

KUUKVEN

FASE 3 - 4 - 5

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK – STEDENBOUWKUNDIG PLAN – BEELDKWALITEITSPLAN

BAARLO

15/06/2023

COLOFON

Titel document:

**Landschappelijkraamwerk - stedenbouwkundigplan -
beeldkwaliteitsplan - Kuukven Fase 3 - 4 - 5, Baarlo**

Datum:

15 juni 2023

Status:

DO

Opdrachtgever:



Gemeente Peel en Maas
Eefke Buskes
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

Adviseurs:



Burobol
Postbus 1096
5200 BC 's-Hertogenbosch
073-8510633

HOESBERGEN STEDENBOUW

Hoesbergen Stedenbouw
Tuinstraat 2
5611 PL Eindhoven
06-12342207

LIGGING PLANGEBIED



INHOUDSOPGAVE

- 01.** INLEIDING
- 02.** HISTORISCHE ONTWIKKELING
- 03.** ANALYSE
- 04.** VISIE
- 05.** LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK
- 06.** STEDENBOUWKUNDIG PLAN
- 07.** BEELDKWALITEITSPLAN

01. INLEIDING

AANLEIDING EN OPGAVE

Opgave is om samen met Gemeente Peel en Maas en Wonen Limburg, in afstemming met andere stakeholders, te komen tot een gedragen en landschappelijk ingepast stedenbouwkundig plan.

De situatie vraagt om zorgvuldige aansluiting op het landschap en de historisch gegroeide structuren. Een vanzelfsprekende aansluiting op deze structuren, een klimaat-robust landschapsplan en het creëren van een gewogen woningprogramma zijn ambities die zijn verkend aan de hand van een variantenstudie. Bovenal moeten de nieuwe bewoners zich thuis voelen en ervaren dat zij onderdeel uitmaken van de buurt; Het 'buurtgevoel' als basis voor inclusiviteit.

BEELDKWALITEITSPLAN

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld planinstrument en is gericht op het realiseren van een samenhangende karaktervolle woonbuurt, passend in de omgeving. Met het beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ambities voor het nieuwe woongebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en hun omgeving. Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld, zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen. Daarnaast dienen de referentiebeelden en ontwerp-criteria ter verduidelijking en ter inspiratie voor de ontwerpers die het plan verder gaan uitwerken.

LEESWIJZER

Na de inleiding in hoofdstuk 1, beschrijft hoofdstuk 2 de ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de locatie. Hoofdstuk 3 betreft een analyse van de bestaande situatie. Hieruit wordt de basis van de visie gestedileerd. In hoofdstuk 4 wordt besproken hoe elementen uit de omgeving hebben geleid tot de visie/landschappelijke mal. In hoofdstuk 5 wordt de landschappelijke mal geconcretiseerd naar een raamwerk dat middels verschillende facetten wordt toegelicht. Het stedenbouwkundig plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 worden de openbare ruimte, kavelindeling, bouwtypologie en uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling beschreven.



02. HISTORISCHE ONTWIKKELING

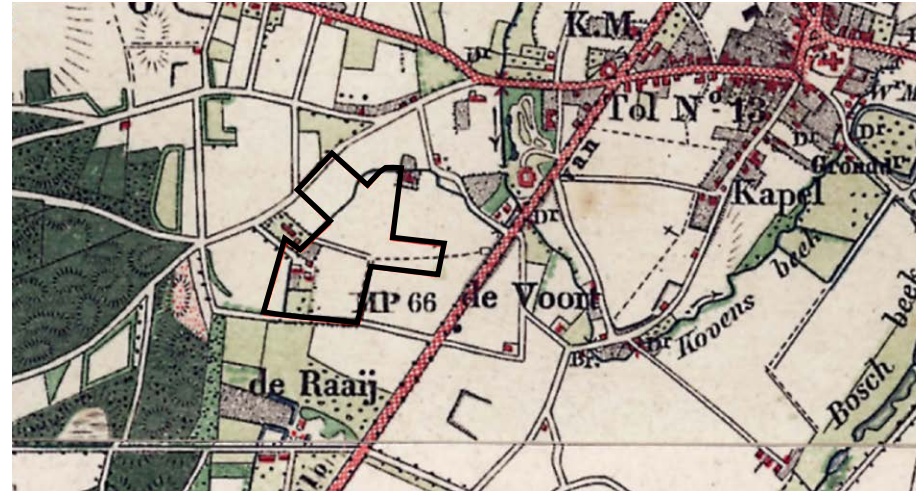
DORP IN HET MAASDAL

1825



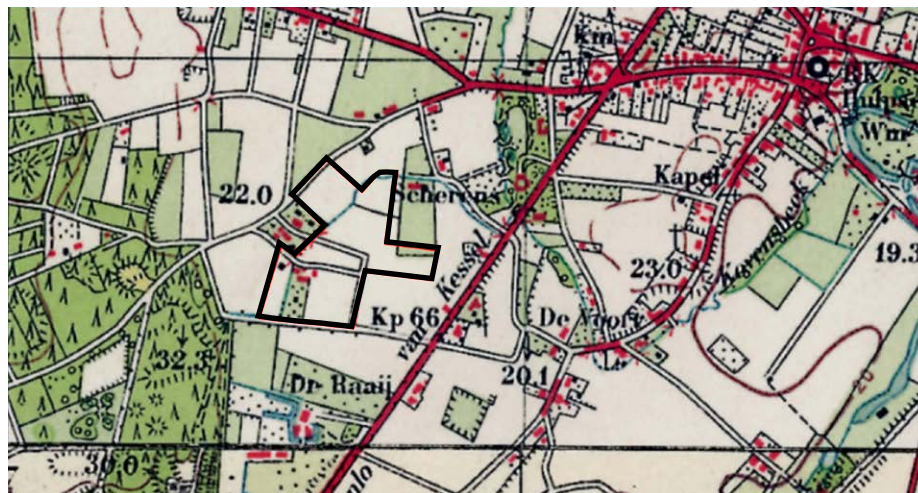
Baerlo is ontstaan op de rand van het Maasdal op een dekzandrug

1900



Het dorp ontwikkelt zich langs de linten en een paar nieuwe vertakkingen

1950



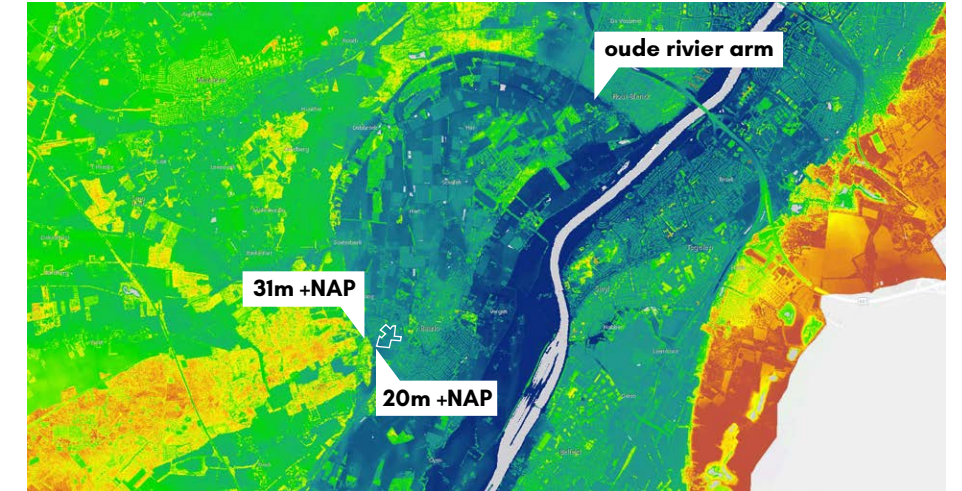
Aan de noordzijde van het plangebied loopt een stroompje dat in verbinding staat met de huidige Kwistbeek

2021

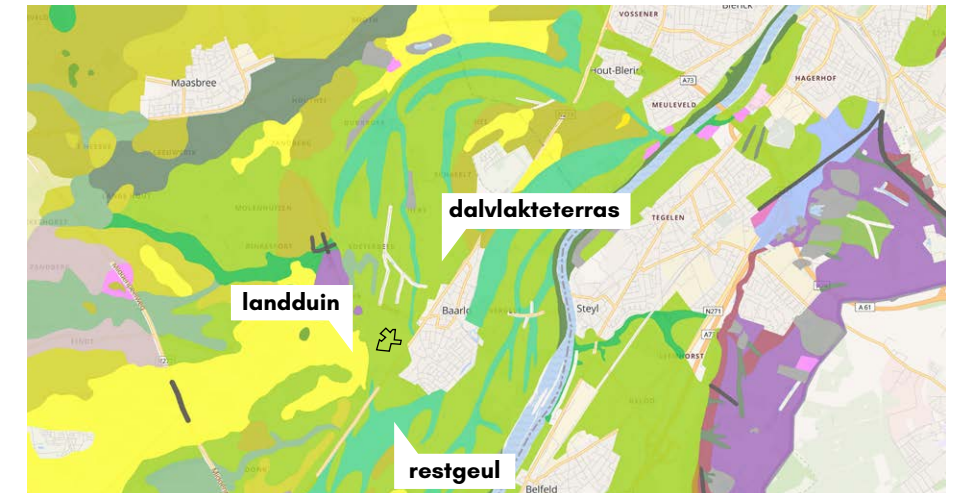


Baerlo breidt zich uit aan de westzijde. Het stroompje is gedempt en vormt nu de achterkant van achtertuinen

