

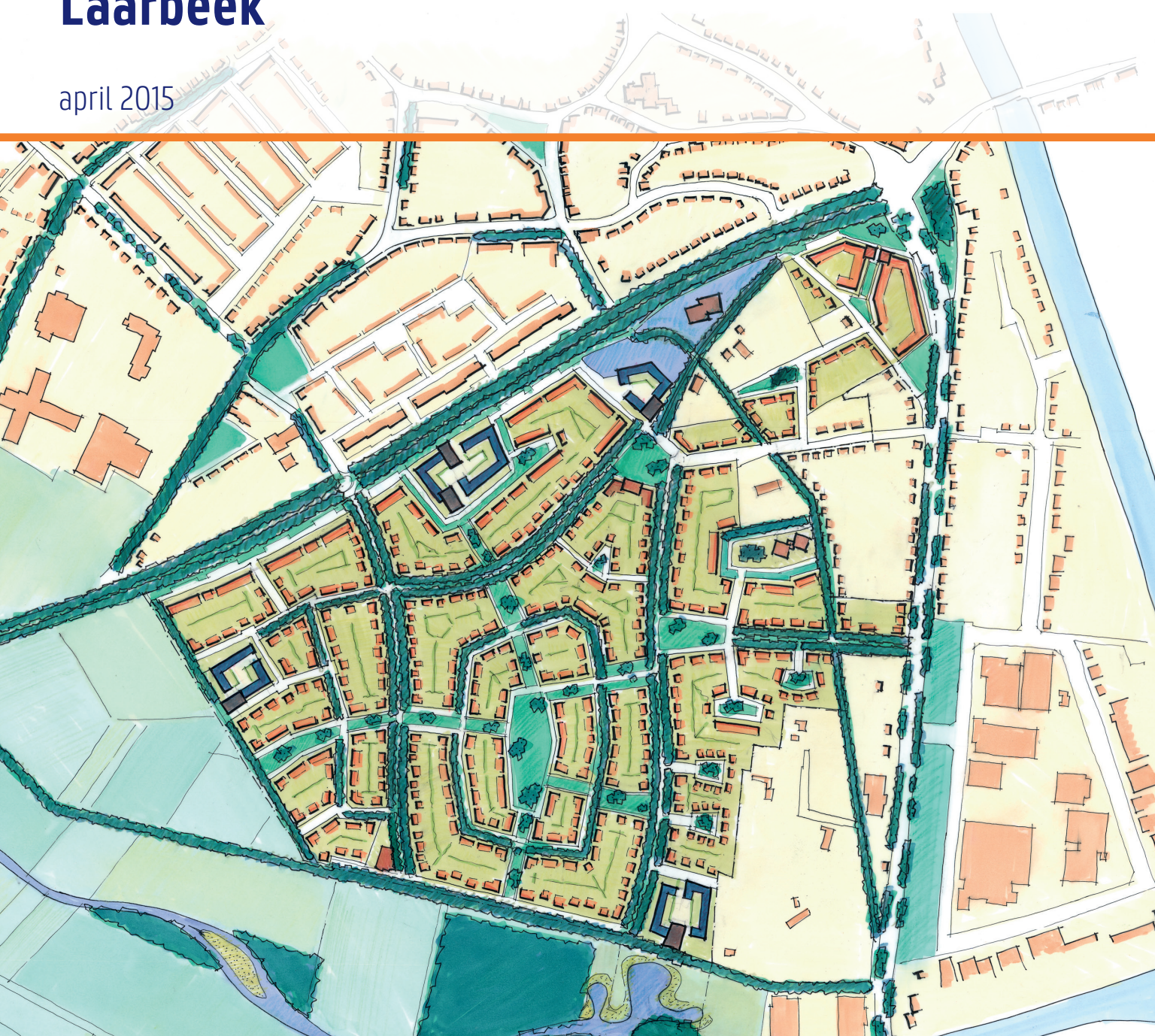
# Beeldkwaliteitsplan

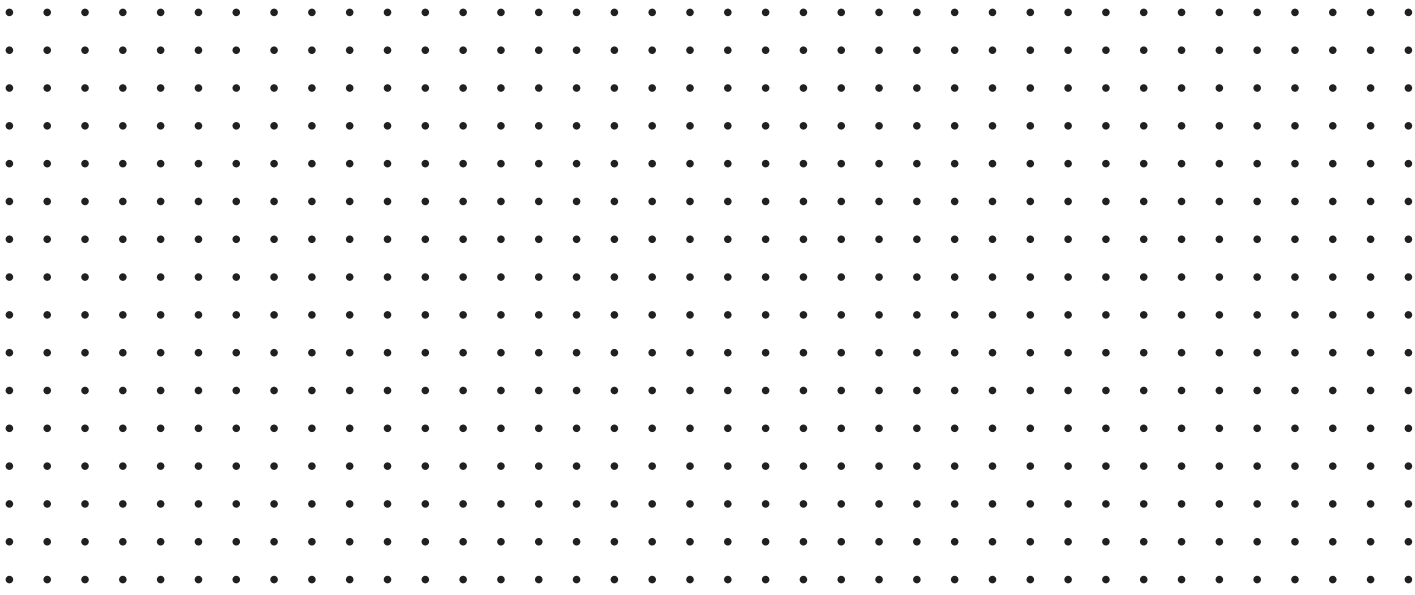
## De Beekse Akkers

### De Lanen, Woonbuurt 3 en Hoeve Isidorusplein

### Laarbeek

april 2015





**Opdrachtgever:**

Gemeente Laarbeek

**Documentnaam:**

beeldkwaliteit-DBA-Lanen en woonbuurt 3\_maart 2015

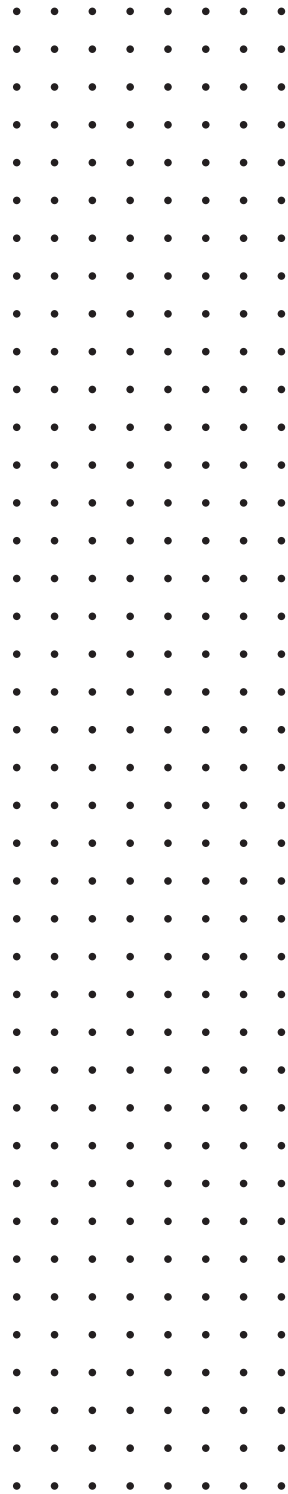
**Wijzigingsdatum:**

26 mei 2015

**Vaststellingsdatum:**

college van burgemeester en wethouders, 19 mei 2015

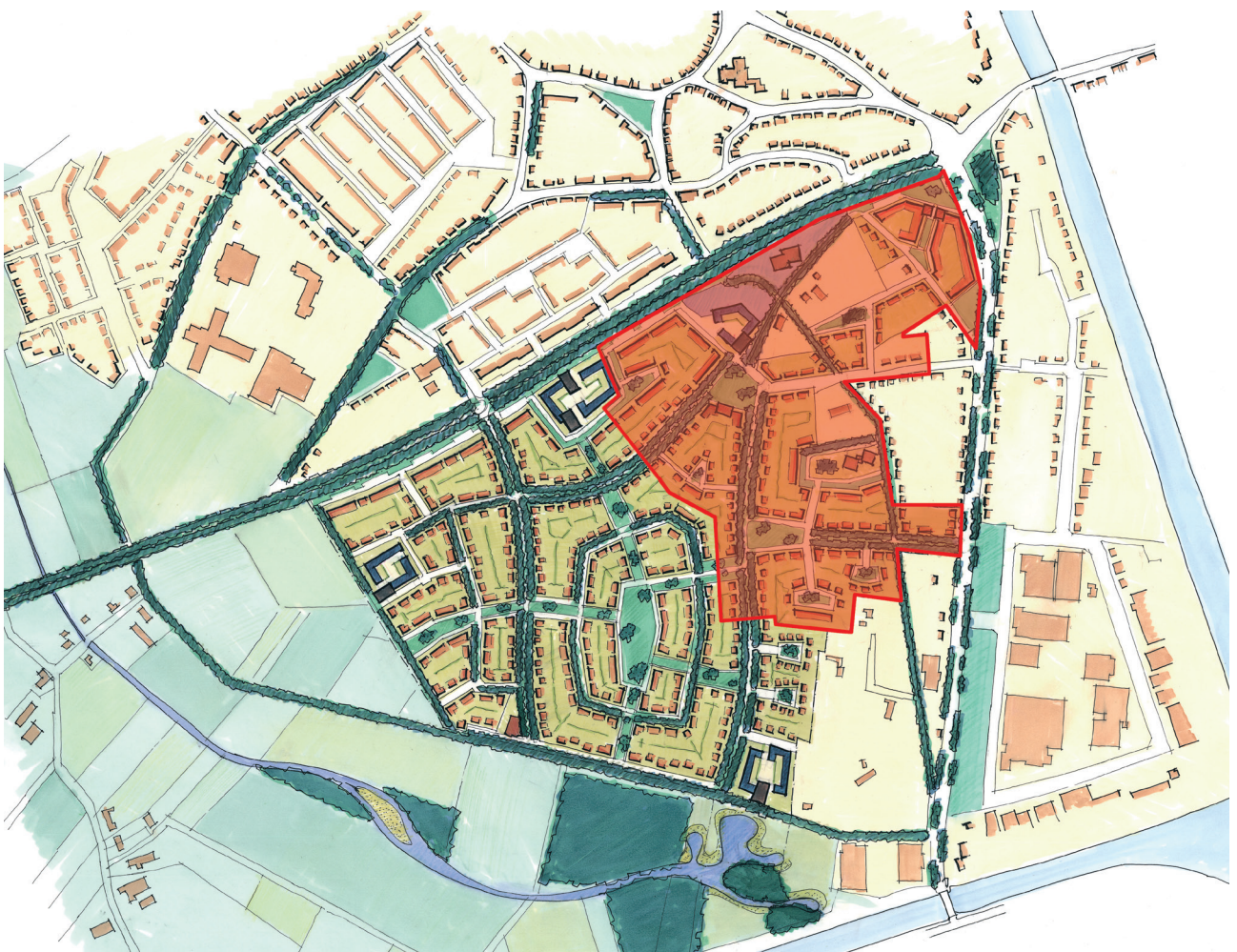
ruimtelijke  
denkers



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>PROCEDURE EN WERKWIJZE</b>	
1.1	Beeldkwaliteit	1
1.2	De middelen van beeldregie	1
1.3	Beeldkwaliteitsplan	2
<b>2</b>	<b>MASTERPLAN 'DE BEEKSE AKKERS'</b>	
2.1	De Beekse Akkers in groter verband	4
2.2	Zonering beeldkwaliteit	5
2.3	Uitgangspunten beeldkwaliteitprincipes Masterplan	5
2.4	Begrippen voor Beeldkwaliteit	6
<b>3</b>	<b>BEELDKWALITEIT DE LANEN</b>	
3.1	Sfeer en identiteit	8
3.2	Stedenbouwkundige criteria	8
3.2.1	Bouwhoogte	8
3.2.2	Objecten en situering	8
3.2.3	Kapvorm- en richting	10
3.2.4	Stedenbouwkundige accenten	10
3.2.5	Aan- en bijgebouwen	11
3.2.6	Erfafscheiding	12
3.2.7	Parkeren	14
3.3	Architectonische criteria	14
3.3.1	Massa- en gevelopbouw	14
3.3.2	Kleur en materialisatie	15
3.3.3	Detailering	16
3.3.4	Positionering architectenopdrachten	18
<b>4</b>	<b>BEELDKWALITEIT WOONBUURT 3</b>	
4.1	Sfeer en identiteit: Nieuwe Haagse School	20
4.2	Stedenbouwkundige criteria	20
4.2.1	Bouwhoogte	20
4.2.2	Objecten en situering	21
4.2.3	Kapvorm- en richting	21
4.2.4	Stedenbouwkundige accenten	22
4.2.5	Aan- en bijgebouwen	22
4.2.6	Erfafscheiding	22
4.2.7	Parkeren	23
4.3	Architectonische criteria	24
4.3.1	Massa- en gevelopbouw	24
4.3.2	Kleur en materialisatie	24
4.3.3	Detailering	25
4.3.4	Positionering architectenopdrachten	25
<b>5</b>	<b>BEELDKWALITEIT DE HOEVES</b>	
5.1	Boerenerf Isidorusplein	26
5.1.1	Boerderijwoningen	26
5.1.2	Schuurwoningen	26





Begrenzing Fase 1 van het Masterplan fase grens aanpassen?



