid aan het buurtschap. Op planniveau is er juist wel sprake van diversiteit in architectonische vormgeving om de individuele expressie binnen het buurtschap uit te drukken.

De woningen zijn sober doch zorgvuldig vormgegeven. De gevels van de woningen zijn eveneens eenvoudig doch zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek als referentie naar de schuurwoning. Binnen het hoofdvolume zijn verspringingen in de gevel mogelijk mits de eenvoud van het hoofdvolume niet wordt aangetast. Eventuele aan-/uitbouwen en dakkapellen dienen qua uiterlijk (materialisering en detaillering) mee ontworpen worden in de architectuur van het hoofdgebouw. Bij voorkeur aan de achterkant situeren. Eventuele aanbouwen of andere constructies zijn een uitvloeisel van de hoofdmassa. Ook overdekte buitenruimtes en bijkeukens worden geïntegreerd in het hoofdvolume.

Losse bijgebouwen (zoals schuren en carports) worden mee ontworpen in dezelfde architectuur, stijl, materialisering en detaillering als het hoofdvolume.

Een specifiek detail dat aandacht dient te krijgen is het 'gebint'. De oorspronkelijk Brabantse boerderij is herkenbaar aan zijn constructieve structuur, het gebint. Het gebint is een belangrijke inspiratiebron in de architectuur van de woningen. De beleving van deze constructie kan zowel binnen als buiten een belangrijke toegevoegde waarde hebben in de beeldkwaliteit

en de lokale karakteristiek versterken.

- De bouwmassa heeft een eenvoudige hoofdvorm
- Eventuele bijgebouwen/aanbouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap
- Eventuele aan-/uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen passen bij de architectuur, stijl, materialisering en detaillering van de hoofdmassa
- Eventuele losse bijgebouwen (zoals schuur/berging en carport) worden mee ontworpen in dezelfde architectuur, stijl, materialisering en detaillering als het hoofdvolume
- Eventuele dakkapellen zijn integraal onderdeel van het dak met dezelfde nok van de kap en worden versleept uit het dakvlak, ze zijn ondergeschikt aan het dakvlak
- Eventuele aan-/uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen bij voorkeur aan de achterzijde situeren
- Indien een bouwmassa met de kopse kant aan het erf grenst of de hoek van de bouwmassa aan de openbare ruimte is georiënteerd dan is een architectonische verbijzondering gewenst, zoals houten spanten, spekranden of verbijzondering/patroon in metselwerk
- Het vlak van beide kopgevels is symmetrisch opgebouwd



1



7



8



6



Losse bijgebouwen passen bij de stijl van hoofdvolume

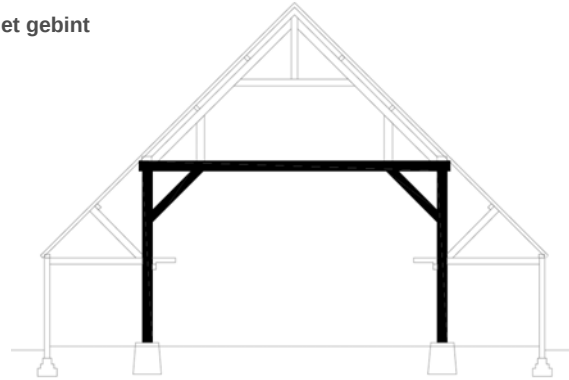
9



Losse bijgebouwen passen bij de stijl van hoofdvolume

9

Het gebint



10



Met de kopse kant georiënteerde woningen hebben een architectonische verbijzondering zoals houten spanten

11



De kopgevels zijn symmetrisch opgebouwd

11



Het gebint is typisch voor de Brabantse (schuur)woning

12



13

3.4 Materiaal en kleur

Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten en/of houttinten, passend bij de architectonische uitwerking van de Brabantse landelijke architectuur. Als basismateriaal voor de gevels wordt gekozen voor warme natuurlijke materialen zoals baksteen, hout of vergelijkbare duurzame materialen zoals zink. Gedacht wordt aan toepassing van genuanceerde kleur, textuur en diverse verbanden. Er is steeds één dominant materiaal als basis, eventueel aangevuld met een ondergeschikt, duurzaam en natuurlijk materiaal zoals hout, zink, natuursteen of cortenstaal. De materialen refereren in principe aan de Brabantse langgeveltype en agrarische schuur in het bijzonder. De (constructieve) structuur is bij voorkeur afleesbaar in het ontwerp.