Hoogtekaart



Geomorfologische kaart



03. ANALYSE

KARAKTERISTIEKEN

Landschappelijke elementen

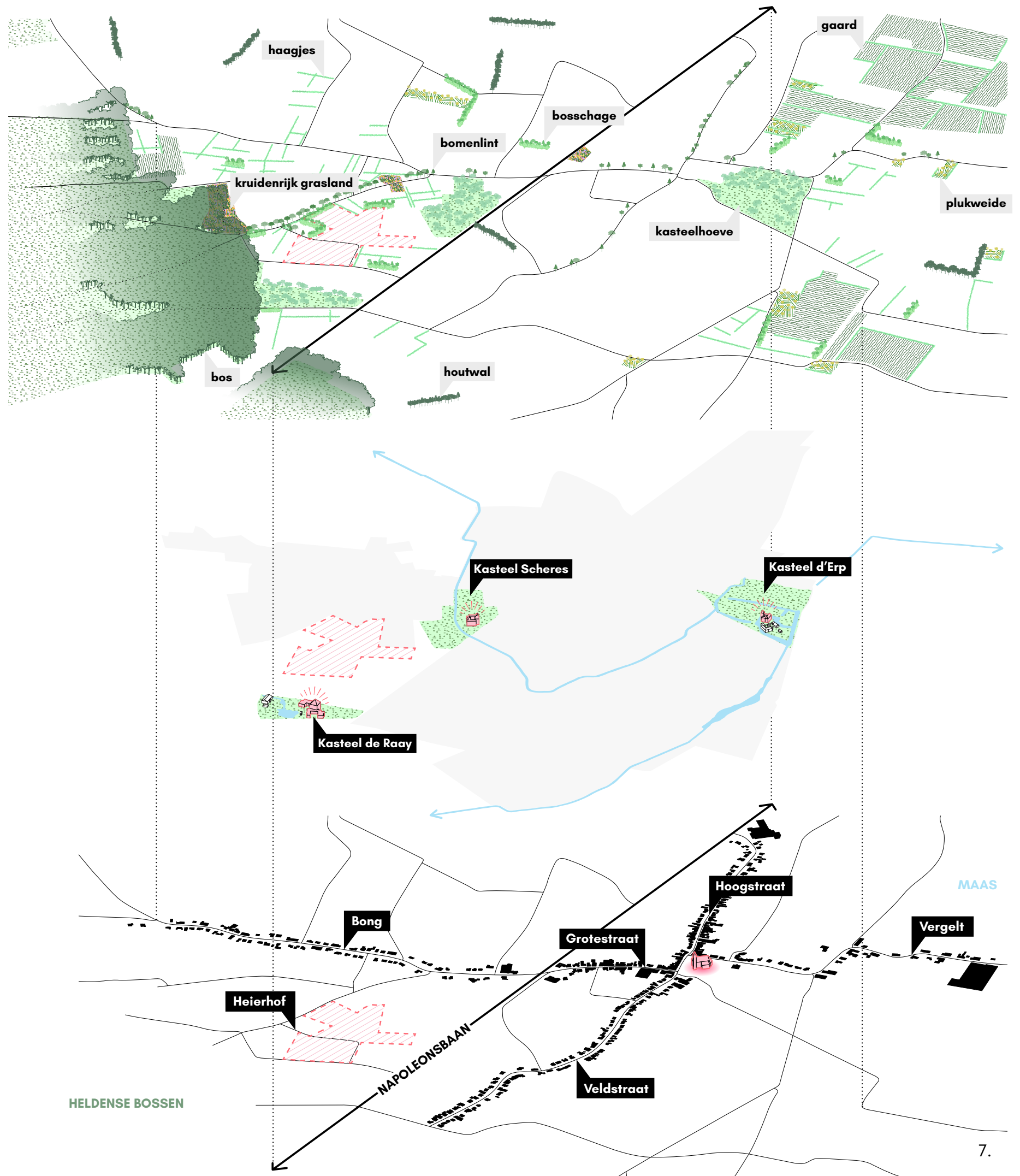
De verkaveling in de omgeving wisselt en is kleinschaliger dan het oostelijk gelegen rivierenlandschap dicht bij de Maas. Het plangebied heeft een halfopen karakter, met meer verdichte linten. Aan de zuidwestzijde ligt een bebosde stijrand die de maasmeander accentueert. Lintbebouwing, bomen- lanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld in en rond Baarlo.

Kastelen trots

Baarlo profileert zich als kastelendorp met in totaal vier kastelen. Nabij het dorpshart liggen Kasteel de Raay, Scheres en d'Erp, iets verder naar het noorden aan de Maas ligt Kasteel de Berckt. Vlakbij het plangebied ligt Kasteel de Raay. Dit kasteel ligt in het zicht vanuit het plangebied.

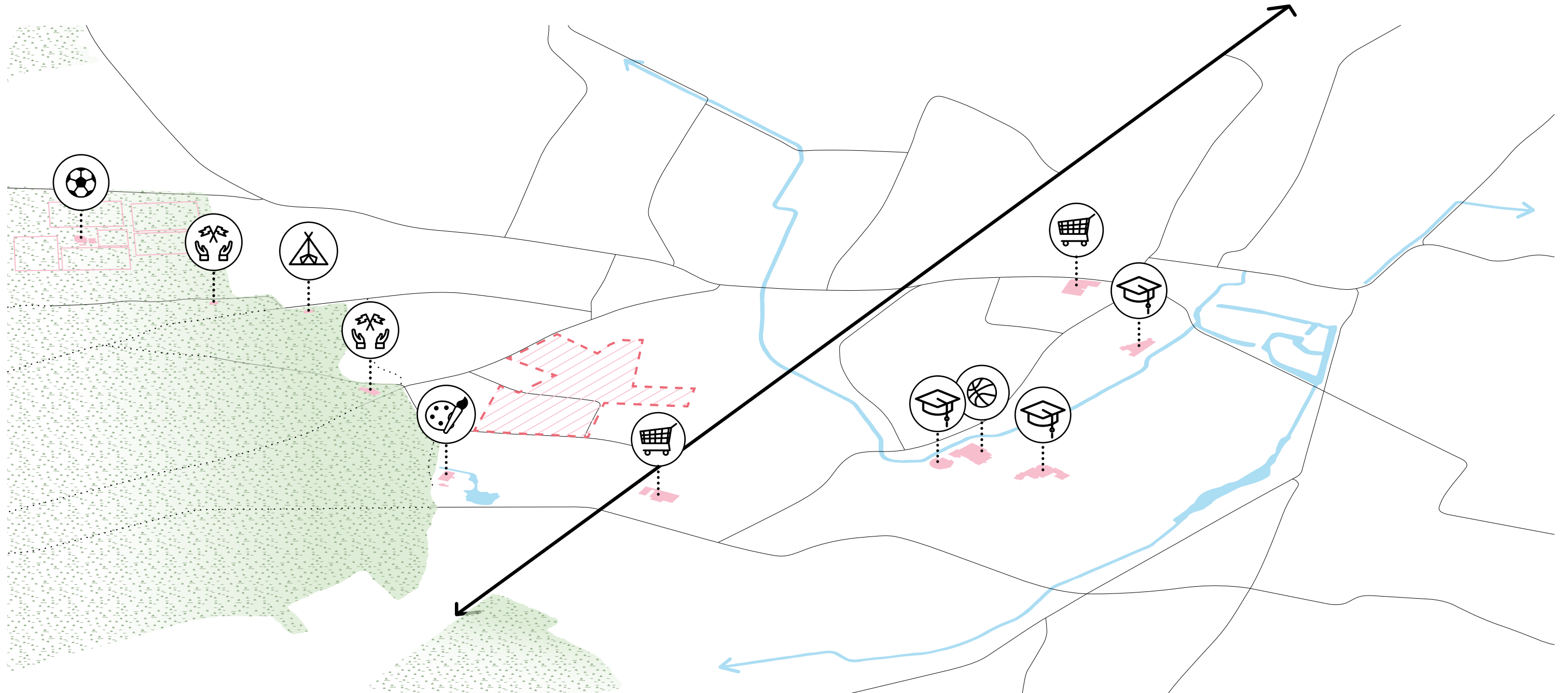
Historisch lint

Baarlo bestond van oorsprong uit lintbebouwing vanuit de kern. Vervolgens heeft het dorp zich verder ontwikkeld langs een aantal kruisende wegen. De vertrakingen van het historisch lint zijn te herkennen aan de wisselende vrijstaande bebouwing met typisch verspringende rooilijn.