# 1 PROCEDURE EN WERKWIJZE

## 1.1 Beeldkwaliteit

De gemeente Laarbeek wil met De Beekse Akkers een stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk onderscheidend en voor de gemeente kenmerkend woongebied ontwikkelen. De beeldkwaliteitsprincipes voor De Beekse Akkers als totaal zullen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van deze ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte.

In het voorliggende beeldkwaliteitsplan worden de beeldkwaliteitsprincipes van De Lanen en Woonbuurt 3 van het Masterplan De Beekse Akkers nader uitgewerkt. In de beeldkwaliteitsprincipes voor het masterplan worden de procedurele en inhoudelijke principes beschreven als kader voor de verschillende beeldkwaliteitsplannen. De beeldregieprincipes zijn gemeenschappelijke uitgangspunten en hebben betrekking op de stijl waarin wordt gebouwd, de vormgevingsprincipes en kleur- en materiaalgebruik voor de bebouwing. Beeldregieprincipes zijn noodzakelijk om het bijzondere woon- en planconcept van De Beekse Akkers waar te kunnen maken.

De Beekse Akkers zal in een tijdspanne van circa 15 jaar gerealiseerd worden, omwille van een sterke samenhang van het totaalplan is de ambitie geformuleerd om voor alle deelplannen beeldregieprincipes te hanteren. Gewijzigde opvattingen over de beeldregieprincipes gedurende deze periode naar aanleiding van maatschappelijke tendenzen of marktmechanismen, kunnen echter aanleiding vormen voor het bijstellen van de beeldregieprincipes.

## 1.2 De middelen van beeldregie

De regie op het beeld van De Beekse Akkers vindt op meerdere wijzen en met verschillende middelen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is slechts één instrument.

### Masterplan voor De Beekse Akkers

Allereerst zijn er het planconcept, de stedenbouwkundige-landschappelijke structuur, het programma en de thematische aspecten zoals die in masterplan zijn weergegeven. De stedenbouwkundige-landschappelijke structuur condicioneert en beïnvloed de beeldkwaliteit.

### Deelplanuitwerking

De deelplanuitwerkingen op stedenbouwkundig, landschappelijk en civieltechnisch niveau concretiseren de principes van het masterplan gebiedsgewijs en hebben een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit; het ontwerp en de toetsing ervan zijn wezenlijke momenten in de beeldregie.

### Supervisor / welstand / kwaliteitsteam

De beeldregie is onder verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur toevertrouwd aan de supervisor, die alle deelplanuitwerkingen inclusief infrastructurele plannen toetst alvorens ze kunnen worden uitgevoerd. Als toetsingskader voor de supervisor geldt het masterplan, het bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplannen en het beeldkwaliteitsplan.

De supervisor bewaakt de kwaliteit van de architectonische plannen. Hij is daartoe gemandateerd door het gemeentebestuur. De supervisor draagt mede zorg voor de afstemming tussen de architectenteams die in verschillende contractgebieden binnen een deelplan actief zijn en begeleidt de individuele particuliere bouwplanontwikkelingen.

### Kavelpaspoorten

Voor iedere vrije sector kavel wordt een "kavelpaspoort" gemaakt met een verdere uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan. De paspoorten beschrijven de specifieke beeldkwaliteitsaspecten per kavel per woning. Deze gegevens zijn richtinggevend voor de woning.



Beeldkwaliteitsplan  
De Beekse Akkers

### **1.3 Beeldkwaliteitsplan**

Het Beeldkwaliteitsplan als formeel beleidskader, sturings- en toetsinstrument functioneert als het belangrijkste procesmatig werkend instrument bij de beeldregie. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van de beeldregieprincipes zoals verwoord in het Masterplan. De randvoorwaarden uit het Masterplan en de verkaveling van de eerste fase (ondermeer situering, maatvoering en programma) zijn echter nog "beeldloos". Om de vastgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de bebouwing te kunnen realiseren, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

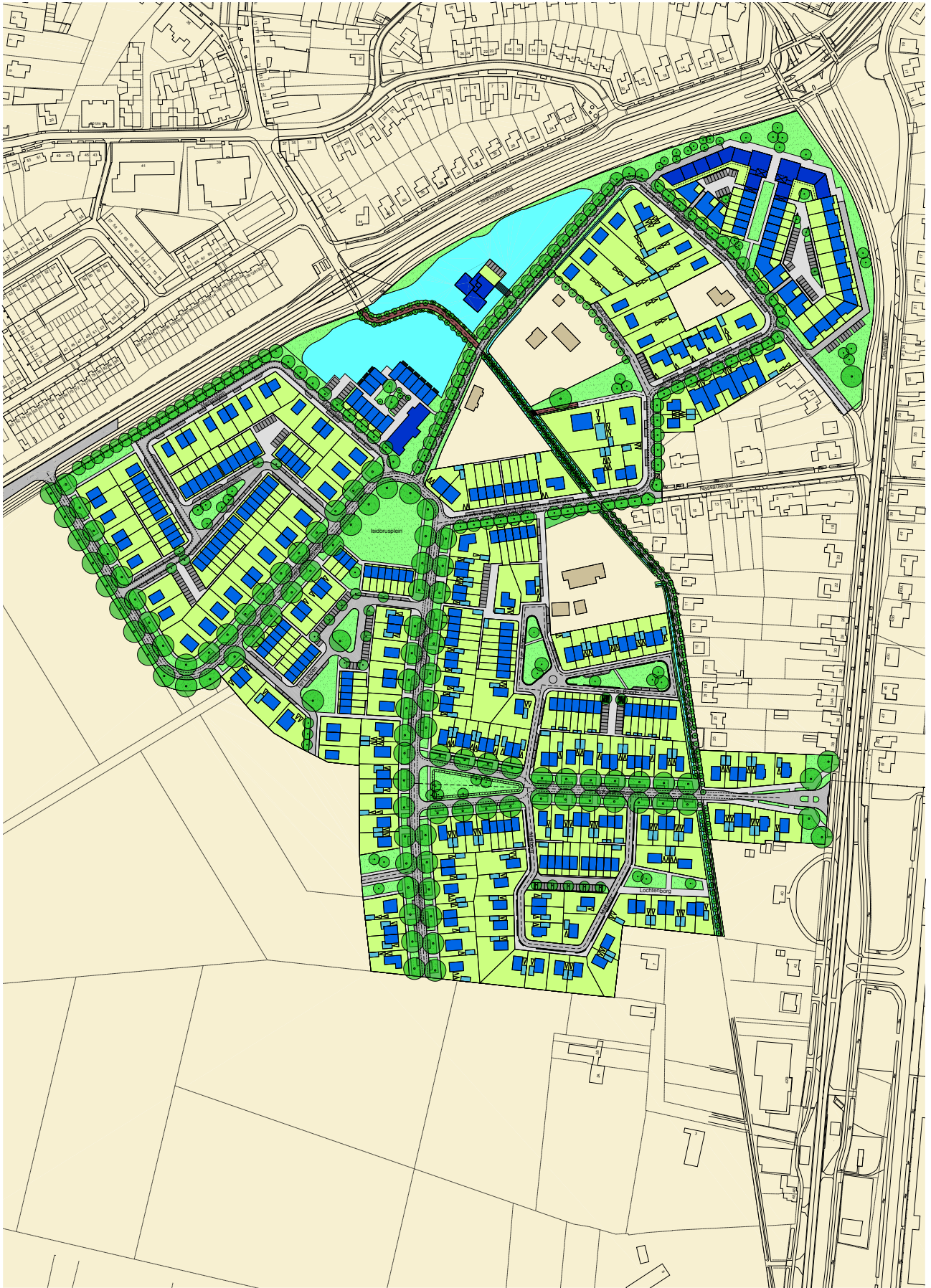
Niet alle materiaal- en kleurkeuzen en vormgevingsprincipes die bij het ontwerpen van de deel- en bouwplannen aan de orde komen, worden in het Beeldkwaliteitsplan op voorhand vastgelegd. Er blijft ruimte voor creatief ontwerp en interpretatie. De regels zijn geen doel op zich, maar beogen een optimale samenhang te bewerkstelligen. Toepassing dient dus met beleid en visie plaats te vinden.

#### **Implementatie**

Het Beeldkwaliteitsplan wordt als beleidskader vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen. Dit Beeldkwaliteitsplan krijgt een directe formele relatie met het Uitwerkingsplan via de bevoegdheid van het college van B&W tot het stellen van nadere eisen met betrekking tot onder andere de situering en vormgeving van de gebouwen, ten behoeve van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Na vaststelling door de college vormt het beeldkwaliteitsplan een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Bij het toetsen van de deelplanuitwerkingen en de infrastructurele en openbare ruimte plannen door de supervisor wordt het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan als bindend instrument gehanteerd.





Stedenbouwkundig plan Fase 1 De Beekse Akkers, september 2009, geactualiseerd maart 2015

# 2 MASTERPLAN 'DE BEEKSE AKKERS'

## 2.1 De Beekse Akkers in groter verband

Het nieuwe woongebied De Beekse Akkers krijgt een dorps en op het landschap georiënteerd karakter. Het beeld van het woonmilieu wordt in belangrijke mate bepaald door vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen in een groene setting. De samenhang in De Beekse Akkers wordt ondersteund met de keuze voor een heldere en gelaagde ruimtelijke hoofdstructuur. Als verkavelingsprincipe wordt hoofdzakelijk het traditionele bouwblok toegepast opgebouwd vanuit de individuele kavel en een fijnmazig en informeel gevormd wegennet. Samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte is cruciaal voor een leefbaar en hoogwaardig woonmilieu.

Het planconcept Linten en Parkensnoer onderscheidt een aantal structurerende elementen welke zijn gebaseerd op de kenmerken van de dorpen, op landschapselementen en op de landschappelijke ondergrond. Het Masterplan gaat uit van kenmerkende eigenschappen zoals riante bomenlanen in de stijl en sfeer van de Koppelstraat, groene woonmilieus, brede bermen, hagen en gevarieerde lintbebouwing. Er is een duidelijke hiërarchie waarneembaar in de groenclusters: De Lanen, Parkensnoer, De woonbuurten en De Hoeves.

Essentieel voor De Lanen is de routekwaliteit van de wegen. Deze spelen een belangrijke rol in de verbinding van De Beekse Akkers met Beek en Donk, maar ook in de verbinding van Beek en Donk met het ten zuiden van het plangebied te realiseren recreatief uitlooptgebied.

Langs de Lanen en het Parkensnoer bevinden zich een aantal grotere elementen, Hoeves, die refereren naar de boerderijcomplexen die zich van oudsher langs de Brabantse landwegen bevonden. De Hoeves zijn kleinschalige wooncomplexen op een erf en vormen bijzondere elementen in de wijkstructuur. Elk van deze elementen kan een bijzondere architectonische uitstraling verkrijgen.

