

# BEELDKWALITEITPLAN SJERSESTRAAT

ALMKERK - GEMEENTE ALTENA



# COLOFON

## OPGESTELD DOOR:

### **URBAN JAZZ B.V.**

p/a Leerfabriek KVL  
Almystraat 14  
5061 PA Oisterwijk  
06 - 12 75 02 32  
[www.urbanjazz.nl](http://www.urbanjazz.nl)



## IN OPDRACHT VAN:

### **Sellenra Vastgoed Ontwikkeling B.V.**

Sonniusstraat 1G  
5212 AJ 's-Hertogenbosch

# Sellenra

Datum: 30 juni 2023

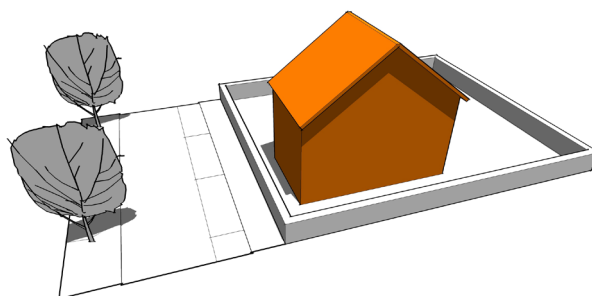
# INHOUD

## 1. INLEIDING

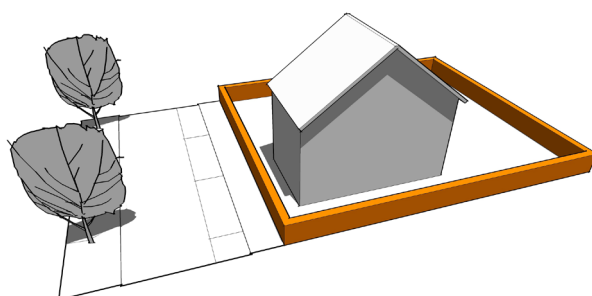
INSPIRATIEKADER

## 2. HET PLAN

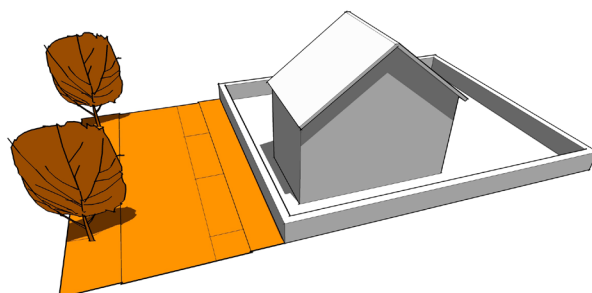
## 3. BEBOUWING



## 4. ERFAFSCHEIDING



## 5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER

## 1. INLEIDING



Ligging plangebied ten opzichte van dorpskern Almkerk



Ligging plangebied in de directe omgeving



Sjersestraat



Huidige plangebied als (pony)weide (Bron: Blom Ecologie)

## AANLEIDING

Het plangebied aan de Sjersestraat ligt aan de oostzijde van het dorp Almkerk, wat onderdeel is van de gemeente Altena. Momenteel wordt het plangebied gebruikt als (pony)weide. Sellenra Vastgoed Ontwikkeling heeft het initiatief genomen voor een woningbouwontwikkeling van 14 woningen.

Met de realisatie van het woningbouwplan wordt een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonomgeving en uitstraling nagestreefd. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit ontstaat niet vanzelf. Om deze ambitie te bereiken is een helder beeldkwaliteitskader vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan.

De opgave is de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht te worden besteed aan de samenhang in de gehele openbare ruimte van het plangebied.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan is het kader opgesteld waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte is vastgelegd. Deze beeldkwaliteitsgids dient drie doelen. Het is een:

1. Beleidskader: de gemeente formuleert hierin haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Ontwerp- en uitvoeringskader: voor de ontwikkelaar, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een inspiratiebron maar ook een set randvoorwaarden die bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan horen.
3. Toetsingskader: voor de welstandcommissie dienen de criteria als objectieve toetsstenen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstige woning en de gebouwde omgeving.

## LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en een toetsingskader.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie, het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden aangegeven en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving kunnen daarbij benut worden. Deze vormen onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Ondanks dat wij ervan uitgaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit dezelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetsers efficiënter maken.

Het beeldkwaliteitplan borgt de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit wordt bereikt. Daarom zijn in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.

