

BEELDKWALITEIT UITBREIDING EST – 9 WONINGEN



Het college van voormalig gemeente Neerijnen heeft medewerking verleend aan het realiseren van 9 woningen aan Karnheuvelsestraat in Est. Er worden drie geschakelde woningen gerealiseerd in de vorm van een T-boerderij en zeven vrijstaande woningen gesitueerd op kavels. Gelet op de ligging van het plangebied is landschappelijke inpassing noodzakelijk. De bedoeling is dat de woningen door het realiseren van een ommetje met het dorp Est worden verbonden.

De gemeente toetst de invulling van het toekomstig openbaar gebied, de landschappelijke inpassing en het ommetje. Gelet op de ligging van de woningen is het opstellen van eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van de woningen essentieel.

Woningen op de kavels

Woningen worden onderscheidend van elkaar vormgegeven. Het onderscheidende karakter kan zeer vergaand zijn door bijvoorbeeld een afwijking in maatvoering, situering maar ook subtieler zoals een afwijking in kleur- of materiaalgebruik, zonder hierbij de architectonische kwaliteit uit het oog te verliezen.

Situering

- De woningen kennen een duidelijke gerichtheid naar de straat;
- De voorgevelrooilijn varieert;
- Bijgebouwen dienen zo min mogelijk doorzichten te blokkeren, zodat de openbare ruimte en groene tuinen een ruimtelijke eenheid vormen;
- Minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter.

Massa en hoofdvorm

- De hoofdmassa bestaat in de regel uit een bouwlaag met een kap, waarbij de kaprichting vrij is;
- Variatie in kappen is gewenst: voornamelijk zadelkappen, incidenteel wolfseind of mansardekap, (half) ronde of lessenaarskap;
- Goothoogte max 6 m, nokhoogte max 10 m

Gevels

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
- Bij voorkeur open gevels – voldoende ramen;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerd boeiboord of overstek;
- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
- Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen;
- Horizontale gevelbeëindiging door ondermeer plinten, goten en kaprichting.

Materiaal

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Est;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: hoofdzakelijk rode of donkere baksteen;
- Daken: hoofdzakelijk rode of donkere niet glimmende gebakken pannen; bij een niet traditionele kapvorm is afwijkend materiaalgebruik toegestaan;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Terreinscheidingen:

Maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en maximaal 2 meter hoog achter de voorgevel. Naar de openbare ruimte gerichte terreinscheidingen worden of als groene, bladverliezende haag aangeplant of uitgevoerd als muur, die als eenheid met de woning wordt ontworpen. Dit geldt ook voor de terreinscheidingen aan de achterzijde van de percelen.

Referentiebeelden:



T-boerderij

De architectonische verschijningsvorm van het gebouwtype T-boerderij is een verwijzing naar het algemeen voorkomende hallehuis type in Midden-Nederland en meer streekeigen boerderijen van het T- en krukhuis type, met lokaal grote overstekken aan de achterzijde boven de deel. Hierbij wordt de T-boerderij ingedeeld in drie woningen.

Voor de T-boerderij gelden de volgende voorwaarden:

Situering

- De hoofdmassa kent een duidelijke gerichtheid naar de Karnheuvelsestraat;
- Het nevengebouw is complementair aan deze gerichtheid.

Massa en hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit twee vormen: de hoofdvorm (de boerderij) en de nevenmassa (de deel);
- De hoofdmassa is opgebouwd uit twee bouwlagen met een relatief vlakke kap, waarbij de bouwlagen relatief hoog zijn en tot uitdrukking komen in de gevel;
- Dakkapellen op het nevengebouw zijn niet toegestaan, op het hoofdgebouw slechts passend binnen de architectuur van de T-boerderij;
- De nevenmassa bestaat uit een laag met een rijzige kap.

Gevels hoofdgebouw

- Het gevelbeeld dient gevarieerd te zijn;
- Relatief gesloten gevels – verticale ramen;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerde boeiboord of overstek;
- Entree in de hoofdmassa is geaccentueerd door rijke detaillering.

Gevels nevengebouw

- Het gevelbeeld van de nevenmassa is sober en kent een horizontale geleiding;
- Het dakvlak heeft een ruimte overstek;
- Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.

Materiaal en kleurgebruik hoofdgebouw (de boerderij)

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Est;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: hoofdzakelijk rode of lichte baksteen of pleisterwerk in gedempte kleur met donkere plint (spatrand);
- Daken: antraciet/zwarte niet glimmende gebakken pannen;

- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Materiaal en kleurgebruik nevengebouw (De Deel):

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Est;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: rode of donkere baksteen
- Daken: antraciet/ zwarte niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Referentiebeelden:



Referentie kapvormen



Referentie gevel hoofdgebouw