

Beeldkwaliteitsplan Loverbosch-Oost, Asten

gewijzigd oktober 2010

beeldkwaliteit straat	4
beeldkwaliteit parkeerstraat	6
bebouwingsregels bestemmingsplan	10
beeldkwaliteit woning	
massa en vorm	12
dakvlak	16
dakkapel en dakraam	18
kopgevel	20
gevelopbouw	22
materiaal, kleur, detaillering	24
beeldkwaliteit aanbouw	26
beeldkwaliteit bijgebouw	28
beeldkwaliteit parkeerplaats/ carport	30
beeldkwaliteit erfscheiding	32

beeldkwaliteit straat

De kwaliteit van het straatbeeld wordt grotendeels bepaald door de som van alle woningen en voortuinen in die straat.

Elk huis draagt dus bij aan de kwaliteit van het straatbeeld.

Maar op welke manier?

Het doel in dit plan is een afwisselend straatbeeld waarin de individualiteit van elke woning tot zijn recht komt. Maar om dat te bereiken is er op de eerste plaats voldoende overeenkomst nodig tussen de woningen onderling. Zonder die samenhang valt de straat uiteen in een vormloze aaneenrijging van onderdelen. In Loverbosch-Oost ontstaat de samenhang doordat alle woningen dezelfde basisvorm hebben; een huis met een zadeldak. Daardoor zijn alle woningen familie van elkaar. Daarnaast is per straat de samenhang uitgewerkt door bijvoorbeeld de woningen eenzelfde kaprichting te geven en in één rooilijn te plaatsen. Daarbinnen is ruimte voor de verschillen die het straatbeeld levendig en afwisselend maken; verschillen in gevelopbouw, detaillering, materiaal en kleur. Maar ook hier is een goede mengverhouding belangrijk. Om die reden vraagt de supervisor al in een vroeg planstadium om een globaal kleur- en materiaalbeeld van de woningen, zodat er op tijd in de balans van het totale straatbeeld kan worden bijgestuurd en het eindbeeld niet te vlak of te saai wordt en de straten onderling niet teveel op elkaar gaan lijken.



1.



2.



3.

1. De witte kopgevels en rode daken steken mooi af tegen de groene achtergrond. De herhaling maakt de reeks meetbaar en telbaar.


2. De rode daken vormen een groot geheel en stevig contrast met de bomenrand aan de overkant van het water. De regelmatig terugkerende zwarte houten gevels maken de reeks telbaar.

3. De woningen zijn familie door eenzelfde basisvorm en detaillering, de afwisselend lichte en donkere baksteen maakt de reeks levendig.



Legenda

Samenhangende kenmerken per straat

-  rooilijn
-  rooilijn, kaprichting
-  rooilijn, kaprichting, typologie
-  kaprichting, typologie
-  kaprichting
-  kaprichting woningen

De parkeerstraten vormen een informeel domein. Het is openbaar gebied, maar tegelijkertijd het verlengde van het particuliere erf. Er wordt geklust en gespeeld. Bezoek komt door de voordeur, maar hier kom je thuis. De parkeerstraat is dus meer dan een verzameling parkeerplaatsen. Het is van belang voor alle aanwonenden dat het een ontspannen, verzorgde en prettige ruimte is.

Het informele karakter wordt bereikt door de omvang van de parkeerstraten. De parkeerstraten zijn kort en doodlopend, Er liggen tussen de 10 en 20 woningen van verschillende grootte aan. Met deze omvang functioneert de straat als een 'buurtje', een domein waar iedereen elkaar kent.

Het beeld van de parkeerstraat wordt bepaald door de bijgebouwen van de woningen (carport en berging/schuur/garage), de erfscheidingen (hagen) en bomen. Carports, bergingen en hagen vormen een gelaagd overgangsgebied van 5 meter diep tussen het gedeeld domein van de parkeerstraat en het privédomein van de tuin.



- architectonische familie op schaalniveau van parkeerstraat
- bergingen en bijgebouwen
- carports, pergola
- woningen



Verbeelding parkeerstraat 7,7 m breed



Verbeelding brede parkeerstraat met speelplek, gras en bomen

De bebouwingsregels zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de bouwverordening.

In het bestemmingsplan zijn de regels opgenomen over de positie van de woning op het kavel en de grootte van de woning en de bijgebouwen. In het Beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen over de architectonische uitwerking van de bebouwing en de erfscheiding. In de bouwverordening zijn regels opgenomen over de technische uitwerking van de bebouwing.

Op de randvoorwaardenkaart van het bestemmingsplan is voor elke kavel het type woning, het bebouwingsveld, het maximaal bebouwingsoppervlak en de kaprichting van de woning aangegeven. Het bebouwingsveld is het veld waarbinnen de woning gerealiseerd moet worden. De woning kan vrij op het bebouwingsveld geplaatst worden, tenzij er sprake is van een gefixeerde rooilijn, dan kan de woning maar in één richting binnen het bebouwingsveld schuiven.

Ook voor aanbouw en bijgebouw zijn bebouwingsvelden aangegeven. In de regel ligt het veld 4 meter uit de voorgevel van de woning. Op elk kavel is verder de positie aangegeven waarbinnen de carport of opstelruimte voor de auto's gerealiseerd kan worden.