## 2. HET PLAN



Oude prent met het mottekasteel en in de achtergrond het dorp Almkerk



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1937



Topografische kaart 1970



Topografische kaart 1990

## RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

### Historie

Het plangebied ligt ten oosten van de historische kern van Almkerk. Het dorp Almkerk is gelegen op de noordelijke oever van rivier de Almkerk (nu de Alm genoemd). De naam van het dorp is afkomstig van de kerk die langs deze rivier was gebouwd. De Alm was gedurende de Middeleeuwen een belangrijke rivier, waar momenteel alleen een restgeul van is overgebleven. De oudste vermelding van het dorp stamt uit 1277, waarbij de naam Almekkercke in geschrifte is aangetroffen. Direct ten oosten van het plangebied ligt het terrein van het kasteel van Almkerk (Altena Burcht). Dit betreft een mottekasteel: een kasteel (vaak gemaakt van hout) op een kunstmatig opgehoogde heuvel met daaromheen een gracht met houten wal of stenen muur. Het kasteel werd gebouwd in 1230, maar was vanaf de 16e eeuw een ruïne. Het enige wat tegenwoordig nog over is van dit mottekasteel is de heuvel waar het kasteel op stond. Dit is de enige zichtbare motte in het westelijk deel van Noord-Brabant. Aan de westelijke voet van de heuvel staat de 18e-eeuwse Altena Hoeve, een monumentale boerderij die ook nog op de bovenstaande historische kaarten terug te zien is.

Almkerk is van origine een plattelandsdorp, maar heeft zich door de jaren heen behoorlijk uitgebreid voor haar eigen begrippen. De bestaansmiddelen van Almkerk waren vanouds: vlasteelt, veeteelt en in mindere mate de paardenfokkerij. Tegenwoordig wonen, naast de oorspronkelijke bewoners, ook veel forenzen in Almkerk. Het plangebied gelegen aan de Sjersestraat is gedurende de geschiedenis voornamelijk als bouwland gebruikt. Sinds begin 19e eeuw hebben zich een aantal woningen aan de oostzijde van de Sjersestraat (vroeger Sjerse Steeg) gevestigd. De Sjersestraat is één van de oude lintstructuren waaruit de kern Almkerk is gegroeid. Deze lintstructuur is duidelijk te zien in de topografische kaart van 1900, maar de structuur is ook in de huidige situatie nog terug te zien. Tot 1937 verandert er weinig. Er komen woningen bij aan de Sjersestraat en één woning lijkt binnen het plangebied te vallen, tot circa 1965. In 1937 wordt een sloot zichtbaar in het plangebied, de rest van het plangebied blijft in gebruik als bouwland. In 1944 werd een groot deel van het dorp door oorlogshandelingen verwoest. Vanaf 1970 is de Almweg of N322 zichtbaar ten noorden van het plangebied. Vanaf 1999 is een boomgaard aanwezig in het noorden van het plangebied. De rest blijft onbebouwd en in gebruik als grasland.

### Gebiedskenmerken

Het plangebied ligt in het Midden-Nederlandse rivierengebied en behoort tot het stroomgebied van de Maas en de Rijn. Het plangebied is gelegen op een stroomrug en ligt daarom iets hoger dan de omliggende komgronden. Het maaiveld in het plangebied ligt tussen -0,1 en + 0,3 m NAP, met in het midden van het plangebied het laagste punt. Ten oosten van het plangebied ligt een heuvel van circa 4,8 m +NAP, een overblijfsel van het eerder benoemde mottekasteel.

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als (pony)weide en er is momenteel geen bebouwing of verharding aanwezig. Op de weide staan geen bomen, waardoor het een open ruimte is. Wel staan er buiten het plangebied bomen met struweel langs de N322, die voor een groene barrière zorgt tussen het plangebied en deze provinciale weg. Binnen de grenzen van het plangebied staat echter wel één kastanjeboom. Deze staat gesitueerd aan de Sjersestraat, tussen de huisnummers 10 en 12 (zie stedenbouwkundig plan op de volgende pagina). Op deze plek zal de toegangsweg naar de nieuwe woningbouwlocatie komen, en daarom zal de boom gekapt moeten worden. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de agrarische percelen en de vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. Deze vrijstaande woningen laten nog de structuur van het oorspronkelijke bebouwingslint van begin 19e eeuw zien. Vanaf de jaren 80 van de 20e eeuw zijn er aan de andere zijde van de Sjersestraat (aan de kant van de bebouwde kom) twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap bijgekomen.



