

Herontwikkeling
Koksteeg 64 Vinkel

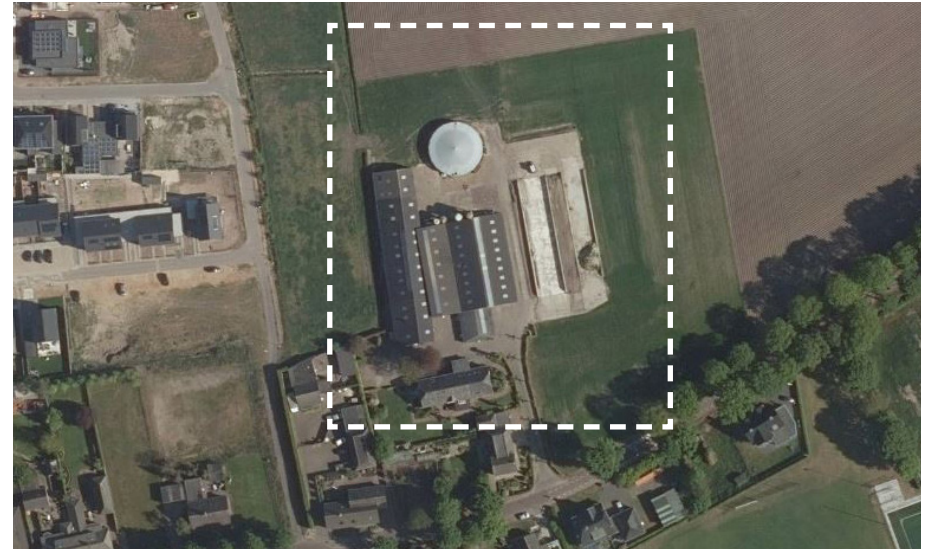


LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN & BEELDKWALITEITSKADER

31.05.2022

INHOUD

1. Inleiding	3.
2. Beschrijving locatie	4.
3. Landschappelijke ontwikkelingen in historisch perspectief	5.
4. Ruimtelijk beleid	7.
5. Landschappelijk inpassingsplan	12.
6. Beeldkwaliteitskader	18.
Colofon	23.



Afb.: Plangebied

1. INLEIDING

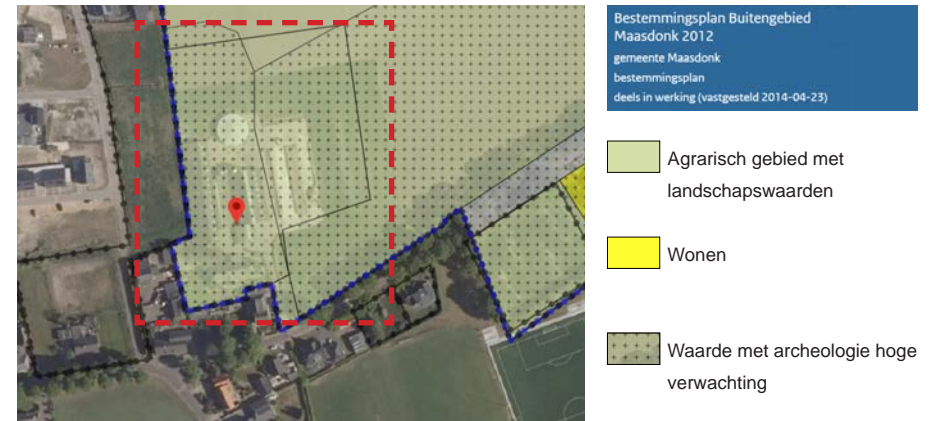
De huidige eigenaar van de melkveehouderij aan de Koksteeg 64 te Vinkel is voornemens om het bedrijf op deze locatie op te heffen en hier woningen te ontwikkelen.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming (agrarisch met landschapswaarden).

Het bestaande agrarische bouwblok (incl. weide) heeft een omvang van ca. 13.7 hectare en het perceel is bekend als gemeente Nuland, sectie E, nummer 2648. De nieuwbouwwoningen komen binnen het huidige bouwvlak op dit perceel en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.1 hectare exclusief de houtwal en nieuwe sloot. De oppervlakte van de woonbestemming is gelijk aan het stedelijk gebied.

Doel

De gemeente Den Bosch wil in beginsel en onder voorwaarden meewerken aan een planologische procedure voor het wijzigen van de geldende agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bouw van nieuwe woningen. Een van de voorwaarden bij het opstellen van een bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee dient aangetoond te worden dat het voorgenomen plan goed is in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn. Onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is een goede verantwoording ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het perceel en een beeldkwaliteitskader voor het erf en de nieuwe woningen. In voorliggende notitie worden deze punten toegelicht.



Afb.: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'

2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is gelegen aan de Koksteeg in Vinkel. De Koksteeg vormt één van de invalswegen van Vinkel.

Vinkel is een klein dorp gelegen tussen 's-Hertogenbosch en Oss, ten zuiden van de A59. Het dorp heeft een dorps en landelijk karakter. Met name aan de Koksteeg is het landelijk karakter duidelijk aanwezig. De hoofdwegen kenmerken zich door bomenrijen, in de meeste gevallen aan weerszijden van de weg. Deze bomenrijen vormen een verbindende schakel tussen kern en buitengebied. Het landschap kenmerkt zich door haar openheid met op enkele plekken bomenrijen en/of hagen als perceelgrens.