Het dak is bekleed met dakpannen, hout, riet of een ander duurzaam materiaal zoals zink. Ook gemêleerde daken zijn een optie (lichtere en donkere dakpannen mengen) om een 'oud' effect te creëren. Materiaalkeuze worden op elkaar afgestemd.



Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen met donkere aardse tinten en past bij de Brabantse landelijke architectuur

14



15



Dak is bekleed met (gemêleerde) dakpannen, hout, riet of ander duurzaam materiaal zoals zink (zie voorbeelden)

5

- Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten
- Als basismateriaal voor de gevels wordt gekozen voor warme natuurlijke materialen zoals baksteen, hout of vergelijkbare duurzame materialen
- Bij voorkeur materiaalkeuze gebruiken zoals baksteen en hout
- De (constructieve) structuur is bij voorkeur afleesbaar in het ontwerp
- Er worden hoofdzakelijk maximaal 2 materialen gebruikt in de gevels

- Daken zijn uitgerust met dakpannen, hout, riet of een ander duurzaam materiaal zoals zink
- Materiaalkeuze worden op elkaar afgestemd
- Kleur- en materiaalgebruik van eventuele aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdmassa
- Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten
- Kunststoffen zijn uitgesloten
- Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten
- Zandkleur is uitgesloten
- Hoogglanzende en/of spiegellende materialen zijn uitgesloten
- Felle en/of fluorescerende tinten zijn uitgesloten



De constructie is afleesbaar in binnen en buiten ruimte

16



11



Basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of ander duurzaam materiaal zoals zink (zie voorbeelden)

17

3.5 Overgang privé-openbaar en erfgrens

De gevel grenst aan het gezamenlijke erf. De kap (met ondersteunende constructie) kan doorlopen over het gezamenlijke erf of op het kavel zodat er een 'intermediaire ruimte' ontstaat tussen de woning en het erf. Deze intermediaire ruimte bevindt zich onder de kap waardoor semi-privé buitenruimtes ontstaan. De intermediaire zone vormt een smalle ruimte met een informele sfeer en bevindt zich tussen het gezamenlijke erf en de woningen. De overbouwde buitenruimten die zo ontstaan overbruggen de binnen ruimte met de publieke ruimte en dragen bij aan de informele sfeer. Qua functie is het vergelijkbaar met de (Oudhollandse) stoep. Het is de zone die de overgang vormt tussen privé en openbaar. Vanuit hier ontstaat sociale interactie vanuit de semi-privé ruimte met het collectieve domein. Bewoners komen hier in contact met elkaar, vanuit de semi-privéruimte, en tegelijkertijd in de buitenruimte. Ook komt hier de individuele expressie vanuit de privé zone naar de buitenruimte tot uiting. Het heeft vaak een uitnodigend karakter, zoals een stoepje in gebakken klinkers, deurmat, plantenbakken, verticale groengevel, luiken, bankje, veranda, etc. In deze strook kunnen deze elementen (geïntegreerd in de gevel) mee worden ontworpen als onderdeel van de architectuur. De woning is gericht op het erf, dus moet er een binnen-buiten relatie mogelijk zijn. Met deze intermediaire zone wordt dat versterkt.

Een andere optie om een overgang te maken tussen de woningen en het gezamenlijke erf is door middel van een 'overgangsstrook' in de bestrating tussen de woning en het erf. Deze strook kan bestaan uit een ander type bestrating dan het erf of bijvoorbeeld een ander patroon/verband in gebakken klinkers.

Hagen worden gebruikt als erfafscheiding. Dit draagt bij de natuurlijke uitstraling en versterkt het verhaal van het Brabantse landelijk gebied.