Kastanjeboom aan Sjersestraat op locatie van nieuwe toegang naar het plangebied



Huidige plangebied: een open weide (Bron: Blom Ecologie)

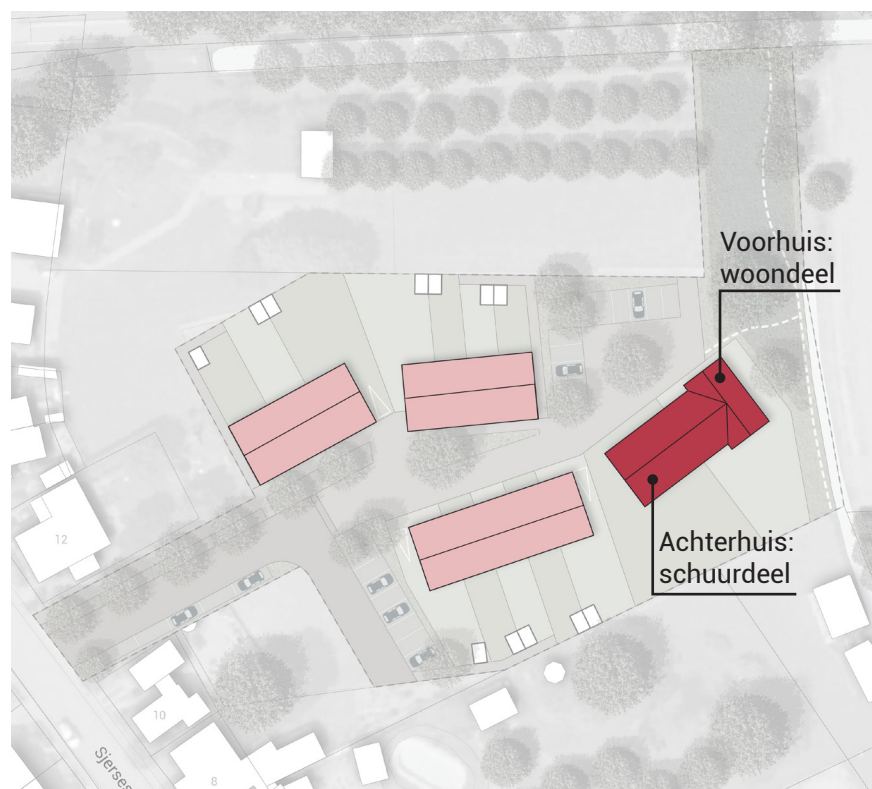


Stedenbouwkundig plan

### Woningbouwprogramma

Er is een totaal van 14 woningen, waarvan:

- 12 rijwoningen (kavel 1 t/m 12);
- 2 vrijstaande woningen (kavel 13 en 14).



### DEELGEBIEDEN

#### T-boerderij:

- Geïnspireerd op de traditionele T-boerderij, bestaande uit een voorhuis (woondeel) en achterhuis (schuurdeel);
- Fungeert als hoofdgebouw van het erf;
- Bestaande uit 2 vrijstaande woningen, die via een overkapte garage aan elkaar verbonden zijn;
- Rijk gedetailleerd;

#### Schuurwoningen:

- Woonblokken geïnspireerd op (boeren)schuren;
- Ondergeschikt aan T-boerderij;
- Bestaande uit rijtjeswoningen;
- Eenvoudiger gedetailleerd;

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### Visie

Het plangebied ligt op een locatie die gekenmerkt wordt aan het agrarische karakter aan de rand van de dorpskern Almkerk. De ambitie is om een bouwenensemble met een passende landschappelijke inrichting te realiseren die aansluit op de aanwezige lintstructuur van karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing en het landschappelijke karakter van de omgeving. De nieuwbouwlocatie wordt een aantakking op het historische bebouwingslint Sjersestraat. Om het bebouwingslint zoveel mogelijk intact te houden, wordt er geen nieuwe bebouwing aan de Sjersestraat gerealiseerd, maar begint de nieuwe bebouwing pas achter de bestaande bebouwing. De bebouwing verwijst in opbouw en uitstraling naar het karakter van oorspronkelijke boerenerven. Lokale boerderijen en bijbehorende schuren inspireren de bouwvolumes van de woningen.