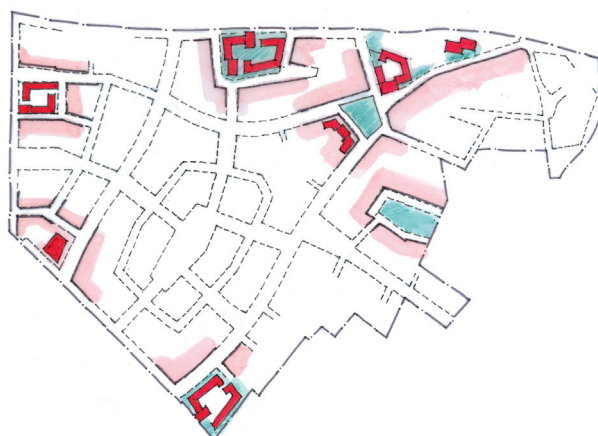
Tussen De Lanen liggen een reeks van woonbuurten, waarin een parkje het centrale element vormt. De buurten zijn overzichtelijk van schaal, waardoor een dorps gevoel zal ontstaan. Hoe verder men de wijk binnenkomt hoe luwer en intiemer het wordt. De buurtparkjes zijn zoveel mogelijk autovrij en derhalve het domein van de bewoners voor samenkomst, spelende kinderen, barbecues etcetera.



De Lanen



Het Parkensnoer



De Hoeves



De Koppelstraat in Beek

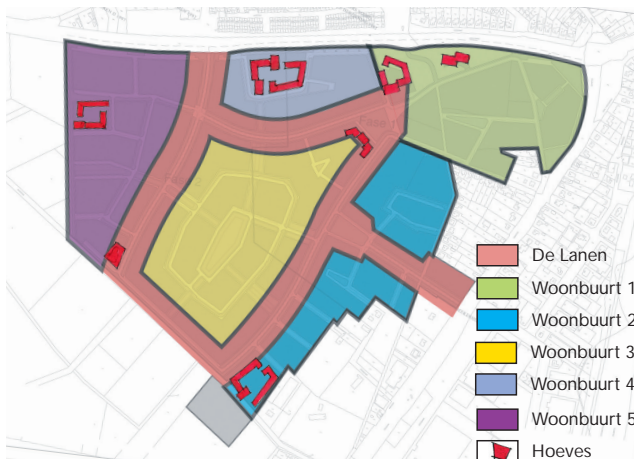




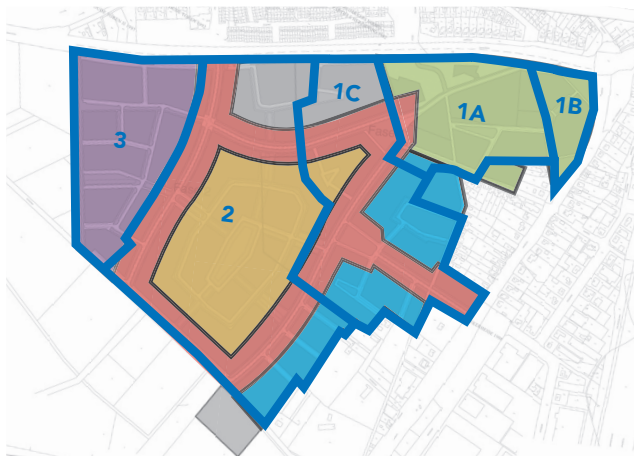
## 2.2 Zonering beeldkwaliteit

Wezenlijk voor de eenheid en variatie in De Beekse Akkers is het vooraf helder definiëren van een aantal eenheden met ieder verschillende beeldkwaliteitscriteria. In de tekening zonering beeldkwaliteitseenheden zijn deze eenheden gedefinieerd. In hoofdlijnen bestaat de indeling uit De Lanen en de Woonbuurten.

In de volgende hoofdstukken worden de criteria geformuleerd voor De Lanen, de Hoeve en Woonbuurt 3. Zowel De Lanen als de Woonbuurten worden in meerdere fases ontwikkeld. De criteria voor deze beeldkwaliteitseenheden gelden voor de totale lanen en woonbuurten en gelden dus ook voor de woningen die in een latere fase zullen worden gerealiseerd.



Zonering beeldkwaliteit



Fasering van de gebieden

## 2.3 Uitgangspunten beeldkwaliteitsprincipes Masterplan

### Uitgangspunten beeldkwaliteit De Lanen

In deze paragraaf worden de criteria uit het masterplan herhaald. Deze criteria vormen de basis uitgangspunten voor de verdere uitwerking. De Lanen vormen de belangrijkste hoofdstructuurlijnen in het plangebied. Het gaat om lijnvormige elementen die het plangebied doorsnijden en de verbinding vormen tussen het plangebied en de omgeving. In grote lijnen zijn er 5 belangrijke lanen in het plangebied. Voor De Lanen geldt als uitgangspunt dat een dorps en gevarieerd beeld wordt gecreëerd met een breed profiel waaraan rijzige volumes staan in een groene setting.

Om dit te bewerkstelligen zullen de volgende middelen vanuit het Masterplan worden ingezet:

- *Criteria met betrekking tot de architectonische stijl:*  
Diverse architectuurstijlen van traditioneel tot modern.
- *Criteria met betrekking tot de verkaveling en typologie:*  
Hoofdzakelijk vrijstaande, twee onder een kap woningen en kort rijtjes (maximaal 3 woningen).  
De bebouwing wordt in kleine eenheden of perceelsgewijs ontworpen door verschillende architecten.
- *Criteria met betrekking tot de rooilijnen:*  
Gevarieerde rooilijnen, variërend van 6 tot 8 meter uit de uitgiftegrens / diepe voortuinen.
- *Criteria met betrekking tot de bouwhoogte en kapvorm:*  
Bouwhoogte hoofdzakelijk twee lagen met kap, hoofdzakelijk zadeldak, nokrichtingen gevarieerd.
- *Criteria met betrekking tot materialisering en kleurgebruik:*  
Gebruik maken van natuurlijke materialen, baksteen, gebakken pannen, hout, gekeimde gevels, kleurgebruik divers echter zoveel mogelijk gebruik maken materiaal eigen kleuren.

In hoofdstuk 3 van deze rapportage worden de hierboven genoemde criteria verder uitgewerkt, eventueel gemotiveerd aangepast en aangevuld om de identiteit van De Lanen inhoud te geven en aan te laten sluiten bij de huidige marktsituatie.

### **Uitgangspunten beeldkwaliteit Woonbuurten**

Voor De Woonbuurten geldt als uitgangspunt dat per buurt, gegroepeerd rondom een park of plantsoen, een sterk samenhangend beeld wordt nagestreefd. De buurten onderling zullen onderscheidend zijn met een overzichtelijke schaal en een intieme woonsfeer.

Om dit te bewerkstelligen zullen de volgende middelen vanuit het Masterplan worden ingezet:

- *Criteria met betrekking tot de architectonische stijl:*  
Per buurt een keuze voor één bepaalde architectuurstijl.
- *Criteria met betrekking tot de verkaveling en typologie:*  
Diverse woningtypologieën, clustering van rijenwoningen en gestapelde woningen aan belangrijke openbare ruimtes.
- *Criteria met betrekking tot de rooilijnen:*  
Continue rooilijnen, variërend van 4 tot 6 meter uit de uitgiftegrens
- *Criteria met betrekking tot de bouwhoogte en kapvorm:*  
Per buurt keuze voor één kapvorm als hoofdmotief, bouwhoogte één en twee lagen met kap.
- *Criteria met betrekking tot materialisering en kleurgebruik:*  
Per woonbuurt keuze voor één of twee hoofdmaterialen (gevel en dak) en kleurstelling. Gebruik maken van natuurlijke materialen, baksteen, gebakken pannen, hout, gekeimde gevels.

In hoofdstuk 4 wordt de hierboven genoemde criteria voor woonbuurt 3 verder uitgewerkt, aangepast en aangevuld om de identiteit van de Woonbuurten inhoud te geven en aan te laten sluiten bij de huidige marktsituatie.

### **Uitgangspunten beeldkwaliteit Hoeves**

De Hoeves vormen bijzondere elementen in de wijkstructuur. Elk van deze elementen moet een bijzondere architectonische uitstraling krijgen met een hoog ambitieniveau. De Hoeves zijn onderscheidend ten opzichte van De Lanen en de Woonbuurten.

In hoofdstuk 5 worden de criteria voor de Hoeve aan het Isidorusplein verder uitgewerkt. Het gaat hier om een boerenerf aan de centrale brink van de wijk, bestaande uit een boerderij met bijbehorende schuurwoning.

## **2.4 Begrippen voor Beeldkwaliteit**

De gewenste beeldkwaliteit voor een plangebied wordt veelal vastgelegd in woord en beeld, zo ook voor De Beekse Akkers in voorliggend beeldkwaliteitsplan. In het tekstuele gedeelte worden specifieke begrippen (vaktermen) gebruikt. In de praktijk blijkt dat de verschillende betrokkenen in het planvormingsproces deze specifieke begrippen niet altijd op dezelfde manier interpreteren. Dit leidt tot verwarring en mogelijk ook tot een andere beeldkwaliteit als oorspronkelijk bedoeld door de ontwerper.

Om voor alle betrokkenen helderheid te creëren over de beoogde beeldkwaliteit in De Beekse Akkers worden in deze paragraaf de gebruikte begrippen toegelicht, vanuit het oogpunt van de stedenbouwkundig ontwerper. Hoewel deze begrippen binnen andere vakgebieden misschien anders uit te leggen zijn, dienen deze te worden geïnterpreteerd zoals beschreven in het navolgende.

### **Objecten**

Een object vormt ruimtelijk gezien een eenheid op het schaalniveau van de woning.

- Een vrijstaande woning is een object;
- Twee tegen elkaar aangebouwde woningen onder één kap vormen één object;
- Twee vrijstaande geschakelde woningen vormen twee objecten;
- Rijen zijn één object;
- Appartementen zijn één object.

### **Bebouwingstypologie**

Een typologie is een onderverdeling van een groep objecten op basis van (een aantal) kenmerken van deze objecten. Onder bebouwingstypologie vallen bijvoorbeeld de objecten tweekapper, rijwoning, vrijstaande woning en een appartementengebouw.

### **Architectonische stijl**

Een bouwstijl (in deze rapportage afgekort tot stijl) is een verzameling van objecten behorende bij één familie. Een familie heeft dezelfde kenmerkende vormtaal.

Binnen een familie zijn variaties mogelijk. Bijvoorbeeld in kleur, typologie en materialisatie. De architectonische stijl bepaald de bandbreedte van de variatie.

### **Differentiatie**

In dit beeldkwaliteitsplan worden verschillende begrippen gebruikt die nauw samenhangen met het begrip differentiatie. Bijvoorbeeld de begrippen verschil, variatie en verscheidenheid (synoniemen) of het



tegenovergestelde gelijkheid, samenhang, eenheid (synoniemen). Deze begrippen hebben allemaal betrekking op de gewenste mate van verschil of gelijkheid. In een beeldkwaliteitsplan wordt immers vastgelegd in welke mate er verschil of gelijkheid wordt nagestreefd.

Het is hierbij cruciaal om te beseffen dat verschil kan worden nagestreefd op het ene schaalniveau en tegelijkertijd gelijkheid op een ander schaalniveau en dat verschil kan worden nagestreefd binnen het ene criterium en tegelijkertijd gelijkheid binnen een ander criterium.

Bijvoorbeeld in De Beekse Akkers wordt op het schaalniveau van de wijk verschil nagestreefd. Op het schaalniveau van de woonbuurten wordt samenhang nagestreefd. Dit wordt bewerkstelligd door een bepaalde architectonische stijl te kiezen. Dit betekent niet dat in een woonbuurt alle objecten gelijk moeten zijn. Binnen het criterium van kleur is bijvoorbeeld variatie mogelijk, met behoud van samenhang binnen de woonbuurt. Er is een bepaalde bandbreedte toegekend aan de mate van gelijkheid voor de kleuren. Gelijkheid is dus niet hetzelfde als identiek.



*Deze objecten hebben dezelfde architectonische stijl (Scandinavisch). Er is gevarieerd in kleur en typologie (rijwoning en tweekapper). De bandbreedte van de variatie in kleur sluit aan bij de architectonische stijl.*

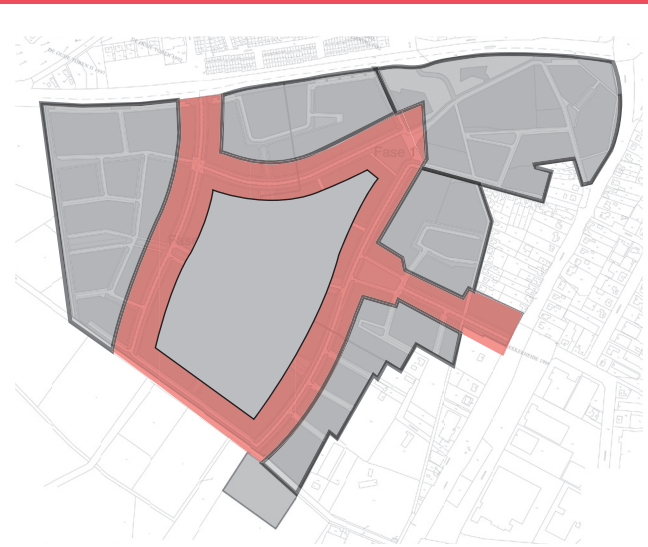
# 3 BEELDKWALITEIT DE LANEN

## 3.1 Sfeer en identiteit: verscheidenheid doch eenheid

Voor De Lanen geldt als uitgangspunt dat een dorps en sterk gevarieerd beeld wordt gecreëerd met riante bomenlanen in de stijl en sfeer van de Koppelstraat. Het beeld wordt bepaald door een breed profiel met riante bomen met daaraan een reeks van losstaande objecten zoals tweekappers, vrijstaande woningen en korte rijtjes van maximaal 3 woningen. Ter variatie van het straatbeeld kan in afwijking op het Masterplan af en toe een langere rij van maximaal 6 woningen worden toegestaan. De woningen krijgen verschillende architectonische stijlen op ruime kavels.