- Eventuele intermediaire zone is maximaal 1,5 meter diep en bevindt zich in de op het erf (mits verkeerkundig passend) of op het kavel
- Eventuele intermediaire zone bevindt zich bij voorkeur onder de hoofdkap (met ondersteunende constructie)
- Eventuele overgangsstrook in de bestrating is maximaal 1,5 meter diep en wordt uitgevoerd in één type natuurlijk materiaal zoals gebakken klinkers of natuursteen (kinderkopjes)
- De erfgrens tussen percelen in bestaat uit een haag van maximaal 2 meter hoog, met uitzondering van de eerste 5 meter achter de rooilijn
- De erfgrens grenzend aan de openbare ruimte (collectieve erf en boomgaard) en de eerste 5 meter achter de rooilijn bestaat uit een haag van maximaal 0,8 meter hoog
- Aan de voorzijde van de woning geen erfafscheiding om relatie met het collectieve erf te versterken
- Terreinafscheidingen van het plangebied naar omringende omgeving is in opvallend gaas en open gaaswerk



Overgangsstrook in bestrating met bankje, luiken en bloempot



Landelijke veranda als intermediaire zone

18



Overgangsstrook in bestrating met bloempotten

19



Hagen als erfgrens versterken het Brabantse landschap



4



12



20

3.6 Parkeren

Op de percelen zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is inclusief inpandige parkeervoorzieningen/ carport, mits het gebruik en behoud hiervan gegarandeerd is. Bij voorkeur kan dit met een overkapt extensie vanuit de hoofdmassa- en kap. Op deze manier kan een auto op het perceel in een overkapt buitenruimte geparkeerd worden. Deze overkapping is onderdeel of een uitvloeisel van de hoofdmassa- en kap en dient mee ontwerpen te worden in de architectuur van het hoofdgebouw. Bij voorkeur geen deur voor de parkeervoorzieningen. Een eventuele deur dient qua stijl, materialisering en detaillering te passen bij het hoofdvolume (bijvoorbeeld een houten deur) of een verwijzing maken naar de Brabantse staldeur.

Het gezamenlijke erf blijft vrij van geparkeerde auto's. Het erf is gericht op sociale interactie van het buurtschap. Geparkeerde auto's dragen hier niet aan bij. Op het gezamenlijke erf is in één collectieve parkeerstrook ruimte voor extra (bezoekers)parkeerplaatsen. Toelichting hierover volgt onder 'richtlijnen gezamenlijke erf'.

- Voor een inpandig parkeervoorziening/ carport gelden dezelfde regels die zijn opgenomen onder 'detaillering'
- Aanvullend hierop geldt dat de inpandige/ carport parkeervoorziening onder het dakvlak ligt van de hoofdmassa- en kap (platte aanbouw is uitgesloten)
- Bij voorkeur geen deur voor de parkeervoorziening (indien onderdeel van het hoofdvolume), indien wel voor deur wordt gekozen past deze bij de stijl, materialisering en detaillering van de hoofdmassa (in natuurlijke materialen) of bij de Brabantse staldeur
- Bestrating van de inpandige/ carport parkeervoorziening sluit aan bij de bestrating van het gezamenlijke erf



Brabantse staldeuren

10



21



13



22

4 Richtlijnen gezamenlijke erf

4.1 Ruimtelijke opzet

Het gezamenlijke erf met het centrale pleintje is dé ontmoetingsruimte van het boerenhof. De inrichting stimuleert de sociale interactie onder bewoners. Het pleintje is flexibel en eenvoudig van opzet, kwalitatief hoogwaardig en sluit aan bij de sfeer van de bebouwing. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen rijbaan en verblijfsruimte. Naast (manoeuvrer-)ruimte voor de auto biedt het erf voldoende ruimte om te verblijven en te spelen. Door de overruimte ontstaat bewegingsvrijheid voor de bewoners. Het erf is nadrukkelijk een verblijfsruimte en geen verkeersruimte. De inrichting van het erf zorgt ervoor dat het geen traditionele straat wordt. De ruimte mag niet te langwerpig zijn waardoor het te veel op een traditionele straat gaat lijken. Ook is de ruimte stoer en eenvoudig, daarom bestaan de grenzen van het pleintje uit rechte lijnen en zijn de woningen er direct aan begrensd.

