

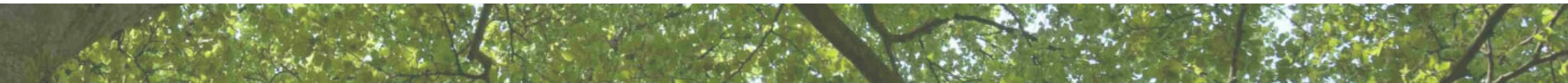


LOOF

Beeldkwaliteitsplan

Oktober 2020

van Egmond, *architecten*



Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan van LOOF te Vught.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de uitwerkingen van de bebouwing en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in regels en richtlijnen als onderdeel van het programma van eisen voor de uitwerking van de bebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied weer. Het dient als uitgangspunt voor de te realiseren woningen in het gebied. De uitgangspunten ten aanzien van de architectuur, de massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden hierbij geformuleerd.

Inhoud

1.	Plangebied	6
2.	Stedenbouwkundig plan	8
3.	Architectuur	10
	1. Deelgebieden	11
	2. Stedenbouwkundige korrel, hoofdvolume en rooilijn	14
	3. Verbijzonderingen	15
	4. Gevels	16
	5. Daken	17
	6. Aan- en uitbouwen	18
	7. Detaillering	19
	8. Materialen	20
4.	Openbare ruimte	22
	1. Groen	23
	2. Erfafscheidingen	24
	3. Verkeer	25
5.	Borging	26

1

Plangebied

Historie

Landgoed de Braacken heeft een rijke historie. Voor 1958 werd het gebruikt als vakantieoord voor katholieke meisjes en vrouwen en als vormingscentrum voor katholieke arbeidsters. Daarna werd verzorgingstehuis Huize de Braacken gebouwd naar het ontwerp van de architecten Preuyn en Mens.

In het nieuwe plan zal dit gebouw plaats maken voor een nieuwe woonwijk in de bestaande groenstructuren. Het bos omlijst de nieuwe woonwijk en heeft een beschermde status. Het is een rustgebied waar de natuur en de bestaande flora en fauna behouden blijven.

Ligging

De locatie wordt ingekaderd door het spoor aan de zuid- en oostkant wat voorzien zal worden van een geluidscherm. De Loyolalaan aan de west kant en aan het noorden sluit de locatie aan op het naastgelegen Loyolapark wat tevens wordt gebruikt voor recreatiedoeleinden.

Landschap

Behoud en waar mogelijk versterken van de natuur- en landschapskwaliteiten en waarden vormen de grondgedachte van het stedenbouwkundig plan. De bestaande bomen en groenstructuren zijn leidend geweest voor het stedenbouwkundig plan. Ook de bestaande lus in de loyolalaan blijft behouden.





Kaart 1925



Kaart 1984



Kaart 2007



2

Stedenbouwkundig plan

Programma:

- twee-onder-één-kapwoningen 14 stuks
- vrije kavels 18 stuks



3

Architectuur

Het bos, met zijn sierlijke oeroude bomen, rijke natuur en waterpartij vormt een prachtig decor. Wonen doe je hier in een parkachtig landschap. Een ultieme mix van klasse, stijl en groen. In deze omgeving past een rijke architectuur, met elementen die refereren aan de historische villabebouwning in Vught.

In het plan onderscheiden we drie deelgebieden.

Deelgebied 1 de Laan vormt de kern van de nieuwe wijk. Deze rij met twee-onder-één kap woningen worden in dezelfde stijl ontworpen en hebben de uitstraling van een grote villa. De stijl doet denken aan een mix van Engelse cottages en prachtige Park villa's. Het zijn statige woningen met hoge ramen, verticale geleding en een zadel- of schildkap. De robuuste architectuur van baksteen heeft bijzondere accenten als ronde ramen, erkers, bogen en metselwerkpatronen. Gestucte en gekeimde gevels frissen de rij woningen op en maken het een gevarieerd geheel.

Deelgebied 2 Het Hofje zijn vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op de lus aan de Loyola. Deze woningen hebben een duidelijk gezicht naar de weg en staan in 1 rooilijn. De stijl van de huizen sluit aan bij deelgebied 1 maar kent meer ruimte voor moderne accenten.

Deelgebied 3 De Bosrand kent meer variatie en vrijheid dan deelgebied 1 en 2. De woningen staan verspringend ten opzichte van elkaar en hebben een gezicht naar de straat. Qua stijl sluiten de woningen aan bij deelgebied 1 maar is er meer ruimte voor moderne accenten net als bij deelgebied 2. Verder is er ruimte voor een aantal specials. Deze specials hebben bijvoorbeeld een plat dak ipv een schild- of zadeldak en zijn volledig modern uitgevoerd.

Op de volgende pagina's staan de referentie beelden per deelgebied. Deze geven de gewenste sfeer en stijl weer.

In alle deelgebieden is er een mate van zorgvuldig gedetailleerde afwerking.

1. Deelgebieden

programma:

- twee-onder-één-kapwoningen 14 stuks
- vrije kavels 18 stuks

Deelplan 1 de Laan

- twee-onder-één-kapwoningen 14 stuks

Deelplan 2 het Hofje

- vrije kavels 5 stuks

Deelplan 3 Bosrand

- vrije kavels 13 stuks



Referenties deelgebied 1



Referenties deelgebied 2 en 3

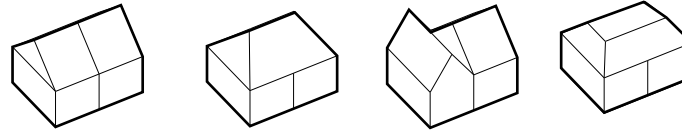


Referenties specials deelgebied 3

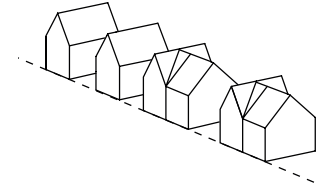
2. Stedenbouwkundige korrel, hoofdvolume en rooilijn

Deelplan 1 de Laan

De volumes van 1 of 2 lagen met kap staan evenwijdig of haaks op de weg. Een bouwblok/ensemble presenteert zich altijd als een eenheid en is ook als dusdanig ontworpen. De woningen verspringen niet ten opzichte van elkaar.



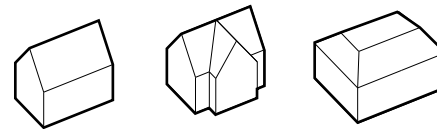
Verschillende kapvormen: zadeldak en schildkap



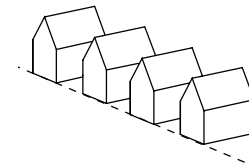
geen verspringingen

Deelplan 2 het Hof

De volumes van 1 of 2 lagen met kap staan haaks op de weg. De woningen verspringen niet ten opzichte van elkaar.



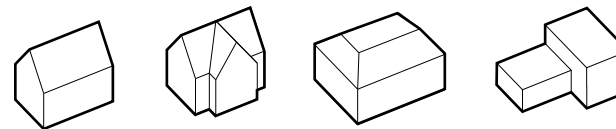
Verschillende kapvormen: zadeldak en schildkap



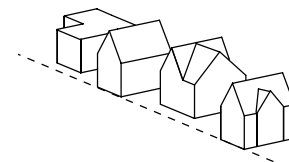
geen verspringingen

Deelplan 3 de Bosrand

De volumes van 1 of 2 lagen (met kap) staan evenwijdig of haaks op de weg.



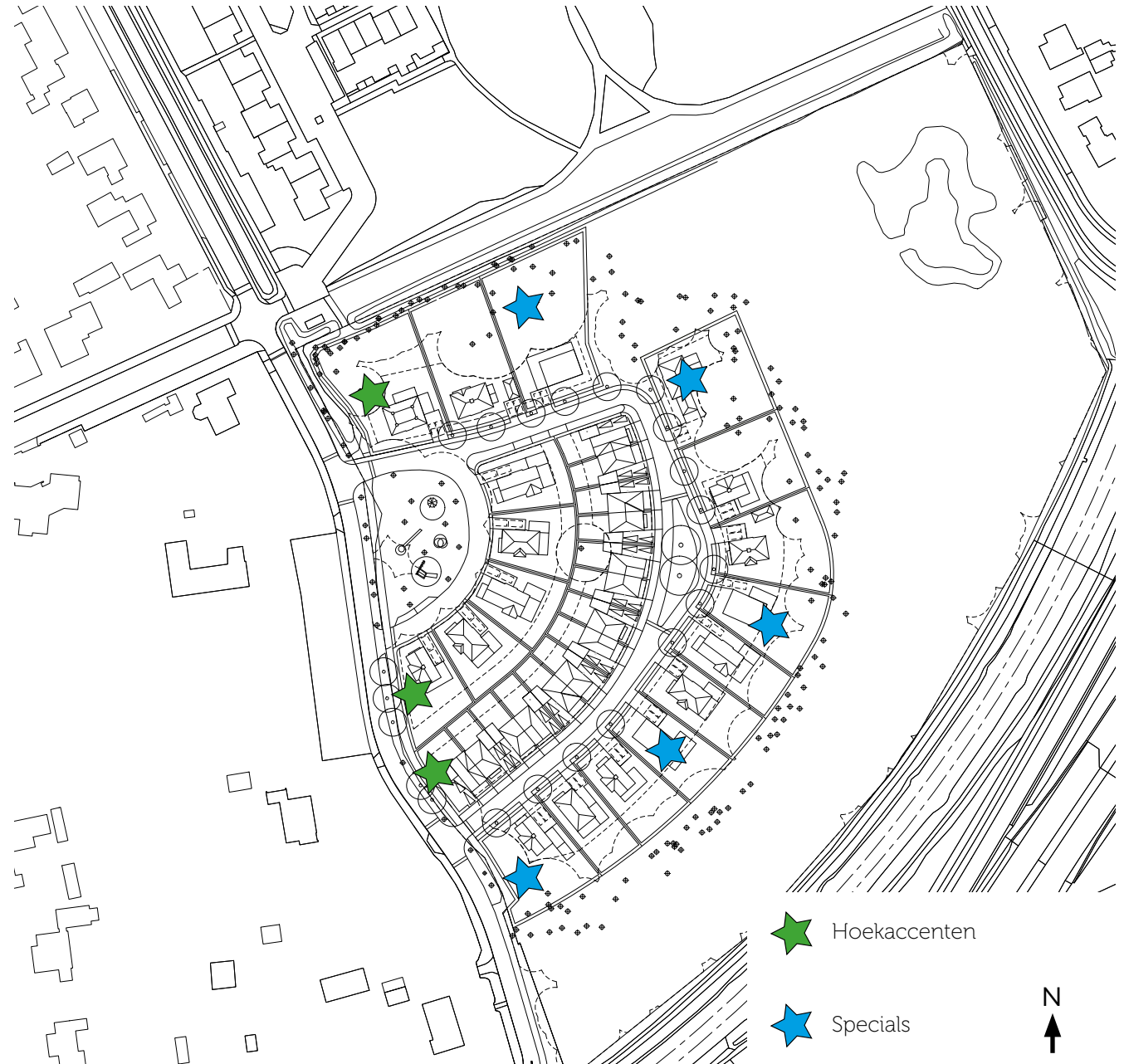
Verschillende kapvormen: zadeldak en schildkap
twee lagen met een plat dak is ook toegestaan



woningen verspringen t.o.v. elkaar

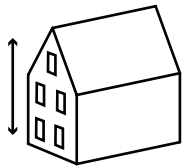
3. Verbijzonderingen

Op een aantal plekken is er extra aandacht nodig voor de overgang van prive naar openbaar. Denk hierbij aan erkers, een dwarskap, zijpunten, veranda's en dakkapellen.



4. Gevels

De gevels hebben een verticaal karakter. Voor woningen met een plat dak wordt hierop een uitzondering gemaakt. De ramen staan in een regelmatig ritme verdeeld over de gevel. De kozijn verdeling kan ook meewerken in de verticale beleving van de gevel. Bijzondere ramen als accent zijn mogelijk. Verder is de entree duidelijk gemarkeerd bijvoorbeeld door een luifel.

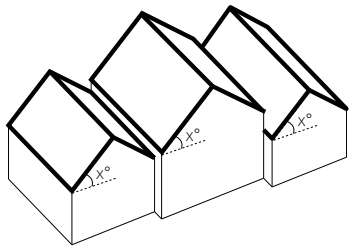


Specials



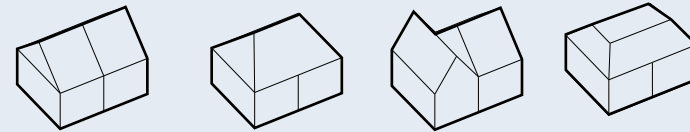
5. Daken

De dakhelling is tussen de 40 en 60 graden. Per deelgebied zijn er verschillende dakvormen toegestaan. De goot heeft een overstek.



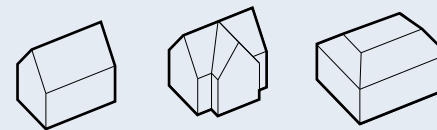
goot met overstek

Deelplan 1 de Laan



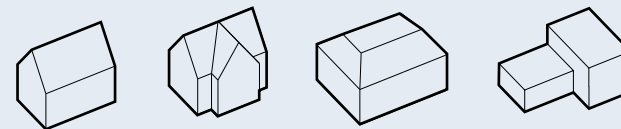
kapvormen: zadeldak en schildkap
dwarskappen

Deelplan 2 het Hof



kapvormen: zadeldak en schildkap
dwarskappen en meervoudige kapvormen

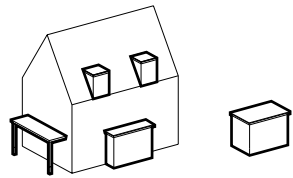
Deelplan 3 de Bosrand



Verschillende kapvormen: zadeldak en schildkap
twee lagen met een plat dak is ook toegestaan

6. Aan- en uitbouwen

Aangebouwde bergingen, garages en uitbreidingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze zijn in stijl, kleur en materialen afgestemd op het hoofdvolume.



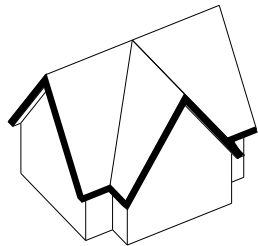
Specials



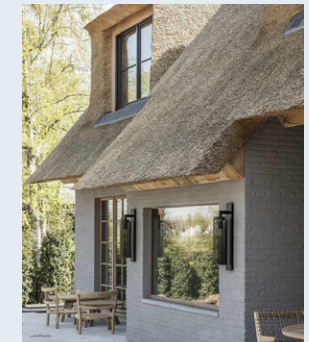
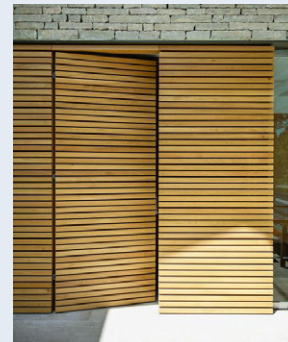
7. Detaillering

De detaillering en ornamentiek richt zich voornamelijk op de overgang tussen gevel-dak en rond gevelopeningen. Detail en ornamentering wordt per ensemble/eenheid toegepast, waar subtiele verschillen mogelijk zijn binnen een ensemble. Er is ook extra aandacht voor de verbijzondering van de dakrand, erker, veranda's en dakkapellen.

Voor de Specials is het belangrijk dat de detaillering strak en zorgvuldig is.



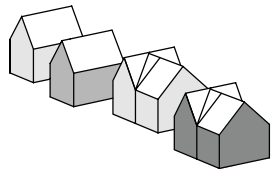
Specials



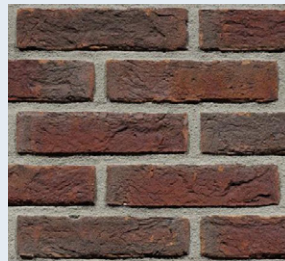
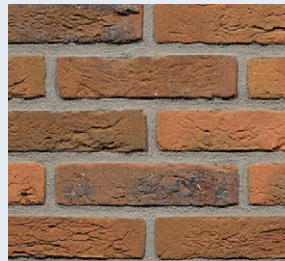
8. Materialen

Er is een variatie aan kleurgebruik tussen de verschillende woonblokken om zo een afwisselend straatbeeld te creëren. De plint heeft een contrasterende kleur ten opzichte van het opgaand werk. Alle kleuren zijn warm en natuurlijk. Felle kleuren zijn niet toegestaan.

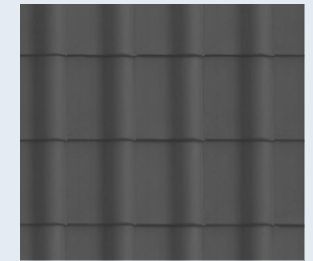
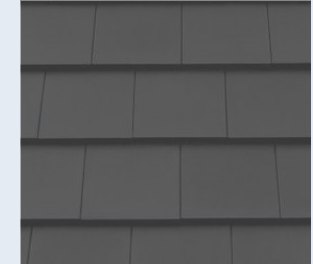
Het merendeel van de daken is antraciet van kleur. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak.



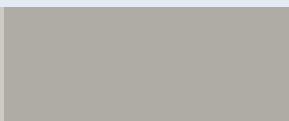
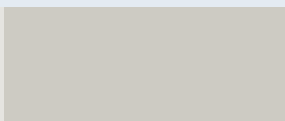
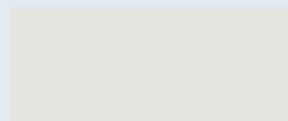
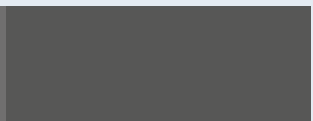
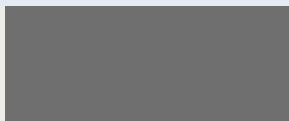
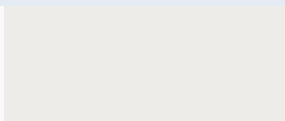
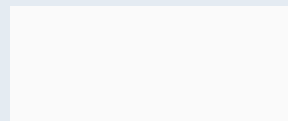
opgaandwerk



dakbedekking



kleuren



	Deelgebied 1 de Laan	Deelgebied 2 het Hofje	Deelgebied 3 de Bosrand
gevelmateriaal	<ul style="list-style-type: none"> - baksteen in bruin-rood nuances - keimwerk en stucwerk is toegestaan 	<ul style="list-style-type: none"> - baksteen in bruin-rood nuances - keimwerk en stucwerk is toegestaan - hout in de gevel wordt toegestaan 	<ul style="list-style-type: none"> - baksteen in bruin-rood nuances - keimwerk en stucwerk is toegestaan - hout in de gevel wordt toegestaan
dakbedekking	<ul style="list-style-type: none"> - antraciete dakbedekking, keramische lei-pan. 	<ul style="list-style-type: none"> - antraciete dakbedekking, keramische lei-pan. 	<ul style="list-style-type: none"> - antraciete dakbedekking, keramische lei-pan. - riet is toegestaan
kleuren	Wit, antraciet en warme grijs tinten passend bij het metselwerk	Wit, antraciet en warme grijs tinten passend bij het metselwerk	Wit, antraciet en warme grijs tinten passend bij het metselwerk

4

Openbare ruimte

In de nieuwe wijk staat het groen centraal, zowel in het straatbeeld als op particulier terrein. Veel bestaande waardevolle bomen worden behouden en extra bomen worden aangeplant. In dit hoofdstuk worden de volgende thema's verder toegelicht:

- Openbaar groen
- Erfafscheiding
- Verkeer

1. Groen

Het groen in de wijk kan worden opgedeeld in drie categorieën: Omliggend bosgebied, de nieuw aan te planten bomenlaan en het entree gebied (het hof).

Omliggend bosgebied

Het bosgebied vormt het groene raamwerk rondom de wijk en maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Hierdoor heeft het een beschermde status. Het gebied is extensief toegankelijk maar betreft vooral een rustgebied voor flora en fauna. Op enkele percelen loopt het bosgebied door tot in de tuin waarbij de bewoner kan genieten van de natuur maar ook de zorgplicht heeft om de waardevolle bomen en struweel te handhaven en te onderhouden.

De nieuwe bomenlaan

Door de aanplant van de bomenlaan wordt de parkachtige sfeer tot in het plangebied doorgezet. De laan vormt de begeleiding van de ontsluitingsweg en zorgt voor een groen

straatbeeld. Het gaat hierbij om de aanplant van inheemse boomsoorten van de derde grote (circa 8 à 9 meter hoog). Als onderbeplanting wordt hier voor natuurlijke soorten met enkele kleuraccenten gekozen welke goed aansluiten bij de bosrijke sfeer.

Het entree gebied (het hof)

Het bestaande groen in het hof blijft behouden en vormt een representatieve entree van de wijk. De waardevolle bomen zorgen voor een groen aanzicht vanuit de omliggende woningen en bieden een schaduwrijke plek. De functie van het hof wordt nader ingevuld en kan bestaan uit:

- Kijkgroen 'Laat het groen het groen'
- Gebruiksgroen (het toekennen van een functie in de vorm van bijvoorbeeld spelen of recreëren. Hierbij kan gedacht worden aan natuurlijke spelelementen zoals boomstammen, wilgen tipi's en stapstenen.



kijkgroen



gebruiksgroen



2. Erfafscheidingen

De erfgrenzen vormen een belangrijke schakel in de groene uitstraling van de wijk. Deze worden mee ontworpen en zorgen voor een identieke en uniforme uitstraling.

De erfgrenzen in het plangebied zijn onder te verdelen in drie verschillende groepen.

- Erfgrens aan de bosrand
- Erfgrens grenzend aan de openbare ruimte
- Erfgrens tussen particuliere tuinen

Erfgrens aan de bosrand

De erfgrns aan de bosrand wordt grotendeels gevormd door bestaande groene beplanting die in een aantal gevallen ook doorloopt in de tuinen (ecologische bufferzone).

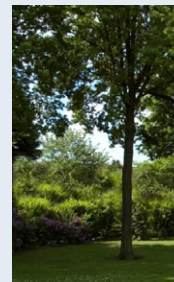
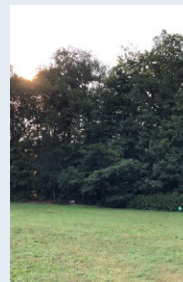
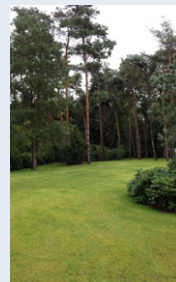
Om ervoor te zorgen dat het perceel van buitenaf niet toegankelijk is wordt er een natuurlijke erfafscheiding voorzien die een passende overgang van tuin naar bos vormt. Deze afscheiding zal door de projectontwikkelaar gerealiseerd worden.

Erfgrens grenzend aan de openbare ruimte

De voor- en zij-erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte worden voorgeschreven aan kopers om een uniforme en kwalitatieve hoogwaardige uitstraling te creëren. In de meeste gevallen zullen deze bestaan uit hoge en lage Beukenhagen voor een mooie groene omzoming van de nieuwe wijk.

Erfgrens tussen particuliere tuinen

De erfgrenzen tussen de particulieren tuinen zijn vrij in te vullen door de toekomstige bewoners. Om het groene karakter van de wijk te versterken gaat de voorkeur uit naar een groene erfafscheiding hierbij kan gedacht worden aan soorten als taxus, beuk en klimop.



Erfgrenzen bosrand



natuurlijke erfafscheiding

3. Verkeer

Ontsluiting van verkeer vindt plaats door middel van het aanleggen van twee lussen door het plangebied. De kleinere binnenste lus zal op dezelfde locatie komen te liggen als de huidige lus voor het verzorgingstehuis langs en zal eenrichtingsverkeer worden omdat de rijbaan hier smaller is. Qua materialen in de openbare ruimte is gekozen voor hoogwaardig gebakken materiaal in de rijbaan en inritten. Aansluitend hierbij passen we in de trottoirs betonmateriaal in de kleur antraciet toe. In parkeervakken wordt, om zoveel mogelijk water te laten infiltreren, water passerend materiaal toegepast.



rijbaan



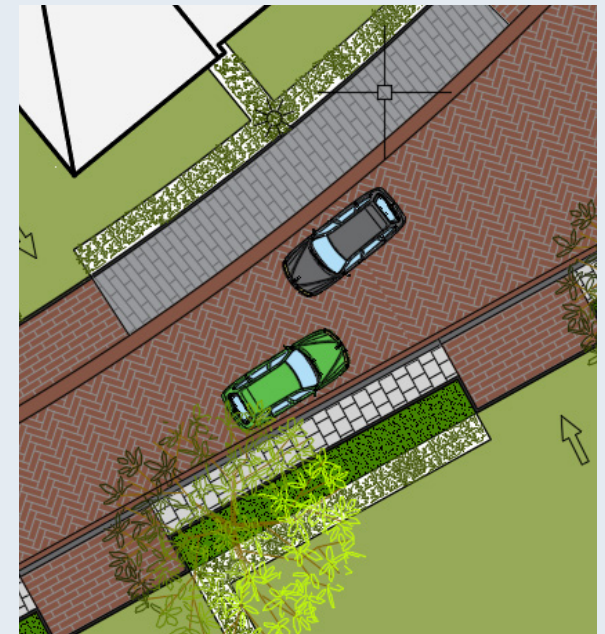
parkeren



trottoir



inritten



situatie

5

Borging

Het gaat in totaal om 18 bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen. De particuliere opdrachtgever is vrij in zijn architectkeuze. Van Egmond architecten heeft tevens een aantal woningen ontworpen, passend binnen de stelregels van het Beeldkwaliteitsplan. De particuliere opdrachtgever kan in overleg treden met van Egmond Architecten om deze ontwerpen verder te laten opwerken op het bouwkvavel.

Indien de particuliere opdrachtgever een eigen ontwerp kiest, zal dit ontwerp moeten passen binnen het Beeldkwaliteitsplan. Opdrachtgever Janssen de Jong heeft van Egmond, architecten gevraagd om supervisie te houden over de beeldkwaliteit van het plan. Doel is om alle bewoners van de ontwikkeling zekerheid te geven over de beeldkwaliteit van de woonbuurt. Om te zorgen voor een coherent straatbeeld zal van Egmond supervisie voeren over de verschillende ontwerpen. De ontwerpen zullen getoetst worden aan het Beeldkwaliteitsplan.

Supervisie

De supervisie zal bestaan uit twee onderdelen:

I. Beoordelen van het Voorlopig Ontwerp

- initiatiefnemer dient een Voorlopig Ontwerp in.
- supervisor beoordeelt dit op basis van het Beeldkwaliteitsplan
- de initiatiefnemer kan dit Voorlopige Ontwerp toelichten aan supervisor via digitaal overleg
- supervisor geeft schriftelijk en/of mondeling feed-back aan de initiatiefnemer en maakt een supervisie verslag.
- Indien het ontwerp (nog) niet akkoord is, zal een volgend overlegmoment worden ingepland ter heroverweging. Deze stap blijft zich herhalen totdat er een akkoord wordt bereikt.

II. Beoordelen van het Definitief Ontwerp

- Indien het Voorlopig Ontwerp akkoord is bevonden, zal het Definitief Ontwerp ter finale afhandeling gevraagd worden. Na beoordeling zal de supervisor berichten of het Definitief Ontwerp akkoord is.
- Indien het Definitief Ontwerp dermate afwijkt van het Voorlopig Ontwerp, dat het niet meer in het Beeldkwaliteitsplan past, zal er wederom om tot een heroverweging worden over gegaan. De supervisor zal de bevindingen schriftelijk communiceren middels een supervisie verslag.

Wat te doen bij onoverkomelijk verschil van inzicht m.b.t. de beeldkwaliteit

In het proces van supervisie streven wij naar een goede balans van naleven van de door de supervisor beoogde beeldkwaliteit vanuit het beeldkwaliteitsplan, en de vrijheid van de particuliere opdrachtgever. We zullen in redelijkheid en billijkheid toewerken naar een positief en kwalitatief hoogwaardig resultaat. Het is echter denkbaar dat de supervisor en de particuliere opdrachtgever het niet eens kunnen worden over de beoordeling van de beeldkwaliteit. Indien er niet tot een consensus kan worden gekomen zal Janssen de Jong verantwoordelijk zijn voor de verdere afhandeling met de initiatiefnemer en de beoordeling van de supervisor meenemen als advies.