Ten zuiden van het plangebied, op ongeveer 600 meter afstand, stroomt de Grote Wetering. Deze behoort tot de ecologische hoofdstructuur.



Afb.: Uitsnede kaart van Vinkel

3. LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HISTORISCH PERSPECTIEF

De getoonde topografische kaarten laten in stappen van circa 40 tot 60 jaar de transformatie van het landschap in de afgelopen 150 jaar zien.

Op de kaart van circa 1870 is te zien dat Vinkel zich kenmerkt als landelijk gebied, met enkele boerderijen aan de Lindenlaan. Er ontwikkelt zich een slagenlandschap rondom het plangebied. De stroken van het slagenlandschap zijn daarbij noord-zuid georiënteerd. Deze stroken worden grotendeels gebruikt als agrarische grond en worden afgewisseld met bos.

Op de kaart van circa 1920 kenmerkt Vinkel zich nog steeds als landelijk gebied met een dorps karakter. Langs de hoofdwegen (Lindenlaan, Koksteeg en Vinkelstraat) liggen enkele boerderijen. Het slagenlandschap is verder uitgebreid en enkele bosgebieden zijn verkaveld. Op de huidige locatie van de Koksteeg 64 is al een boerderij waar te nemen.



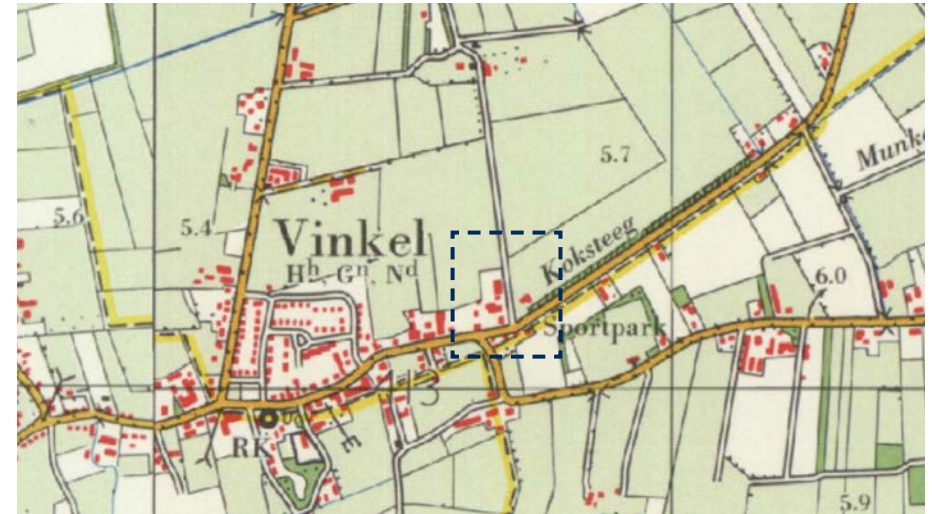
Afb. Kaartbeeld omstreeks 1870



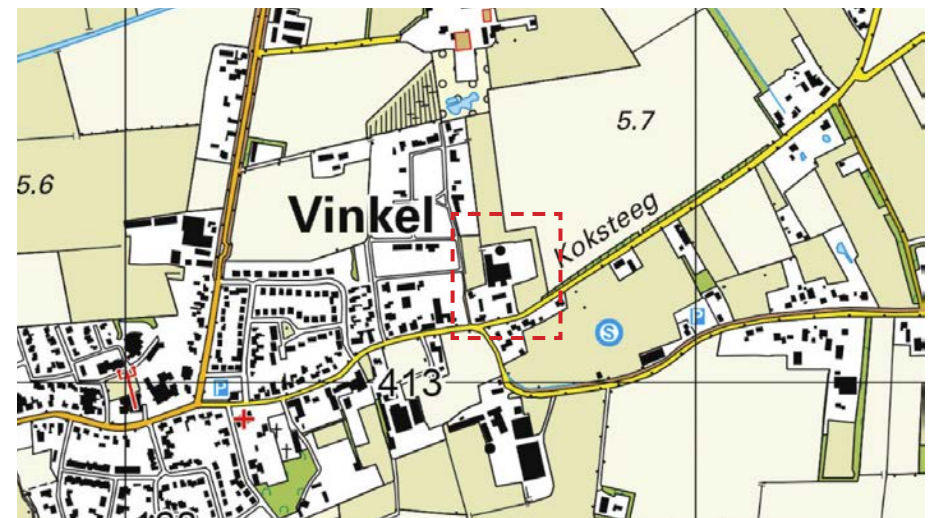
Afb. Kaartbeeld omstreeks 1920

Op het kaartbeeld van circa 1980 is de verdere ontwikkeling van Vinkel te zien. De groei heeft plaatsgevonden rondom de historische kern en kent een aantal (vroeg-naoorlogse) uitbreidingsgebieden. Door deze uitbreidingen is het slagenlandschap in mindere mate herkenbaar. De melkveehouderij is uitgebreid met een stal/schuur. De Koksteeg kenmerkt zich nog steeds door het beperkt aantal boerderijen aan deze straat. Parallel aan de Koksteeg ligt een landschappelijke zone met bomenrijen.

Het kaartbeeld van 2020 laat de huidige situatie zien. Ten zuiden van de Koksteeg heeft zich meer bebouwing ontwikkeld. Tevens is ten zuiden van de Lindenlaan een nieuwe buurt aangelegd. De melkveehouderij is uitgebreid met een silo en aan de westzijde van de melkveehouderij is een nieuwe woonwijk in ontwikkeling.