Legenda randvoorwaardenkaart

	maximaal bebouwingsoppervlak woning (maten zijn h.o.h)
	bebouwingsveld woning
	gefixeerde rooilijn
	kaprichting
	adreszijde woning
	privé haag
	openbare haag
	bebouwingsveld aanbouw en bijbouw
	positie van de carport/ parkeerplaats, gefixeerd
	positie van de carport/ parkeerplaats, nader te bepalen
	eengezinswoningen
	kleine eengezinswoningen
	senioren woningen
	twee onder een kap woningen
	bungalow met kap woningen
	vrije kavels



Massa en vorm

Eén basisvorm voor alle woningen schept rust in het totaalbeeld, en biedt tegelijkertijd ruimte aan een veelheid aan materialen, kleur, stijl, gevelindeling en detaillering.

Alle toegepaste woningtypen; van rijtjeswoning tot vrije kavel hebben dezelfde basisvorm: een rechthoekig huis met een zadeldak, waarbij de kopgevel altijd smaller is dan de langs gevel.

Het zadeldak heeft een helling tussen de 48 en 52 graden.

De kaprichting is voorgeschreven.

De gootlijn ligt op maximaal 4,7 meter hoogte.

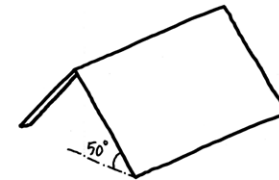
Bij seniorenwoningen ligt de gootlijn op 3,2 meter.

Aan de basisvorm kan per dakzijde een dakkapel worden toegevoegd.

Op de begane grond zijn aanbouwen en bijgebouwen mogelijk.

De maximale afmeting van de kopgevel is 11 meter waardoor de hoogte van de kap en daarmee het volume van de woning niet te groot wordt.

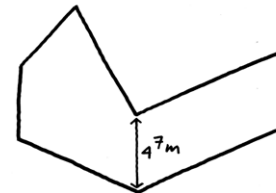
Op basis van deze uitgangspunten is er voor elk woningtype met bijbehorend kavel een maximaal bebouwingsoppervlak vastgesteld. Het maximaal bebouwingsoppervlak, de dakhelling, de dakvorm, de hoogte van de gootlijn en dakkapellen bepalen de basisvorm van al de woningen.