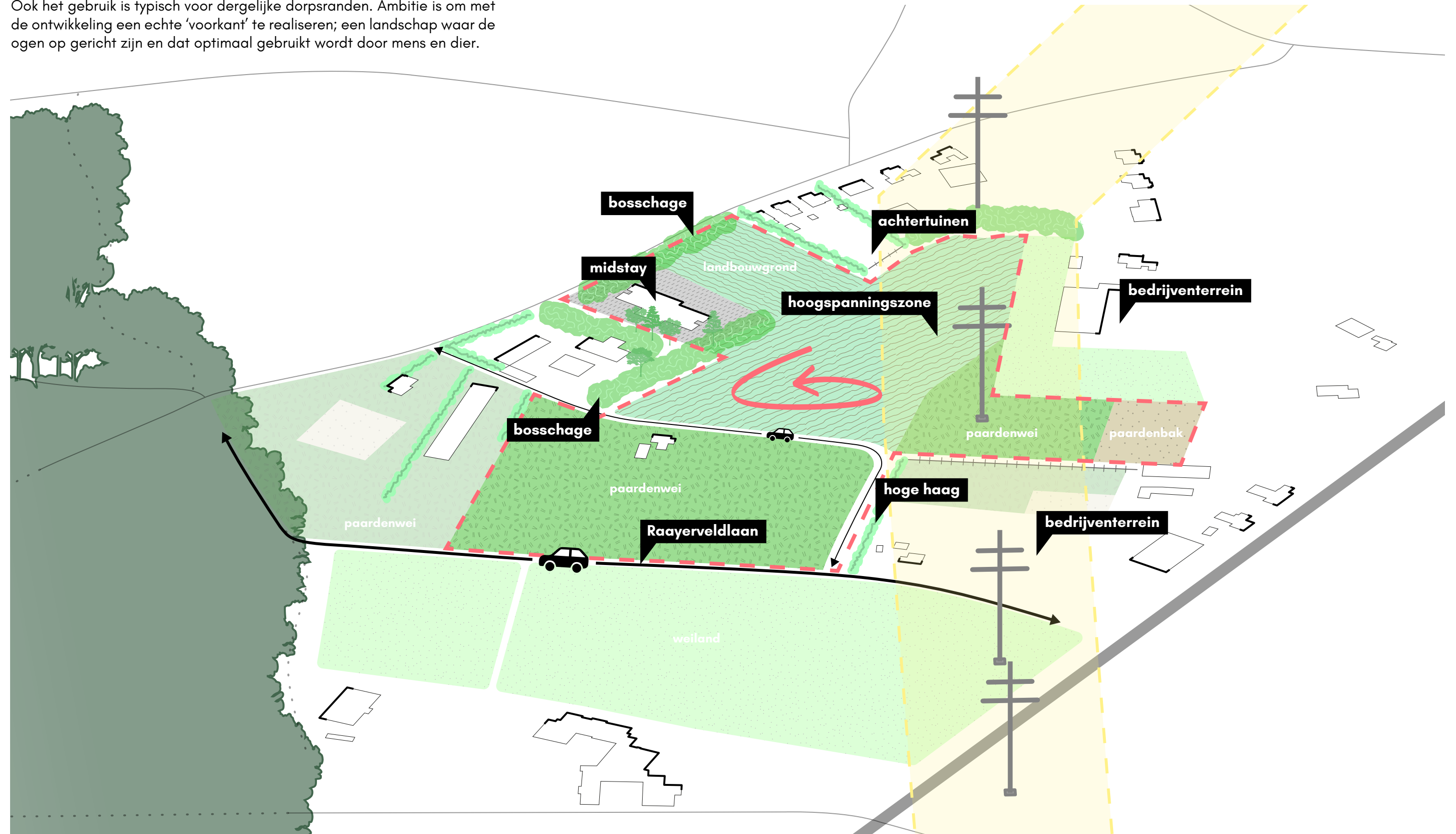
BRONPUNTEN

Er zijn verschillende voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen en verenigingen verspreid over Baarlo. Het grootste gedeelte van de frequente bezoekers van deze voorzieningen komt uit Baarlo en directe omgeving. Dit betekent dat voornamelijk (langzaam)verkeer het gebied tussen Baarlo/Napoleonsbaan-Zuid en de Kesselse Bergen oversteekt. Een belangrijk vraagstuk in dit gebied is de ontsluiting, met name de oostwest-verbinding, tussen het Kuukven, de Napoleonsbaan-Zuid en de voorzieningen in Baarlo.



PLANGEBIED TUSSEN ACHTERKANTEN EN RANDEN

In de huidige situatie laat het plangebied zich omschrijven als 'achterkant'. Ook het gebruik is typisch voor dergelijke dorpsranden. Ambitie is om met de ontwikkeling een echte 'voorkant' te realiseren; een landschap waar de ogen op gericht zijn en dat optimaal gebruikt wordt door mens en dier.