Afb. Kaartbeeld omstreeks 1980



Afb. Kaartbeeld omstreeks 2020

4. RUIMTELIJK BELEID

Ten aanzien van het ruimtelijk beleid voor de locatie worden op verschillende schaalniveaus kaders gesteld die meer of minder van belang zijn bij de ontwikkeling van de locatie. In het kader van de landschappelijke inpassing zijn onderstaande beleidsdocumenten relevant:

- Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 (september 2014);
- Welstandsnota 2004 gemeente Maasdonk;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (december 2020);
- Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010 - partiële herziening 2014).

Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 (september 2014)

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Vinkel. Voor deze locatie is het Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, vastgesteld in 2014, van toepassing. In het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- enkelbestemming agrarisch met waarden - landschapswaarden (groen);
- bouwvlak (wit);
- dubbelbestemming archeologie - archeologie hoge verwachting (kruispatroon);
- gebiedsaanduiding reconstructiezone - extensiveringsgebied.

Binnen het plangebied is de bestemming wonen nog niet aanwezig. In het huidige bestemmingsplan is geen ruimte voor de nieuwbouwwoningen.



Afb.: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 (september 2014)
bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Welstandsnota 2004 gemeente Maasdonk

De welstandsnota hanteert objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Het plangebied valt grotendeels in welstandsniveau 1 en valt onder deelgebied 1c Historisch dorpsgebied Vinkel. Voor welstandsniveau 1 gelden de volgende (relevante) welstandscriteria:

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de (belangrijkste) straat;
- de bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn;
- bijgebouwen staan niet op de voorgrond;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
- de massa is geleed, grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm);
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst, hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;
- de (woon)bebouwing bestaat uit 1-2 lagen met verschillende kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak);
- de nokrichting ligt evenwijdig aan de straat;
- terughoudend omgaan met de toepassing van luifels, indien reeds toegepast dan:
 - passend bij de architectuur van het pand;
 - geen massief ogende zware constructies;
 - niet breder dan het pand;
 - doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan;
 - geen horizontale opdeling van de gevel;
 - maximaal 1,5m diep.

Materialen en kleuren

- de gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen. (Witgekalkt) pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld van het deelgebied niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van dakpannen in gebiedseigen kleuren (antraciet, rood), bij voorkeur gebakken pannen;
- interpretatie van de gebiedseigen architectuur met eigentijdse materialen;



Afb.: Uitsnede welstandsniveaus

bron: Gemeente Maasdonk Welstandsnota (2004)

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de belendende panden;
- aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Detailering

- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit), de gevel is samenhangend vormgegeven;
- raamopeningen zijn verticaal;
- de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- de bestaande geveldetailering is gehandhaafd of versterkt.

Aanvullende criteria voor kleine bouwplannen

- van de bijgebouwen is de massa qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn uitgevoerd in hoogwaardige materialen en afgestemd op de aangrenzende bebouwing;
- reclame is terughoudend en past binnen de structuur en detailering van de gevel.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (december 2020)

De Gedeputeerde Staten hebben op 8 december 2020 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant geconsolideerd.

Landelijke kern

De huidige melkveehouderij bevindt zich binnen de contour van de landelijke kern van Vinkel. Langs de landelijke kern van Vinkel ligt een gebied dat valt onder 'Verstedelijking afweegbaar' (weergegeven in het paars op de kaart). De nieuwbouwwoningen dienen gerealiseerd te worden binnen de contouren van de landelijke kern.



Afb.: Contouren stedelijke ontwikkeling en erfgoed

bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (december 2020)

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010 - partiële herziening 2014)

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

Visie

Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool, maar koestert de zogenaamde mozaïekstructuur. De verdere ontwikkeling van het stedelijk netwerk dient oog te hebben voor de eigenheid en diversiteit van de Brabantse steden en de kwaliteit van het Brabants mozaïek. Dit vereist een langdurige, duurzame inspanning, die niet alleen door de provincie geleverd moet worden, maar door alle betrokken partners zoals andere overheden, bedrijven en kennisinstellingen. Alle investeringen die gepleegd worden dienen gericht te zijn op de interne versterking van het netwerk of in een sterkere verknoping met omliggende stedelijke agglomeraties.

Structurenkaart

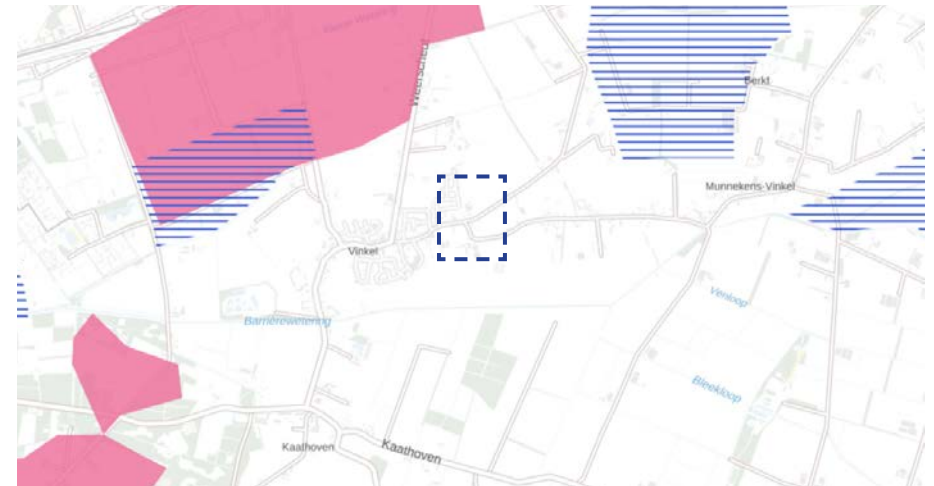
De provincie heeft vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Groenblauwe structuur

Op de groenblauwe structuurkaart wordt ingegaan op de Groenblauwe mantel (roze) en Waterbergingsgebied (blauw gestreept). De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen zijn gebieden aangewezen die als waterberging fungeren, dit zijn waterbergingsgebieden. Binnen het plangebied komen beide kleuren niet voor.