zadeldak

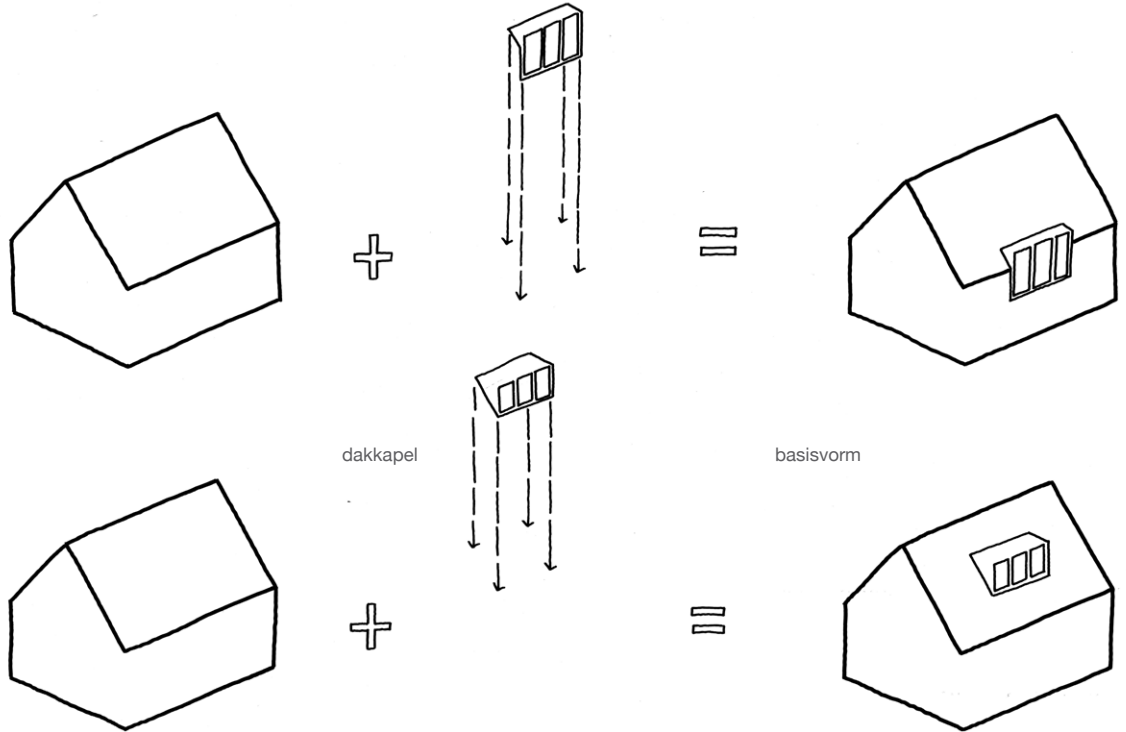


goothoogte



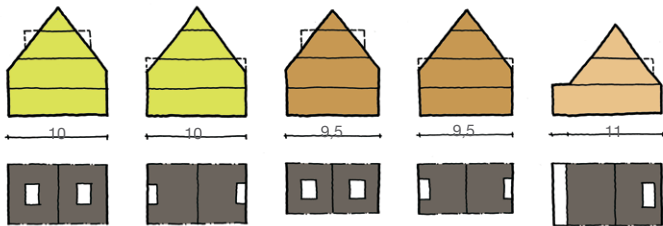
basisvorm

- kapvorm = zadeldak 48 tot 52 graden
- goothoogte = max 4,7 m vanaf vloerpeil



loverenbosch 1e fase 2010

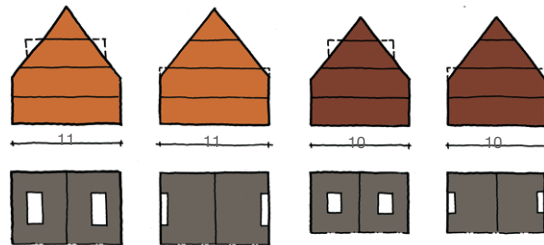
	kavelgrootte	goothoogte* kap zadeldak 48 -52 °	max. beb. opp. hoofdgebouw	max. bvo. hoofdgebouw	max. beb. opp. aan/bijbouw max. 50% van zij- en achtererf	inritvergunning - parkeerpl. op eigen erf	
	m2		m2	m2	m2		
rijwoningen							rijwoningen
senioren	160-257	max 3,2 m	70	115	60	1	senioren
kleine eengezinswoning	150-248	max 4,7 m	50	130	60	1	kleine eengezinswoning
eengezinswoning	170-302	max 4,7 m	65	170	60	2	eengezinswoning
2 onder 1 kap woningen							2 onder 1 kap woningen
1	275-325	max 4,7 m	60	150	60	2	1
2	325-375	max 4,7 m	65	170	60	2	2
3	375-425	max 4,7 m	70	180	60	2	3
4	425-475	max 4,7 m	80	195	60	2	4
vrije kavels							vrije kavels
bungalow met kap	330-400	max 3,2 m	80	145	90	2	bungalow met kap
V1	325-375	max 4,7 m	70	170	60	2	V1
V2	375-425	max 4,7 m	75	190	60	2	V2
V3	425-475	max 4,7 m	80	205	60	2	V3
V4	475-575	max 4,7 m	90	225	60	2	V4
V5	575-675	max 4,7 m	100	240	90	2	V5
V6	675-	max 4,7 m	110	260	90	2	V6



eengezinswoning

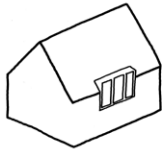
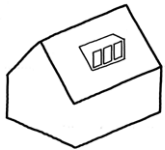
kleine eengezinswoning

senioren

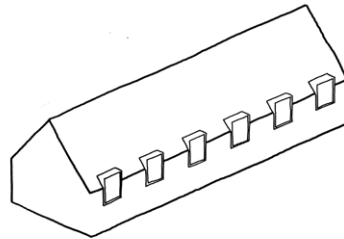
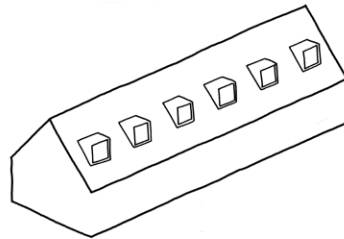


2 onder 1 kap woning type 4

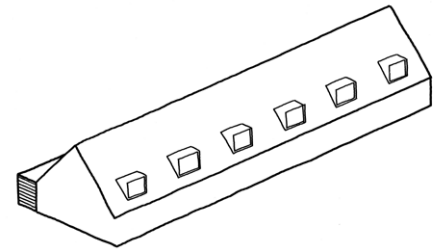
2 onder 1 kap woning type 1



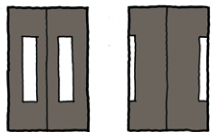
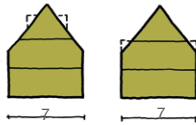
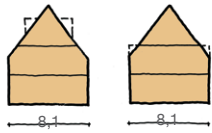
basisvorm vrijstaand huis



basisvorm rijwoningen: 1,5 laag met kap



basisvorm rijwoningen: 1 laag met kap



vrije kavel type 6

vrije kavel type 1

bungalow met kap

voorbeelden van de basisvormen van de verschillende woningtypen

Het dakvlak

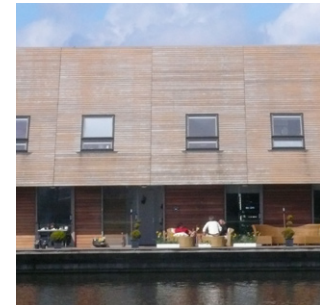
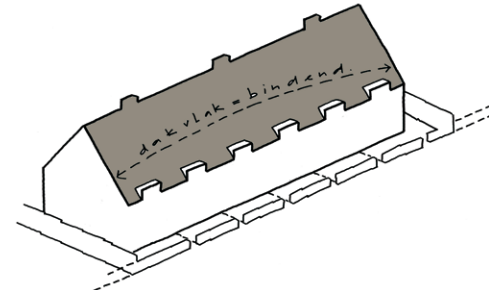
Het dak is de beëindiging van het huis, het is een rustig en bindend vlak dat het huis tot een geheel maakt.

