



## BEELDKwaliteitsplan Kouterstraat Someren

## 'HEDENDAAGS BOUWEN IN HET BUITENGEBIED'

Bestek 1542 Beeldkwaliteitsplan

Inhoud:

1. Inleiding, doel beeldkwaliteitsplan.
2. De lokaties, gezien in groter landschappelijk verband.
3. Algemeen beeld van bebouwing, historisch gezien.
- 4a. De lokaties, bestaand landschappelijk.
- 4b. De lokaties, bestaand bebouwd.
- 5a. Het plan, nieuw landschappelijk. (lokatie zuidoost en noordwest)
- 5b. Het plan, nieuw bebouwd.
6. Aanvullend; bouwblokken, oriëntatie, materialisatie, en kleurenpalet.

Bijlage; Maquette schaal 1 a 500.

### 1. INLEIDING

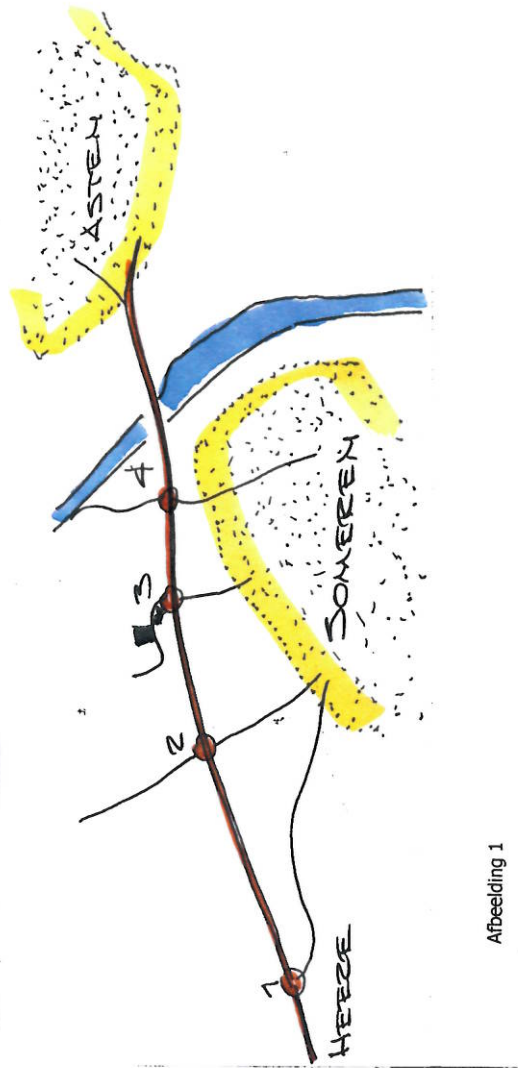
Het doel van dit plan is om beide lokaties (resp. zuidwest en noordoost) aan de Kouterstraat te Someren een passende beeldkwaliteit mee te geven bij het omgevingskarakter van het buitengebied. Met een beschouwing van onderhavig gebied en gerelateerde ontwikkelingen daaromtrent zal dit plan verantwoord worden.

Uiteindelijk zal het beeldkwaliteitsplan voor deze lokaties als richtlijn functioneren; het is de bedoeling dat architecten het als inspirerend zullen gebruiken.

Het hebben van affiniteit met het beeldkwaliteitsplan is voor opdrachtgevers en architecten raadszaam.

### 2. DE LOKATIES, GEZIEN IN GROTER LANDSCHAPPELIJK VERBAND.

Beide projektlokaties bevinden zich ten noorden van Someren dorp nabij de Provinciale weg. Deze weg is ca. 45 jaar geleden aangelegd als verbinding tussen Peel en agglomeratie Eindhoven. Someren dorp ligt op enige afstand van deze weg; een viertal wegen vinden hierop aansluiting vanuit de dorpskern.



Afbeelding 1

Tot nu toe is het dorp ten zuiden van deze weg op afstand gebleven.

Nog steeds laat de Provinciale weg zich typeren als een lijnrechte ingreep in het boerenland:

Het contrast met het kleinschalige variabele weefsel van boerenerven, weilanden en wegen is nog merkbaar.

De Provinciale weg die nu ook als onderdeel voor de rondweg van Someren dient, zal ook in de toekomst een uiterste grens vormen tussen dorp en buitengebied.