De stedenbouwkundige en architectonische criteria voor de woningen aan De Lanen hebben als doelstelling de in het straatbeeld nagestreefde variatie te vervatten onder de uitdrukking van verscheidenheid doch eenheid. Verscheidenheid wordt daarom toegepast binnen een vooraf bepaalde bandbreedte die is geformuleerd in onderstaande criteria. Deze bandbreedte regisseert de verscheidenheid maar ook de samenhang voor de totale Lanen. Alle regelgeving met betrekking tot de architectuur en de spelregels met betrekking tot de architectenverdeling zijn hier een uitvloeisel van. Het deelgebied De Lanen, dat gerealiseerd wordt in een tijdspanne van circa 15 jaar, moet met het gevarieerde beeld zich gaan manifesteren als één samenhangende laan. Naast samenhang door detaillering en via kleur- en materiaalkeuze wordt een belangrijke bindende kwaliteit gevonden in het profiel met de laanbeplanting. Omwille van de samenhang van het totale deelgebied zijn de criteria geformuleerd voor fase 1 in dit beeldkwaliteitsplan leidend voor de uitwerking van de vervolg fasen.

De supervisor bewaakt de variatie en samenhang ten aanzien van alle onderstaande criteria.



De Lanen

## 3.2 Stedenbouwkundige criteria

Een aantal onderwerpen voor de beeldregie heeft een directe relatie met de ontworpen stedenbouwkundige structuur van de buurt: o.a. de aansluiting van de buurt op de directe omgeving, de bouwhoogte, vorm- en hoogteaccenten en rooilijnen. In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige aspecten nader uitgewerkt.

### 3.2.1 Bouwhoogte

Om het beeld van stevige robuuste volumes te creëren, geldt in De Lanen de dominante bouw-hoogte van 2 bouwlagen met kap. De maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.

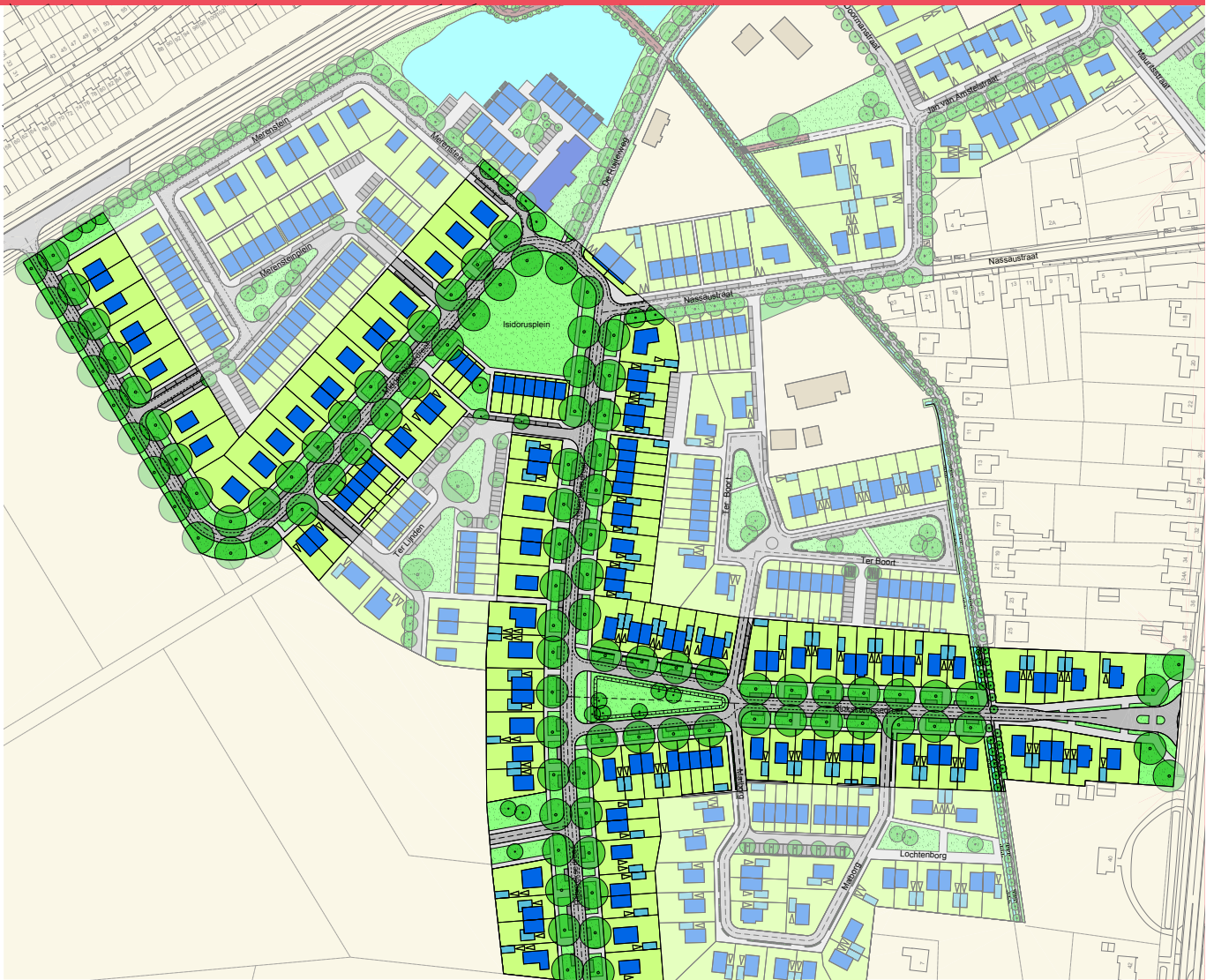
- Vrijstaande woning, twee onder één kap en rij-woningen; goothoogte maximaal 6. Maximaal 50% van de gevellengte kan worden verlaagd tot een goothoogte van maximaal 4 meter;
- De bijzondere blikvanger staat op een ruime kavel; goothoogte en heeft een goothoogte van minimaal 6 meter en maximale nokhoogte 13m.

### 3.2.2 Objecten en situering

In het Masterplan geldt het uitgangspunt van een gevarieerde rooilijn van 6 tot 8 meter. Het toepassen van diepe voortuinen versterkt het groene karakter van De Lanen. Omdat na herijking van het markt-onderzoek de kavels aan De Lanen kleiner zijn geworden is tevens de rooilijn hierop aangepast. Om het gewenste gevarieerde beeld te krijgen wordt een gevarieerde rooilijn voorgesteld tussen de 5 en 7 meter vanuit de perceelsgrens. Voor rijwoningen geldt een rooilijn van minimaal 4 meter. Vóór de rooilijn zijn doormiddel van een vrijstelling aanbouwen (erkers en entrees) toegestaan. Deze is maximaal 1,25 m







Uitsnede verkaveling maart 2015

diep maar mag aan de Lanen de voorerfgrens niet dicht naderen dan 4 meter. Met betrekking tot de afstand van de hoofdbebouwing tot de achtererfgrens blijft de minimale afstand 8 meter gelden.

Om variatie in rooilijn te garanderen komen er nooit meer dan twee objecten naast elkaar voor die in dezelfde rooilijn staan. De rooilijnen zullen op de plankaart van het uitwerkingsplan worden aangegeven. Tussen de verschillende objecten zit een sprong van minimaal 0,5 meter.

In het beeld zoals dat langs De Lanen ervaren wordt, zullen de vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en korte rijwoningen een dominante rol spelen. Uitzondering vormen de langere rijen van maximaal 6 woningen, die ter variatie van het straatbeeld kunnen worden toegevoegd. Met deze inpassing dient zeer terughoudend te worden omgegaan. Een langere rij van maximaal 6 woningen is alleen toegestaan mits het parkeren op een goede manier wordt opgelost met behoud van de kwaliteiten van De Lanen zoals gesteld in het

Masterplan openbare ruimte. Daarnaast bepaalt de supervisor de ruimtelijke afstemming van het aantal rijen in het totale straatbeeld. De overige langere rijenbouw komt in de buurten te liggen en rondom pleintjes en plantsoenen. Om de gewenste variatie te kunnen bewerkstelligen komen nooit meer dan twee objecten van dezelfde typologie naast elkaar voor.







Accent in zichtlijn, een verzorgd beeld aan het eind van stedelijke ruimte

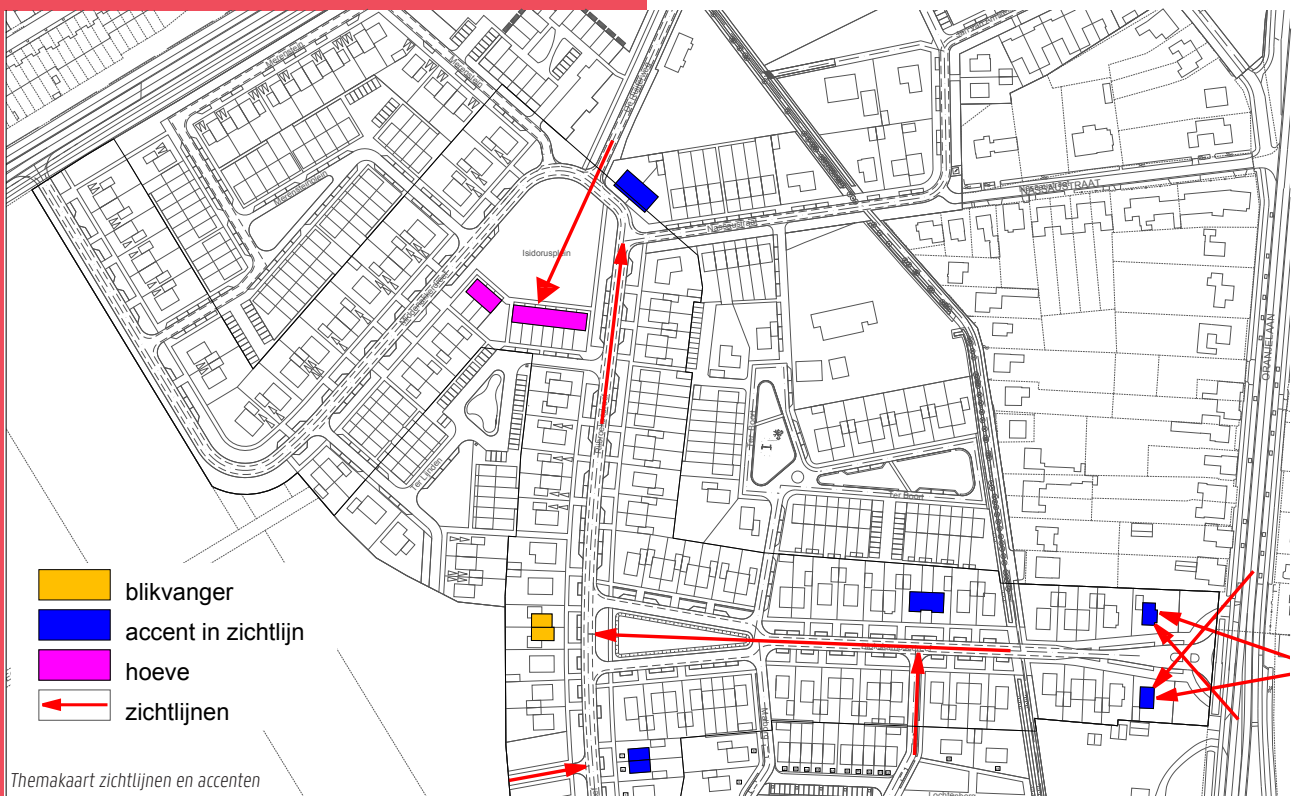
### 3.2.3 Kapvorm- en richting

Omwille van de samenhang en het dorps karakter van De Lanen zijn alleen zuivere kapvormen toegestaan; zoals zadeldak, schildkap en mansardekap. Een lessenaardak kan alleen worden toegestaan als de nokrichting haaks op het kavel is gesitueerd. Uitzonderingen worden alleen toegestaan met nadrukkelijke goedkeuring van de supervisor.