achtertuinten



bedrijventerrein en paardenwei



hoogspanningszone



bedrijventerrein



hoge haag



Raayerveldlaan



bosschage



midstay



plangebied: zone tussen achterkanten en randen



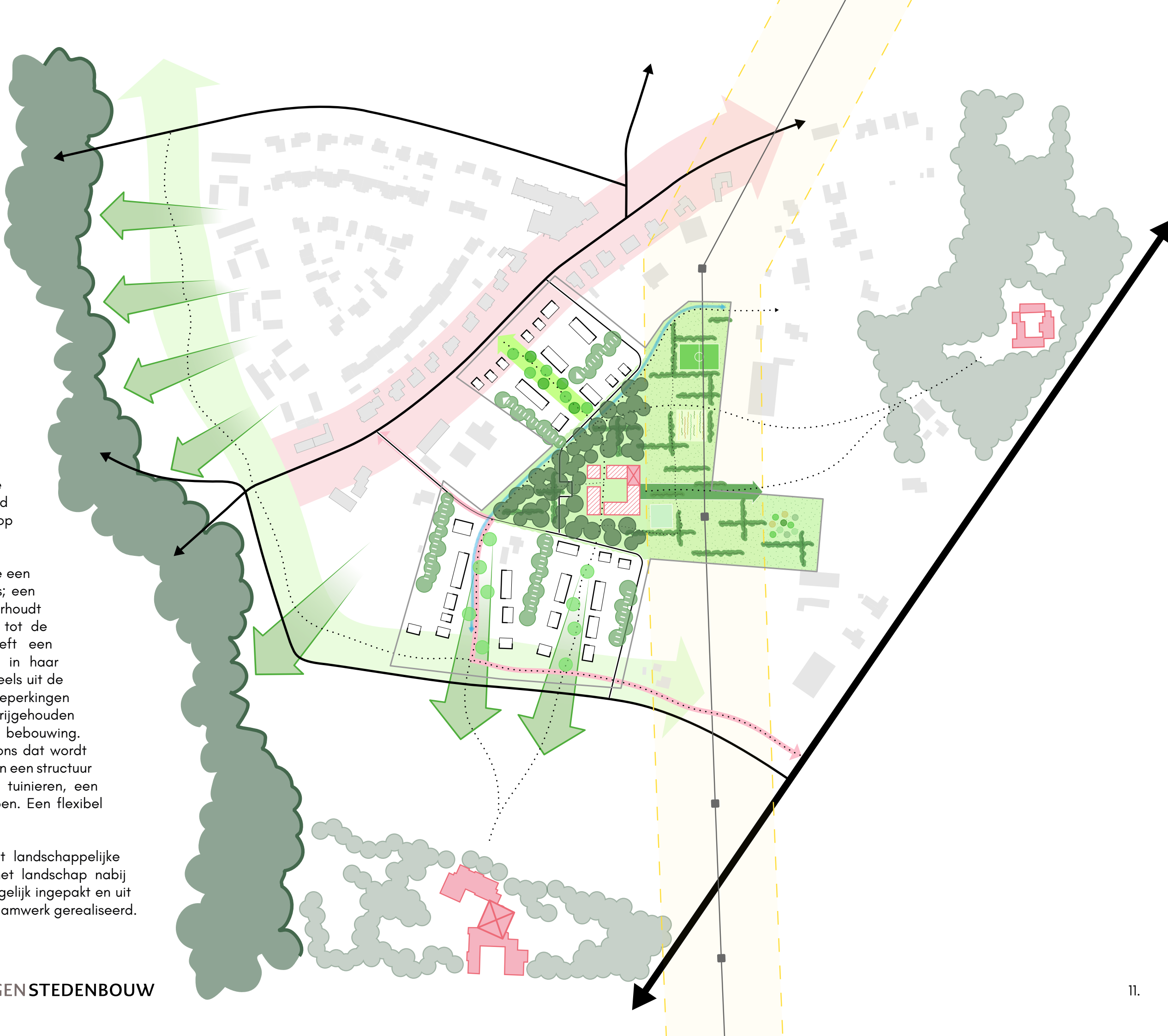
bosschage

04. VISIE

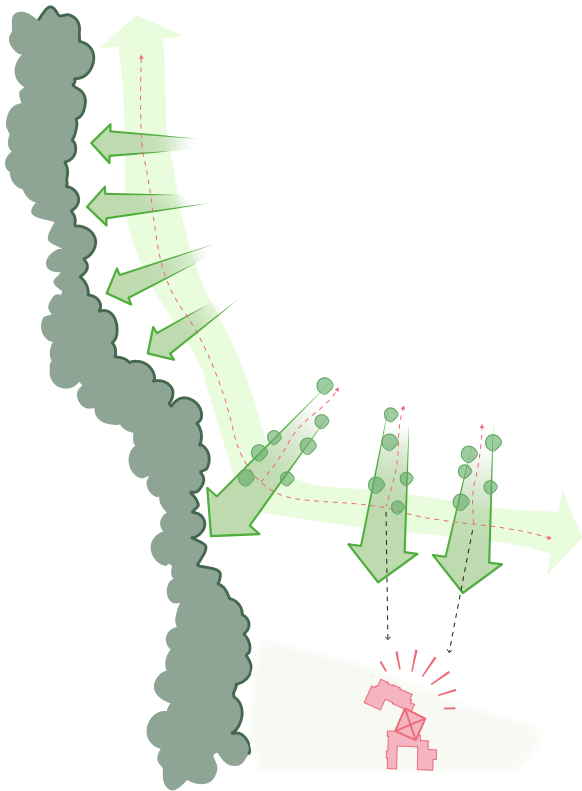
De visie op de ontwikkeling is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten, toekomstige meerwaarde voor Baarlo en verhoging van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Contact met de omgeving door zichtrelaties en langzaamverkeersroutes zijn hierbij een belangrijk uitgangspunt. We zien dan ook de realisatie van een landschappelijk raamwerk dat is opgebouwd uit kleine landschapselementen en een padennetwerk dat is verknoopt met de omgeving als basis van de visie. In dit landschap is ruimte voor de berging en infiltratie van hemelwater, spelen, ontmoeten en een ommetje wandelen. In dit landschappelijk raamwerk is de auto te gast. Vanuit het plangebied is zicht op de bebosde stijrand en op kasteel de Raay.

Centraal in het plangebied zien we een bijzondere bouwtypologie voor ons; een eigentijds kasteel. Dit kasteel verhoudt zich door zichtrelaties en routes tot de nabijgelegen kastelen. Het betreft een kloeke bouwmassa die vrij staat in haar omgeving. De omgeving bestaat deels uit de zone die vanwege de geldende beperkingen vanuit de hoogspanningsleidingen vrijgehouden dient te worden van bomen of bebouwing. Hier zien we een landschap voor ons dat wordt gemaakt voor en door Baarlo; binnen een structuur van heggen ontstaat ruimte voor tuinieren, een lokale markt en een balletje trappen. Een flexibel landschap.

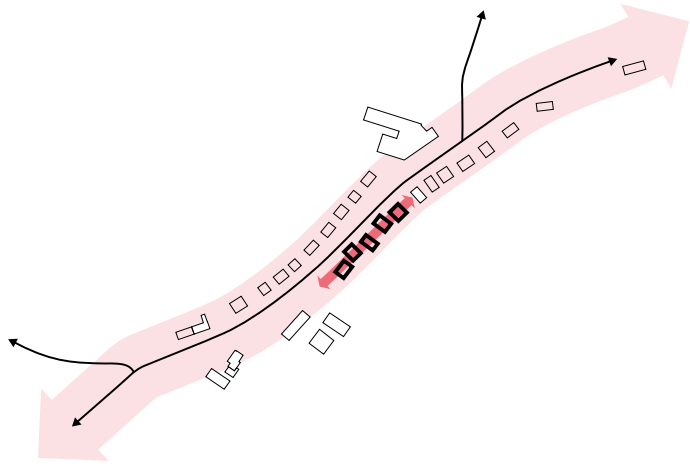
Alle woningen zijn gericht op het landschappelijke raamwerk, waardoor men altijd het landschap nabij weet. Parkeren wordt zo groen mogelijk ingepakt en uit het zicht van het landschappelijk raamwerk gerealiseerd.



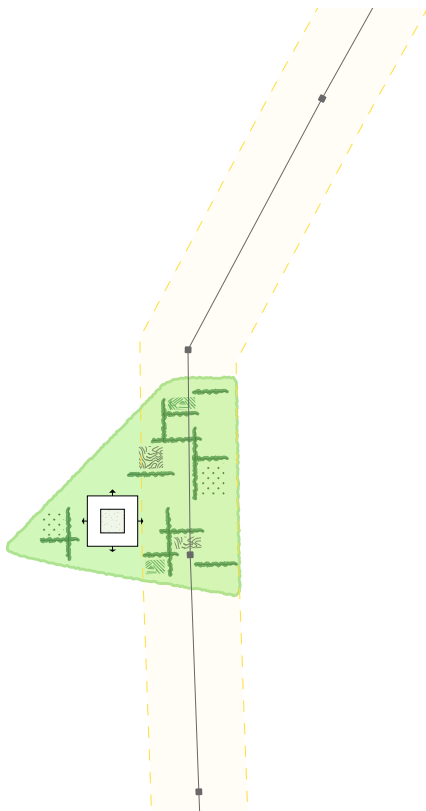
LANDSCHAPPELIJKE MOTIEVEN



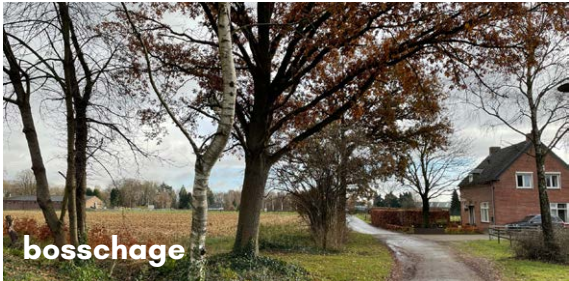
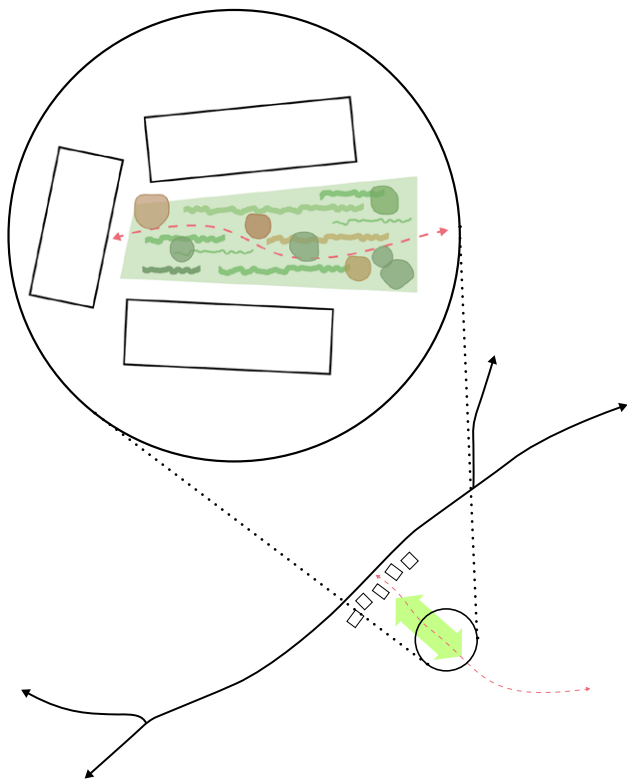
1. Groene buffer met doorzichten naar de steilrand en kasteel de Raay



2. Aanhechten van de lintbebouwing aan Heierhof



3. Hoogspanningszone als landschap van een alzijdig blok



4. Buurtschappen koppelen aan landschapselementen

FLEXIBEL LANDSCHAP



05. LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het landschappelijk raamwerk vormt de groen-blaauwe drager van het plan; woningen schikken zich naar dit raamwerk. Het raamwerk biedt ruimte aan het watersysteem, voet- en fietspaden, natuurlijk spelen, ontmoeten, biodiversiteit en seizoenbeleving. Het landschappelijke raamwerk kent een gelaagde opbouw. Het maaiveld wordt gedimensioneerd op een effectief en zichtbaar watersysteem waarin overlast wordt voorkomen en water wordt geborgen en geïnfiltreerd.

De tweede laag bestaat uit hagen, bloemrijk grasland en inrichtingselementen. Dit is de flexibele laag die een groot aantal microbiotopen herbergt en een flexibel, als gemeenschap zelf in te richten en aan te passen landschap structureert.