Het is onderdeel van de ontwerpogave om luchtdoorvoer, dakramen, en dakkapellen zo te plaatsen en te detailleren dat het dakvlak als een geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.

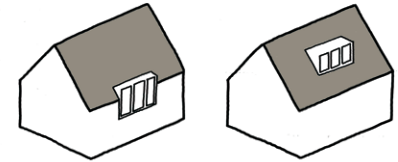
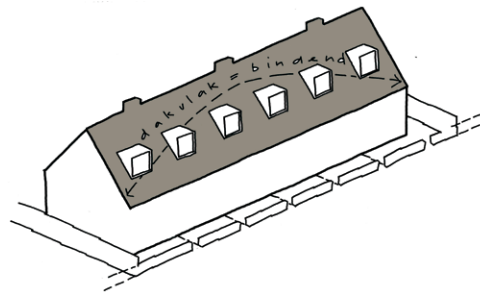
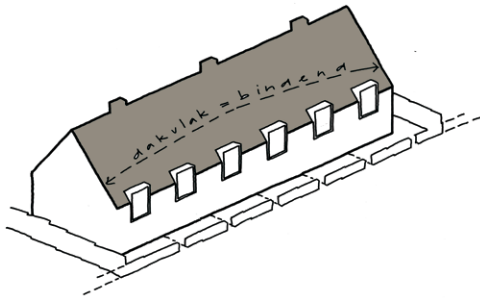
Het materiaal moet duurzaam zijn en mooi verouderen. Betonnen dakpannen, geglazuurde dakpannen en golfplaten zijn niet toegestaan.

Zonnecollectoren in de vorm van een los paneel zijn niet toegestaan.

De afvoeren worden gebundeld in één schoorsteen.



Expressief door maat en materiaal. Eenvoudig en groot dakvlak, eenvoudige herhaling van de openingen.



Volgende maat onder en boven de dakkapel waardoor het dakvlak een geheel blijft.



Dakkapellen, in het verlengde van de voorgevel, zorgen voor ritmering. Het dakvlak en de noklijn zorgen voor de afronding en vormen het geheel.



Dakvlak als verlengstuk van de gevel door terugliggende detaillering van goot en dakrand. Daardoor wint de dakkapel en de hoofdvorm van het huis aan expressiviteit.



Rustig dakvlak, maat van de dakkapel ondergeschikt aan de grote maat van het dakvlak.

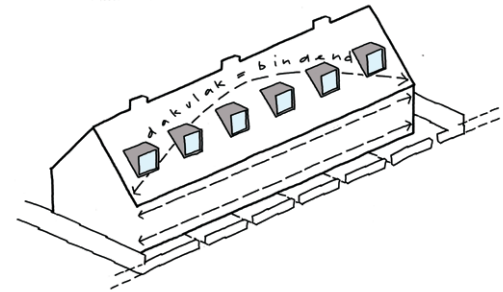
De dakkapel en het dakraam

De dakkapel is geen toevoeging of ondergeschikt onderdeel maar is medebepalend voor de hoofdvorm van het huis. Grootte, positionering en materialisering maken onderdeel uit van het conceptontwerp van de woning. Voorwaarde is dat de bindende werking van het dakvlak in tact blijft.

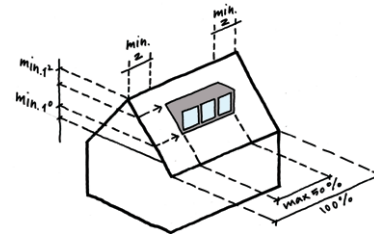
Bij rijtjeswoningen is spiegelen en schakelen van dakkapellen mogelijk en moet gezien worden vanuit het perspectief van het straatbeeld en het ontwerp van het rijtje als geheel (ipv een optelling van x woningen). Het dakraam is ondergeschikt aan het dak en de dakkapel, maar maakt onderdeel uit van de totale compositie van het dakvlak.

Voor dakkapel en dakraam gelden:

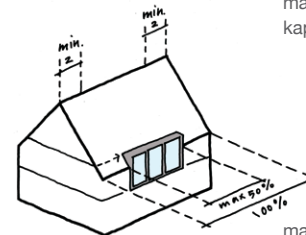
- minimaal 2 meter uit de zijrand van het dak
- minimaal 1,20 onder de nokrand
- minimaal 1 meter boven de verdiepingsvloer
- minimaal 1 meter uit de dakvoet bij plaatsing in dakvlak.
- maximaal grootte dakkapel : 50 % van de breedte van het dakvlak