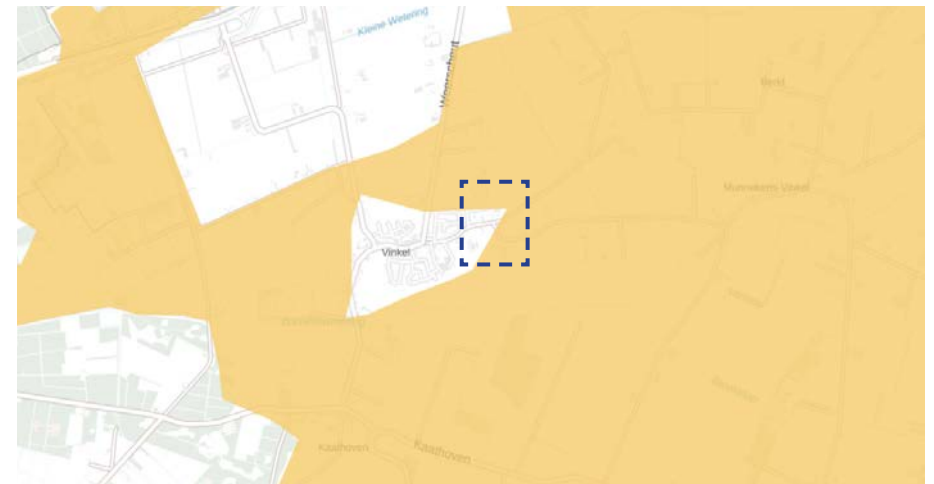
Landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Voor deze kaart is onderscheid gemaakt tussen Accentgebied agrarische ontwikkeling (geel) en Gemengd landelijk gebied (oranje). Op deze kaart is alleen Gemengd landelijk gebied te zien. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies



Afb.: Uitsnede Structurenkaart - Groenblauwe structuur

bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010 - partiële herziening 2014)



Afb.: Uitsnede Structurenkaart - Landelijk gebied

bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010 - partiële herziening 2014)

aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Stedelijke structuur

Op de kaart voor de stedelijke structuur is te zien dat Vinkel zich bevindt in een Kern in het landelijk gebied (oranje). De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben een natuurlijke overgang richting het landschap.

Ten noorden en oosten van Vinkel ligt een Zoekgebied verstedelijking (oranje gestreept). Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Gebiedspaspoorten

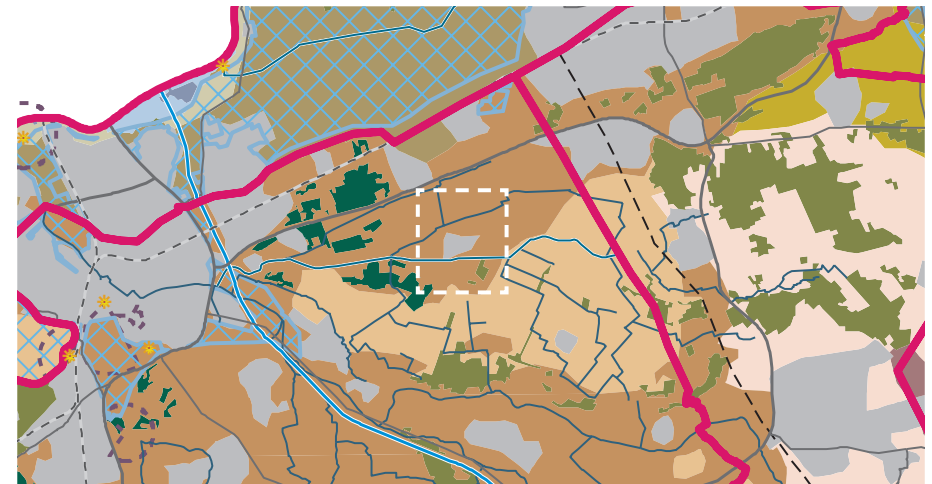
De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de Uitwerking gebiedspaspoorten. Daarin wordt beschreven welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau belangrijk vindt.

Op de kaart hiernaast is Vinkel omlijnd. De steden en dorpen op deze kaart zijn volledig grijs weergegeven, in de legenda wordt dit omschreven als Bebouwd gebied. Vinkel wordt volledig omringd door Oude zandontginning (bruin).



Afb.: Uitsnede Structurenkaart - Stedelijke structuur

bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010 - partiële herziening 2014)



Afb.: Uitsnede Gebiedspaspoorten/Kenmerken

bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010 - partiële herziening 2014)

5. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Ruimtelijke inpassing

De directe omgeving van de locatie kenmerkt zich door het slagenlandschap. De diepe en noord-zuid gerichte kavels zijn van oorsprong bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur.