De derde laag wordt gevormd door de bomen. Deze laag borgt de duurzame groene massa; een kwaliteit die zich ontwikkelt en blijvend verkoeling, nestgelegenheid, nectar en seizoenbeleving biedt. Bomen worden dan ook zo geplaatst dat ze ook op langere termijn geen overlast bezorgen of beheersintensief worden. Slagschaduw en eindbeeld worden dan ook afgewogen ten opzichte van de bebouwing, verharding en eventuele zonnepanelen.



RAAMWERK IN LAGEN

maaiveld (eerste en tweede laag)



bomen (derde laag)



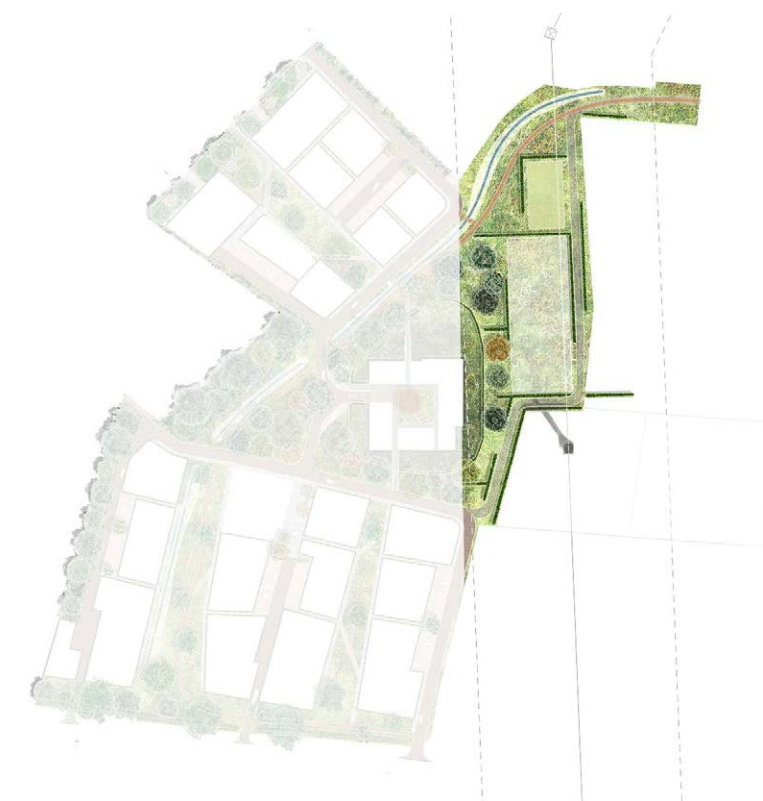
A. groene wiggen



B. groen hart



C. heggen landschap



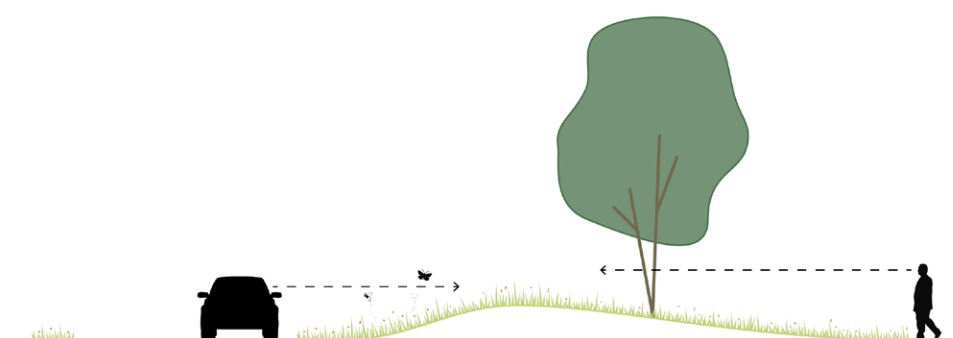
D. karakteristieke houtwal/bosschage



E. landschappelijke voorkant

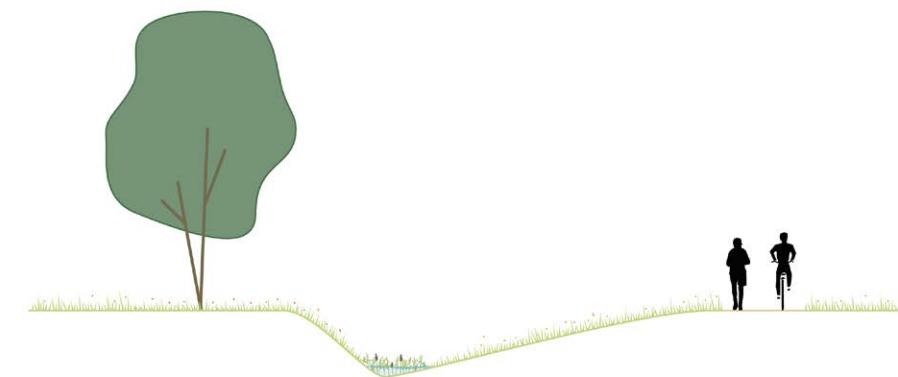


F. groen aan-/doorzicht



zo groen mogelijk zicht vanuit het landschap, behouden zicht op omgeving vanuit de auto

G. oude waterlijn als wadi



steile oostzijde, flauwere westzijde

06. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan volgt uit het landschappelijk raamwerk; de woningen voegen zich naar en richten zich op het landschap. Telkens is het landschap nabij en weet men zich verbonden met de omgeving.

Centraal in het plan ligt het eigentijdse kasteel dat wordt omspoeld door ruimte, waarbij dankbaar gebruik wordt gemaakt van de noodgedwongen vrijgehouden 'hoogspanningszone'. Het vormt een kloeke massa die zich verhoudt tot de nabijgelegen kastelen.

De overige bebouwing is van een nadrukkelijk dorpse schaal en uitstraling en zo veel mogelijk gericht op het landschap. De woningen liggen aan groene wiggen, die weer verbonden zijn met de omgeving.



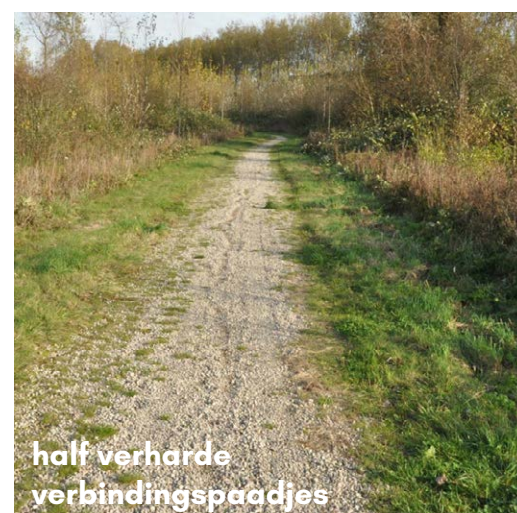
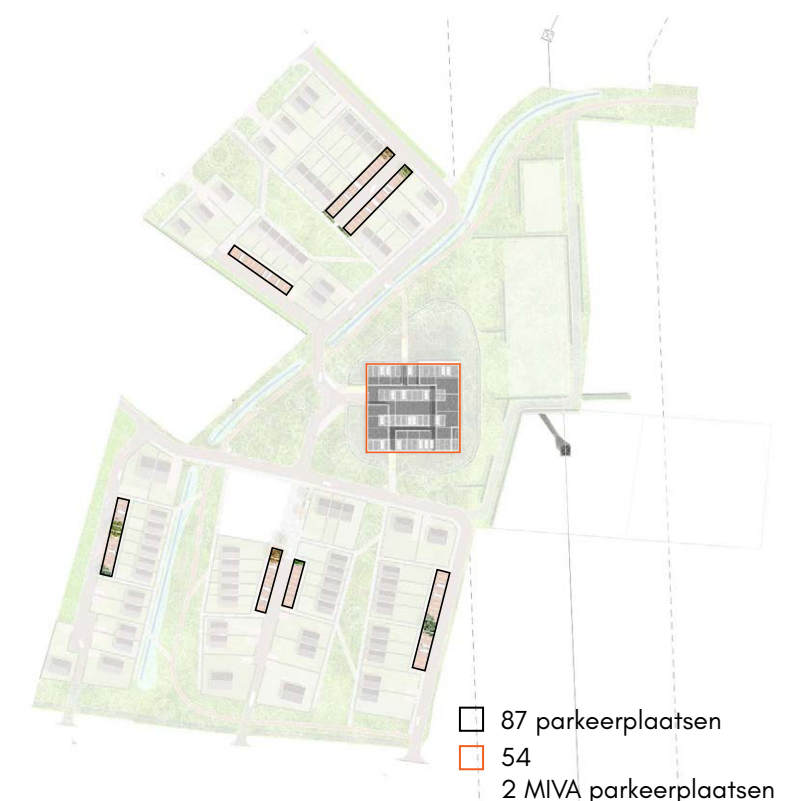
langzaamverkeer



wegen



parkeren



groen



verkaveling/deelgebieden



woningtypologieën



informeel groen bepaald het

rustige beeld van de woonbuurt

karakteristieke landschapselementen

Aantallen bvo woonoppervlak							
	Oppv.	Aantal lagen	BVO/m2	Aantal	BVO Totaal	BVO Deelgebied	BVO plangebied
1	6 x 8	2,5	120	11	1320		
	5,4 x 8	2,5	108	16	1728		
						3048	
2	Grondgebonden woningen	5,4 x 10	2	54	22 (incl. bovenwoning)	1188	
	Opp. in toren 2	7,5 x 11	5	82,5	15	2378	
	Opp. Zuid-oost	7,5 x 11	3	82,5	9		
						3566	
3	5,4 x 8	2,5	108	7	756		
	6 x 8	2,5	120	2	240		
	7 x 9	2,5	157,5	2	315		
						1311	
4	5,4 x 8	2,5	108	13	1404		
	6 x 8	2,5	120	4	480		
	7 x 9	2,5	157,5	2	315		
						2199	
5	5,4 x 8	2,5	108	6	648		
	6 x 8	2,5	120	4	480		
	7 x 10	2,5	175	4	700		
						1828	