De lokaties aan de Kouterstraat bevinden zich noordelijk van de Provinciale weg, daar waar de Ter Hofstadlaan naar de dorpskern voert. (afb.1, no.3)

Vanuit bovenstaande redenering kan men stellen dat de lokaties aan de Kouterstraat buitengebied zullen blijven.

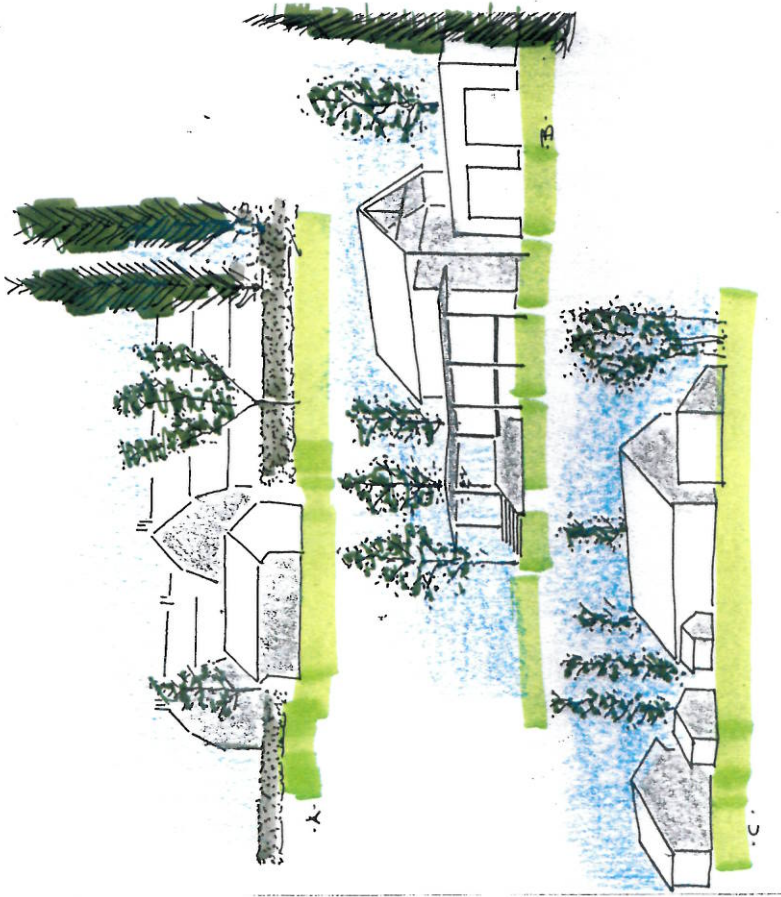
De projektlokaties liggen in een open landschap met variabele kavelgrootten en bebouwing.

Vaak zijn bebouwingen met hun erven samengetrokken binnen houtwallen en beschouwingen, of vormen boerderijen met hun bijgebouwen ensembles die elk weer herkenbaar zijn (afhankelijk van de ligging) als 'domeinen'.

Ten opzichte van hun straten hebben deze domeinen geen eenduidige ontsluiting; via een voor- of boerenerf met stallen, door een houtwal, langs- of koppevel aan de straat, en nimmer gebruikmakend van een voordeur. (afb.2 a en 2c, domeinen gelegen nabij projektlokaties)

### 3. ALGEMEEN BEELD VAN BEBOUWING, HISTORISCH GEZIEN

Hoofdkenmerk blijft dat de van oorsprong agrarische bebouwing vanuit functionaliteit is gevormd: Wonen en werken onder een dak, gemaakt met materialen en technieken die in dat tijdperk golden. Archetypisch hiervoor is de Brabantse langgevelboerderij die in weerwil van ontwikkelingen haar oer- vorm behoudt; ze is functioneel aanpasbaar voor zowel woonhuis als stal. Meestal zien we dat de oude boerderij dient als woning en de bijgebouwen dienen voor functies die niet inpasbaar zijn. Soms overschaduwen deze bijgebouwen de oorspronkelijke boerderij. Voorbeelden zijn veldschuren voor landbouwmachines, hooischuren, grote ligboxstallen voor koelen, lange silo-stallen voor varkens en kippen, ronde mestsilos, kuitvoerbakken en een enkele glazen kas. (Glastuinbouw past niet in dit beeld). De Welstandsnota vermeldt: "De vormgeving van agrarische gebouwen is strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang in het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol". Inherent hieraan is dus dat in traditionele zin de vorm de functie volgt.