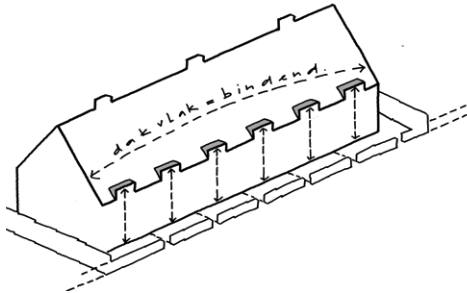
dakkapel in dakvlak



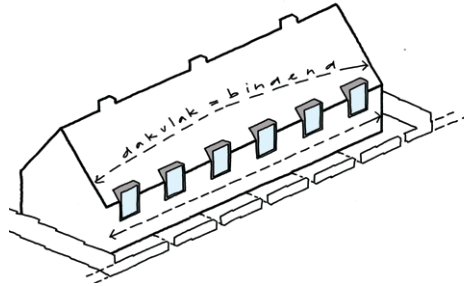
maatvoeringen dakkapel hoog



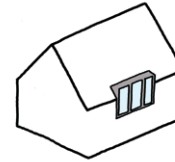
maatvoeringen dakkapel laag



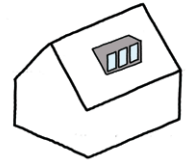
dakkapel is onderdeel van de voorgevel



dakkapel is een accent



dakkapel is een accent



dakkapel in dakvlak



De dakkapel is een plaatselijk verlengstuk van de gevel. Samen met de overstekken boven ramen en deuren en de doorstekende gootlijn ontstaat een weefsel van verticale en horizontale lijnen. Het is de herhaling die bindt en ritmeert.



Het gesloten gevelvlak op de eerste verdieping is het bindend vlak. Dakkapel, schoorsteen en laag raam zijn de accenten die zorgen voor ritmering.



Dakkapel als hoofdbestanddeel van de gevel door grootte en vorm, maar ook door het kleurcontrast en de terughoudende detaillering van de dakgoot. De vlakke detaillering is precies en doeltreffend.

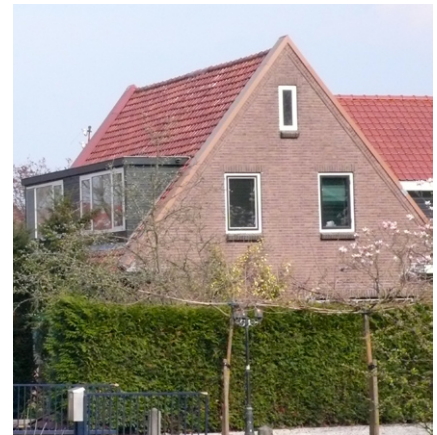
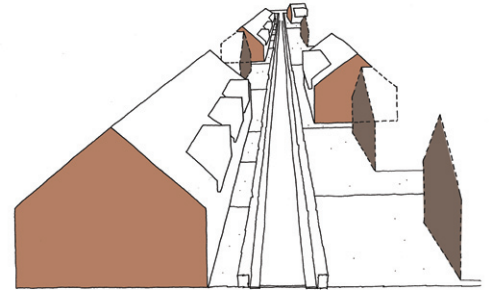
De kopgevel

De kopgevels hebben als grote verticale vlakken een belangrijke rol in het straatbeeld: ze zorgen voor het onderscheid tussen de verschillende woningen, voorkomen dat raam- en kozijnvlakken aaneenklonteren en maken de huizen en daken telbaar.

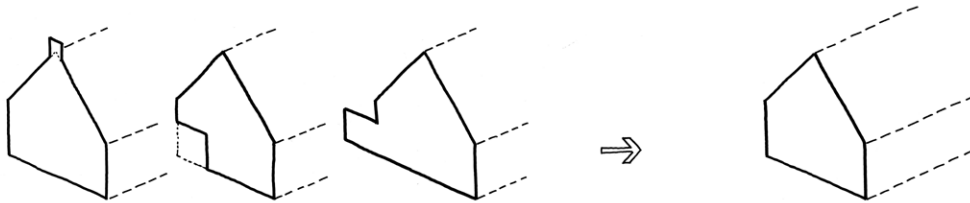
Voor de kopgevel geldt:

De openingen in de kopgevel worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de hoofdvorm solide.

De aansluiting op dakrand en maaiveld als ook de hoek met de langgevels bevestigen de soliditeit van de kopgevel.



Heldere contour, afgezoomd metselwerk, het kleine raam zit net te veel op de rand.



De kopgevel: niet zo.....

maar zo .
De contour moet helder
afleesbaar zijn



Sterke vorm, goede vlakverdeling, vlak maar precies gedetailleerde dakrand.



Heldere contour door witte dakrand, goed geplaatste ramen, het vlak blijft heel.



Stevig donker gevelvlak, afgezoomd door sterk contrasterende en daardoor oplichtende daklijst.

De gevelbouw

Dak, kopgevel en dakkapellen horen bij de 'bovenbouw' van het huis. Deze elementen werken op de grotere schaal van het straatbeeld. Ze horen bij de hoofdvorm, de contour van de straat, de lucht en de bomen. Op de schaal van de hoofdvorm is het gevelbeeld robuust.

De 'onderbouw' van het huis is kleinschalig (onder handbereik en op ooghoogte) en heeft te maken met de tuin, de voordeur en de vensterbank.