11.952 m²
incl. appartementen

Aantallen woningtypologie:

TYPOLOGIE	AANTAL
Vrijstaand	13
Tweekappers	16
Rijwoningen	42
Appartementen	x
TOTAAL	71 (excl. appartementen)

07. BEELDKWALITEITSPLAN



LANDSCHAP

In de bestaande situatie is het plangebied een overwegend open ruimte met een complexe vorm door eigendomsgrenzen en achterkanten als rand. Opvallend is de hoogspanningsmast die in het gebied staat. Aan weerszijden van de mast is een zone van 45meter waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Vanuit het plangebied is kasteel De Raay en het omliggende landschap zoals de steilrand goed zichtbaar. Het is dan ook uitgangspunt om deze zichten te behouden en te versterken. Ambitie is om het Kuukven met diverse landschapselementen uit de omgeving op een vanzelfsprekende manier aan haar omgeving te hechten. Samen met een langzaamverkeernetwerk dat is gebaseerd op struinen en het maken van ommetjes worden de verschillende deelgebieden landschappelijk aan elkaar gekoppeld.

Landschapsferen in deelgebieden

A. groene wiggen



De groene wiggen vormen de landschappelijke entrees van het gebied. Vanuit het plangebied is er direct zicht op het omliggende landschap en vanuit de omgeving is er door de doorzichten een glimp van de het hart van het Kuukven op te vangen. De wiggen bestaan uit kruidenrijk grasland met gestrooide bomen, zodanig dat het over- en doorzicht geborgd is. Er wordt gekozen voor een inheems mengsel van kruiden dat de bijen- en vlinderstand bevordert. De bomen in het gebied zijn inheemse soorten van de 1^e en 2^e grootte zoals de esdoorn, berk, linde, populier en de kornoelje. Deze soorten worden afgewisseld door fruitboompjes zoals de wilde appel en de zoete kers. Fruitbomen komen de steenuil in het gebied ten goede.

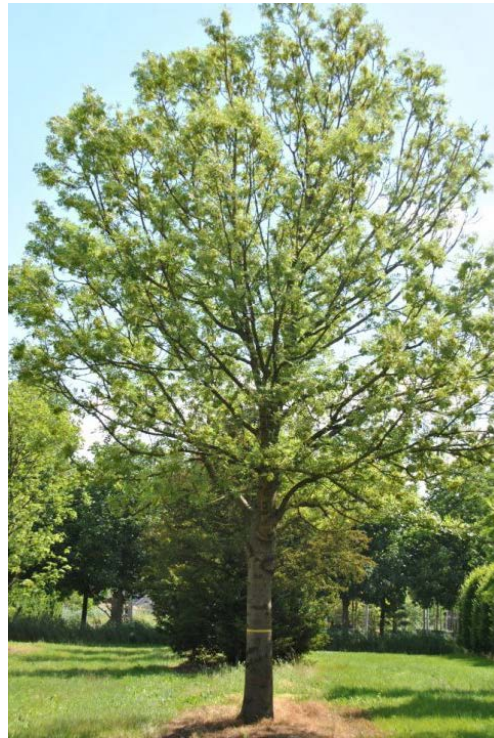


B. *groen hart*



Het groene hart betreft de centrale driehoek van het Kuukven. De noord-, west- en zuidzijde van de driehoek worden ingeplant met een rijke onderlaag struiken van bijvoorbeeld sleedoorn en liguster en een veelheid bomen. Ook hier wordt gekozen voor inheemse soorten met een paar grote exemplaren van de 1^e grootte zoals de eik en de gewone beuk. Deze worden afgewisseld met soorten die variëren tussen de 1^e en de 2^e grootte zoals de ruwe berk en de gewone es met transparantere kronen.

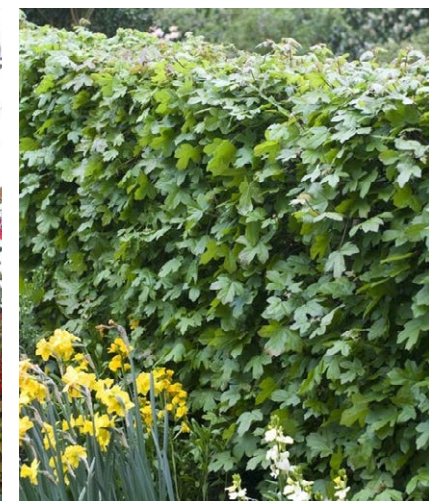
Door de afwisseling in boomkronen wordt het kasteel ondergeschikt aan het landschap. Aan de oostzijde ligt het gebouw op een talud en heeft het een open zicht op het heggen landschap. De hagen lopen in bescheiden vorm door in het groene hart als begeleidend element van struipaden.



C. *gebruikslandschap*



Het gebruikslandschap is de invulling van de hoogspanningszone. Op deze manier wordt de beperkende factor omgezet in een kwaliteit. Het gebruikslandschap is een omgeving dat buurtbetrokkenheid stimuleert door klein en flexibel in te passen programma. Het programma kan worden ingevuld naar wens van omwonenden, bijvoorbeeld een trapveldje, moestuin, terras of een hondenuitlaatveldje. De hagen worden periodiek bijgehouden maar mogen natuurlijk blijven ogen. Op deze manier krijgt het landschap natuurlijk karakter met een structuur die ruimte biedt aan flexibele inrichting. Het gebruikslandschap bestaat uit maasheggen van soorten als veldesdoorn, hondsroos, zuurbes, vuurdoorn, sporkehout en hulst. Met een mix van deze heggen volgen de zomer, herfst, winter en het voorjaar elkaar op in de haag. De soorten en de lange lengte van de hagen voorzien in veel nest- en schuilgelegenheid voor een veelheid aan vogels en dieren als de das.

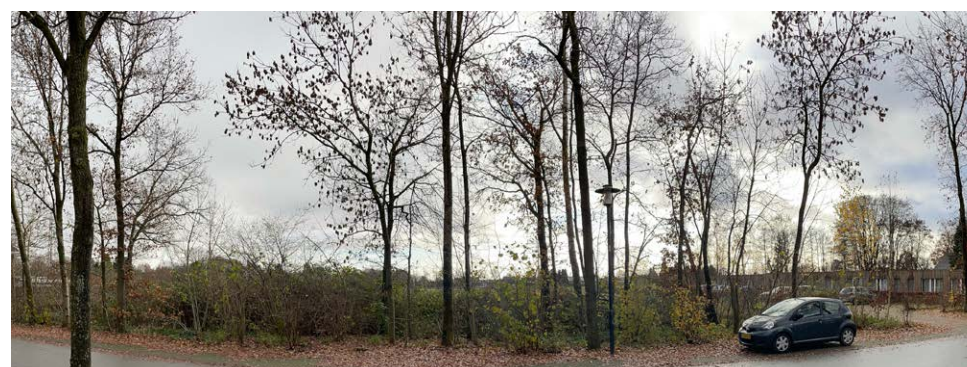




E. *landschappelijke (ecologische) voorkant*



In de bestaande situatie ligt er op deze locatie (E) een bosschage waar bewoners erg blij mee zijn omdat het mogelijke inkijk voorkomt. Deze bosschage wordt uitgedund door onderbegroeiing te verwijderen. De grote bomen blijven behouden en de strook wordt aangevuld met enkele krentenboompjes als aantrekkelijk, open aanzicht vanuit de Heierhof.



Parkeren

Parkeren gebeurt aan de achterzijde van de hofjes, zoveel mogelijk uit het zicht. Door parkeervakken aaneen te sluiten wordt het verhardingsoppervlak geoptimaliseerd en kan de resterende ruimte toegevoegd worden aan de boomplantvakken. De plantvakken worden gevuld met hagen die een landschappelijk en divers beeld geven, de beplantingskeuze gericht is op het vergroten van biodiversiteit (besdracht, bloei, schuil- en nestgelegenheid).