Afbeelding 2

### 4A. DE LOKATIES, BESTAAND; LANDSCHAPPELIJK

Verdergaand dan in paragraaf 2 omschreven zien we een glooiing in het land; de Provinciale weg en rotonde liggen hoger als de projectlokaties. Kouterstraat en Slievenstraat worden geflankeerd door eikenbomen. Het manegeterrein met parkeer ruimte aan voorzijde, wordt omzoomd door bomen. Er is een waterloop die dit terrein extra begrenst, haaks op de Kouterstraat, doorlopend in het tegenoverliggende weiland.

### 4B. DE LOKATIES, BESTAAND; BEBOUWD.

Direkt ten opzichte van deze lokaties is geen archetypische boventoon te beschrijven. Wij zien een vrijstaand huis van anderhalve bouwlaag met schuur, stallen en mestsilo. (Praktiserende varkensboer)  
Een herbouwde/gerestaureerde langgevelboerderij met een grote en kleine schop. (Burger bewoond)  
Twee vrijstaande huizen van anderhalve bouwlaag met bijgebouwen. (Burger bewoond)  
Een manege met stallen, parkeer ruimte en weide, grootschalig gebouwd op een perceel wat met bomen is omzoomd. (Recreatieve functie)

## 5A. HET PLAN, NIEUW; LANDSCHAPPELIJK (Lokaties zuidoost en noordwest)

Het plan bestaat uit twee lokaties met elk hun kenmerken: Kouterstraat zuidoost en Kouterstraat noordwest.

### Kouterstraat zuidoost:

Dit deel ontstaat door het opheffen van een varkenshouderij. Het woonhuis met achtererf en bijgebouwen blijft.

Het gedeelte met stallen en meststalo verdwijnt, daarvoor komen terug: Een dubbel woonhuis en twee vrijstaande woonhuizen.

Deze lokatie ligt tegen de glooiing die dit gebied lager maakt als de Provinciale weg; het kan een entree vormen van deze nieuwe ontwikkeling.

Gezien het landschappelijk karakter gebeurt dit middels groen en niet met bebouwing. De Kouterstraat krijgt tegenover oostelijk nu ook westelijk eiken Dornen wat in beginsel de entree vormt.

De Kouterstraat buigt westwaarts verder het land in, deze bocht wordt door een beukenhaag begeleid waarna de bestaande eiken bomen dit overnemen.

Aan de binnenbochtzijde van de Kouterstraat komen ook de nieuwe kavels. Deze kavels vergelijken wij met de eerder in deze toelichting beschreven domeinen; ontsluitingen via boerenerven aan de straat.

Deze boerenerven veroorzaken openingen in de door groen begeleide Kouterstraat en ze worden altijd verhard met klinkers.

Het overige groen op deze boerenerven beperkt zich tot weidegras en beukenhagen; geen verwijfde voortuintjes.

Het enkele boerenerv van het dubbel woonhuis is man-delig en wordt geheel als bovenvermeld ingericht.

### Kouterstraat noordwest:

Dit is het terrein wat vrijkomt na het opheffen van manege en bijbehorende stallen.