De morfologie en schaalgrootte van de erven aan de Koksteeg zijn wisselend. Naast het erf heeft veelal een verdichting plaatsgevonden met (burger) woningen. De begrenzingen van het erf zijn eveneens minder scherp (geworden). Als gevolg hiervan zijn de erven als identiteit minder goed herkenbaar in het landschap.

Door de begrenzing van het stedelijk gebied gaat het toekomstige erf aan de Koksteeg de nieuwe overgang vormen van kern naar landelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied komt dit in Vinkel op meerdere plekken voor. Er is echter geen eenduidig beeld waar te nemen hoe deze overgang fysiek ruimtelijk vorm is gegeven.

Binnen het voorgenomen plan wordt deze overgang naar het landschap gevormd door een landschappelijke haag als afsluiting van de formele tuinen, een landschappelijke tuin (boomgaard) en een houtwal van zes meter breed in combinatie met een sloot.

Door deze groenstructuur en de voorgestelde strook bloemrijk grasland is de zichtbaarheid van het nieuwe erf vanaf de Koksteeg tevens beperkt. Over de oorspronkelijke toegangsweg is een zichtlijn aanwezig die vanaf de Koksteeg zicht biedt op het erf met een markante boom.

Om het nieuwe erf onderdeel te laten zijn van de naastgelegen woonbuurt is een verbinding met het Kraaienbos opgenomen middels een langzaamverkeersverbinding. Dit voetpad ligt evenwijdig aan de reeds aanwezige sloot ten noordwesten van het gebied en sluit aan de noordzijde op het nieuwe erf aan. De route vindt een vervolg over het nieuwe erf.



Afb.: Ruimtelijke structuur en morfologie Koksteeg en omgeving
oranje: voorgenomen nieuwbouw

Landschappelijke inpassing

Naast het voorgenomen bouwplan van de woningen omvat de landschappelijke inpassing tevens de inrichting van de openbare ruimte binnen dit plan.

De nieuw te realiseren woningen zijn georiënteerd op en geclusterd rondom het erf. Dit erf vormt de centrale collectieve openbare ruimte en heeft een oppervlak van circa 980 m². Het midden van het erf krijgt een groene invulling met losjes daaromheen de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd. De groene invulling bestaat uit een markante boom (bijvoorbeeld een zomereik of berk), blokhagen (bijvoorbeeld een meidoornhaag) en een gras/bloemenmengsel. Rondom het erf is een privé strook opgenomen waaraan de woningen liggen. Deze strook van circa 2 meter breed dient een uniforme uitstraling te krijgen en is (half)verhard uitgevoerd. In de strook is de mogelijkheid om individueel een kleine boom op te nemen (bolacacia of vergelijkbaar) of bloempotten/-bakken. Het volledig vergroenen en als tuin inrichten van deze strook is niet de bedoeling. Aan de noordzijde van het erf is een doorgang opgenomen als LV-route naar het Kraaienbos. Dit pad dient tevens als achterontsluiting van de seniorenwoningen.

De kavels behorend bij de vrijstaande woningen variëren in grootte van circa 490 tot maximaal 700 m² exclusief een eventuele landschappelijke tuin. De kavels aan de westzijde grenzen aan een sloot en hier is ten aanzien van het oppervlak nog enige marge aanwezig. De grootte van de kavels behorende bij de seniorenwoningen zijn circa 250 m² (hoekwoningen) en 150 m² (tussenwoningen).

De woningen aan de oostzijde grenzen aan een landschappelijke tuin bestaande uit een kleine boomgaard verspreid over meerdere plekken en een bloemrijke grasweide. Deze strook maakt onderdeel uit van het privé eigendom van de kavels maar voor het gebruik en inrichting zijn enkele restricties van toepassing. De strook mag bijvoorbeeld niet samengevoegd worden met de (sier)tuin grenzend aan de woning. Het plaatsen van kleine bouwwerken, speeltoestellen etc is eveneens uitgesloten. Voor de kleine boomgaarden kan gekozen worden uit de volgende soorten:

- appelboom
- perenboom
- boskers/zoete kers
- walnotenboom

De kavels zijn middels een 2,5 meter brede landschappelijke haag (bijvoorbeeld een meidoornhaag of beukenhaag) gescheiden van deze strook. Per kavel is een, in enkele gevallen twee, 4,5 meter brede doorgang naar deze strook aanwezig. De doorgangen dienen tevens als vizier/zichtas vanuit de woning en/of tuin naar deze strook. Het geheel wordt omsloten door een zes meter brede houtwal met onderbeplanting. Voor de onderbeplanting kan gekozen worden van een combinatie van bomen en struiken. Voor boomsoorten kan gekozen worden uit:

- zomereik
- gewone es
- zoete kers
- gewone beuk
- berk
- zwarte els

Voor struiksoorten kan gekozen worden uit:

- veldesdoorn
- gelderse roos
- kardinaalsmuts
- rode kornoelje.
- eenstijlige/tweestijlige meidoorn

In de uitwerking moet nog nader onderzocht worden of het principe van de vizieren doorloopt ter plaatse van de houtwal het omliggend agrarisch gebied in. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld de onderbeplanting ter plekke van deze vizieren weg te laten / te minimaliseren. Tenslotte ligt op de buitencontour van het gebied een nieuwe sloot die aansluit op de reeds aanwezige sloot aan de westzijde van het plangebied. De landschappelijke tuin, houtwal en sloot dienen als overgangszone naar het omliggende landschap.