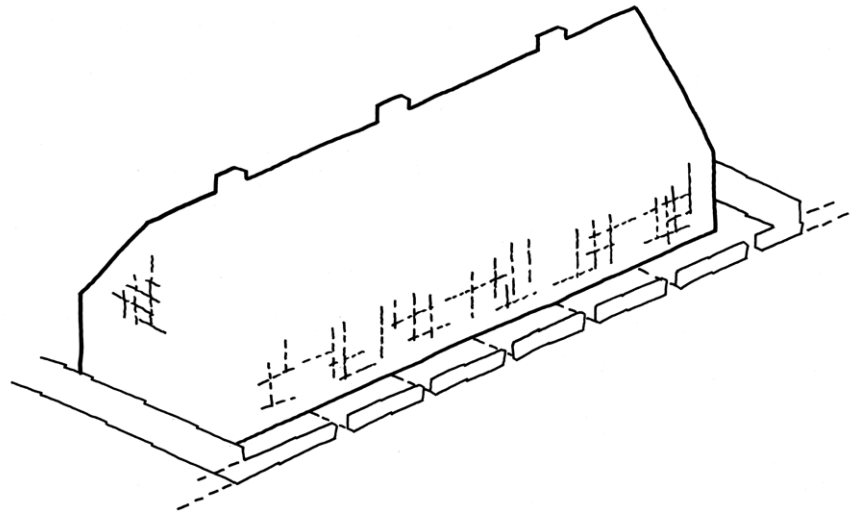
De woonstraten en paden zijn smal, de rijtjeswoningen staan vrij dicht op de straat. Hier gaat het om een kleinschalige geleding en ritmering, plastic, verfijning en tactiliteit. Dieptewerking ontstaat door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen (kozijn, serre, voordeur, vensterbank, uitkraging, muurvlak). Deze kleinschalig plastic maakt de ruimte tussen haag en gevel tot een gelaagd overgangsgebied.



Bovenbouw: aaneenrijging van onderbroken horizontale lijnen
 Onderbouw: kleinschalig relief door iets naar achter geplaatste kozijnen en voor het metselwerk geplaatste plint, verticale geleding. De plint is de zoom van het huis en de zoom van de voortuin.



Scheiding van onderbouw en bovenbouw door de betonnen raambanden. De raambanden ritmeren de onderbouw. Verschil in reliëf door diepe negges op de begane grond en ondiepe negges op de verdieping.



Kleinschalige geleding van de onderbouw

Materiaal, kleur en detaillering

Door de heldere vorm van de woning kan een grote vrijheid geboden worden in materialisering en detaillering. Het uiteindelijk kleurbeeld van de straat moet zodanig zijn dat de basisvorm van de afzonderlijke huizen herkenbaar blijft. Een rustig kleurbeeld, met sprekende contrasten. Dat vraagt om een precieze dosering. Kleur en materiaal kunnen een ruimte maken maar ook breken. Zelfs met de mooiste materialen kan een flets geheel tot stand komen. Het is van belang de invloed van kleur en materiaalkeuze op het straatbeeld in een vroeg stadium van het ontwerp in beeld te brengen. De materialen moeten duurzaam zijn en mooi verouderen. Betonnen dakpannen, geglazuurde dakpannen en golfplaten zijn niet toegestaan. Zonnecollectoren in de vorm van een los paneel zijn niet toegestaan. De afvoeren door het dak worden gebundeld in één schoorsteen.

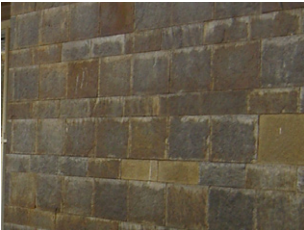
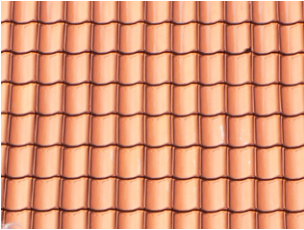
Voor alle kavels wordt bij alle ontwerpfases een kleur- en materiaalplan voor het huis, bijgebouwen en carport gevraagd. Door alle plannen naast elkaar te leggen (supervisor/welstand) kan de ontwikkeling van het kleurbeeld van de straat in beeld gebracht en zo nodig bijgesteld worden.

Het doel is een dorps, ontspannen en kleinschalig beeld.

De detaillering die daarbij hoort is robuust op de schaal van de hoofdvorm (bovenbouw) en verfijnd en expressief op de begane grond (onderbouw).



Referenties materialen en detaillering



Positie ten opzichte van de woning:

De plaatsingsruimte van de aanbouw staat aangegeven in de randvoorwaardenkaart (legenda aanbouw-bijbouw). Afhankelijk van de grootte van het kavel is 60 tot 90 m² aanbouw en bijgebouwen (zie tabel op blz. 12) toegestaan maar met een maximum van 50% van de oppervlakte van het zij- en achtererf.

De aanbouw staat minimaal 4 meter achter de voorgevel. In geval van een hoekkavel ligt de aanbouw ook minimaal 4 meter uit de zijgevel. De aanbouw ligt nooit in één vlak met het hoofdvolume, maar altijd versprongen.

Massa en vorm:

Een aanbouw is qua volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw en niet hoger dan de voor de woning gebruikte verdiepingshoogte. Het volume is eenvoudig en helder en heeft een plat dak.

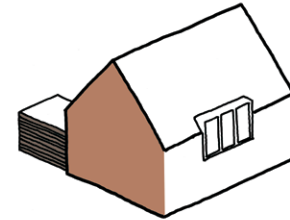
Gevelopbouw:

De gevelopbouw is eenvoudig en helder.