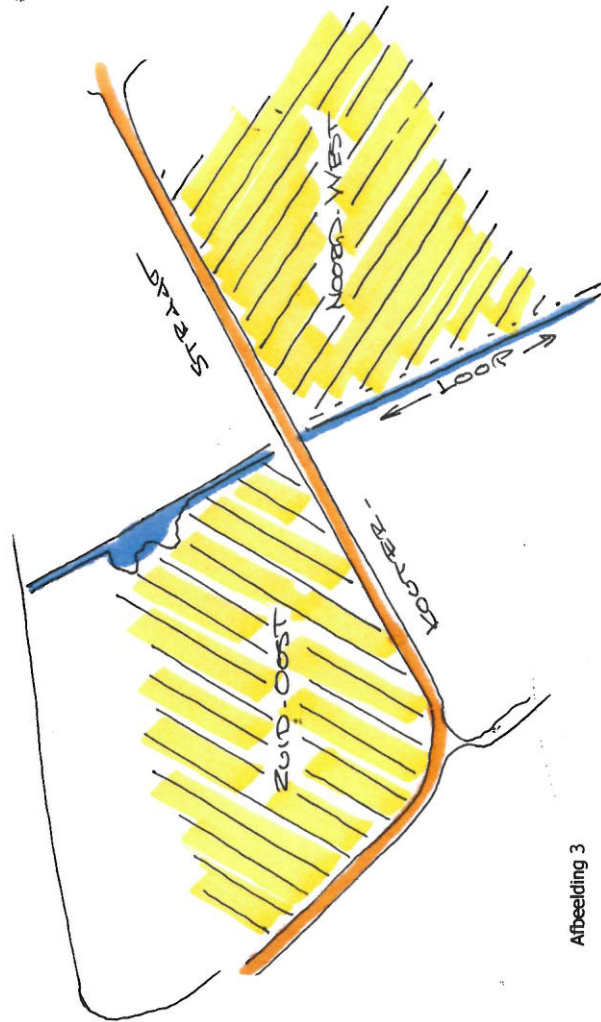
Dit is het terrein wat vrijkomt na het opheffen van manege en bijbehorende stallen.

Daarvoor terug komt een nieuwe erf indeling met drie vrijstaande woonhuizen.

Het bestaande manege terrein is onzooemd met bomen en wordt bovendien oostelijk begrensd door een loop. Door de omzoming kan een introvert gebied ontstaan wat ons inziens nadelig is voor de oriëntatie, evenwijdig aan de loop komt een pad voor twee woningen, de derde woning wordt apart ontsloten. Op dit klinkerpad rust een erfdienstbaarheid. Om het plan beter in het landschap op te nemen worden forse bomen voorgesteld welke de loop begeleiden verdergaand dan alleen terplekke van deze lokatie. Het grote perceel (van de derde woning) wordt westelijk middels een hoogstam-boomgaard in verhouding gebracht met de twee overige percelen.

Deze loop, haaks op de Kouterstraat begrenst zowel de noordwestelijke lokatie alsmede de zuid-oostelijke lokatie.

Op het scheidpunt met de Kouterstraat is zij het omslagpunt tussen beide lokaties.



## Abbeelding 3

### 5B. HET PLAN, NIEUW; BEBOUWD

Voor bebouwing vallen lokaties zuidoost en noordwest onder dezelfde noemer.

Objectief gezien zou men alle aanwezige archetypen; langevelboerderij, schop, veldschuur, stal, kuilvoerbak en kas kunnen inzetten voor toekomstige bebouwingstypologie.

Dit beeldkwaliteitsplan waardeert architectuur die hierin slaagt met weloverwogen keuzen.

De Weistandsnota geeft aan dat de hoofdvormen moeten bestaan uit liggende staafvormige bouw-massa's met lage goothoogten en forse hoogoplopende kappen omdat zij ervoor zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakterstrekk. Dit is waar, maar verruiming in archetypische zin wordt in dit beeldkwaliteitsplan bepleit.

Zoals eerder opgemerkt volgt de vorm de functie in traditionele zin. Dit betekent eigenlijk dat het wonen primair wordt zonder functionele en morfologische beperkingen.

Er moet hedenendaags gewoon kunnen worden; oriëntatie, daglicht, open-/gesloten gevels, verdiept wonen, split-level, voertuigstalling, etcetera.

Kortom het huidige Bouwbesluit maximaal inpasbaar.

Om dit te bereiken moet de architect maximaal gebruik kunnen maken van genoemde archetypen. En dan nog is dit helaas een beperking.

De verruiming die we kunnen benutten is om functioneel geen verschil te maken tussen hoofd- en bijgebouwen en te stellen dat alleen ruimten plus maaiveld gelden als maximaal toegestaan volume of oppervlak.

Overige uitgangspunten zijn:

Gebouwen dienen hoofdzakelijk door hellende daken te worden afgedekt. (afbeelding 2 b)

Dit beeldkwaliteitsplan ambieert verder te gaan dan louter regionale "historische" verwijzingen, in die zin moet alle suggestie tot oppervlakkige replica-bouw afgewezen worden.