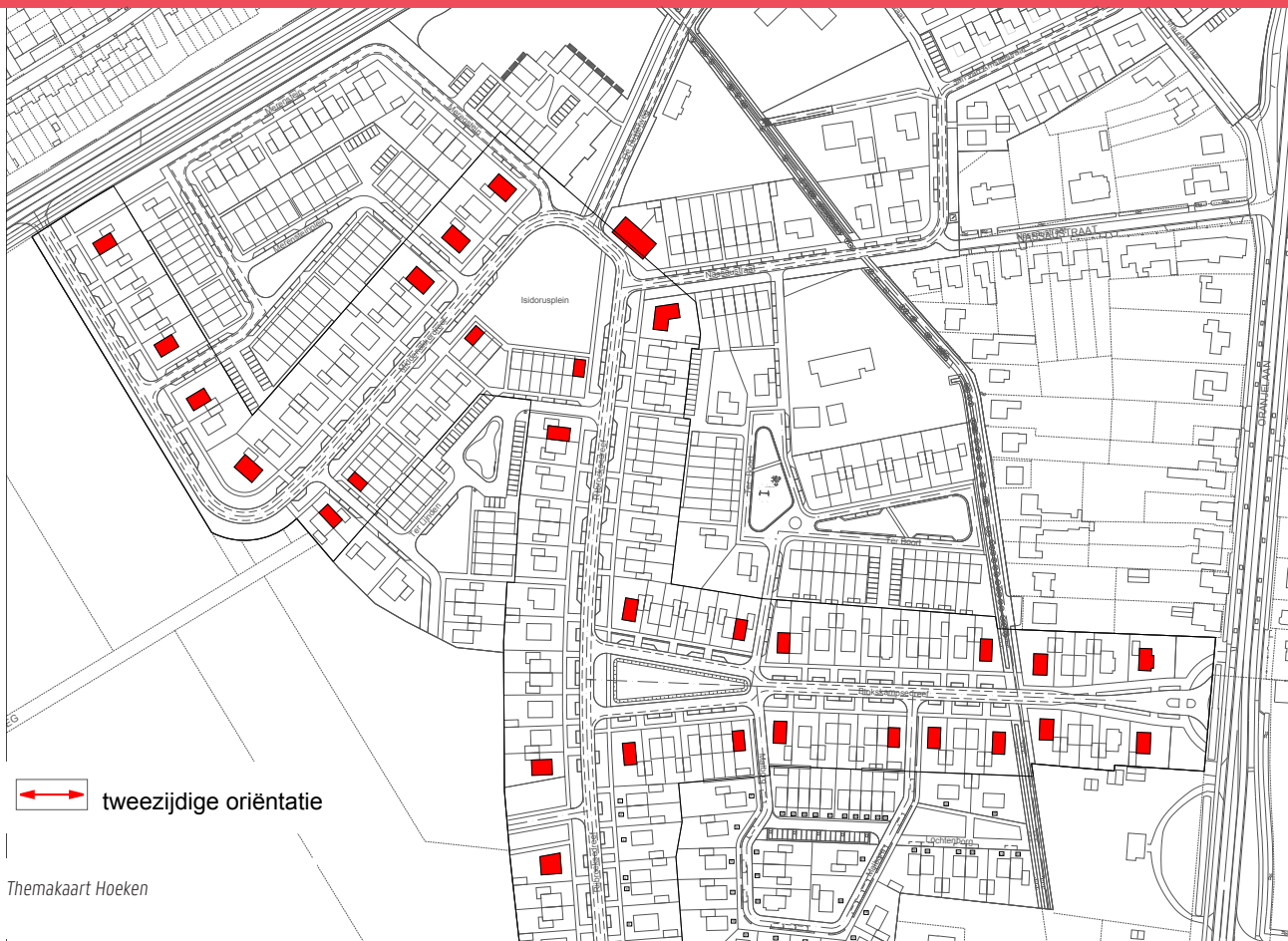
- Vanwege het diverse beeld van De Lanen is een gevarieerde nokrichting noodzakelijk;
- Om het beeld van rijzige volumes aan De Lanen te versterken heeft het hoofddakvlak een helling tussen de 40 en 60 graden. De stedenbouwkundige accenten op straathoeken en in zichtlijnen mogen afwijkende kapvormen hebben, echter altijd beantwoordend aan het markeringsidee.

### 3.2.4 Stedenbouwkundige accenten

Het verkavelingsplan met bebouwing toont hoe, ten behoeve van interessante beeldvorming en oriëntatie, welbewust is gekozen voor het opvallend plaatsen van bebouwing ten opzichte van zichtlijnen. Telkens wordt aan het eind van een langgerekte stedelijke ruimte, een straat, een plein, een park of plantsoen - het beeld verzorgd. Deze accenten worden vormgegeven door ofwel evenwichtige, vaak symmetrische, opstelling van een woning of dubbele woning, soms door een accent in een meer complexe compositie van volumes. In de Beekse Akkers zijn naast accenten ook blikvangers aanwezig. Bijzondere blikvangers worden toegepast op speciale locaties in de stedenbouwkundige structuur in de vorm van: hogere bebouwing of een hoger deel van de bebouwing, of van opvallende bebouwing, niet noodzakelijk hoger maar dan wel in een afwijkende vorm. Binnen fase 1 is er één blikvanger in het



Thema kaart zichtlijnen en accenten



deelgebied De Lanen. Deze blikvanger bevindt zich bij de oostelijke entree van de wijk, in de zichtlijn van de Blokskamppedreef .

Langs de Lanen bevinden zich een aantal bijzondere wooncomplexen, de zogenaamde Hoeves. Binnen fase 1 is er één Hoeve gelegen aan de centrale brink, het Isidorusplein. Omdat voor de Hoeves een bijzondere architectonische uitstraling geldt, worden de specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de Hoeve in hoofdstuk 5 apart besproken.

Voor de vormgeving van de hoeken van de stedenbouwkundige bouwblokken wordt een tweezijdig georiënteerde bebouwing voorgestaan. Een hoekwoning heeft altijd twee straatgevels behandeld als “voorgevels”. Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de openbare ruimte ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorkomen, evenals inblik op achterkanten van woningen.

Voorkomen moet worden dat de openbare ruimte alleen door de zijkanten van woongebouwen wordt begeleid. Blinde gevels dienen daarom te worden vermeden. Door entreepartijen, ramen of uitbouwen in de zijgevels op te nemen kan een oplossing worden geboden. Verder kunnen overhoekse elementen, zoals verspringingen in het verticale en horizontale vlak en het omzetten van raampartijen en erkers worden toegepast.

### 3.2.5 Aan- en bijgebouwen

Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een verschil gemaakt tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Terwijl aanbouwen kunnen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als cruciaal overgangselementen tussen openbaar en privé, moeten bijgebouwen zoals garages en bergingen juist een bescheiden rol spelen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn en in architectuur verwant aan de woning. Positionering van de bijgebouwen op de kavel is een belangrijk aspect voor de beleving van De Lanen als dorps in een groene setting met doorzichten tussen de woningen. Er moet worden voorkomen dat door het plaatsen van bijgebouwen de woningen aan elkaar vastgroeien, waardoor de transparantie van De Lanen verloren gaat.



Tweezijdige oriëntatie op de hoeken



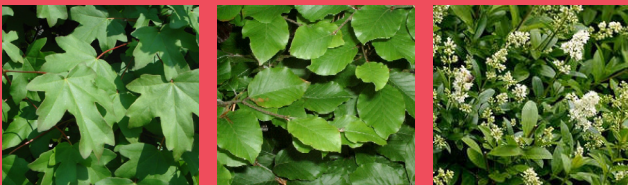


De vastgelegde ruimte tussen de woningen en de vaak beperkte mogelijkheden voor het situeren van garages is het gevolg van de gewenste doorzichten tussen woningen waardoor naast het openbaar groen ook het groen van zij- voor- én achtertuinen een rol mee gaan spelen ten behoeve van het gewenste groene karakter van De Lanen.

Alle vrijstaande woningen, tweekappers en hoeken van korte rijen komen daarom voor met losstaande garages gesitueerd minimaal één meter achter de achtergevel of garages geschakeld aan het hoofdgebouw. Geschakelde garages worden zoveel mogelijk naar achteren geschoven op de kavel, met een minimale afstand van 6 meter tussen de voorgevel van de woning en de garage. Op deze manier verdwijnt de auto uit het straatbeeld.

Garages dienen in de aard van de architectuur van de woning uitgevoerd te worden. Om het gewenste gevarieerde beeld te krijgen komen aan De Lanen een aantal garages voor met een kap.

Om transparantie tussen de objecten te garanderen komen er nooit meer dan drie objecten naast elkaar voor die door middel van garages aan elkaar geschakeld zijn.



### 3.2.6 Erfafscheidings

#### Soort

Erfafscheidings vormen de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In De Beekse Akkers staan daarom, in het kader van de ambitie om een duurzame en sfeervolle woonbuurt te maken, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheidings voorop.

In De Beekse Akkers is gekozen voor een groene erfafscheiding in de vorm van een haag.

Dit geldt voor alle erfafscheidings die grenzen aan de openbare ruimte zoals hoge groene erfafscheiding en erfafscheidings die gelegen zijn in de voortuin-zone. Voor de overige erfafscheidings is de keuze vrij.

Voor De Lanen geldt een variatie van verschillende groene erfafscheidings. Gedacht kan worden aan:

#### Lage haag:

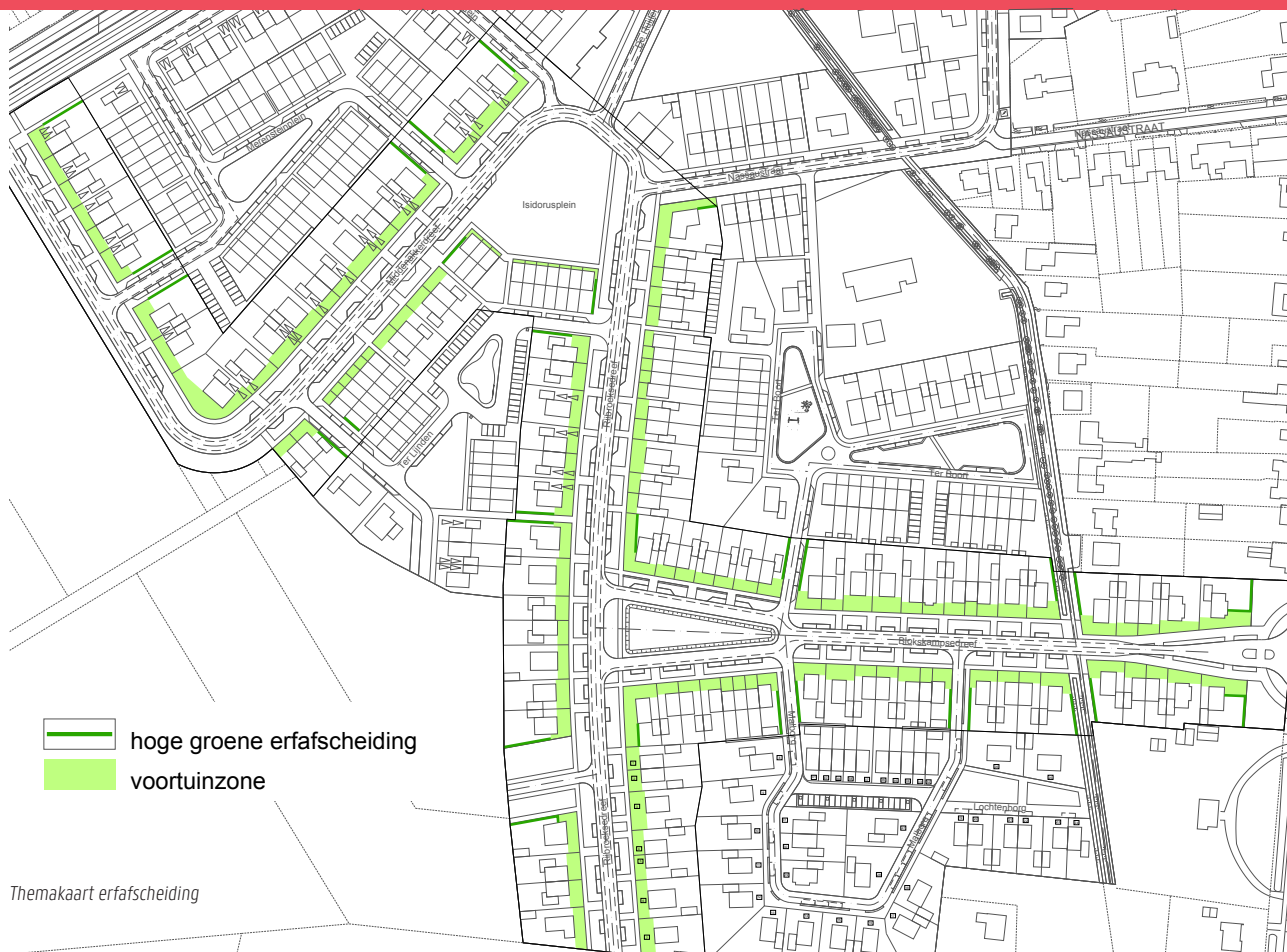
Liguster haag > Liguster ovalifolium maat 60-80

Groenbladige haag, die in de winter grotendeels zijn blad behoud

Beukenhaag > Fagus sylvatica maat 60-80

Een groen of roodbladige haag, in de winter droogt het blad in een bruine kleur.