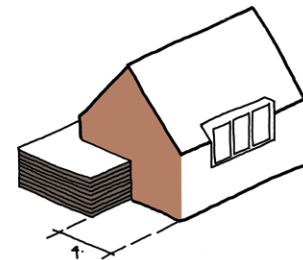
Materiaal, kleur en detaillering:

Een aanbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en onderscheidt zich in materiaal, kleur en detaillering van het hoofdgebouw. De detaillering is verfijnd en expressief.

Plaatmateriaal en golfplaat zijn niet toegestaan.



De aanbouw ligt nooit in één vlak met het hoofdvolume, maar altijd (iets) versprongen.



De aanbouw staat minimaal 4 meter achter de voorgevel.



De aanbouwen zijn onder geschikt aan het hoofdgebouw. Door het verschil in materiaal, kleur en detaillering en het terugliggen van de aanbouw blijft de kopgevel heel.

Positie op de kavel ten opzichte van het hoofdgebouw:

De plaatsingsruimte van het bijgebouw op het kavel staat aangegeven in de randvoorwaardenkaart (legenda aanbouw-bijgebouw). Afhankelijk van de grootte van het kavel is 60 tot 90 m² aanbouw en bijgebouwen (zie tabel op blz. 12) toegestaan maar met een maximum van 50% van de oppervlakte van het zij- en achtererf. Een bijgebouw staat los van het hoofdgebouw. De toegang tot het bijgebouw is vanuit de tuin en niet vanuit de parkeerstraat.

Massa en vorm:

Het bijgebouw is qua volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het volume is eenvoudig en helder. De gootlijn ligt op maximaal 2,5 meter. Een kap is mogelijk (zadeldak), heeft een gootlijn van 2,5 meter en een helling van maximaal 40°. Een kopgevel aan de erfgrans met de burens is vanwege bezonning en lichthinder niet toegestaan.

Gevelopbouw:

De gevelopbouw is eenvoudig en helder.

Materiaal, kleur en detaillering:

Bijgebouwen onderscheiden zich in materiaal, kleur en detaillering van het hoofdgebouw en zijn verwant met eventuele aanbouwen. Materiaal en detaillering sluiten aan bij het kleinschalige informele en groene karakter van de parkeerstraat. Plaatmaterialen en golfplaat zijn niet toegestaan.



Vrijstaand bijgebouw voorzien van een zadeldak, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



Vrijstaand bijgebouw voorzien van een zadeldak.
Zorgvuldig materiaalgebruik en detaillering.



Vrijstaand bijgebouw voorzien van een zadeldak,
onderschikt aan hoofdgebouw. Zorgvuldig
materiaalgebruik en detaillering.



Bijgebouw/ berging gecombineerd met carport
en pergola. Zorgvuldig materiaalgebruik en detail-
lering.

Positie op de kavel en ten opzichte van het hoofdgebouw:

De positie van de parkeerplaats/carport staat per kavel aangegeven in de randvoorwaardenkaart (legenda parkeerplaats/carport).

Massa en vorm:

Een carport is geen bouwwerk in de betekenis van de wet. Een carport heeft geen wanden en is geen erfafscheiding. De erfafscheiding tussen de burens en naar het openbaar gebied is altijd een haag. Bij projectmatige woningen (rijwoningen en twee onder een kapwoningen) vormen carport en berging een architectonische eenheid. De carport bestaat uit een pergola of een lichte constructie met vrijliggend plat dak. Voor vrije kavels is de carport niet verplicht (wel gewensd). De opstelplaatsen voor de auto's worden hier aan weerskanten begrensd door hagen. Als er een carport wordt gemaakt dan uitvoeren als een pergola of een lichte constructie met vrijliggend plat dak.

Materiaal, kleur en detaillering:

De pergola onderscheidt zich in de materialisering van het hoofdgebouw. Het materiaal en de detaillering sluiten aan bij het kleinschalige informele en groene karakter van de parkeerstraat. Roldeuren, hoge hekwerken en plaatmaterialen zijn niet toegestaan.



Dit beeld wordt voorkomen door het beeldkwaliteitplan.



Een combinatie van hagen en bijgebouwen, een zorgvuldig ontwerp, materiaalgebruik en detaillering.