Dakcapellen in hoofd oriënterende gevels zijn niet toegestaan; loggia's of dakramen binnen de dakhelling zijn wel toegestaan. Met uitzondering van lokale noordwest mogen bijgebouwen

vrijstaand, lokale noordwest krijgt drie apart geklusterde bebouwingen ('Hoofd'-en 'bijgebouw' te koppelen met ondergeschikt tussenlid)

Schaal komt meer in overeenstemming met kenmerkende landelijke karakteristiek dan voorheen.

Grote manege met parkeerplaats wijkt voor kleinschaliger bebouwing en groen. Praktiserende varkensboer wijkt ook voor kleinschaliger bebouwing welke beter overeenstemt met de inrichting van het gebied tussen Someren en Lierop.

Na herontwikkeling van de lokaties Kouterstraat 1 en 20 vormt de Kouterstraat een duurzaam afge-rond geheel waar een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst behaald is.

## 6. AANVULLEND

### Beplanting:

Toekomstige eigenaren dienen minimaal alle groen- en watervoorzieningen aan te leggen conform ontwerp in dit beeldkwaliteitsplan, zie tekeningen. Tekst en tekeningen zijn complementair.

### Bouwblokken, oriëntatie en nokrichtingen; zie tekening.

#### Arcering: bouwblok

Dikke zwarte lijn: vlak waarin overgrote deel van voor- of zijgevels gelegen dienen te zijn  
Gepijde onderbroken lijn: nokrichting.

(-) Gevelvlakken met goot- en nokhoogten (1 t.m. 5)

### Bebouwingshoogten.

#### Kouterstraat zuidoost:

Hoofdgebouwen: Goothoogte max. 6,00 mtr.(3) oriënterende gevels max. 4,50 mtr.(2)

Nokhoogte topgevels max. 10,00 mtr.(5)

Bijgebouwen: Goothoogte max. 4,50 mtr.(2) oriënterende gevels max. 3,00 mtr.(1)

Nokhoogte topgevels max. 6,50 mtr.(4)

#### Kouterstraat noordwest:

'Hoofdgebouwen': Goothoogte max. 6,00 mtr.(3) oriënterende gevels max. 4,50 mtr.(2)

Nokhoogte topgevels max. 10,00 mtr.(5)

'Bijgebouwen': Goothoogte max. 6,00 mtr.(3) oriënterende gevels max. 4,50 mtr.(2)

Nokhoogte topgevels max. 10,00 mtr.(5)

### Materialisatie en kleur:

Zie voorbeelden.

Toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn.

Daken gedekt met natuurlijk riet of gebakken pannen, zinken daken vanwege hun gedempte kleur, zelfs glasdaken mits toegepast met een zinnige verwijzing, zijn voorstelbaar.

Daar waar achtergevels zich op het privé terrein oriënteren mogen verbijzonderingen optreden mits subtiel gematerialiseerd.



'EEN 'DOMEINTJE'



'EEN 'DOMEINTJE'



'EEN 'DOMEINTJE' IN HET LAND.



COULISSELAND TUSSEN LIEROP EN SOMEREN





KOUTERSTRÄAT NOORD. WEST





ZUID OOST

NOORD WEST



NOORD · WEST

ZUID · OOST

RESTAURANT NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED

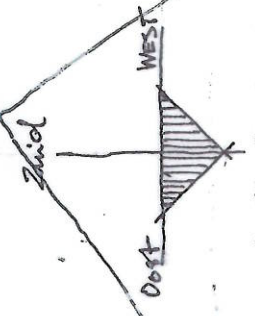
RESTAURANT NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED

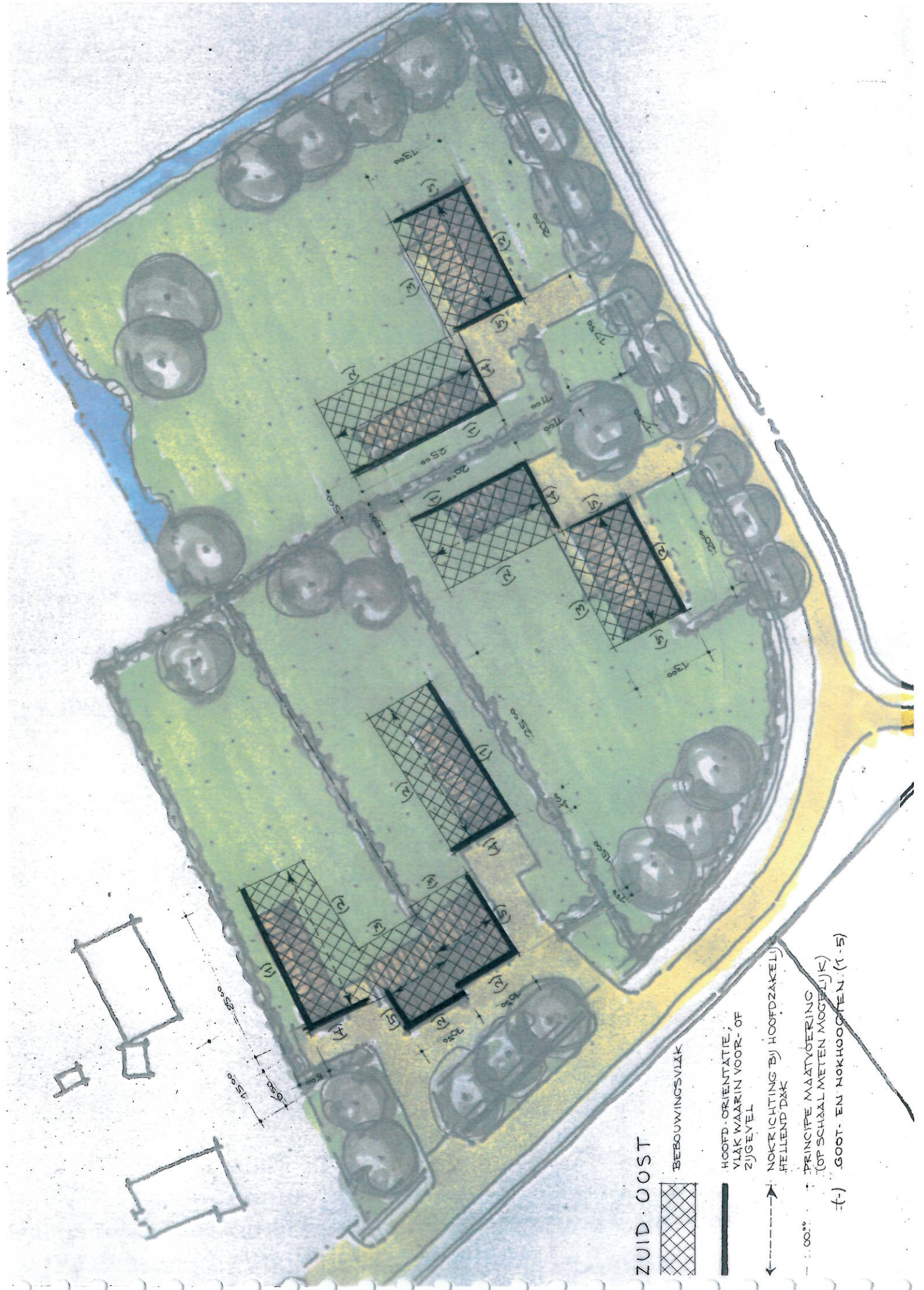
GEZAMENLIJKE VOEDER  
 GEEN BEPLANTING  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED  
 NIJMEGE HAVEN EN ONDERBOED

TEREIN ONTSLUITING / VERHARDING  
 KLINKERJ BIJ HOORKE GEBAKEN

GEZAMENLIJKE VOEDER  
 GEEN BEPLANTING

BEUKENHAAK 2<sup>o</sup> HOOG  
 3,00 TAN PERCEELSGRENS





ZUID-OOST

BEBOUWINGSVLAK



HOOFD-ORIENTATIE;  
VLAK WAARIN VOOR- OF  
ZIJGEVEL



NOOKRICHTING BIJ HOOFDZAKELIJ  
HELLEND DAK



HOOFD-ORIENTATIE;  
PRINCIPALE MAATVOERING  
(OP SCHAAAL METEN MOGELIJK)