Veldesdoornhaag > Acer campestre maat 60-80  
Een groenbladige, bladverliezende haag.

**Hoge haag:**

Beuken haag > Fagus sylvatica maat 1,80-2,00 m  
Een groen of roodbladige haag, in de winter droogt het blad in een bruine kleur.

**Afmeting**

**Voortuinen:**

De erfafscheiding bij de voortuinen is laag maximaal 1 m.

**Zij- en achtertuinen**

Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen worden ook groene erfafscheidingen voorgesteld. In verband met de privacy worden

hoge erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan.

Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erfafscheiding (minimaal) 1/3 van de zijgevel van de woning bestaat en de hoge erfafscheiding (maximaal) 2/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij. Dit betekent dat de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. Voor de erfafscheidingen grenzend aan de achterpaden wordt in verband met de privacy hoge erfafscheidingen voorgesteld van maximaal 2 meter.



### 3.2.7 Parkeren

Doel is om de parkeerplaatsen dusdanig in te passen dat er een 'leefbare' wijk ontstaat. Daarom zal er een balans moeten worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten. In het plangebied worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen op eigen terrein en in openbaar gebied.

#### Parkeren op eigen terrein

De vrijstaande, vrijstaand geschakelde woningen en de tweekappers hebben elk twee vrije opstelplaatsen op eigen terrein. Wanneer de opstelplaatsen achter elkaar worden gesitueerd worden garages minimaal 11 meter achter de voorerf perceelsgrens gesitueerd. Ook kunnen losstaande garages worden toegepast, wat zorgt voor een afwisselend straatbeeld en transparantie tussen de woningen. Algemeen geldt een parkeerplaatsdiepte van minimaal 5,5 m als voorwaarde, om voldoende ruimte voor het parkeren te waarborgen.

#### Parkeren in openbaar gebied

Om de parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld te houden, wordt daar waar veel behoefte is aan openbaar parkeren (bij rijwoningen en appartementen) de parkeerplaatsen geclusterd in parkeerpockets of parkeerhoven.

De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de woonstraten in de vorm van langs parkeren.

### 3.3 Architectonische criteria

In de architectuur van De Lanen wordt waar het gaat om materiaaltoepassing, kleur en hoofdvormen ten principale rekening gehouden met verschillende stijlen die passen in het thema 'hedendaagse traditionalisme' passend in de sfeer van het stads- en landschapsbeeld van de regio.

- Alle woningontwerpen worden gebaseerd op een aantal algemene beeldkwaliteitsregels, die een samenhangend beeld over de totale lanen bewerkstelligen;
- Gekozen dient te worden voor rijke volumes met eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- Een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes, de aaneenschakeling van eenvoudige volumes vormt een totaalcompositie;
- Gekozen wordt voor hellende kappen met een gevarieerde nokrichting.

#### 3.3.1 Massa- en gevelopbouw

Om het beeld van rijzige volumes aan De Lanen te versterken kan gebruik worden gemaakt van de volgende regels:

- Hoge zijde van de gevel aan de straatzijde
- Asymmetrisch vormgeven van de bouwvolumes;
- Twee onder één kap maximaal één entree in de voorgevel, vormgeven als een villa;
- Rijwoning; minstens één hoekwoning heeft een entree in de zijgevel, wanneer wordt voldaan aan een rijzig volume met een beperkt repeterend karakter, zijn met uitzondering alle entrees aan de voorzijde toegestaan;
- Vrijstaande woning; variatie tussen entree in de voorgevel of zijgevel.



Losstaande garage achter in de tuin



Geschakelde garage



Korte rij 3 woningen



### 3.3.2 Kleur en materialisatie

Keuze van de toe te passen kleuren en materialen spelen een belangrijke rol bij de herkenbaarheid en samenhang van het totale deelgebied De Lanen. Natuurlijke materialen en kleuren geïnspireerd op de Brabantse "couleur locale" zijn het uitgangspunt; Toepassen van bakstenen en keramische pannen als hoofdmaterialisering. Voor het totale deelgebied De Lanen zijn 5 hoofdkleuren en materiaal-toepassingen als bindende factoren gekozen (Oranje - Wolfswaard Loire, Oranjerood - Wolfswaard Dommelrood, Blauwrood - Thorn blauwrood, Lichtrood - Roodvoet Camarque en Grijswit - Keimwerk). Hierdoor kan op woningniveau binnen de grenzen van de kleurenregie gevarieerd worden, zonder de harmonie van het geheel aan te tasten.

Op de themakaarten kleurgebruik gevels en kleurgebruik dakpannen is een eerste aanzet gegeven voor de verdeling van de verschillende hoofdkleuren op woningniveau. Omdat een verkaveling in de loop der tijd onderhevig is aan wijzigingen zal ten tijde van de verkoop van de woningen de definitieve (deel)kaarten worden opgesteld. Aanpassingen aan de kleurverdeling moeten worden voorgelegd aan de supervisor om de gewenste variatie te garanderen.

Voorwaarde is dat het kleur- en materiaalgebruik van de gevel en het dak op elkaar zijn afgestemd. Wanneer één van de voorgeschreven bakstenen niet beschikbaar is, wordt een vergelijkbare baksteen uitgekozen.

#### Gevels

Baksteen als dominant gevelmateriaal voor de gevels (dominant is meer dan 70% van het gevelvlak buiten het glas); Hoofdbaksteen heeft een grove textuur; Aandacht voor de kleur van de voeg i.r.t. de steen. De vijf hoofdkleuren worden evenredig verdeeld over De Lanen. Elke kleur komt ca. 20% voor. De indicatieve verdeling is aangegeven op de themakaart kleurgebruik gevels. Er komen nooit meer dan 2 objecten naast elkaar voor met dezelfde kleur. Witte gevels (witte houten delen, wit gekeimd of gepleisterd), ook voor bijgebouwen en/of gedeelten van de gevels zijn echter altijd ondergeschikt in het volledige straatbeeld. De Hoeve aan het Isodorusplein vormt een bijzonder gebouw aan De Lanen. De kleur en materialisatie van dit gebouw mag afwijken van de



Oranje - Wolfswaard Loire



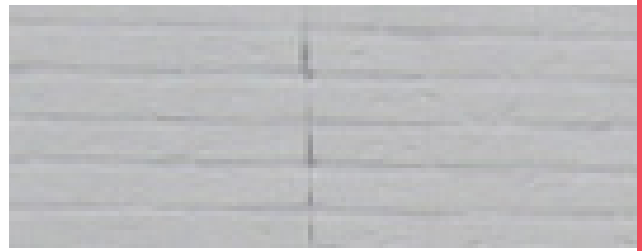
Oranjerood - Wolfswaard Dommelrood



Blauwrood - Thorn blauwrood



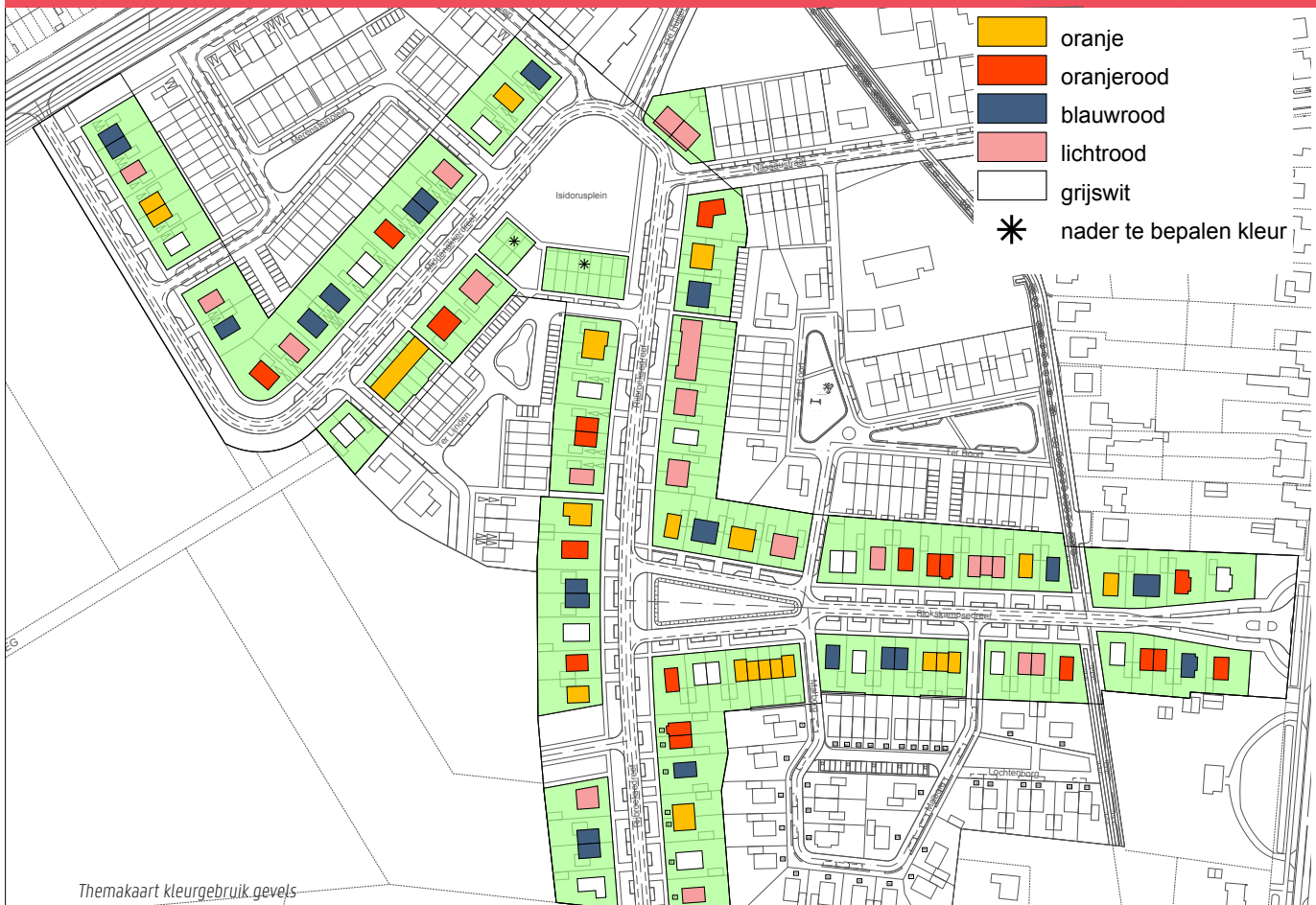
Lichtrood - Roodvoet Camarque



Grijswit - Keimwerk







Themakaart kleurgebruik gevels

voorgeschreven vijf hoofdkleuren. De specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de Hoeve wordt in hoofdstuk 5 apart besproken.

### Daken

Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen, ca. 60 % van de pannendaken zijn rood en ca. 40% zijn zwart. De indicatieve verdeling wordt aangegeven op themakaart kleurgebruik dakpannen.

### 3.3.2 Detailering

Voor De Lanen geldt als thema: een dorpse setting, waarbij er binnen een bepaalde samenhang en herkenbaarheid, ruimte dient te zijn voor een hoge mate van gevarieerdheid.

Deze variatie wordt voor een belangrijk deel bepaald door een juiste en specifieke detaillering.