Erfscheiding

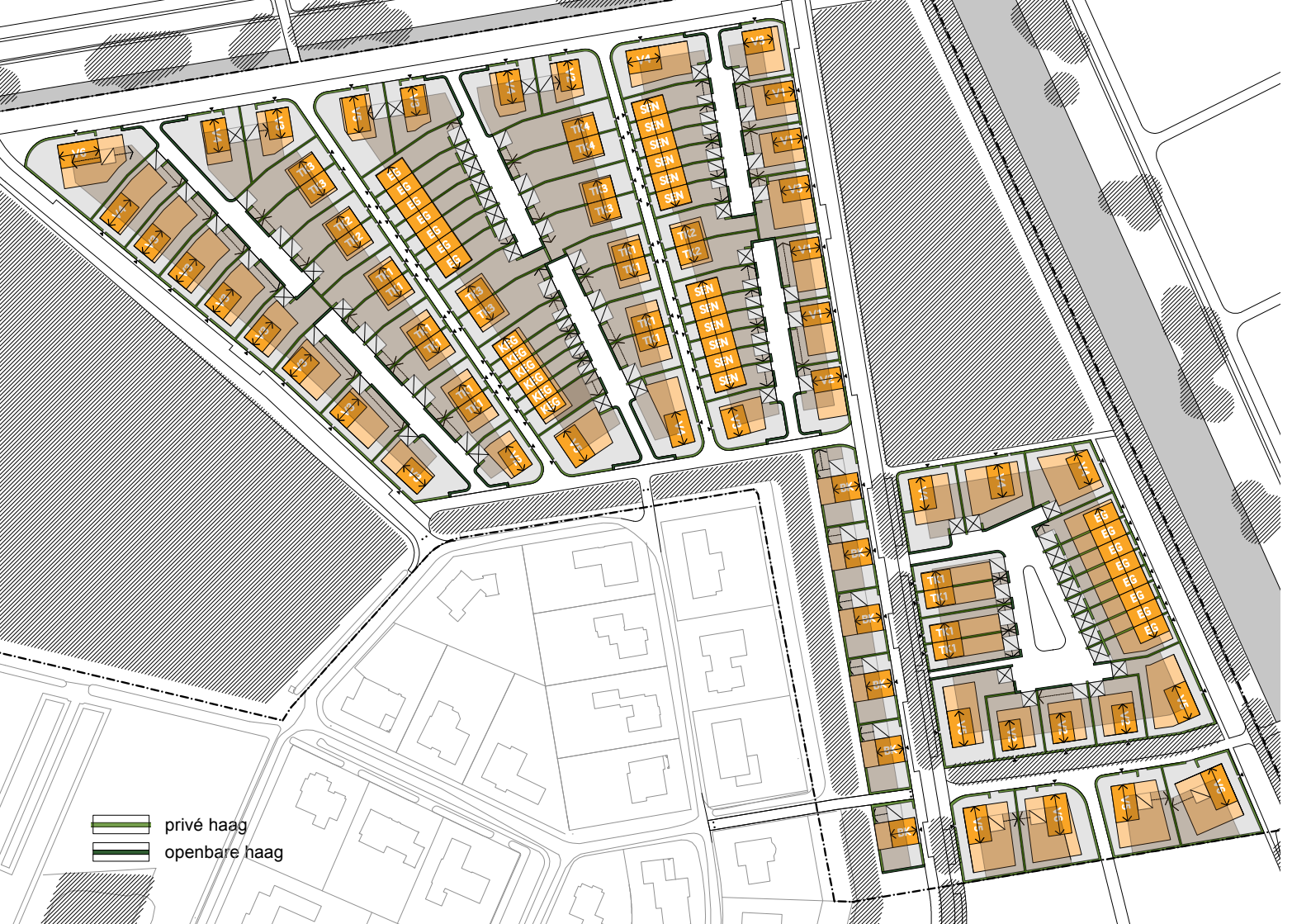
Erfscheidingsen hebben een grote invloed op het straatbeeld. Het is de zoom van het eigen kavel en van de straat.



Om de tuinen, straten en parkeerstraten in Loverbosch-Oost een groen en geborgen karakter te geven worden alle erfscheidingsen als haag uitgevoerd. Hagen zorgen voor beschutting, privacy, breken de wind en zijn een schuil- en woonplaats voor vogels.

De hagen langs de parkeerstraten worden door de gemeente onderhouden. Door het toepassen van een voorgekweekte zogenaamde 'Kant en klaar haag' kan al bij oplevering een groen beeld gerealiseerd worden.

Het hagenplan benoemt de voorkomende typen hagen. De hagen aan de straatkant zijn 70 cm hoog (tafelhoogte). Zo is er zicht op de straat en vanaf de straat in de voortuinen. Rond de achter- en zijtuinen komen hagen van 1,80m (boven ooghoogte) zodat er voldoende privacy is. Er is sprake van een assortiment inheemse hagen zoals liguster, hulst, meidoorn of haagbeuk. Uit dit assortiment kan ieder zijn keus maken.





-  privé haag
-  openbare haag

referenties groene
erfscheidingen:
1. Achterbosch
2. Achterbosch
3. Asten



1



2



3

referenties groene
erfscheidingen;
1. Almere
2. Leidsche Rijn,
Utrecht
3. Almere



1



2



3



1



2



1



2



3



4



5

1. de 'Kant en klaar haag' voor aanplant
2. de 'Kant en klaar haag' na aanplant
3. ligustrum vulgare 'Lodense'
4. ilex meserveae 'Blue Prince'
5. acer campestre

mei 2010

Opdrachtgever

Gemeente Asten

Beeldkwaliteitsplan Loverbosch Oost, Asten

Carin Jannink landschap en stedenbouw

t 0611358997

e info@carinjannink.nl

a Zwethkade 8

3046 nv Rotterdam

Els Bet Stedebouwkundige

t 070-3503535

e els.bet@luna.nl

a Noordeinde 144

2514 GP Den Haag

Carin Jannink

Els Bet

Marije Stelloo

Maarten Wamsteeker

Carin Jannink

landschap en
stedenbouw

E L S B E T
s t e d e b o u w k u n d i g e