Aan de voorzijde van het terrein, tegen de Koksteeg aan, ligt een schapen-/paardenweide. Deze weide is bereikbaar vanaf de toegangsweg van het erf dan wel de Koksteeg zelf. Deze kan zodoende (indien wenselijk) door een derde partij beheerd en/of gebruikt worden.



Afb. Landschappelijk inrichtingsplan

Beeldreferenties boomgaard



Afb.: Walnotenboom



Afb.: Boskers/kriek



Afb.: Perenboom



Afb.: Appelboom

Beeldreferenties houtwal



Afb.: Zomereik



Afb.: Knotwilg



Afb.: Ruwe berk



Afb.: Zwarte els



Afb.: Gewone es



Afb.: Gewone beuk

Beeldreferenties (landschappelijke) haag



Afb.: Veldesdoorn



Afb.: Rode kornoelje



Afb.: Gelderse roos



Afb.: Kardinaalsmuts



Afb.: Beukenhaag



Afb.: Meidoornhaag

6. BEELDKWALITEITSKADER

Het beeldkwaliteitskader richt zich op de (semi-)openbare ruimte en de primaire verschijningsvorm van de bebouwing / architectuur. Ten aanzien van het groen wordt verwezen naar de voortgaande hoofdstukken.

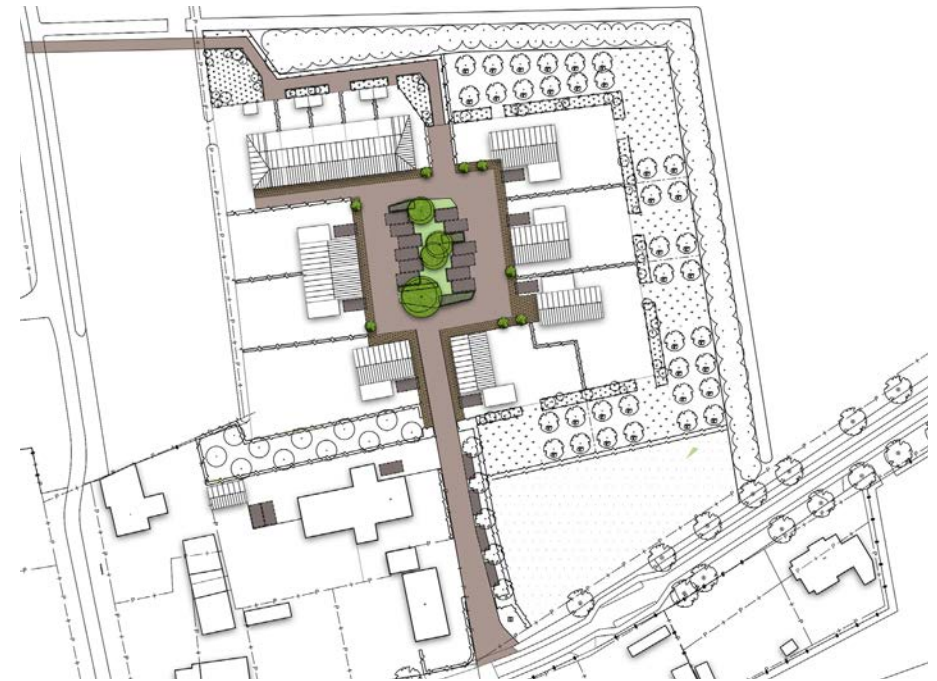
(semi-)openbare ruimte

De (semi-)openbare ruimte wordt gevormd door het erf. Rondom het erf is een uniforme prive strook opgenomen waaraan vervolgens de (individuele) woningen geschakeld zijn. In de architectonische uitstraling van de woningen kan de nodige variatie ontstaan waardoor een rustig, eenduidig vormgegeven erf wenselijk is. Om dit te bereiken wordt het erf uitgevoerd in een (donker) bruine - bruin(paars) nuance klinkerbestrating in keperverband.

De benodigde parkeerplaatsen worden subtiel aangegeven middels een lijnmarkering in een licht afwijkende kleurschakering ten opzichte van de overige erfbestrating. Wanneer er geen auto's geparkeerd zijn loopt het erf visueel over in de parkeerplaatsen.

De verharding van de privéstrook langs de woningen bestaat uit kasseien. Deze strook loopt door tot aan de gevel van de woning en vormt hiermee een uniforme omkadering van het erf. Ten aanzien van de kleur dienen de kasseien in een beperkte afwijkende kleurschakering uitgevoerd te worden ten opzichte van de klinkerbestrating van het erf. Enige kleurvariatie binnen een familie in de toegepaste kasseien is toegestaan. In de strook kunnen enkele kleine bomen geplaatst worden. De continuïteit van de strook moet echter geborgd worden. Vertuinen/vergroenen van deze strook is niet toegestaan. Losse objecten zoals een bloempot, een bankje en dergelijke die de levendigheid van het erf ten goede komen zijn daarentegen wel toegestaan.

De toegangsweg vanaf de Koksteeg is in materialisatie gelijk aan het erf. Als middengeleider kan een smalle strook kasseien opgenomen worden. De parkeerplaatsen tegenover de bestaande boerderij worden uitgevoerd in halfverharding of grasbetonstenen. Ter plaatse van de aansluiting op de Koksteeg is een containeropstelplek opgenomen in grasbetonstenen.