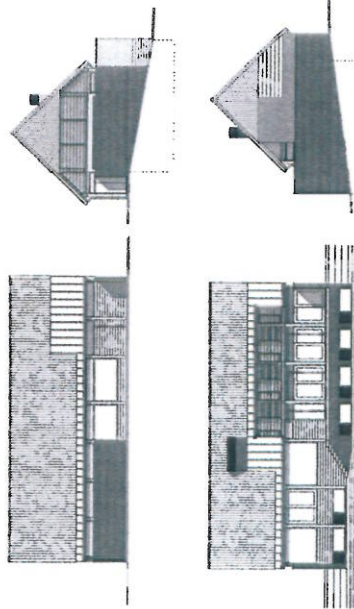


(-) GOOT- EN NOKHOOGTEN. (1-5)



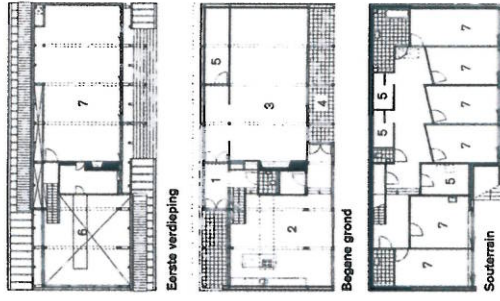


**STALWONING A** Onder deze stalwoning is een souterrain aangebracht met maar liefst zes slaapkamers.



**Plattegronden, gevels en doorsnede stalwoning A**

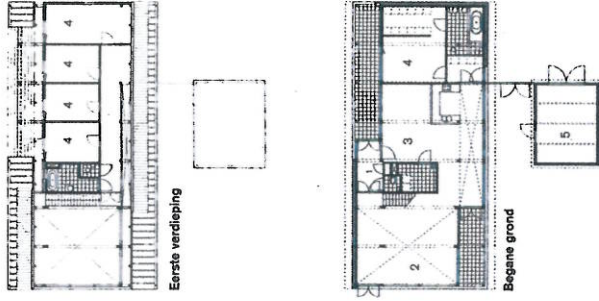
- 1 entree 2 eetkamer 3 woonkamer 4 terras
- 5 bergruimte 6 loopbrug 7 slaapkamer



**Eerste verdieping**

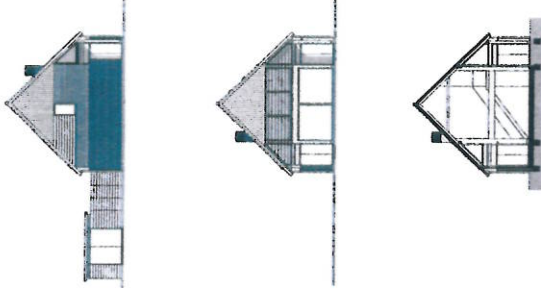
**Begane grond**

**Souterrain**



**Eerste verdieping**

**Begane grond**



**Plattegronden, gevels en doorsnede stalwoning B**

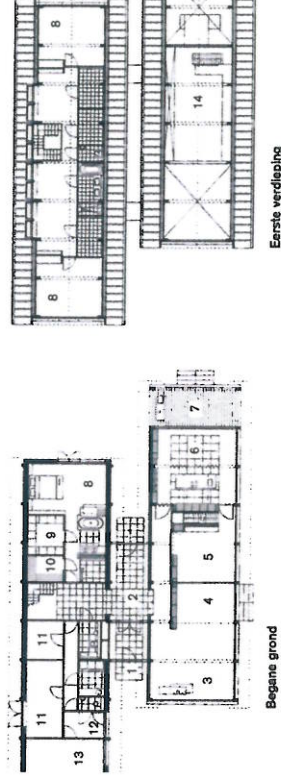
- 1 entree 2 woonkamer
- 3 eetkamer 4 slaapkamer 5 garage



**STALWONING B** De twee stalwoningen en het herenhuis (niet op de foto) bakenen een voorref af. De houten draagconstructie is prominent in het zicht

# SCHUURWONING

De schuurwoning bestaat uit twee parallelle volumes. De entreehal zit in de tussenuimte.



- Plattegronden, gevels en doorsnede schuurwoning
- 1 entree 2 hal 3 woonkamer 4 legruimte 5 tv-kamer
  - 6 eetkamer 7 terras 8 slaapkamer 9 kleedruimte
  - 10 sauna 11 bergingruimte 12 entree studio 13 studio
  - 14 werkruimte