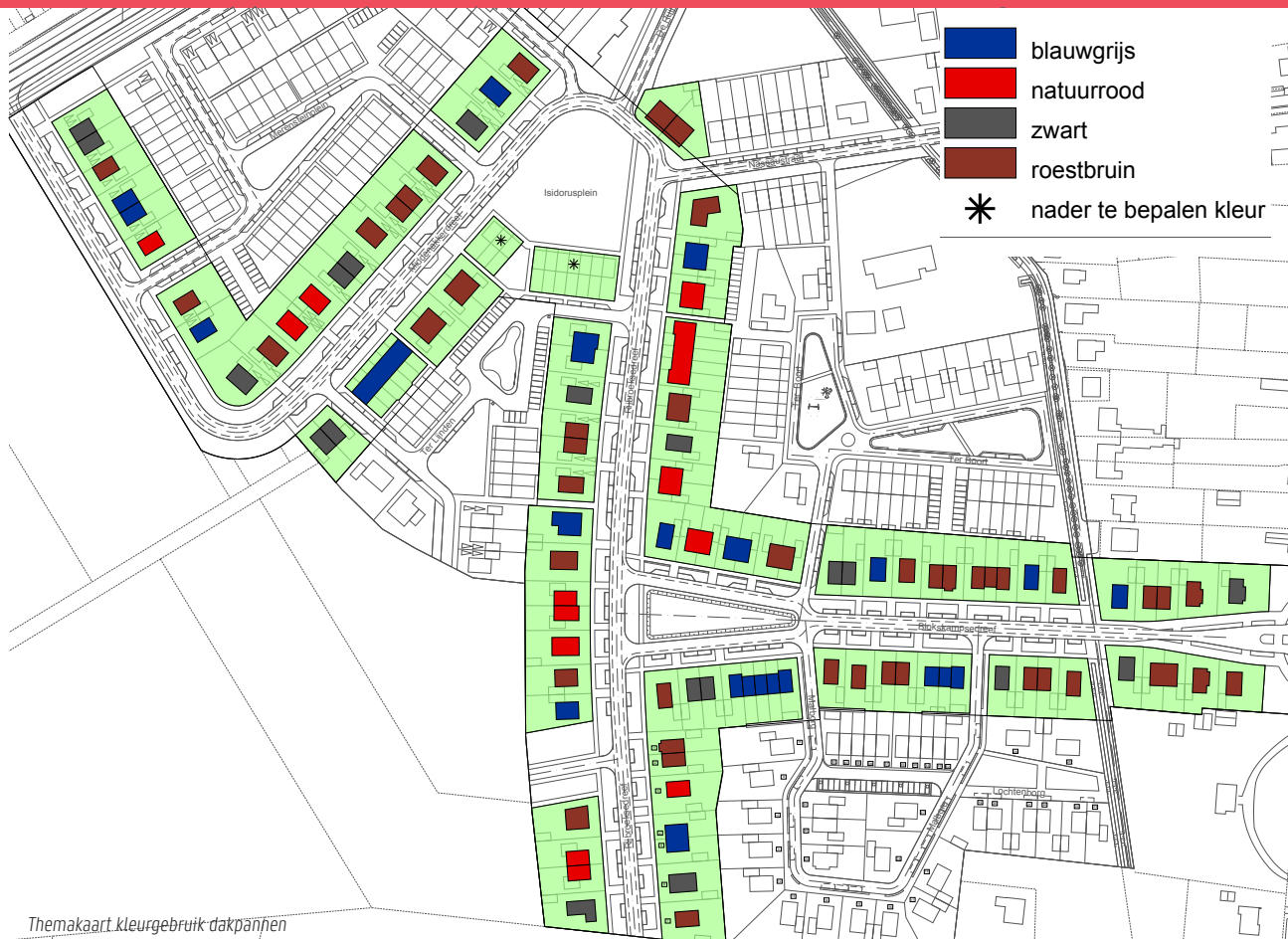
Omdat er gestreefd wordt naar een gevarieerd beeld en de detaillering daar een onlosmakelijk onderdeel vanuit maakt is het ondoenlijk en ook niet zinvol om hiervoor bindende regels op te stellen.

Belangrijker is dat de details zorgvuldig vormgegeven worden, de gewenste architectuur ondersteunen en liefst nog versterken.

Wel is het van belang dat de materialen en details een zekere "rijkheid" hebben.

Te denken valt aan:

- ruime slanke dakoverstekken voorzien van klossen.
- het toepassen van rollagen boven de kozijnen
- het verbijzonderen van een entreepartij



Themakaart kleurgebruik dakpannen

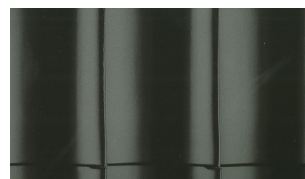
- een variatie aanbrengen in kozijndetails: slanke kozijnen, forse kozijnen, kozijnen die ver terugliggen of kozijnen die zelfs uit de gevel naar voren komen.
- aandacht voor de detaillering van de goot
- de garages of optionele uitbreidingen dienen dezelfde zorgvuldige detaillering te hebben als de hoofdvolumes

De detaillering dient voorgelegd te worden aan de supervisor.

#### ZWART



Blauwgrijs - blauw gesmoorde OVH dakpan



Zwart - mat zwart verglaasde OVH dakpan

#### ROOD



Natuurrood - natuurrood OVH dakpan



Roestbruin - roestkleur satinet OVH dakpan

### 3.4 Positionering architectenopdrachten

In het deelgebied De Lanen wordt als algemene regel gehanteerd dat architecten niet meer dan twee 'objecten' direct naast elkaar mogen ontwerpen in dezelfde stijl. Op enkele plekken met een sterk formele positie kon in het kader van de samenhang tussen de openbare ruimte en de architectuur in de wanden van de boven geformuleerde regel worden afgeweken.

Het deelgebied De Lanen, dat gerealiseerd wordt in een tijdspanne van circa 15 jaar zal in verschillende deelfasen worden ontwikkeld. Omwille van de variatie in De Lanen is het uitgangspunt per fase van ca. 60 woningen (projectmatige ontwikkeling) dat er tenminste drie architectuurstijlen ontworpen worden door tenminste twee verschillende architecten. Afhankelijk van het aantal architecten die bij de opdracht betrokken zijn, werkt een architect verschillende stijlen uit.

#### **Voorbeeld uitwerking fase van ca. 60 woningen met twee architecten:**

De ene architect ontwerpt twee verschillende stijlen, de andere architect ontwerpt één stijl voor de verschillende woningtypes.

Architect 1:

- Stijl 1: type 1a vrijstaande woning, type 1b voor een tweekapper en type 1c voor de rijwoningen;
- Stijl 2: type 2a vrijstaande woning, type 2b voor een tweekapper en type 2c voor de rijwoningen;

Architect 2:

- Stijl 3: 3a vrijstaande woning, type 3b voor een tweekapper en type 3c voor de rijwoningen;

Per stijl en woningtype kan er gevarieerd worden met kleur- en materiaalkeuze en het toepassen van aanbouwen e.d. De supervisor heeft een bepalende stem in de positionering van de woningtypes, stijl en de positionering van de kleurkeuze.







# 4 BEELDKWALITEIT WOONBUURT 3

## 4.1 Sfeer en identiteit: Nieuwe Haagse School

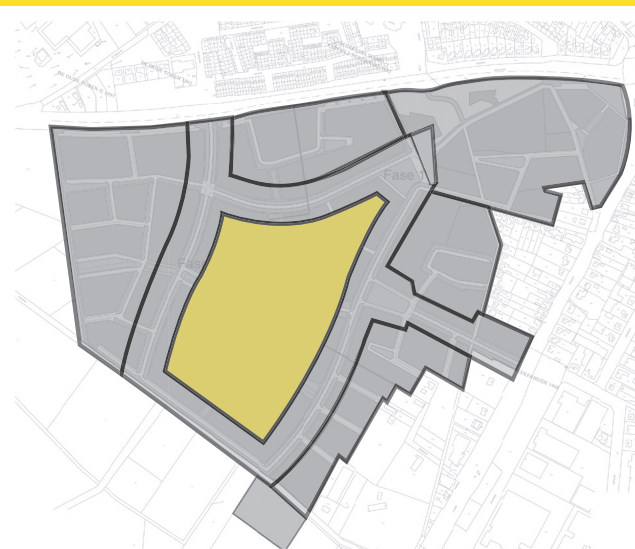
Uitgangspunt voor de woonbuurten is een herkenbare samenhangende karakteristiek per woonbuurt (zie ook hoofdstuk 2). In aansluiting op de gekozen traditionele stijlen voor woonbuurt 1 Delftse School, woonbuurt 2 Amsterdamse School wordt voor woonbuurt 3 gekozen voor een sfeer die aansluit bij de stijlkenmerken van de Nieuwe Haagse School. De Nieuwe Haagse School is een populaire bouwstijl uit de jaren '30. De rechtlijnige baksteenarchitectuur vormt een synthese tussen het werk van Frank Lloyd Wright en Hendrik Petrus Berlage. De bloeiperiode van deze stijl ligt tussen 1925 en 1940. Het volgt de vormprincipes van het avantgardistische tijdschrift De Stijl. Denk hierbij aan de asymmetrische gevelcomposities die verwant zijn aan de composities van schilderijen van Piet Mondriaan. Kenmerkend zijn verder: gemetselde vlakken in kubistische volumes, toepassing van schoorstenen als accenten en geprononceerde dakranden. Luifels, lateien en waterslagen worden gebruikt als horizontale en verticale accenten.

In navolging van Wright werd met gemetselde terrassen, erfafscheidingen en pergola's de overgang tussen binnen en buiten geleed vormgegeven. Uit het ontwerpen 'tot in het detail' spreekt de geest van Berlage en de drang naar totaalkunst.

Typische voorbeelden van deze bouw zijn o.a. te vinden in Marlot, het Zuiderpark en de Bomen- en Bloemenbuurt in Den Haag.

De stijl komt in alle klassen van de woningbouw voor: in luxe woningen, het middensegment en in de goedkopere volkshuisvestings sfeer.

Woonbuurt 3 dient geen exacte kopie van de Nieuwe Haagse School te worden. De uitdaging ligt in de hedendaagse vertaling van de stijlkenmerken van de Nieuwe Haagse School.



Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om de bekende hoogstedelijke voorbeelden, maar om de tuindorpen. In de hiernavolgende hoofdstukken worden de stedenbouwkundige- en architectonische criteria nader uitgewerkt om de sfeer van de Nieuwe Haagse School te borgen voor Woonbuurt 3.

## 4.2 Stedenbouwkundige criteria

Een aantal onderwerpen voor de beeldregie heeft een directe relatie met de ontworpen stedenbouwkundige structuur van de buurt: o.a. de aansluiting van de buurt op de directe omgeving, de bouwhoogte in het algemeen, kenmerken van kwaliteit van de bouwblokken en de betekenis van rooilijnen.

### 4.2.1 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze woonbuurt bestaat uit één en twee lagen met een kap met een maximum nokhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat een overwegend groen en kleinschalig beeld. De woningen hebben een goothoogte van minimaal 2.70 m en maximaal 6 m. De bijgebouwen zoals garages en bergingen hebben een bouwhoogte van 1 laag en kunnen eventueel worden voorzien van een kap met een maximale nokhoogte van 6 m.





## 4.2.2 Objecten en situering

De woningtypes in woonbuurt 3 sluiten aan bij het groene karakter van de buurt. In de buurt komen rijen, geschakelde en vrijstaande woningen. De woningen staan gegroepeerd rondom een plantsoen. Een aantal percelen met de vrijstaande woningen worden als vrije kavels uitgegeven. De woningen kunnen afhankelijk van de situering bestaan uit een enkelvoudig volume en een samengesteld volume.

De woningen worden in een eenduidige rooilijn geplaatst met voortuinen van 4-6 meter. Wanneer woningen zijn gesitueerd direct aan een plantsoen kan de rooilijn naar voren worden geschoven tot minimaal 1,5 meter vanaf de voorperceelsgrens. De rooilijnen zullen op de plankaart van het uitwerkingsplan worden aangegeven.

## 4.2.3 Kapvorm- en richting

### Kapvorm

Als uitgangspunt binnen de woonbuurten geldt dat voor de verschillende woningen een uniforme kapvorm gekozen dient te worden. Deze uniforme kapvorm zorgt voor samenhang per woonbuurt. In woonbuurt 3 is voor alle bebouwing (hoofdgebouwen) gekozen voor een zadeldak of schilddak. Platte daken en met pannen gedekte hellende daken kunnen als verbijzondering worden toegepast om de sfeer van de Nieuwe Haagse School te versterken.

### Nokrichting

De dominante nokrichting van de woningen is evenwijdig aan de straat. Topgevels en gedraaide kappen kunnen als verbijzondering worden toegepast om de sfeer van de Nieuwe Haagse School te versterken.



Uitsnede verkaveling Ter Lijnden, maart 2015





#### 4.2.4 Stedenbouwkundige accenten

De hoeken van objecten binnen de woonbuurten zullen worden verbijzonderd. De verbijzondering in de bouwmassa van deze hoekwoningen vindt plaats in de vorm van het uit de rooilijn schuiven van eindwoningen, een gedraaide kap-richting, een extra bouwlaag of iets hogere kap, etc.

In het straatbeeld zijn blinde kopgevels niet toegestaan, de woning wordt altijd tweezijdig georiënteerd. Dit wordt bereikt door een samengesteld volume, kapverdraaiing en/ of door een aanbouw of bijzondere raampartij en de woningentree aan deze zijde op te nemen.

#### 4.2.5 Aan- en bijgebouwen

Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een verschil gemaakt tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Terwijl aanbouwen kunnen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als cruciaal overgangselementen tussen openbaar en privé, moeten bijgebouwen zoals garages en bergingen juist een bescheiden rol spelen.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn, en dienen qua kleur- en materiaalstelling te passen bij het hoofdgebouw. Op plaatsen waar bijgebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen de bijgebouwen zorgvuldig en in harmonie met de hoofdbouw te worden ontworpen.

In het gehele plan verdienen de aansluitingen op koppen en hoeken van de woonbebouwing extra aandacht. Hier kunnen aan- en uitbouwen worden gebruikt als afschermdende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor de kavels op hoeken. Daarom wordt expliciet de optie genoemd om op de hoeken uitbouwen te plaatsen.



