

## **4.5 Beeldkwaliteit**

### **4.5.1 Algemeen**

De ligging van het plan Lubberstraat fase II in de kernrandzone van Spoordonk vraagt in de planvorming en het benoemen van de beeldkwaliteitsregels om zorgvuldigheid en terughoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau (landelijk en dorps) daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang extra aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit voor het plan Lubberstraat fase II besproken. Omdat het plangebied deel uit maakt van een groter geheel (plan Lubberstraat) komen de criteria overeen. Er worden verschillende criteria beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze behoeven niet exact gekopieerd te worden.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het bevat de detaillering van stedenbouwkundige componenten en in aanvulling hierop architectonische aspecten. Het wordt zo een leidraad voor het opstellen van bouwplannen en de toetsing door welstand. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Deze paragraaf betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en zal ook als dusdanig worden vastgesteld.

### **4.5.2 Beeldkwaliteitscriteria**

Dorps wonen is het uitgangspunt van het plan. Dorps wonen wordt geassocieerd met diversiteit, kleinschaligheid en een groen karakter. Binnen het plangebied Lubberstraat fase II is een tweetal sferen te onderscheiden, waarbinnen de bovengenoemde uitgangspunten gestalte krijgen in verschillende woonmilieus. De sferen zijn niet op zichzelf staand, maar gerelateerd aan het karakter van de plek en de relatie met de omgeving. De volgende twee sferen zijn binnen het plangebied te onderscheiden:

- Wonen langs het hof. Het naar binnen gekeerde hof vormt een intieme plek in het plangebied die verbonden is met het omringende landschap.
- Wonen in de tuinen. Dit is de buitenrand van het plangebied. De overgang naar het

landschap is hier cruciaal. Het groene karakter van de randen is hier beeldbepalend, de woningen zijn hier ondergeschikt aan.

De types in de verschillende woonsferen zijn afgeleid van landelijke en dorpse types, die in Spoordonk voorkomen. Een dorp bestaat uit een veelheid aan types, waarbij vaak een aantal gemeenschappelijke kenmerken voor een familiair karakter zorgt, zoals een beperkt volume, eenzelfde kleurgebruik en overeenkomstige bouwhoogtes.

### *Wonen langs het hof*

De CPO-woningen die gerealiseerd gaan worden vallen binnen de sfeer 'Wonen langs het hof'.

De woningen rondom dit hof zorgen voor een intiem karakter. Een gepaste maat en schaal zijn hier dan ook gewenst. Dit leidt tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: dorpse architectuur met een landelijke uitstraling, het kan ook een hedendaagse vertaling zijn van dit type, uitgevoerd met moderne materialen, waarbij het authentieke type nog herkenbaar is.
- Goothoogte variërend van 3,5m tot 4,5m, nokhoogte maximaal 9m.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.
- Aandachtszone: de woningen aan de kop van de hoven dienen extra aandacht te krijgen. Verbijzondering door middel van een risaliet of erker behoren hier tot de mogelijkheden. Er dient eenheid en gelijkheid in de architectuur van deze woningen te zijn.



Figuur 4.5: Referentiebeelden 'Wonen langs de hoven'

## *Wonen in de tuinen*

De toekomstige Ruimte voor Ruimte- woningen vallen binnen de sfeer 'Wonen in de tuinen'. De woningen in dit gebied liggen tegen het buitengebied aan. Groen en openheid zijn hier het meest belangrijk. Een landelijke sfeer staat hier voorop. Architectuur die aansluit bij het boerderijtype wordt hier voorgesteld.

De langgevelboerderij is een typische Brabants boerderijtype die ook voorkomt in Spoordonk. Ook in het plan wordt dit type, waar mogelijk, voorgesteld. Enerzijds wordt hier aangesloten op dit oude type dat herkenbaar is voor de streek. Anderzijds kan dit type ook ingezet worden om extra accenten te leggen in de openbare ruimte door middel van de lange gevels en als markante herkenbare gebouwen in het plan.

Aangesloten kan worden op het typische klassieke Brabantse type, pannendak gecombineerd met riet, authentieke details en stijkenmerken, etc. Maar het kan ook een hedendaagse vertaling zijn van dit type, uitgevoerd met moderne materialen. De verhouding tussen dakvlak en gevel is cruciaal bij dit type.

Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: (langgevel)boerderijen met een traditionele landelijke uitstraling, of een moderne uitstraling, waarbij het authentieke type nog herkenbaar is.
- De tuinen vormen een belangrijke overgang naar het buitengebied, ze hebben een overwegend groen karakter en vormen een eenheid met de woning. Groene elementen kunnen zijn: groene hagen, b.v. beukenhaag of haagbeuk, leilindes, fruitbomen of notenbomen.
- Goothoogte 3,5m, nokhoogte maximaal 9m.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood. Tevens behoren stucwerk in een grijs tint en gekeimd metselwerk in grijs tinten tot de mogelijkheden. Toepassing van witte of gele steen is niet toegestaan.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur of riet, of een combinatie van beide. Andere moderne materialen, of een combinatie met dakpannen of riet, behoren tot de mogelijkheid, mits deze geen afbreuk

doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen en kunstriet zijn niet toegestaan.

- Detaillering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan het toepassen van bovenlichten, vorstpannen, roedeverdelingen, stootranden/spatranden, muurankers, hanenkammen, muizentanden, balkenstructuren, etc. Bij de algehele uitstraling horen niet alleen de 'uiterlijke' verschijningsvorm van een woning, maar ook de verhoudingen. De verhouding dakvlak en gevel sluit aan op het boerderijtype. Het hoofdgebouw moet in verhouding zijn en de elementen van het gebouw moeten in verhouding zijn zoals schoorstenen en gevelopeningen.
- Aandachtszone: De woningen op de kop van de hoofdontsluiting dient extra aandacht te krijgen. Verbijzondering door middel van wolfseind of rieten kap behoren hier tot de mogelijkheid.



Figuur 4.6: Referentiebeelden 'Wonen in de tuinen'

#### 4.5.3 Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing:

- Detaillering: binnen de clusters draagt een zorgvuldige hedendaagse detaillering bij aan een hoogwaardige architectuur en dit wordt dan ook sterk aanbevolen.
- Dakkapellen: Het toepassen van dakkapellen is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak.

- Bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren.
- Duurzaamheid: het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen.
- Openbare ruimte: de inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de gewenste duurzame afronding van Spoordonk. Een zorgvuldige keuze van het profiel en het toepassen van hoogwaardige en duurzame materialen waarborgen het dorpse kleinschalige karakter en de kwalitatieve overgang naar het landelijk gebied.
- Perceelsafscheiding: de voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen. Uitgangspunt voor het totale plan is het vormgeven van een duurzame dorpsrand van Spoordonk, dit gegeven kan niet los gezien worden van een zorgvuldig gekozen erfafscheiding.

#### 4.5.4 Materialisering openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte is af te lezen aan het materiaalgebruik. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer in de nieuwe woonlocatie maar moet ook voldoen aan de functionele eisen in het gebruik. De beoogde sfeer hier is landelijk en de vormgeving is van een natuurlijke, dorpse soberheid, die kenmerkend is voor Spoordonk.

Met dit doel voor ogen worden als verharding de volgende materialen toegepast:

- De rijweg: gebakken klinkers, keiformaat, keperverband, in de kleur "rood".
- De parkeerharding: dik formaat, blokverband, in de kleur "bruin rood".
- Inritten en voetpad: dik formaat, halfsteensverband, in de kleur "bruin rood".



Kleur "bruin rood"



Kleur " rood"

Figuur 4.7: Kleuren bestrating

De verlichting van de nieuwe woonlocatie moet voldoen aan het politiekeurmerk, dus van een ruim voldoende functionele kwaliteit. De vormgeving kan bijdragen tot de gewenste sfeer van dorpse soberheid. Dit betekent in ieder geval een lichtpunthoogte (in schaal tot de wijk) van 3,5 tot 4 m hoogte. Voor het plan wordt een armatuur voorgesteld waarbij traditionele en moderne vormgeving samenkomen.



Figuur 4.8: Impressie verlichting

#### 4.5.5 Groen

Voor de beplantingskeuze gelden dezelfde uitgangspunten als voor de verhardingsmaterialen. Op de tekening is vanwege onbekendheid met het woningbouwprogramma, inritten en parkeerplaatsen, een indicatie van een laanbeplanting aangegeven.

Aan de noordzijde van het plangebied staan op de kop van de entree een cluster bomen, waaronder kastanjes en een wilg. Paardenkastanjes komen in de kern van Spoordonk voor op specifieke plekken en daarom zijn met name deze bomen waardevol om in de nieuwe woonlocatie te worden opgenomen.



Paardenkastanje

De bloem van de paardenkastanje