De ruimtelijke opzet met de centrale ontmoetingsruimte als pleintje versterkt de ruimtelijke en sociale samenhang aan het totale erf, het bindt de woningen. Op het pleintje is ruimte voor een solitaire boom of een groep bomen, eventueel aanvullend met centraal groenoppervlak. Ook is het mogelijk om een collectieve voorziening en zitplekken te maken.

Langs de randen kan een informele strook van maximaal 1,5 meter worden toegewezen als overgangszone tussen woningen en het erf waarin bankjes, potten, etc. kunnen worden opgenomen door bewoners. Deze ruimte langs de gevel, de intermediaire zone, draagt bij aan het informele gebruik van het erf. Dit is beschreven onder 'overgang privé-openbaar en erfrens'.

- De ruimtelijke opzet van het erf is vertaald in het ontwerp
- Regels voor de intermediaire zone zijn opgenomen onder 'overgang privé-openbaar en erfrens'

4.2 Bestrating en materialen

Hoogwaardige materialen moeten worden toegepast in een verhard of halfverhard vlak, zoals gebakken klinkers of grind, om de Brabantse landelijke stijl te versterken. De inrichting bestaat uit erfverharding dat bestaat uit één type materiaal. Bij gebakken klinkerbestrating wordt één type verband toegepast



Het gezamenlijke erf is de verblijfsruimte en bestaat uit hoogwaardige materiaal (bijv. grind)

3



Het gezamenlijke erf is de verblijfsruimte en bestaat uit hoogwaardige materiaal (bijv. gebakken klinkers)

2



Collectieve voorziening en zitplekken op het gezamenlijke erf

23

op het totale oppervlak. Dit om de onderlinge relatie van het totale erf en het pleintje te versterken. De kleur van de klinker sluit aan bij de gebruikte baksteen kleur in de bebouwing.

- Het erf is primair een verblijfsruimte; er is geen onderscheid tussen verblijfsruimte en verkeersruimte
- Het erf bestaat uit één type hoogwaardig materiaal: gebakken klinkers, grind of ander soort halfverharding
- Beton en asfalt zijn uitgesloten (m.u.v. grasbeton)
- Wegmarkeringen zijn uitgesloten



Boom op het gezamenlijke erf

24



Boom op het gezamenlijke erf

4

4.3 Parkeerstrook

Buiten de 2 parkeerplaatsen op de percelen is in één collectieve parkeerstrook ruimte voor extra (bezoekers)parkeerplaatsen. De collectieve parkeervoorziening ligt zo dicht mogelijk bij de autoentree om onnodige verkeersbewegingen op het gezamenlijke erf te voorkomen. Ook bezoekers parkeren in de parkeerstrook.

- Locatie van de parkeerstrook is vertaald in het ontwerp
- De parkeerstrook wordt ingepast door hagen
- Verharding van de parkeerstrook is een voortzetting van de aangrenzende erfverharding, eventueel met subtiële belijning (belijnen in ander verband of in kinderkopjes)

4.4 Houtsingel

De robuuste houtsingel/ houtwal creëert een besloten karakter rondom het erf. Het plan is grotendeels ingepast binnen deze houtsingel. Hierdoor is het aanzicht vanuit het achterliggende landschap groen en natuurlijk. Dit zorgt voor meer bewegings-



25



26

vrijheid van de beeldkwaliteit van woningen aan de achterzijde en de achtertuinen.

4.5 Boomgaard

Aan de voorzijde van het erf, naast de erfontsluiting, ligt een boomgaard. De boomgaard draagt bij aan het landelijke karakter van de omgeving. De boomgaard bestaat uit hoogstambomen met inheemse soorten zoals Mispel, Gewone appel en Wilde peer.

4.6 Koeienweide

De Koeienweide naast het boeren erf draagt bij aan het landelijke karakter van de omgeving. Het zorgt voor wat openheid en zichtlijnen naar het omliggende land. Op de grens van de Koeienweide en de aangrenzende percelen kan een bomenrij zorgen voor een passende erfafscheiding.