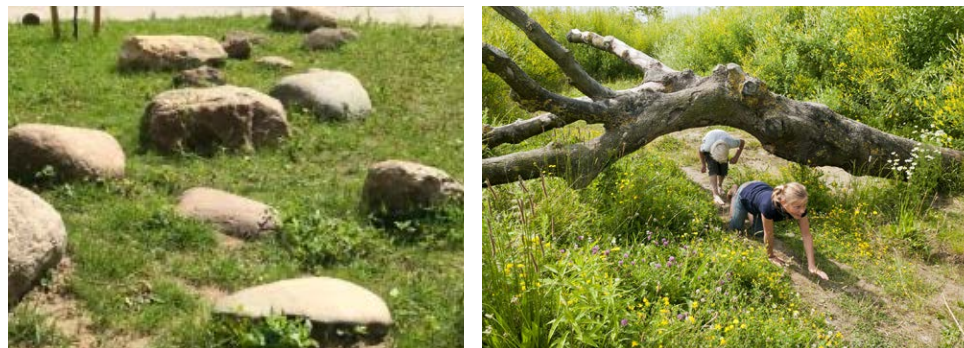
Verlichting

De autoweg en parkeerhofjes worden functioneel verlicht, de armaturen in de omgeving worden ook hier toegepast. De markante hoeve in het groene hart krijgt accent-verlichting van architectonische details zoals een poort of steeg. Met verlichting wordt het spanningsveld tussen binnen en buiten de hoeve versterkt. Het landschappelijk raamwerk wordt, binnen de harde eis van sociale veiligheid, minimaal verlicht.



Gebruik

Verspreid over het gebied worden er verschillende typen gebruik gecreëerd. In de groene wiggen wordt voorzien in landschappelijke spelaanleiding. Hier kunnen kinderen zelf hun spelwijze bepalen terwijl de ouders een oogje in het zeil kunnen houden. Verschillende speelwaardes als balanceren, klimmen en coördinatie zullen hier een plek krijgen. In het gebruikslandschap zijn het voornamelijk natuurlijke speelelementen, gericht op ontdekken en uitdaging voor de wat oudere en zelfstandige kinderen. Omgevallen bomen, keien en zand vormen de basis voor het spel op deze plek. Daarnaast zijn sportveldjes interessant voor kinderen en jongeren van verschillende leeftijden. Trap- en/of volleybalveldjes kunnen ook een plek krijgen in deze zone.



BEBOUWING

Baarlo heeft een vrij gevarieerd bebouwingsbeeld dat langs en tussen de linten is ontstaan met bebouwing uit diverse perioden. Omdat de linten nog steeds de hoofdstructuur van het dorp vormen is dat gevarieerde bebouwingsbeeld bepalend voor het dorp geworden.

De wens is om een woonmilieu te organiseren dat zich vanzelfsprekend in het landschappelijk raamwerk voegt en aanvullend is op het bestaande woonmilieu van Baarlo.

Het stedenbouwkundige plan laat een eigen opzet zien waarin verschillende deelgebieden zijn aan te wijzen. Deze deelgebieden voegen zich naar de bestaande structuur, zoals het aanhechten van het historisch lint. Of ze vormen een nieuw geïntroduceerde opzet zoals een woonhof aan het landschap met gebiedseigen elementen, danwel een eigentijds kasteel in het landschap.

Een mix van sociale huur tot koop, in verschillende bebouwingstypen met diverse hoofdmassa's sluit aan op het gevarieerde beeld dat Baarlo reeds heeft. Met enkele consistente kenmerken in bijvoorbeeld de kaprichting, kapvorm, goot- of nokhoogte en het kleurgebruik wordt de samenhang in de deelgebieden en het geheel gezorgd.

Woonsferen

1. *aanhechten van het lint*



Om de Heierhof natuurlijkerwijs mee te nemen in de ontwikkeling van het Kuukven is ervoor gekozen de kavels van **1.** te bestempelen als vrij bouwen locaties. Lint het Heierhof biedt ruimte om vrijstaande woningen met een diverse verschijningsvorm toe te laten. Dit deel gaat zodoende

op in de bestaande omgeving, daarnaast draagt het een eigen identiteit en woonvorm ten opzichte van de rest van projectgebied het Kuukven.

2-4-5. *hofjes: wonen aan het landschap*



Aan de groene wiggen (A.I, A.II en A.III) zijn drie hofjes gelegen. Onder te verdelen in **2.**, **4.** en **5.** De verkaveling van de hofjes is eenvoudig van opzet. Alle woningen zijn in principe gericht op het openbaar gebied. De kavels hebben een diepte waarbij kan worden voorzien in een voortuin en achtertuin.

Aan de zuidzijde van hof 4 en hof 5 is onderscheid gemaakt in de woningen die georiënteerd zijn op kasteel De Raay. Deze woningen zijn enerzijds onderdeel van een hof maar zijn anderzijds georiënteerd op het omliggende landschap. Een stenenmix hof gerelateerd, aangevuld met een mix van het andere hof zorgt voor herkenning binnen de hofjes en tegelijkertijd voor een eigen identiteit naar het landschap. Robuuste bouwvolumes, met heldere gevelopeningen en verfijnde detailleringen en gedifferentieerd kleurgebruik. We kiezen er voor om terughoudend te zijn. Een architectuur van 'hoogwaardige soberheid'.

3. *eigentijds kasteel*



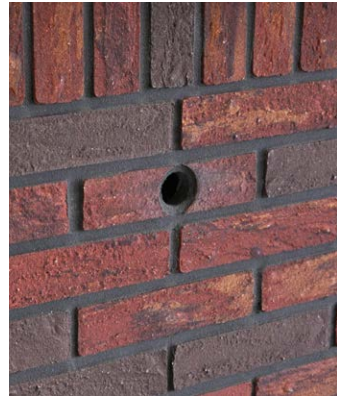
De hoogspanningszone vormt het landschap van het alzijdige eigentijdse kasteel (**3.**). Vanuit het kasteel is er enerzijds wijds uitzicht over het heggen landschap met ruimte voor spelen en ontmoeten en anderzijds een groen aangezicht tussen de boomkronen. Deze bijzondere woonvorm met appartementen en eengezinswoningen bevindt zich midden in het landschap en legt door zijn alzijdige, bijzondere en ruime opzet de link tussen de kastelen in Baarlo.

De buitenruimtes van de appartementen krijgen uitdrukking in de vorm van een terras of balkon aan het talud, de eengezinswoningen hebben een inpandig balkon.

Aan de binnenzijde van het kasteel bevindt zich een groene ontmoetingsruimte die in directe verbinding staat met de 'woonkamer'. Deze ruimte bevindt zich op de begane grond van het kasteel en grenst aan de andere zijde aan het heggen landschap met bijvoorbeeld een buurtmoestuin.

DUURZAAMHEID EN ECOLOGIE

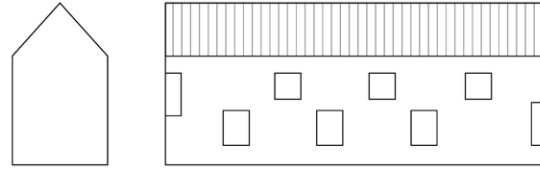
Klimaatbestendigheid, energieneutraal, ecologisch verantwoord en circulair bouwen zijn duurzame ambities die ook bij Kuukven fase 3-4-5 worden nagestreefd. Zo worden alle daken voorzien van zonnepanelen of zonnedakpannen om energie op te wekken. De wateropgave speelt een steeds belangrijkere rol in ontwikkelingen. Om die reden zijn er wadi's toegepast in het plangebied en worden verschillende daken voorzien van een groen (natuur)dak dat ervoor zorgt dat het water enerzijds vertraagd wordt afgevoerd en anderzijds isoleert. Groene daken en gevels werken niet alleen isolerend maar dienen een ecologische functie als schuil- en foerageergebied voor insecten, vleermuizen en vogels zoals de huismus en de gierzwaluw. Verder wordt er in de manier van bouwen (open spouw) en middels inbouwstenen ook in de gevels rekening gehouden met schuil- en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen.



SPELREGELS

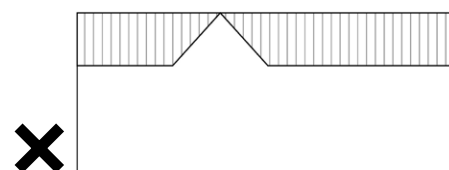
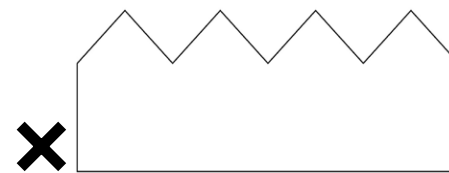
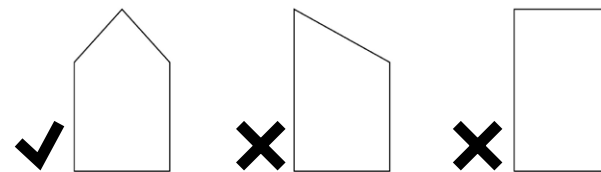
1. Eenvoudig volume

Herkenbaar, robuust en eenvoudig bouwvolume met heldere gevelopeningen. Kloeke buitenzijde/rand die anders is dan de repetitie van de middelste woningen. Er wordt gekozen om terughoudend te zijn, architectuur van 'hoogwaardige soberheid'.