### Ruimtelijke inpassing

Het ontwerp van de woningbouwuitbreiding aan de Sjersestraat bestaat uit een cluster van grondgebonden woningen die samen een erf vormen. Dit cluster is in ruimtelijke opzet en uitstraling nadrukkelijk een verwijzing naar de oorspronkelijke boerenerven in de omgeving, door de samenstelling van de bouwvolumes en de wijze waarop deze compact zijn gesitueerd aan een informele buitenruimte. Het T-vormige gebouw aan de oostzijde van het erf vormt het hoofdvolume, door de hoogte, materiaalgebruik en detaillering. De overige woonblokken staan als "schuren" om de pleinruimte heen en zijn lager en eenvoudiger in detaillering dan het T-vormige gebouw. Ook in de architectonische vormgeving wordt herkenbaar verwezen naar de lokale karakteristieken van de bestaande boerderijen.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt het principe gehanteerd van een erf-/pleinruimte uit één materiaal, zonder hoogteverschillen en met een subtiele aanduiding van de afzonderlijke parkeerplaatsen. Binnen deze pleinruimte staan plantenvakken en meerdere bomen, om een aangename leefruimte te creëren. Aan de oostzijde van het erf ligt een groene overgang naar het omliggende landschap. Hierin wordt de waterhuishouding geregeld en vormt ook een verbinding voor wandelaars naar de omliggende omgeving.

### Verkeer en parkeren

Het erf met woningen is met een in- en uitritconstructie ontsloten aan de Sjersestraat, tussen de bestaande woningen van huisnummers 10 en 12 in. Door een ander materiaal te gebruiken en te zorgen voor een in- en uitritconstructie wordt het voor bestuurders duidelijk dat deze weg ondergeschikt is aan de Sjersestraat. De ontsluiting loopt als inrit naar het 'achtererf' met de woningen. Aan de zijkant van deze inrit zijn parkeerplekken gerealiseerd. Daarachter begint het erf, dat veel meer ingericht wordt als een erf-/pleinruimte, waar de voetganger en fietser de prioriteit heeft.

Voor het parkeren geldt de norm van 2 parkeerplaatsen per aaneengesloten woning en 2,5 parkeerplaatsen per vrijstaande of tweekapper woning. Voor het totaal van 14 woningen, komt het aantal benodigde parkeerplaatsen uit op 29. Daarvan zijn er 23 parkeerplaatsen op openbaar gebied geplaatst, en de overige als privé-parkeerplaats in de vorm van een dubbele oprit met garage bij de vrijstaande woningen en een oprit zonder garage bij enkele hoekwoningen. De meeste openbare parkeerplekken zijn gesitueerd langs de ontsluitingsweg, om hier al de grootste verkeersdruk op te lossen voordat het erf betreden wordt. Echter om aan de parkeernorm te voldoen, is het nodig om ook aan de achterzijde van het erf een aantal parkeerplaatsen neer te zetten. Deze zijn wat meer geïntegreerd in het erf.



### PARKEERBALANS

#### 14 woningen:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| 2 x 2,5 pp (vrijstaand)    | = 5            |
| 12 x 2 pp (aaneengesloten) | = 24 +         |
| <b>Totaal benodigd</b>     | <b>= 29 pp</b> |

#### Parkeercapaciteit plan:

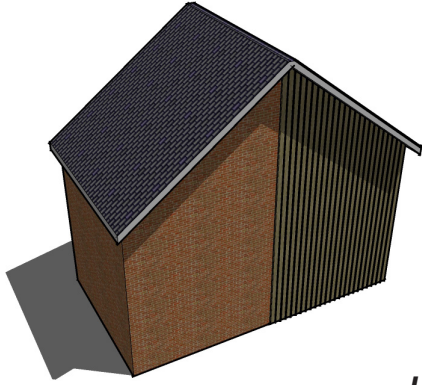
|                                                                                                                             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  2 x 1,7 pp (dubbele oprit met garage) |                  |
|  3 x 1 pp (oprit zonder garage)        |                  |
|  23 pp openbaar                        | +                |
| <b>Totaal aanwezig</b>                                                                                                      | <b>= 29,4 pp</b> |

— Rijbaan

- - - - - langzaamverkeer

### 3. BEBOUWING

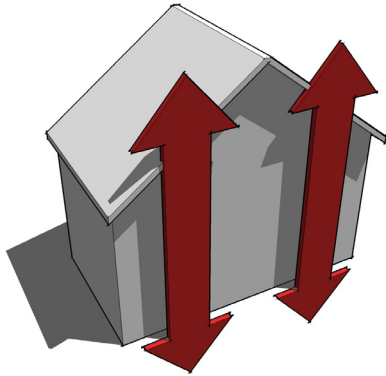
- materiaal:**
- traditionele, warme materialen
  - gebruik van gebakken materiaal en hout



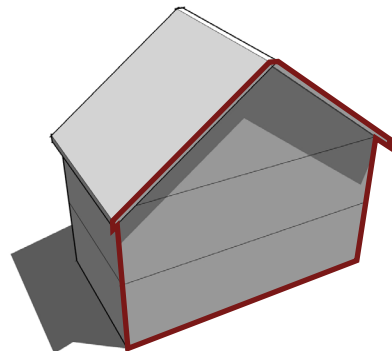
#### *Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling*