Afb.: Collectief erf
Privéstrook
Erf
Parkeerplaats

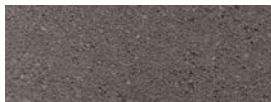
Ten aanzien van het parkeren geldt dat alle erfwoningen, met uitzondering van de seniorenwoningen, minimaal één opstelplek op het eigen terrein hebben. De overige benodigde parkeerplaatsen dienen centraal op het erf gesitueerd te worden. Voor de parkeernormen en wijze van tellen wordt de gemeentelijke leidraad aangehouden.



bruin-paars nuance

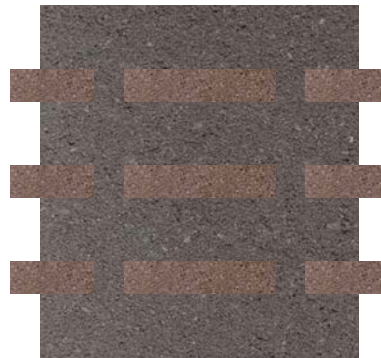


bruin nuance



donkerbruin

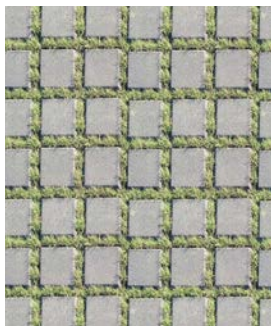
Erfbestrating in keperverband



Lichte(re) lijmarkering voor aanduiden parkeerplaatsen



Verharding privéstrook met kasseien evt met kleine kleurverschillen



Langsparkeren tpv entree in halfverharding



Sfeerbeeld boerenerf

Architectuur

Het voorgenomen plan omvat 13 tot 14 woningen;

- 5 vrijstaande woningen
- 2 geschakelde woningen
- 1 tot 2 woningen in oorspronkelijke boerderij
- 5 senioren woningen

De mogelijke verbouwing van de boerderij tot twee zelfstandige woningen zal naar alle waarschijnlijkheid een interne verbouwing betreffen waarbij aanpassingen aan de buitengevel beperkt zullen blijven. Voor deze twee woningen gelden met name de algemene welstandseisen. De overige woningen moeten tezamen vorm gaan geven aan het erf.

Positie bebouwing

Voor het hoofdvolume is het van belang dat deze zich aan het erf presenteert. De positie van de bebouwing is zodoende aan een strakke rooilijn gekoppeld; direct aansluitend op de privestroom rondom het erf. Om het 'uiteenvallen' van het erf te voorkomen mag hier niet van worden afgeweken. Enkel bijgebouwen staan achter deze voorgevelrooilijn en mogen indien gewenst vrij van het hoofdvolume geplaatst worden.

Vorm, volume en kap

Voor de bebouwing geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4.5 en 9.0 meter. Het volume dient te refereren aan erf- en schuurbebouwing. Kloeke massa's met grote dakvlakken voorzien van overstekken zijn gewenst. De bijbehorende dakhelling mag hierbij fors zijn.

Een dakkapel is toegestaan mits het dakvlak aan weerszijden minimaal 1.0 meter doorloopt en aan de boven- en onderzijde minimaal 0.6 meter.

Voor de seniorenwoningen geldt dat het hoofdvolume als een eenduidige massa vormgegeven moet worden, bij voorkeur als een schuur. De buitencontour moet helder zijn waarbij eventueel in/onder de kap inspringen mogelijk zijn.

Materialisatie

Het nieuwe woongebied dient als geheel een eigen herkenbare identiteit te krijgen. Hierbij refereert het kleur- en materiaalgebruik aan het landelijk wonen op de overgang van het stedelijk gebied van Vinkel naar het landschap.

Op het schaalniveau van de te onderscheiden bouwmassa's mogen verschillen plaats vinden. Gespiegelde of repeterende elementen binnen het bouwvolume moeten daar waar mogelijk voorkomen worden.

Voor de woningen geldt dat het hoofdvolume primair uitgevoerd moet worden in baksteen (basiskleur rood/bruin) en/of hout. Van de vrijstaande en twee onder een kapwoningen mogen echter maximaal drie woningen volledig in stucwerk worden uitgevoerd.