- Houtsingel, boomgaard en koeienweide zijn vertaald in het ontwerp

4.7 Waterberging en wandelpad

Aan de achterzijde van het boerenhof ligt een besloten natuurlijke overgang met waterberging. Deze natuurlijke zone heeft een verbinding met het erf. Daarbij wordt een mogelijke wandelroute gemaakt dat aansluit bij Bosstraat om zo de aansluiting met Erp en het omliggende landschap te versterken.

4.8 Overige zones

Aan de voorzijde van het erf is een collectieve zone in de hoek van de boomgaard aangewezen als zone voor de brievenbussen en de opstelplaats voor containers.

- Bestrating past bij de bestrating van het erf, zoals gebakken klinkers, kinderkopjes of halfverharding
- De brievenbussen worden uitgevoerd in één stijl, passend bij het Brabantse boeren erf en bestaan uit een natuurlijk materiaal (kunststof is uitgesloten)



27



28



29



30



31



32



33



34

5 Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

Situering	Rooilijn	De rooilijn grenst aan de openbare weg
	Oriëntatie	- Oriëntatie van de voorgevel is op het collectieve erf/ openbare ruimte - De gevel aan de erfzijde heeft in ieder geval een voordeur en minimaal een tweede gevelopening - De bouwmasse heeft een langgerekte volume (het langgeveltype hoort in de Brabantse omgeving)
	Zijdelingse afstand	De afstand tussen het hoofdvolume en de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5m te zijn (m.u.v. twee-onder-een-kap-woningen binnen één massa)
Hoofdvorm	Bouwmasse	- Eenvoudige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap - Inhoud van de bouwmasse bedraagt maximaal 750m³ (m.u.v. 'vorste woning' van het boerenhof)
	Bouwhoogte	Bouwhoogte hoofdvorm maximaal 9 m en goothoogte maximaal 3 m (gedeeltelijk opgetilde goot tot max 4,5m met overhangende kap die doorloopt)
	Kapvorm	- Zadeldak en schildak behoren tot de mogelijke daken (een asymmetrische variant is ook mogelijk) - De minimale dakhelling is 12 graden en de maximale dakhelling is 60 graden (bij een symmetrisch zadel- of schilddak)
	Kaprichting	- In de langsrichting evenwijdig met de straat is gewenst - Indien de langsrichting loodrecht op de straat is georiënteerd of de hoek van de woning aan de openbare ruimte grenst dan is een architectonische verbijzondering gewenst, zoals houtspant, spekrand of verbijzondering/patroon in metselwerk
Gevelaanzicht	Geveloriëntatie	- Bij voorkeur staat de bouwmasse met de langsrichting evenwijdig aan het erf - Indien een bouwmasse met de kopse kant aan het erf grenst moeten naastgelegen bouwmasse's met de langgerekte zijde aan het erf grenzen
	Verbijzondering	- Indien een bouwmasse met de kopse kant aan het erf grenst of de hoek van de bouwmasse aan de openbare ruimte is georiënteerd dan is een architectonische verbijzondering gewenst, zoals houten spanten, spekranden of verbijzondering/patroon in metselwerk - Het vlak van beide kopgevels is symmetrisch opgebouwd
Detaillering	Materiaalkeuze	- Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten - Gevel: warme natuurlijke materialen zoals baksteen, hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal (hoofdzakelijk worden maximaal 2 materialen gebruikt in gevels) - Dak: gebakken pannen, hout, riet of een ander natuurlijke duurzaam materiaal - Witte en gele bakstenen, geglazuurde dakpannen, kunststoffen en hoogglanzende en/of spiegelende materialen zijn uitgesloten
	Materiaalkleur	- Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout - Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten - Zandkleur en felle en/of fluorescerende tinten zijn uitgesloten
	Overgang privé-openbaar en erfgrenzen	- Eventuele intermediaire zone is maximaal 1,5 meter diep en bevindt zich op het erf (mits verkeerskundig passend) of op het kavel onder de hoofdkap - Eventuele overgangsstrook in de bestrating is maximaal 1,5 meter diep en bevindt zich op het erf (mits verkeerskundig passend) of op het kavel en wordt uitgevoerd in één type natuurlijk materialen zoals gebakken klinkers of natuursteen (kinderkopjes) - De erfgrans tussen percelen in bestaat uit een haag van maximaal 2 meter hoog, met uitzondering van de eerste 5 meter achter de rooilijn - De erfgrans grenzend aan de openbare ruimte (collectieve erf en boomgaard) en de eerste 5 meter achter de rooilijn bestaat uit een haag van maximaal 0,8 meter hoog - Aan de voorzijde van de woning geen erfafscheiding om relatie met het collectieve erf te versterken - Terreinafscheidingen tussen het plangebied naar de omgeving bestaat uit onopvallend en open gaaswerk. Gesloten schuttingen of tuinmuren zijn niet gewenst.
	Detaillering en aan-/uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen	- De (constructieve) structuur is bij voorkeur afleesbaar in het ontwerp - Eventuele (losse) bijgebouwen, aan-/uitbouwen (incl. carport), dakkapellen passen bij de architectuur, stijl, materialisering en detaillering van de hoofdmassa - Eventuele aan-/uitbouwen (incl. carport) en dakkapellen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap, bij voorkeur aan de achterzijde situeren - Eventuele dakkapellen zijn integraal onderdeel van het dak met dezelfde nok van de kap en worden versleept uit het dakvlak, ze zijn ondergeschikt aan het dakvlak - Eventuele deur voor de parkeervoorziening past deze bij de stijl, materialisering en detaillering van de hoofdmassa (in natuurlijke materialen) of bij de Brabantse staldeur

6 Beeldkwaliteitscriteria erf

Compositie	Het erf bestaat uit 1 entreewoning (het bestaande gebouw), 1 hoofdgebouw (de voorste woning van het hofje) en vrijstaande of twee-onder-een-kap-woningen (vergelijkbaar met nevengebouwen) op het erf
	Het boerenhof bestaat uit een centrale ontmoetingsruimte waaraan de woningen en het hoofdgebouw zijn gelegen
Bestrating en materialen	Het erf bestaat uit één type hoogwaardig materiaal: gebakken klinkers, grind of ander soort halfverharding
	Beton en asfalt zijn uitgesloten (m.u.v. grasbeton)
	- Het erf is primair verblijfsruimte; er is geen onderscheid tussen verblijfsruimte en verkeersruimte - Wegmarkeringen zijn uitgesloten
Parkeerstrook	Verharding van de parkeerstrook is een voortzetting van de aangrenzende erfverharding, eventueel met subtiële belijning (belijnen in ander verband of in kinderkopjes)
	De parkeerstrook wordt ingepast door hagen
Overige zones	Bestrating van de brievenbuszone/ opstelplaats containers past bij de bestrating van het erf, zoals gebakken klinkers, kinderkopjes of halfverharding
	De brievenbussen worden uitgevoerd in één stijl, passend bij het Brabantse boerenerf
	Brievenbussen en bestaan uit een natuurlijk materiaal (kunststof is uitgesloten)