**gevelkarakteristiek:** - verticale geleiding



- massa en vorm:**
- Opbouwende hoogte: woningen vooraan het erf zijn laag, de T-Boerderij achterin het erf is de hoogste massa.
  - Toepassen van dakoverstek of nadrukkelijke gevelbeëindiging



#### MAXIMALE BOUWHOOGTEN

- 2 bouwlagen met kap
- 1,5 bouwlaag met kap
- 1 bouwlaag met kap

## ALGEMEEN

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. situering, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak vast wordt gelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden;
2. massa en vorm, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden;
3. gevelkarakteristiek, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld;
4. kleur en materiaal, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 2 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

5. erfafscheidingen, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd;
6. inrichting openbare ruimte, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte kan worden bereikt.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het 3e en 4e punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punten ('erfafscheidingen' en 'inrichting openbare ruimte') behelzen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte.

## SAMENHANG EN CONTRAST

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de architectuur moeten zijn om een samenhangende uitstraling te bewerkstelligen. Zo kan het plan als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie in relatie tot het landelijke gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen die past bij de ruimtelijke opzet van de stedenbouwkundige visie. In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om voor variatie tussen de verschillende woningen te zorgen en ruimte te geven aan de persoonlijke wensen van de toekomstige bewoners en de bouwers.

Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- Alle hoofdbouwmassa's vormen een erfensemble met één hoofdmassa en drie woonblokken als nevenmassa's. De hoofdmassa (het voorhuis van de T-boerderij) vormt de hoogste massa met maximaal twee bouwlagen en een schuine kap. De schuurvormige woonblokken zijn lager, met een maximale hoogte van 1,5 bouwlaag met kap. De patiowoningen aan de westzijde van het erf is het laagste woonblok en heeft een maximale hoogte van 1 bouwlaag met kap. Hierdoor wordt er een overgang gecreëerd van de bestaande woningen aan de Sjersestraat naar het nieuwe erf.
- Alle woningen hebben een zichtbare dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan. De uitstraling van de woningen is passend bij het landelijke/agrarische karakter.
- Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit traditionele materialen met een warme uitstraling: baksteen en/of hout met overwegend keramische dakpannen. Het hoofdgebouw (T-boerderij) is onderscheidend met mogelijk rieten kap.

Buiten de bovenstaande punten die de samenhang in de bebouwing waarborgen, wordt contrast en variatie bereikt door de mate van architectonische details zijn groter voor hoekwoningen of de woningen die in een belangrijke zichtlijn staan.

## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING - T-BOERDERIJ



*Herkenbaar onderscheid in voorhuis/woondeel (zie onder) en achterhuis /schuurdeel (zie boven).*



*Bestaande T-boerderij in de omgeving*



*Referentie naar de historische landelijke bebouwing in de omgeving: traditionele materialen, rijke detaillering.*

\* Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria

## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING - SCHUURWONINGEN



*Landelijk karakter met eigentijdse uitstraling door heldere (kap)schuurbouwvorm, natuurlijke materialen en sobere details.*



\* Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria

## TOETSINGSKADER BEBOUWING

|                     |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SITUERING           | <b>Positie</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn.</li> <li>• Schuurwoningen: elk woonblok oogt als één "schuur", met de lange gevel parallel aan het erf.</li> <li>• T-boerderij: achterhuis ligt met de lange gevel parallel aan het erf, voorhuis staat hier loodrecht op.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | <b>Zijdelingse afstand</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | <b>Aan- en uitbouw en bijgebouwen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluitend gesitueerd 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning (m.u.v. erkers).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| MASSA EN VORM       | <b>Bouwlagen</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• T-boerderij (voorhuis): is het hoofdvolume van het erf, max. 2 lagen plus kap.</li> <li>• Schuurwoningen en achterhuis van T-Boerderij: max. 1,5 laag plus kap.</li> <li>• Patiowoningen: max. 1 laag plus kap.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                     | <b>Gevelvorm</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen van dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak. Topgevels zijn zodoende niet toegestaan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                     | <b>Kapvorm en -richting</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap verplicht voor hoofdbouwmassa.</li> <li>• T-boerderij: <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorhuis: schilddak of zadeldak, dwarskap</li> <li>Achterhuis: zadeldak met eventueel wolfseind, langskap</li> </ul> </li> <li>• Schuurwoningen: zadeldak of mansardedak, langskap</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                     | <b>Aan- en uitbouw en bijgebouwen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwmassa ondergeschikt aan hoofdbouwmassa met maximum van 1 bouwlaag.</li> <li>• Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| GEVELKARAKTERISTIEK | <b>Geleding</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                     | <b>Oriëntatie</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels. Woningen zijn met de lange gevels geïntendeerd op de openbare ruimte.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | <b>Vormgeving</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• T-boerderij: het T-vormige gebouw is vormgegeven als een traditionele T-boerderij. De woningen hebben door de rijke detaillering en architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande historische agrarische panden in de omgeving.</li> <li>• Schuurwoningen: de overige woningen refereren naar de schuren van een boerenerf. Het woonblok heeft een kapschuurvorm.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | <b>Plasticiteit</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijk herkenbaar bouwvolume door een zeer beperkte plasticiteit. Incidenteel een forser accent of verbijzondering (bijv. geveluitsparing of referentie staldeuren) mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                     | <b>Detaillering</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• T-boerderij: Architectuur wordt gekenmerkt door een rijke detaillering zoals het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen), geprofileerd lijstwerk, muurankers en/of roedeverdeling in het raam. Toepassen van een gemetselde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam.</li> <li>• Schuurwoningen: wordt gekenmerkt door een meer sobere en eenvoudige detaillering.</li> <li>• Toegepaste schoorstenen dienen een gemetselde uitstraling te hebben, behoudens doorvoeren voor installaties.</li> <li>• Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel.</li> <li>• Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op de bebouwing geplaatst.</li> </ul> |