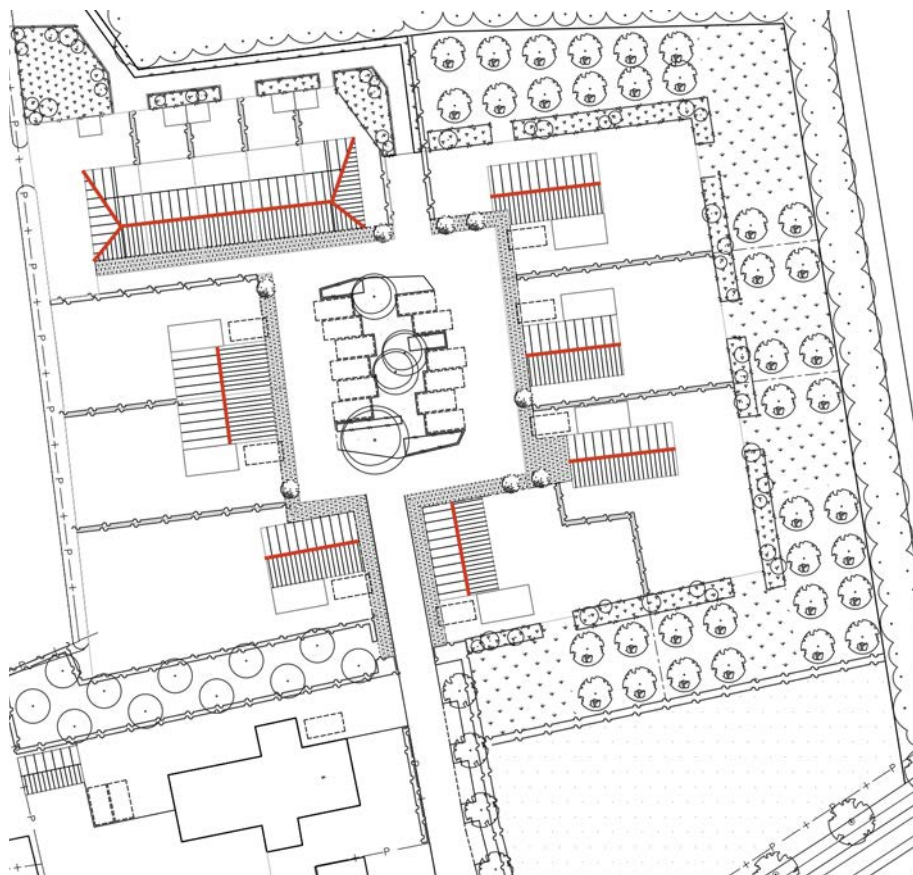
Accenten en/of ondergeschikte bouwvolumes mogen in afwijkende materialen uitgevoerd worden mits deze aansluiten op de algemene karakteristiek en ondergeschikt zijn aan het hoofdmateriaal. Onder andere zink, wit stucwerk en glas behoren tot de mogelijkheden.

Bij het toepassen van verschillende materialen voor de gevel moet voorkomen worden dat er binnen een woning een duidelijk onderscheid ontstaat in een voor- en achterhuis.


Een dak dient uitgevoerd te worden in gebiedseigen kleuren (antraciet/rood). Bij een pannendak wordt gebruik gemaakt van gebakken pannen.

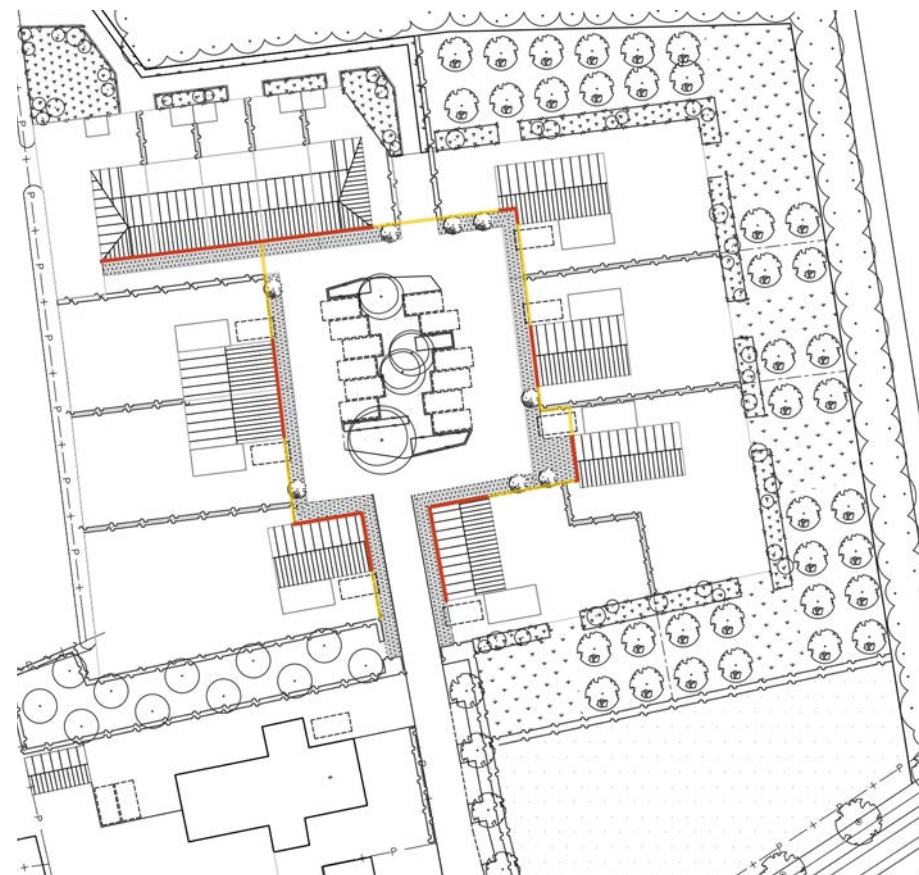
Accenten

Gevels van woningen grenzend aan het erf en/of een verkeerruimte zijn voorzien van een verbijzondering zoals bijvoorbeeld raampartijen en/of bloemkozijnen. Deze verbijzondering dient een verbinding tussen binnen en buiten te creëren. Blinde gevels moeten in deze situaties voorkomen worden.



Afb.: Kappenlandschap

 Nokrichting



Afb.: Rooilijn woningen

 Rooilijn



Afb.: Metselwerk in aardkleuren.



Afb.: (Schuur)woningen met prominente kap en natuurlijke materialen



Oudewal 27
1749 CA Warmenhuizen

T. : 0226 - 373 200
E. : info@buroborgland.nl
www.buroborgland.nl

Projectnummer : P00906
Auteur : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 31.05.2022

Buro Borgland is onderdeel van:

