

## BEELDKWALITEITPLAN MOORSEL 3

### Inleiding

In onderhavig beeldkwaliteitplan wordt nader toegelicht op welke wijze de beoogde herontwikkeling een bijdrage levert aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het plangebied aan Moorsel 3 zal worden herontwikkeld van een locatie voor burgerbewoning naar een locatie voor het exploiteren van een recreatief bedrijf gericht op een groepsaccommodatie en bedrijfsbijeenkomsten. De beoogde bedrijfsexploitatie zal binnen de huidige bebouwing plaatsvinden. In samenhang met de herontwikkeling zal overtollige bebouwing in de vorm van een stenen uitbouw, een houten ponystal en een houten opstal met een totale oppervlakte van 45 m<sup>2</sup> worden gesloopt. De resterende bebouwing bestaande uit de langgevelboerderij, de daarachter gelegen loods en een tweetal vrijstaande bijgebouwen worden opgewarderd ter verbetering van de cultuurhistorische waarden van de locatie Moorsel 3.

### Huidige situatie

Navolgend figuur geeft een overzicht van de bestaande bebouwing. De te slopen bebouwing is met rode kruisen weergegeven.



Figuur 1: Te behouden en te saneren bebouwing op plangebied Moorsel 3 te Lierop

Navolgend figuur geeft een beeld van de huidige uitstraling van de te behouden bebouwing.



Figuur 2: Uitstraling bebouwing huidige situatie (met de klok mee: loods, vrijstaand bijgebouw, voorzijde woonboerderij, achterzijde woonboerderij)

## Toekomstige situatie

### Beoogde wijzigingen aan bebouwing

De huidige bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de beoogde bedrijfsexploitatie door interne verbouwingen en door het realiseren van kleine aanpassingen aan de buitenzijde. Hierbij zal worden voorkomen dat de cultuurhistorische waarden van Moorsel 3 geweld wordt aangedaan. Zoveel mogelijk zal sprake zijn van een verbetering hiervan. Met name wordt aandacht geschonken aan het uiterlijk van de bijgebouwen. De opzet daarbij is van alle gebouwen een samenhangend geheel te maken, optimaal geïntegreerd in de omgeving.

Het woongedeelte wordt inwendig verbouwd om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Uiterlijke aanpassingen zijn beperkt tot een vergroting van het raamoppervlak aan de oostelijke zijgevel. De voorgevel van het hoofdgebouw, inclusief kenmerkende boograampjes, wordt visueel niet aangepast, behoudens aanpassing en verfraaiing van de huidige schuurdeur door het opnemen van een van glas voorziene binnendeur.

De in het verlengde van de woning liggende schuur, met kantoor, vergader- en facilitaire ruimten, voldoet momenteel niet aan de huidige milieueisen voor wat betreft ventilatie, warmte-isolatie en voldoende natuurlijk licht en dient van extra raamoppervlak te worden voorzien.

Zowel de aangebouwde loods haaks op het hoofdgebouw als ook het vrijstaande bijgebouw ten westen van het hoofdgebouw worden uit milieutechnische en schoonheidsoverwegingen voorzien van een tweede buitenwand, bestaande uit een gepotdekselde betimmering, kleur zwart, met daarin witte deurposten en raamkozijnen. De zijgevels van alle gebouwen worden langs de dakrand voorzien van wit geschilderde windveren. In het vrijstaande bijgebouw wordt aan de zuidelijke zijgevel een groter raam en aan de achterzijde een openslaande deur aangebracht.

Initiatiefnemer is reeds gestart met de opwaardering van de bestaande bebouwing. Onderstaande figuur geeft de nieuwe gepotdekselde achtergevel van de langgevelboerderij en de voormalige situatie weer.



Figuur 3: Nieuwe achtergevel (links) voormalige situatie (rechts)

De aangebouwde loods en het vrijstaande bijgebouw zullen in eenzelfde stijl opgewarderd worden. Navolgend figuur geeft de huidige uitstraling van de bijgebouwen weer. Deze gebouwen zullen worden voorzien van gepotdekselde gevels.

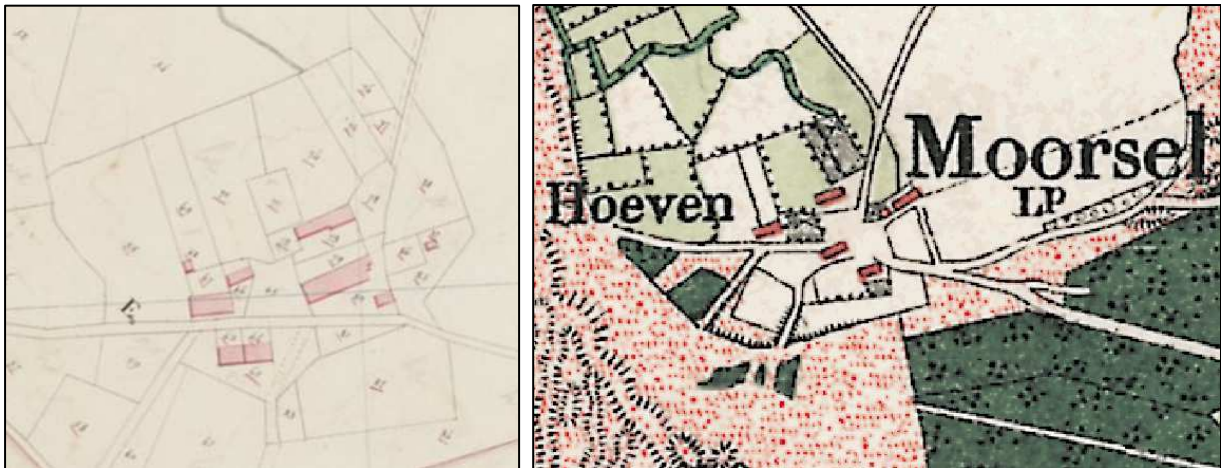


Figuur 4: Aangebouwde loods en vrijstaand bijgebouw in oorspronkelijke stijl

## Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het plangebied is gelegen in het akkercomplex Moorselse Akkers. Het gebied Moorselse akkers bestaat uit een akkercomplex, omringd door grasland en bospercelen. In het oosten gaat het gebied over in het oude cultuurland van het Lieropse buurtschap Heieneind. In het gebied liggen de buurtschappen Moorsel, Oeijenbraak en Heieind, met oude (langgevel)boerderijen. Rond de Moorselse akkers liggen hier en daar wallen en met beplanting gefixeerd stuifzand.

Het buurtschap Moorsel is al terug te zien op historische kaarten uit de periode 1811-1832. De samenstelling van de bebouwing is in de loop van de tijd gewijzigd. De langgevelboerderij aan Moorsel 3 is omstreeks 1888 gebouwd. Ter plaatse van het thans aanwezige vrijstaande bijgebouw was in het verleden reeds bebouwing aanwezig.



Figuur 5: Uitsnede historische kaarten uit 1811-1832 (links) en 1900 (rechts)



Figuur 6: Langgevelboerderij aan Moorsel 3

Middels de beoogde herontwikkeling wordt de resterende bebouwing bestaande uit de langgevelboerderij, de daarachter gelegen loods en een vrijstaand bijgebouw opgewaardeerd ter verbetering van de cultuurhistorische waarden van de locatie Moorsel 3. De huidige uitstraling van de bebouwing doet geen recht aan de cultuurhistorische waarde van de locatie.

### **Kwaliteit van het gebouw op zich**

De kracht en kwaliteit van een gebouw wordt in hoge mate bepaald door de juiste verhoudingen en de mate waarin ze hiërarchie en samenhang vertonen. De resterende bebouwing op de locatie is in evenwicht. De bebouwing, zowel het hoofdgebouw als de loods en het bijgebouw hebben een langwerpige bouwvorm. De hoofdbebouwing heeft visueel meer kap dan gevel en de goot van alle bebouwing is laag. De kappen zijn allen als zadeldak uitgevoerd en zullen met een eenduidige dakbedekking worden afgedekt. De loods maakt duidelijk onderdeel uit van de totale bebouwing, maar is ondergeschikt aan de langgevelboerderij opgericht. Het bijgebouw is ook duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, maar is wel overeenkomstig de loods opgericht. De totale bebouwing vormt derhalve een duidelijk geheel waarin een zekere hiërarchie aanwezig is tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Deze hiërarchie komt tot uitdrukking in de kleinere massa en lagere goot- en nokhoogten van de bijgebouwen.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

Materialen, bouwkundige details en kleuren ondersteunen het karakter van een bouwwerk en versterken of verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving. De toegepaste en toe te passen hoofdmaterialen ter plaatse van Moorsel 3 betreffen natuurlijke materialen zoals baksteen, donker hout en ongeglazuurde, donkere dakpannen. De toe te passen materialen van de verschillende bouwwerken worden op elkaar afgestemd en komen zoveel mogelijk overeen.