## TOETSINGSKADER BEBOUWING

|                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATERIALISERING | Dak         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een gebakken keramische pan (of gelijkwaardig) toepassen voor schuine daken. Een platte pan (leipan) is niet toegestaan.</li> <li>Rieten dakbedekking alleen toegestaan bij T-boerderij.</li> <li>Dakpannen in zwart/antraciet of oranje-rode kleur toepassen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                 | Gevel       | <ul style="list-style-type: none"> <li>T-boerderij: Gevels van het voorhuis/woondeel overwegend uit baksteen optrekken. Gevels van het achterhuis/staldeel kunnen ook hout als accentmateriaal hebben.</li> <li>Schuurwoningen: Gevels kunnen zowel baksteen als hout als hoofdmateriaal hebben. Al dan niet gepotdekseld.</li> <li>Hout toepassen in de materiaaleigen kleur (dat duurzaam een kwalitatieve uitstraling behoud) of uitgevoerd in een gedekte kleurstelling of zwart.</li> <li>Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan. Afwijkende donkerdere steen voor, of cementeren van, trasraam/plint is mogelijk. Geen strengpers baksteen toegestaan.</li> <li>Binnen de verschillende woonblokken dient voldoende variëteit in het metselwerk te zitten.</li> <li>Ondergeschikte zeer licht gekeimde accenten in de gevels zijn mogelijk.</li> <li>Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend, in beginsel traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren) en per rij of ensemble in samenhang.</li> <li>Voor natuurinclusiviteit ingebouwde nest- en verblijfskasten toepassen, bijvoorbeeld voor huismussen, gierzaluwen en vleermuizen.</li> </ul> |
|                 | Bijgebouwen | <ul style="list-style-type: none"> <li>De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen conform de hoofdbouwmassa of hout, al dan niet gepotdekseld.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

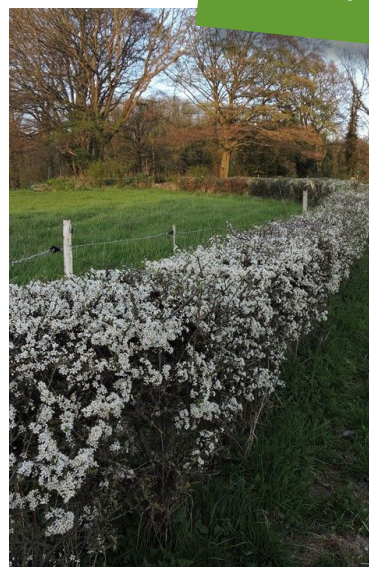




Meidoornhaag



Veldesdoornhaag



Sleedoornhaag (bloesem)



Beukenhaag (zomer en winter)



Gelderse roos



Vuilboom



Ongecultiveerde gemengde haag



Gesnoeide gemengde haag

*De groene erfafscheidingen dragen nadrukkelijk bij aan de inpassing in de landelijke omgeving*

## NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving vanuit de omgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar de landschappelijke kwaliteiten karakteristiek zijn, zal de uitstraling van de erfafscheidingen hierbij dienen te passen en waar mogelijk tevens aanvullend te zijn op de natuurlijke functies.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden daarom enkel natuurlijke afscheidingen beoogd in de vorm van hagen.