7 Bronnen

7.1 Internetbronnen

1.
z.n. (2012). Duurzame schuurwoning. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?ID=21747>
2.
z.n. (z.d.). VEGHEL – VEGHELS BUITEN. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.architectuurguide.nl/bouwlocatie/veghel-veghels-buiten/>
3.
z.n. (2018). SCHUURWONING SNELLENBURG. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.nextstepprogram.nl/deelnemers/schuurwoning-snellenburg/>
4.
z.n. (2020). 8 DAGEN VERBLIJF OP BOERDERIJ. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.vakantiedealz.nl/appartement-in-overijssel-zomervakantie-2020-deal-nu-slechts-e245/>
5.
z.n. (2019). Schuurwoning IJhorst. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://vestus.nl/referenties/woningbouw/schuurwoning-ijhorst>
6.
z.n. (z.d.). Wonen in Veghels Buiten. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://la-architecten.nl/project/wonen-veghels-buiten/>
7.
z.n. (z.d.). Schuurwoning. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://vh-a.nl/portfolio/3294.html>
8.
z.n. (z.d.). Duurzaam bouwen met hout. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.schuurwoning-bouwen.nl/duurzaam-bouwen/>
9.
z.n. (z.d.). Houten kapschuur. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.landelijkebouwstijl.nl/houtbouw/houten-kapschuur>
11.
z.n. (z.d.). Schuurwoning in Veghel. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://vh-a.nl/portfolio/3328.html>
12.
z.n. (2017). DÉ TREND VAN 2017: DE SCHUURWONING. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.huisbouwen.nl/schuurwoning/>
13.
z.n. (z.d.). De Buitengaerd Veghels Buiten. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.funda.nl/nieuwbouw/veghel/project-41103550-de-buitengaerd-veghels-buiten/>
14.
z.n. (z.d.). Nieuwbouw moderne schuurwoning Heuvel, Veghel. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://la-architecten.nl/project/nieuwbouw-moderne-schuurwoning-heuvel-veghel/>
15.
z.n. (z.d.). Schuurwoning Eelderwolde II. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.foreco.nl/nl/projecten/schuurwoning-eelderwolde-ii-waxedwood>
16.
z.n. (z.d.). Schuurwoning. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://vh-a.nl/portfolio/3318.html>
17.
z.n. (z.d.). woning 1430 Veghel. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.vanhoutumarchitecten.nl/projecten/289>
18.
z.n. (z.d.). Boerderij in stijl verbouwd. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.architektenburo-bikker.nl/projecten/boerderij-verbouwen-stijl/>
19.
z.n. (z.d.). Boerenerf en plaveisel. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://erfgoedhoveniers.nl/boerenerf-en-plaveisel/>
20.
z.n. (z.d.). 14 boerderij en veranda. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <http://www.bouwbedrijfwbouw.nl/portfolio/boerderij-en-veranda/>
21.
z.n. (z.d.). Schuurwoning. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://vh-a.nl/portfolio/3256.html>
22.
z.n. (2012). 201213 SCHUURWONING FRIESLAND. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <http://www.studioska.nl/projecten/201213-schuurwoning/>

23.
z.n. (z.d.). Boerderij Breedam, Rijswijk, Een tweede leven voor een rijksmonument. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://willemijnvandewetering.nl/portfolio-item/boerderij-breedam-rijswijk/>
24.
z.n. (z.d.). Een erf inrichten, hoe doe je dat? Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.debosboom.nl/index.php/erfbeplanting/>
25.
z.n. (2018). entreecie. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.warmoestuin.nl/wp-content/uploads/2018/01/entreecie-statusupdate-8-1-2018.pdf>
26.
z.n. (2018). Landschappelijke inpassing parkeerkoers. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1924.ODHPadOosterweg-BP30/b_NL.IMRO.1924.ODHPadOosterweg-BP30_rb2.pdf
27.
z.n. (z.d.). Erfbeplanting, akkerbouwbedrijf Huizinge. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://hetnoordererf.nl/portfolio-item/erfbeplanting-akkerbouwbedrijf-huizinge/>
28.
z.n. (z.d.). Erfbeplanting, woonboerderij Middelstum. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://hetnoordererf.nl/portfolio-item/erfbeplanting-woonboerderij-middelstum/>
29.
z.n. (z.d.). Hoogstam boomgaarden. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <http://www.hoogstamboomgaard.nl/deze-site>
30.
z.n. (2019). Stadsboerderij de Korenmaat. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.arnhemklimaatbestendig.nl/project/stadsboerderij-de-korenmaat/>
31.
z.n. (z.d.). Vakantiehoeve 't Hof Rozendael. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <http://www.rozendael.be/boerderij.html>
32.
z.n. (2020). Koeien in de wei blijft definitief vergunningsvrij. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://limburg24.nl/koeien-in-de-wei-blijft-definitief-vergunningsvrij/>
33.
z.n. (z.d.). Melkbrievenbussen bij een woonpark. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van <https://www.brievenbuswebshop.nl/brievenbussen-bij-een-woonpark>
34.
z.n. (z.d.). Photos - Surprises - Mailboxes and Letterboxes. Geraadpleegd op 28 juni 2021, van http://www.walksydneystreets.net/surprises_mailboxes09.htm

7.2 Literatuur

10.
Stuurgroep Veghels Buiten (2015). Veghels Buiten, Kwaliteitshandboek, Oude Ontginning. Veghel.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 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