Uitsnede Ter Lijnden  
Themakaart oriëntatie hoeken

De uitbouwen dienen geïntegreerd te zijn in het hoofdbouwvolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwvolume aan te sluiten. Bijgebouwen moeten juist niet prominent in het wijkbeeld worden gesitueerd. Zij moeten zorgvuldig worden geïntegreerd. In het plan komen vele woningtypen voor die voorzien zijn van garages of bergingen. Deze bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume, geschakeld aan de woning óf losgesitueerd tenminste 1 m achter de achtergevel.

Bij vrijstaande, vrijstaand geschakelde en geschakelde woningen dient de garage zodanig te worden gesitueerd dat er ruime opstelplaatsen beschikbaar zijn voor tenminste twee auto's. Het met schuttingen dichtzetten van de bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.

#### 4.2.6 Erfafscheiding

##### Soort

Erfafscheidingen vormen de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In De Beekse Akkers staan daarom, in het kader van de ambitie om een duurzame en sfeervolle woonbuurt te maken, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheidingen voorop.

In De Beekse Akkers is gekozen voor een groene erfafscheiding in de vorm van een haag.

Dit geldt voor alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zoals hoge groene erfafscheiding en erfafscheidingen die gelegen zijn in



Tweezijdige oriëntatie op de hoeken en accenten

de voortuinzone. Voor de overige erfafscheidingen is de keuze vrij.

### Afmeting

#### Voortuinen:

De erfafscheiding bij de voortuinen is laag (maximaal 1m) en worden vormgegeven in de vorm van een groene erfafscheiding.

#### Zij- en achtertuinen:

Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen worden ook groene erfafscheidingen voorgesteld. In verband met de privacy worden hoge erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan.

Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erfafscheiding (minimaal) 1/3 van de zijgevel van de woning bestaat en de hoge erfafscheiding (maximaal) 2/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij. Dit betekent dat de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. Voor de erfafscheidingen grenzend aan de achterpaden wordt in verband met de privacy hoge erfafscheidingen voorgesteld van maximaal 2 meter.

Voor erfafscheidingen van zij- en achtertuinen die niet grenzen aan de openbare ruimte is de keuze van een erfafscheiding vrij.

Gemetselde terrassen, erfafscheidingen en pergola's die de overgang tussen binnen en buiten geleed, kunnen als verbijzondering worden toegepast om de sfeer van de Nieuwe Haagse School te versterken.

## 4.2.7 Parkeren

Ten einde de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede het woon- en leefklimaat van de woonbuurt zo groot mogelijk te maken dient er naar te worden gestreefd de dominantie van de auto in het straatbeeld te beperken. Het parkeren vindt daarom zo mogelijk op eigen terrein plaats en in collectieve parkeerhoven achter de woningen.

Doel is om de parkeerplaatsen dusdanig in te passen dat er een 'leefbare' wijk ontstaat. Daarom zal er een balans moeten worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten. In Woonbuurt 3 worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen op eigen terrein en in openbaar gebied.

### Parkeren op eigen terrein

Parkeren in voortuinen van rijenwoningen wordt niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd. Wanneer de opstelplaatsten achter elkaar worden gesitueerd worden garages minimaal 11 meter achter de voorerf perceelsgrens gesitueerd. Ook kunnen losstaande garages worden toegepast in de achtertuin. Algemeen geldt een parkeerplaatsdiepte van minimaal 5,5 m als voorwaarde, om



Uitsnede Ter Lijnden,  
Themakaart erfafscheiding

voldoende ruimte voor het parkeren te waarborgen.

### Parkeren in openbaar gebied

Om de parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld te houden, wordt daar waar veel behoefte is aan openbaar parkeren (bij rijwoningen) de parkeerplaatsen geclusterd in een parkeerpocket of parkeerhof. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de woonstraten in de vorm van langsparkeren. De parkeerhoven worden ingericht met een groene verblijfskwaliteit.



overgang openbaar-privé en parkeren op eigen terrein



## 4.3 Architectonische criteria

In het nu volgende hoofdstuk wordt een aantal stijlkenmerken geformuleerd die de sfeer van de Nieuwe Haagse School in Woonbuurt 3 zullen borgen. Daarnaast wordt met een aantal regels een kader beschreven waarbinnen in samenhang variatie per individuele woning wordt nagestreefd.

### 4.3.1 Massa- en gevelopbouw

Bij de Nieuwe Haagse School hoort een robuuste bouwmassa. Ten aanzien van de massa- en gevelopbouw gelden de volgende principes:

- Aandacht voor de entree van de woningen door het toepassen van betegelde terrassen en duidelijke erfafscheidingen,
- Kenmerkend voor tweekappers zijn twee gelijke woningen onder één grote, overstekende kap ;
- overstekende daken en rechte en kubistische vormen met expressief vormgegeven schoorstenen;
- Platte daken en met pannen gedekte hellende daken kunnen als verbijzondering worden toegepast;
- Horizontale lijnen van gevelbanden boven kozijnen;
- Toepassing van doorlopende horizontale vensterstroken en uitgetimmerde daklijsten en overstekken;
- Toepassing van brede dakkapellen op pannendaken;
- Veel toegepaste elementen zijn: luifels boven de voordeuren, brede erkers, balkons, loggia's, smalle boeiborden en bovenlichten met glas-in-lood, lateien en waterlagen.
- De garages/ bergingen worden in dezelfde architectuur en materialisering (dakhellingen, gevelstenen) als de hoofdbebouwing

gerealiseerd zei het soberder gedetailleerd. De garages/ bergingen worden daarnaast in samenhang met de erfafscheidingen vormgegeven, zodat een samenhangend beeld ontstaat.

### 4.3.2 Kleur en materialisatie

Keuze van de toe te passen kleuren en materialen spelen een belangrijke rol bij de herkenbaarheid en samenhang van het totale deelgebied Woonbuurt 3. Natuurlijke en traditionele materialen en kleuren geïnspireerd op de "Nieuwe Haagse School" zijn uitgangspunt. Ook het toepassen van bakstenen en keramische pannen als hoofdmaterialisering is vereist.

Voor het totale deelgebied Woonbuurt 3 zijn een aantal hoofdkleuren en materiaaltoepassingen als bindende factor gekozen. Hierdoor kan eenheid per woonbuurt worden verkregen. Voorwaarde is dat kleur- en materiaalgebruik van gevel en het dak op elkaar zijn afgestemd.

#### Gevel

De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen; betonsteen of kalkzandsteen is niet toegestaan. Daarnaast kan de dakbedekking van keramische pannen worden toegepast als gevelbekleding. Alle metselverbanden en combinaties van metselverbanden binnen een object zijn toegestaan. Toepassing van verdiepte voegen heeft de voorkeur. Ten aanzien van de kleur geldt het uitgangspunt een baksteen in bruintinten.

#### Schilderwerk

Groen met wit schilderwerk, met naturel verniste voordeuren.





## Daken

Voor de dakbedekking van de hellende vlakken wordt voor een keramische pan gekozen met een geëngobeerde afwerking (mat). Deze pannen kunnen ook in het gevelvlak worden toegepast als verbijzondering. Voor het dak is gekozen voor roestkleur blauw gesmoord.

### 4.3.3 Detailering

De detaillering dient de sfeer van het beoogde tuindorp te ondersteunen en liever nog te versterken, dit betekent dat er een gevarieerde, zorgvuldige detaillering nagestreefd dient te worden.

Te denken valt aan:

- Variatie in metselwerkverbanden met verbijzonderingen
- ruime dakoverstekken zonder klossen
- Aandacht voor de detaillering van goten
- Een onderverdeling van kozijnen in de vorm van roeden (horizontaal geleed)
- Spelen met de positie van het kozijn ten opzichte van de gevel dat wil zeggen variatie in de negge; achter het metselwerk, ver naar binnen, vlak met de gevel of zelfs uit de gevel komend.
- De optie om dakpannen als gevelbekledingsmateriaal toe te passen
- Aandacht voor de bijzondere entreepartijen en gevelopeningen

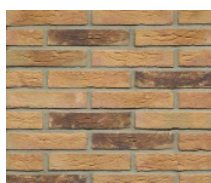
Deze individuele details en verbijzonderingen dienen in nauw overleg met de supervisor te worden bepaald.

## 4.4 Positionering architectenopdrachten

In deelgebied Woonbuurt 3 wordt gestreefd naar één architectuurstijl, geïnspireerd op de Nieuwe Haagse School. Waar mogelijk wordt per (deel)buurtje gekozen voor één architect. Anders wordt samenhang bereikt doordat de verschillende architecten ontwerpen in dezelfde stijl.



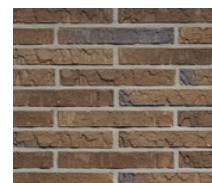
### Gevel



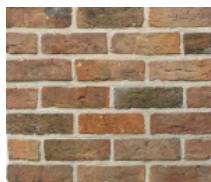
Akelei



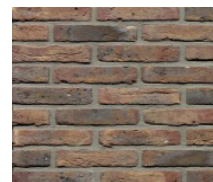
Marono Bruin



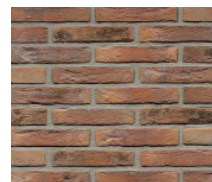
Marono F1 Extra



Veldbrand Antiek



Veldbrand Extérieur



Veldbrons Gesinterd

### Dak



OVH roestkleur blauw gesmoord

# 5 DE HOEVES

## 5.1 Boerenerf Isidorusplein

De Hoeve is gelegen aan de brink Isidorusplein. Het boerenerf bestaat uit een boerderij en een schuur. De boerderij en de schuur kunnen uit meerdere woningen bestaan en zijn maximaal twee lagen met kap.

De boerderij en de schuur zijn primair georiënteerd op de brink Isidorusplein. De woningen worden langs de Brink en De Lanen omringd met een 'voortuin' die uniform wordt vormgegeven als erf. Deze voortuin verzorgt zo de overgang van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel.

Op het gezamenlijk erf tussen de boerderij en de schuur staan de woningen altijd met de zijgevel direct aan het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van de entree.

In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren van oost-brabant, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het boerenerf vormen één ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik. In stijl is onderscheid tussen de boerderijwoning, (hoofdgebouw) en de schuurwoning (grote bijgebouwen).

### 5.1.1 Boerderijwoningen

De boerderij is het meest representatieve gebouw op een boerenerf en is daarom rijker gedetailleerd en voornamer vormgegeven dan de andere gebouwen op het boerenerf. De boerderij is qua architectuurstijl geïnspireerd op de boerderijen en schuren in oost-brabant, al dan niet in een moderne interpretatie. Deze moderne interpretatie komt dan tot uitdrukking in de detaillering, kleuren en materialen.

#### Vormgeving

- ▶ De boerderijwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm
- ▶ Het dak dient te bestaan uit een zadeldak of een afgeleide daarvan met een nokrichting in de lengte van het gebouw
- ▶ Opdeling in bouwmassa tussen voor(huis) en achter(bedrijf)

#### Detaillering, kleuren en materialen

- ▶ De detaillering van de boerderijwoning dient overwegend sober te zijn, maar wel rijker dan die van de schuurwoningen



Uitsnede verkaveling boerenerf Isidorusplein, maart 2015

- ▶ De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, omtimmerde goten zijn niet toegestaan
- ▶ Dakramen vormen ondergeschikte elementen in het dakvlak
- ▶ De schoorsteen dient in de nok uit te komen
- ▶ De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel
- ▶ De gevels zijn sober in opzet, metselwerkbanden in afwijkende kleuren of sier metselwerkverbanden zijn mogelijk, maar overheersen niet het beeld
- ▶ Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel zoals bakstenen gevels, houten kozijnen en op het dak pannen of natuurlijk riet
- ▶ In alle gevels van de boerderijwoningen worden dezelfde soort baksteen en kleur gebruikt
- ▶ Het kleurgebruik is traditioneel en gedekt.

### 5.1.2 Schuurwoningen

De schuur neemt een ondergeschikte positie ten opzichte van de boerderij in op het erf en is daarom soberder vormgegeven dan de boerderij. De schuur is qua architectuurstijl geïnspireerd op de boerderijen en schuren in oost-brabant, al dan niet in een moderne interpretatie. Deze moderne interpretatie komt dan tot uitdrukking in de detaillering, kleuren en materialen.

#### Vormgeving

- ▶ De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak



- ▶ Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw

### **Detaillering, kleuren en materialen**

- ▶ De detaillering van de schuurwoningen dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijwoning op het erf
- ▶ De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan
- ▶ De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel
- ▶ Het materiaalgebruik is traditioneel en bestaat in hoofdzaak uit hout
- ▶ In alle gevels van de schuurwoningen worden één soort en kleur van de baksteen en/of hout gebruikt
- ▶ Het kleurgebruik is traditioneel en gedekt