De haag en de omgeving van de haag dragen bij aan de biodiversiteit, gezien het zorgt voor schuilplekken en voedselvoorziening voor verschillende soorten dieren, waaronder vogels. Tevens worden de hagen gebruikt als migratieroute door allerlei insecten, amfibieën en zoogdieren.

De hagen kunnen bestaan uit meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, beuk, veldesdoorn of vuilboom en mixen van voorgaande soorten. Daar waar de hagen ruimte hebben (in zij- en achtertuinen) worden ze bij voorkeur gefaseerd elke vijf of zes jaar gesnoeid, zodat ze een ongecultiveerde landelijke uitstraling krijgen.

Voor erfafscheidingen tussen de privékevels onderling, is het aan de de bewoners zelf een keuze te maken in de wijze van afscheiden.

## TOETSINGSKADER ERFAFSCHIEDING

| AAN DE OPENBARE RUIMTE | Materiaal | <ul style="list-style-type: none"><li>Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte wordt een haag aangeplant.</li><li>Op de perceelsgrenzen tussen de openbare ruimte en tuinen van bestaande kevels buiten het plangebied wordt een hekwerk geplaatst met klimop.</li><li>Hagen kunnen bestaan uit meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, beuk, veldesdoorn en vuilboom of gemengde hagen, waarin een mix van voorgaande soorten wordt toegepast.</li><li>Over het hele erf worden de hagen van dezelfde soort/mix van dezelfde soorten toegepast om eenheid te krijgen in de openbare ruimte.</li></ul> |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Hoogte    | <ul style="list-style-type: none"><li>Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel is een hoogte tot 1,2 meter toegestaan.</li><li>Op zijdelingse perceelsgrenzen achter de voorgevel en achterste perceelsgrenzen is een hoogte tot 2 meter toegestaan.</li><li>Daar waar de hagen ruimte hebben (in zij- en achtertuinen) worden ze bij voorkeur gefaseerd elke vijf of zes jaar gesnoeid, zodat ze een ongecultiveerde landelijke uitstraling krijgen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                        |



### ERFAFSCHIEDINGEN

- Haag - laag (max. 1,2 meter)
- Haag - hoog (max. 2 meter)
- Hekwerk met klimop (max. 2 meter)

## TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

### 5. OPENBARE RUIMTE

Conform de stedenbouwkundige opzet van het plan draagt ook de inrichting van het openbaar gebied een uitstraling van een boerenerf gelegen aan het omliggende landschap. Uitgangspunten hiervoor zijn:

- Toepassen van bij voorkeur één type materiaal en kleur om een rustig en samenhangend erfbeeld te verkrijgen. Accenten in een afwijkend materiaal (bijv. natuursteen) zijn mogelijk.
- Geen niveauverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte toepassen.
- Functieaanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. afwijkend bestratingspatroon of een bescheiden kleurnuance in de bestrating.
- Een inritconstructie realiseren waar de ontsluiting voor het woonerf aantakt aan de Sjersestraat. Daarnaast wordt in het woonerf een ander soort bestrating toegepast dan in de Sjersestraat, zodat de toegangsweg de uitstraling van een inrit naar een achtererf heeft in plaats van een intensieve woonstraat. Met deze maatregelen wordt duidelijk gemaakt dat deze straat ondergeschikt is aan de Sjersestraat.
- De beplanting heeft waar mogelijk een verwijzing naar de karakteristieke groenelementen op een boerenerf (bijv. leibomen parallel aan de voorgevel, een geveltuin met bloemrijke beplanting, een solitaire notenboom of een sier- of pluktuintje beheerd door de bewoners).

### Algemene uitgangspunten

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan te optimaliseren gelden de volgende uitgangspunten;

- Duurzaamheid: Bij voorkeur duurzame (gebakken) straatmaterialen toepassen.
- Om het groene karakter van de woonomgeving ook terug te brengen op de parkeerplaatsen, is het gebruik van gras(beton)tegels gewenst. Een combinatie met gebakken materiaal is mogelijk. Ook in de materialisering van de rijweg is een combinatie van gebakken materiaal en gras(beton)tegels mogelijk, zoals stroken gras(beton)tegels aan de randen van de rijweg of als karrenspoor.
- Uniformiteit in zowel vorm als materiaal-, en kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Verlichtings- en andere inrichtingselementen ondersteunen het groene, landschappelijke karakter van het erf en hebben een sobere en tijdloze vormgeving die passend is bij de architectonische stijl van de bebouwing.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor kliko's (of een centrale ondergrondse container) en voldoende manoeuvreerruimte voor een vuilniswagen.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kasten, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied en zoveel mogelijk ingepast met groen.

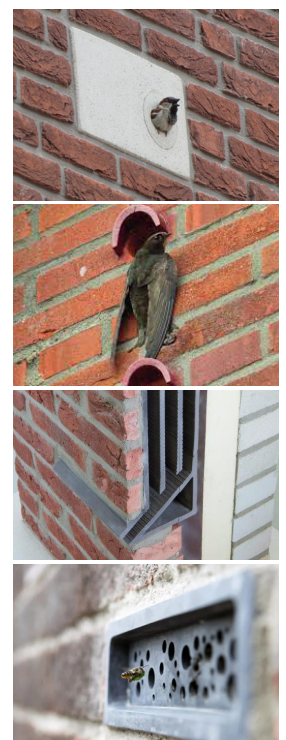
### Parkeren

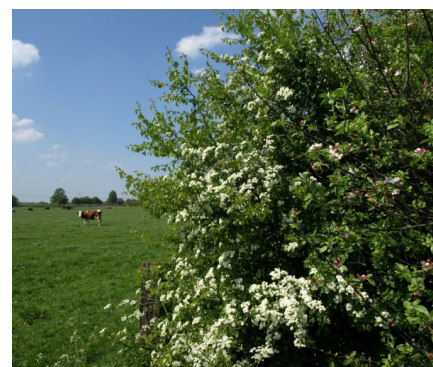
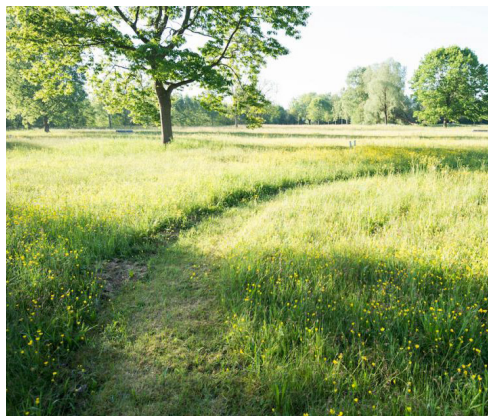
Het parkeren voor gemotoriseerd verkeer vindt enkel plaats in daarvoor bestemde parkeervakken of op eigen terrein. Op openbare parkeerplaatsen wordt halfverharding in de vorm van grasbetonstenen toegepast, wat bijdraagt aan het groene karakter en de landelijke sfeer van het erf.

### Natuurinclusiviteit

Door de ligging van het plangebied aan de rand van het buitengebied is het passend om maatregelen te treffen die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit en ook natuurinclusief zijn. De volgende uitgangspunten zorgen voor een groen en natuurinclusief woonmilieu:

- Met betrekking tot de beplanting in de openbare ruimte wordt speciaal rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit. Keuze voor voornamelijk inheemse beplantingssoorten die interessant zijn voor o.a. vogels, insecten en kleine zoogdieren, als schuilmogelijkheid en voedselbron. Een insectenhotel kan ook verblijfplaats bieden voor insecten.
- Beplanting op het erf voegt kleur toe met attractiewaarden door de seizoenen heen (hagen, klimplanten en bloemrijk gras). Door jaarrond bloeiende planten te hebben, is het naast esthetisch ook een blijvende voedselbron voor insecten.
- Aan de groene zone aan de oostzijde van het erf wordt extra aandacht gegeven aan een landschappelijke inrichting met gebiedseigen beplanting. Deze groene zone vormt de overgang naar het landelijke gebied achter het erf.
- Flauwe (natuurvriendelijke) taluds toepassen bij wadi's en aanplanten met kruidenrijke beplanting. De wadi kan ook inzetbaar zijn als speelplaats voor kinderen door het toevoegen van (natuurlijke) speelaanleidingen.
- Ook in de bebouwing worden natuurinclusieve maatregelen getroffen, door het plaatsen van (ingebouwde) nest- en verblijfskasten voor gebouwbewonende soorten, zoals de huismus en gierzwaluw, maar ook vleermuizen en metselbijen.



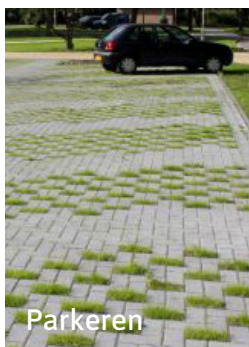


*De openbare ruimte heeft een landelijke uitstraling waar kleuren en geuren elkaar door het jaar heen afwisselen*

VERHARDING



Rijbaan



Parkeren



Referenties verhardingsmaterialen. Kleur/type kan afwijken.