2. Type dak, dakpan en oriëntatie

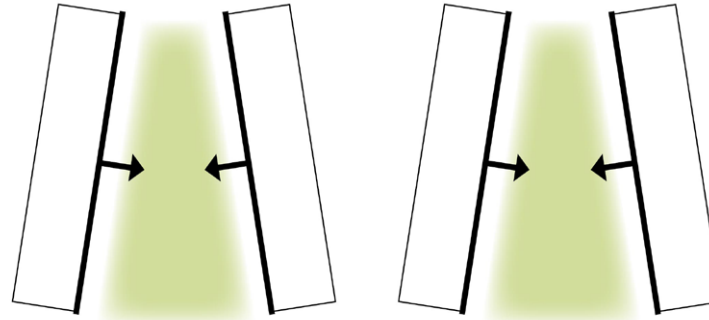
De daken van de woningen zijn in alle gevallen een zadeldak met de schuine zijde zuid-/oostelijk georiënteerd ten behoeve van een optimale ligging voor zonnepanelen. De panelen liggen op dakpannen met een donkere kleur om de capaciteit maximaal te benutten. De pannen hebben een matte uitvoering en de kleur zal variëren tussen blauw gesmoord, leikleur en antraciet.



SPELREGELS

3. Woonhoven

De woningen die direct aan de groene wiggen grenzen horen in bouwstijl en sfeer bij elkaar. Hierdoor ontstaan herkenbare woonhoven aan de groene wiggen. Om verscheidenheid binnen de bijpassende sfeer en stijl te waarborgen worden er per verschillende architecten gekozen.



4. Overgang privé - openbaar

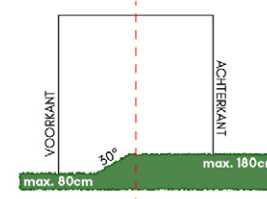
Aan de voorzijde is een voortuinafscheiding essentieel om de gewenste samenhangende uitstraling van de wijk te realiseren. De erfafscheiding bestaat uit een lage gemengde boerenhaag van max. 80cm hoog (haagbeuk, beuk). Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de voortuinafscheiding ook langs de zijdelingse erfgrans toegepast, tot ongeveer halverwege de hoofdbebouwing van de woning.

Erfafscheidingen op de zijdelingse en achterste erfgrans, die aan de openbare ruimte grenzen, worden vormgegeven door middel van een hoge erfafscheiding van max. 180cm hoog. Deze erfafscheiding bestaat ook uit een mix van soorten als haagbeuk of beuk. Om te garanderen dat het groene beeld behouden blijft, krijgen de bewoners een instandhoudingsverplichting voor deze hagen. Een hekwerk met klimop is niet toegestaan als erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte.

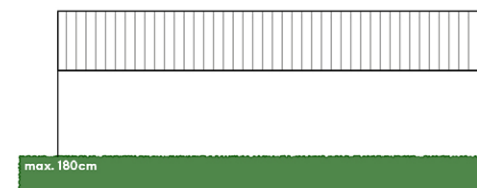
Voorzijde:



Zijdelings:

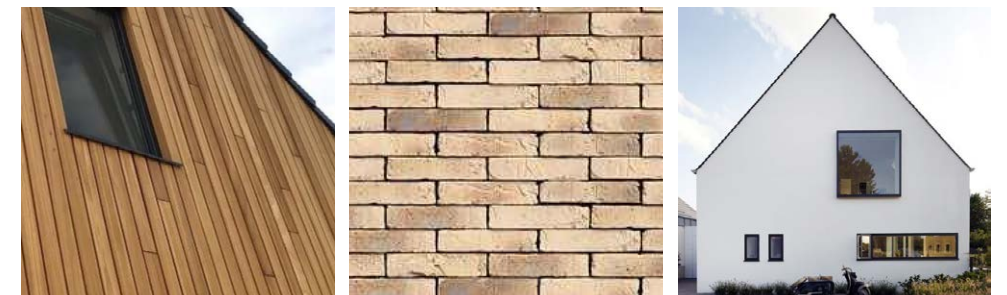


Achterzijde:



5. Steenkleur

Overkoepelend thema is een bakstenen huis met een kap, waarbij incidenteel stucwerk is toegestaan als link naar kasteel De Raay. Gekozen wordt voor een genuanceerde rustige kleur baksteen per woning die opgaat in haar omgeving. Licht verouderde of getrommelde bakstenen geven een geleefd karakter. Hout is ook een mogelijke materiaalkeuze.



6. Eigentijds kasteel

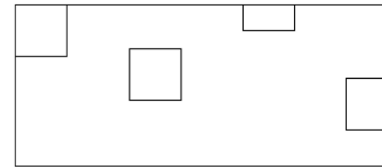
Het wordt een bijzonder en autonoom object, dat als één geheel ontworpen wordt door één architect. Een eigen collectieve identiteit die ook als zodanig afleesbaar is in de architectuur. Een duidelijk eigentijdse architectuur met een kubische sculpturale uitstraling met een overwegend horizontale geleding. Als tegenhanger van de strakke kubistische vorm krijgen de gevels een warme uitstraling door ze met hout te betimmeren in verticale richting. Een beperkt palet aan materialen en een heldere vormtaal resulteert in een rustige en eenduidige samenhang.

Aan de binnenzijde van de hoeve bevindt zich een gedeelde binnenplaats. Aan deze binnenplaats ligt een doorlopende plint van ca. 1,50m als overgang van privé naar openbaar. Op deze plint kan men naar eigen invulling een bankje of bloempotten neerzetten. Aan de buitenzijde van de hoeve bevinden de private buitenruimtes zich inpandig, zodat de gevel in één lijn doorloopt.

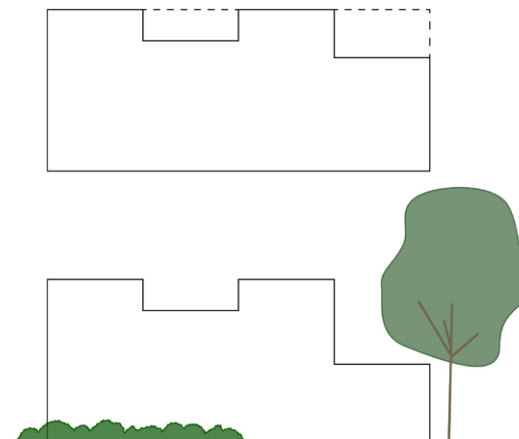
Kloek volume:



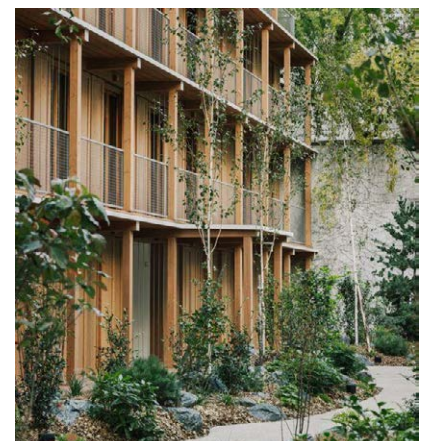
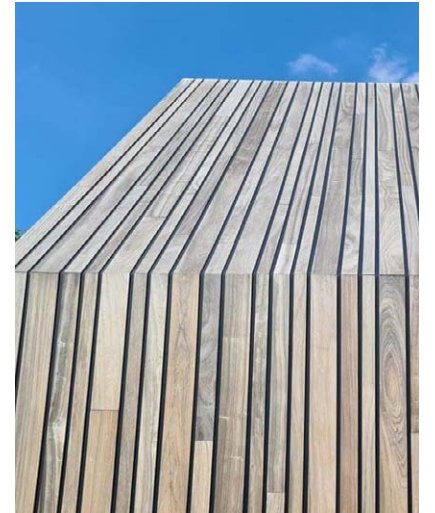
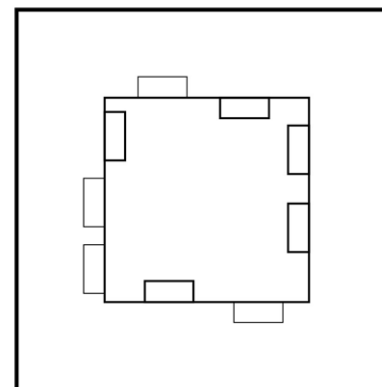
Plasticiteit binnen dit volume:



In het landschap voegen:



Strakke buitengevel, lossere binnengevel:







to
for
the