

# BEELDKWALITEITSPLAN

## DUIZEL-NOORD fase 3

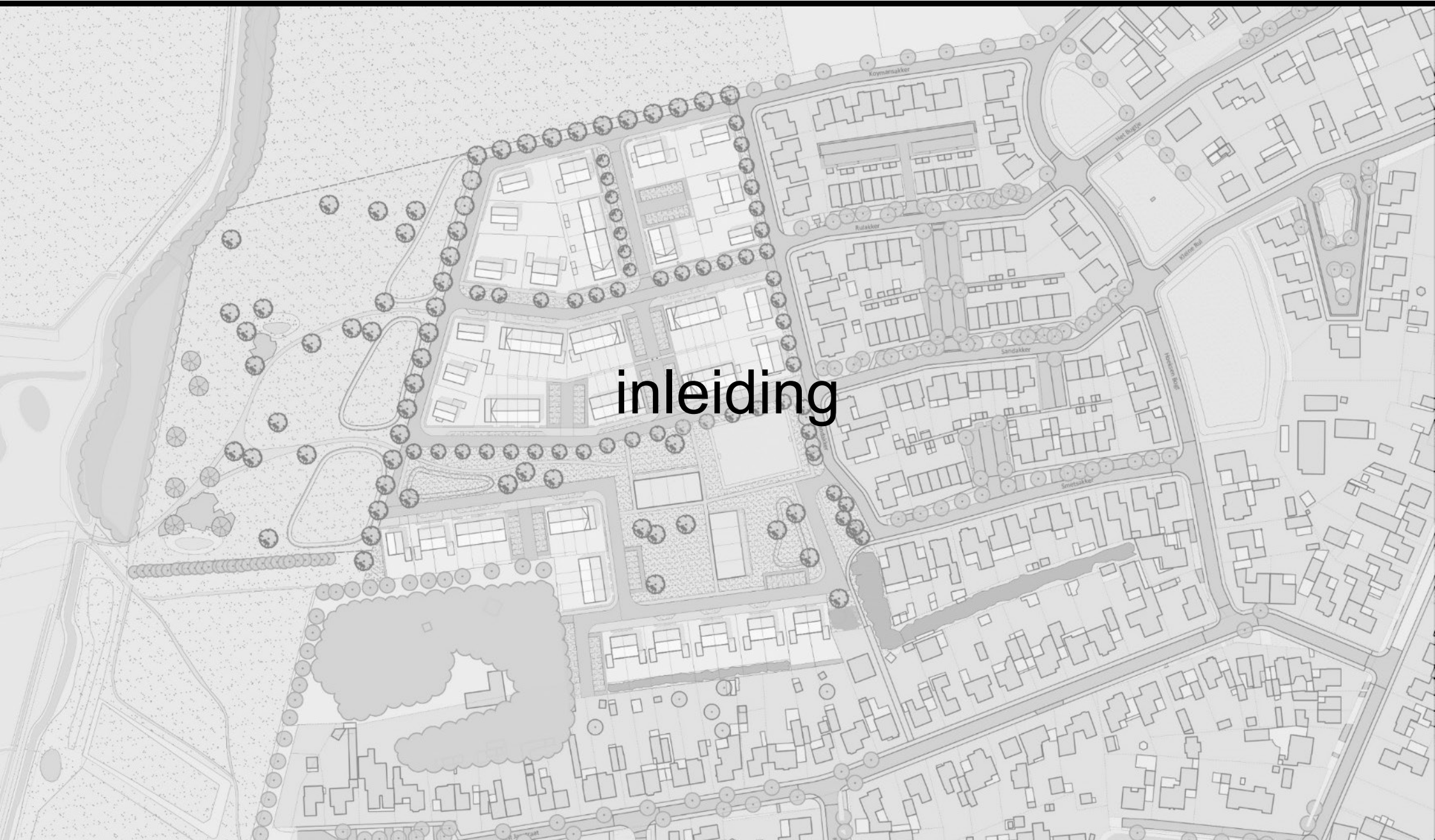
# DUIZEL

# Inhoud

## Inleiding

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1. Inventarisatie en analyse                     | 06 |
| 1.1 Ligging plangebied                           | 07 |
| 1.2 Cultuur-historische ontwikkeling             | 09 |
| 1.3 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie        | 11 |
| 1.4 Huidige ontwikkelingen                       | 15 |
| 2. Stedenbouwkundig plan                         | 16 |
| 2.1 Ruimtelijk concept                           | 17 |
| 2.2 Gebiedsconcept                               | 19 |
| 2.2 Stedenbouwkundig plan                        | 21 |
| 3. Gemeentelijk beleid                           | 23 |
| 3.1 Inleiding                                    | 24 |
| 3.2 Welstandsnota 2013                           | 24 |
| 3.3 Algemeen beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel | 26 |

|        |                                              |    |
|--------|----------------------------------------------|----|
| 4.     | Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur    | 31 |
| 4.1    | Inleiding                                    | 32 |
| 4.2    | Beeldkwaliteit bestaande bebouwing           | 32 |
| 4.3    | Algemene aspecten stedenbouw en architectuur | 37 |
| 4.4    | Beeldkwaliteit algemeen                      | 37 |
| 4.5    | Duurzaamheid                                 | 40 |
| 4.6    | Stedenbouwkundige spelregels                 | 42 |
| 4.7    | Beeldkwaliteit deelgebieden                  | 47 |
| 4.7.1  | Algemeen                                     | 47 |
| 4.7.2  | Deelgebieden                                 | 48 |
| 4.7.3  | Deelgebied 1 'Groene Vingers'                | 48 |
| 4.7.4  | Deelgebied 2 'Zuidrand'                      | 61 |
| 4.7.5. | Deelgebied 3 'Het groene erf'                | 65 |
| 4.8    | Erfafscheiding                               | 69 |
| 5.     | Beeldkwaliteit openbare ruimte               | 72 |
| 5.1    | Inleiding                                    | 73 |
| 5.2    | Groen                                        | 75 |
| 5.3    | Verharding                                   | 82 |



# inleiding

### *Aanleiding*

Er zijn voor de gemeente Eersel al meerdere stedenbouwkundige ontwerpen opgesteld voor de locatie Duizel-Noord te Duizel. Na fase 1 en 2 heeft de gemeente Eersel opdracht gegeven om ook het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 3 van Duizel-Noord op te stellen. Na het opstellen van het stedenbouwkundige plan wil de gemeente Eersel bij de planontwikkeling en in de beheerfase ook grip houden op de kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de bijbehorende openbare ruimte. Hieraan wil de gemeente richting geven door het opstellen van een beeldkwaliteitplan.

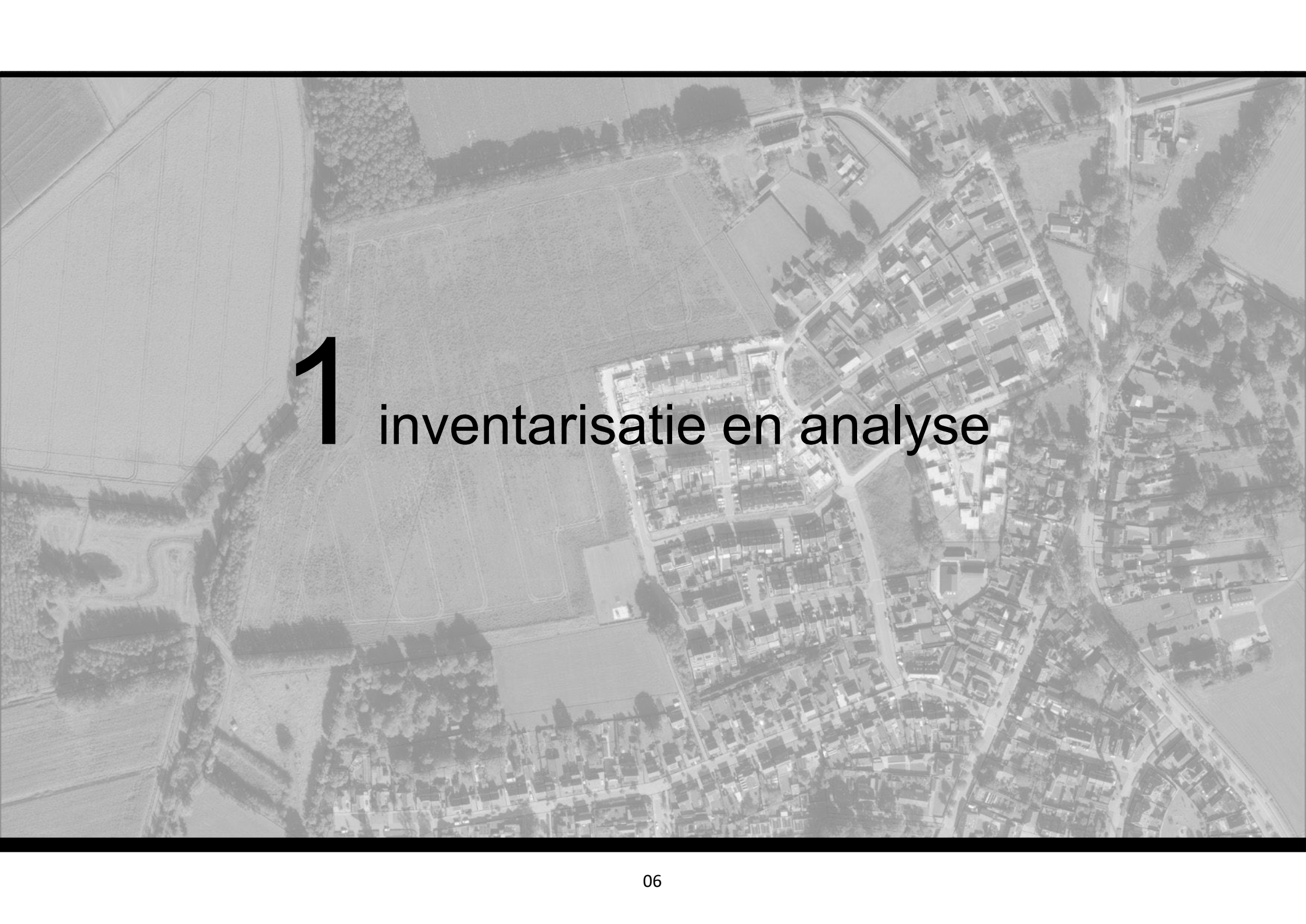
### *Status van het plan*

Het beeldkwaliteitplan zal de gemeente naast een toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eersel (hierna AOE, voorheen Welstand,) ook een inspiratiekader voor de architecten en bouwers bieden. Op basis van dit plan kan in de komende jaren vervolgens worden gewerkt aan de realisatie van het plan en de bijbehorende procedures. Na de bouw zal de fase van beheer in de gang gaan. Hiervoor zullen t.z.t. reguliere criteria van toepassing worden verklaard. De gemeente Eersel zal het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad laten vaststellen en vervolgens toevoegen aan het Omgevingsplan.

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen beïnvloeden elkaar wederzijds. De beeldkwaliteit volgt uit de stedenbouwkundige hoofdopzet en ondersteunt deze. Anderzijds kunnen de beeldkwaliteitseisen, gedurende de uitwerking van de architectonische plannen, leiden tot aanpassing van (delen van) het stedenbouwkundig plan, dit alles ter optimalisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

### *Leeswijzer*

Na de bovenstaande inleiding, waarin de aanleiding voor het ontstaan en de status van dit beeldkwaliteitplan worden toegelicht, bevat hoofdstuk 1 de ruimtelijke inventarisatie en analyse. In hoofdstuk 2 staat de toelichting van het stedenbouwkundige plan, Dit hoofdstuk bevat zowel het gebiedsconcept, dat aan het plan ten grondslag ligt als de beschrijving van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beeldkwaliteit op het gebied van de stedenbouw en architectuur. Aanvullend daarop wordt in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte beschreven.

An aerial photograph showing a village with a grid-like street pattern, surrounded by large open fields and some wooded areas. The text '1 inventarisatie en analyse' is overlaid on the left side of the image.

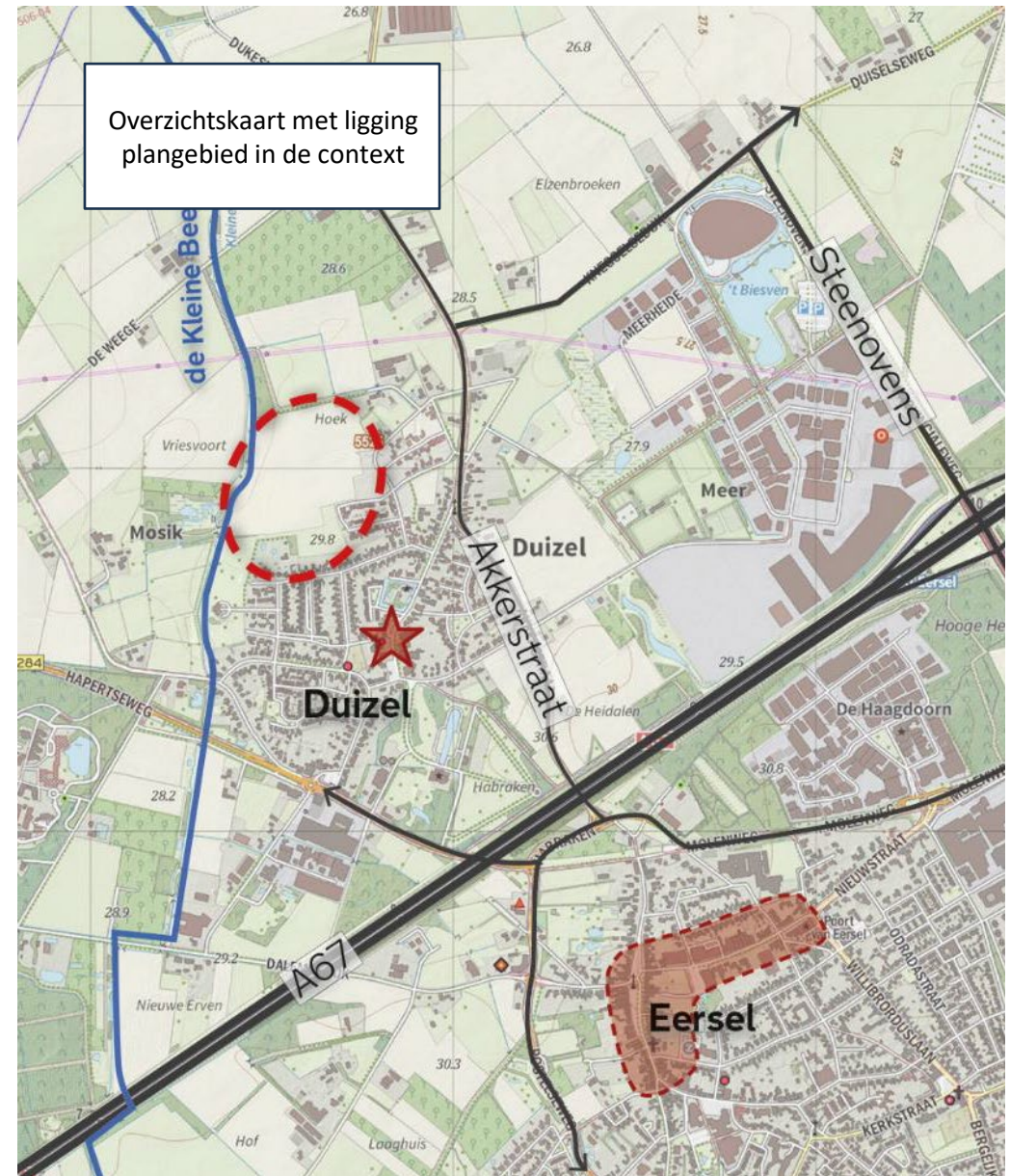
# 1 inventarisatie en analyse

## 1.1 Ligging plangebied

Het plangebied Duizel-Noord fase 3 ligt ten noorden van Duizel, tussen de beek, genaamd Kleine Beerze en de noordwestelijke dorpsrand van de kern Duizel.

Het noordelijke deel van Duizel wordt ontsloten door de Hoef-Akkerstraat richting Eersel en via Steenovens naar de oprit van de A67. Tussen de locatie Duizel-Noord en deze ontsluitingswegen ligt de nieuwbouwwijk Duizel-Noord.

De Akkerstraat vormt een bijna directe verbinding met het centrum van Eersel.



Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als akker en onderdeel van een landbouwgebied met een relatief open en weids karakter. Het plangebied ligt tussen de dorpsrand en het smalle beekdal van de Kleine Beerze.

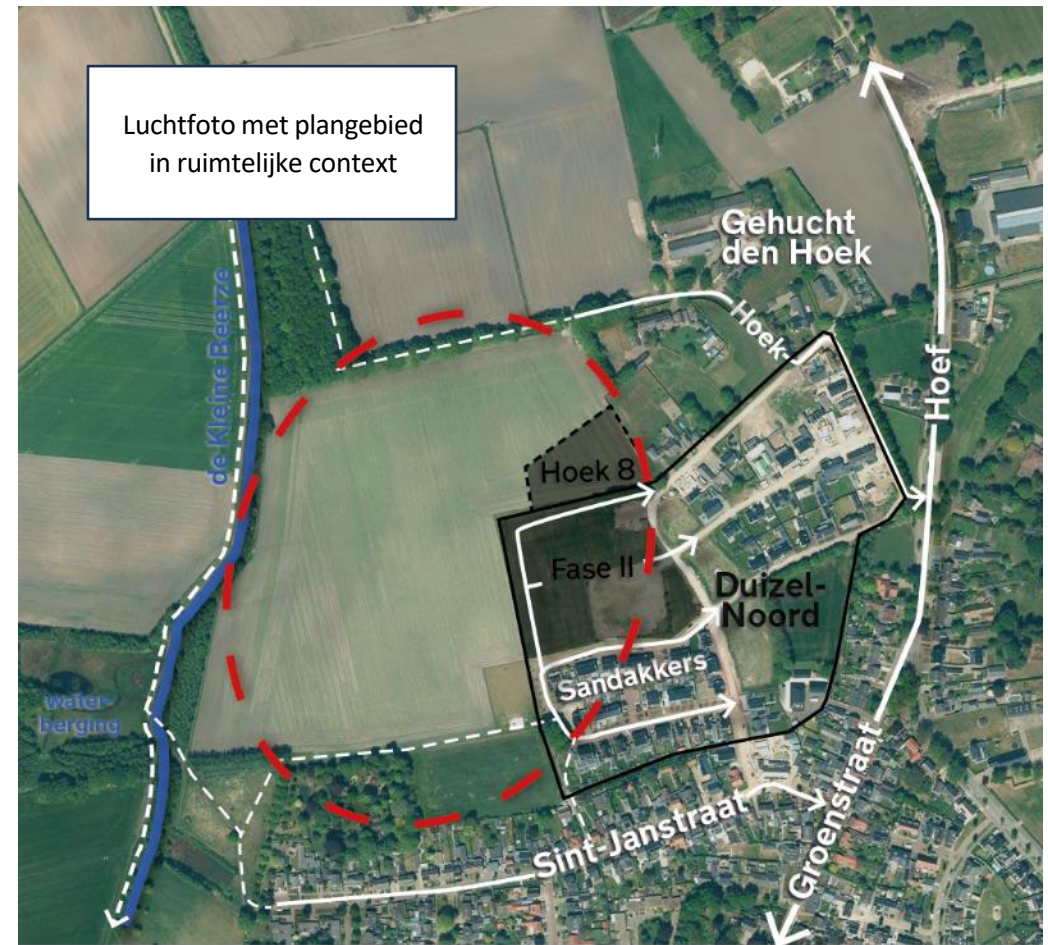
In Duizel zijn er 3 speeltuintjes, waarvan er één binnen het plangebied ligt.

Het plangebied grenst aan Duizel-Noord fase 1 en fase 2, onderdelen van een recent gerealiseerde uitbreidingswijk van Duizel.

Deze woonwijk wordt ontsloten met een straat richting de Groenstraat/ Akkerstraat.

Naast de beek genaamd 'Kleine Beerze' ligt een wandelpad, dat onderdeel uitmaakt van het zogenaamde knooppuntensysteem.

Vanuit het dorp is het wandelpad in het beekdal beperkt bereikbaar. Dit kan enkel vanuit een smalle doorgang richting de Sint-Jansstraat en vanuit Smetsakker. Via het gehucht genaamd 'Den Hoek' is een ommetje mogelijk.



## LEGENDA



Wandelpad naar beekdal



Speeltuin

## 1.2 Cultuur-historische ontwikkeling

Bij de planvorming heeft ook de historische context een belangrijke rol gespeeld. Het landschap had in de periode 1850-1900 een sterk agrarische inslag. Het agrarisch landschap was door de basale agrarische technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de a-biotische ondergrond.

Op de historische kaart van voor 1900 (rechtsboven) zien we ter plaatse van het huidige Duizel-Noord een netwerk van kleine wegen en paden. Er liepen paden en kleine weggetjes in oost-westelijke richting van en naar het beekdal van de Kleine Beerze, o.a. de huidige Sint Janstraat.

Deze paden ontsloten vroeger de akkers. In het deelgebied ten westen van het plangebied, op de overgang van de droge naar de nattere gronden langs de beek Kleine Beerze, lag voorheen een pad met aan weerszijden beplanting.

Naast de Sint Janstraat is er nóg een koppeling richting de Kleine Beerze. Ook liep er een pad of weg parallel aan de Beerze. Opvallend is dat de Kleine Beerze rond 1900 een relatief rechte stroom was in een smal beekdal. Aan de noordkant van den Hoek werd de beek gevoed met een zijstroom.



Schematische historische kaart (voor 1900)



Historische kaart van rond het jaar 1900

Naast het driehoekige wegenpatroon zijn er verspreide boerderijen zichtbaar in de vorm van een zogenaamde hoevenzwerm. Het akkercomplex Kerkakkers lag op de overgang van de hoger gelegen dekzandrug naar het lager gelegen beekdal van de Kleine Beerze, tussen de gehuchten Duizel en den Hoek. Het gebied bestond uit een aantal grotere droge akkers, die aan meerdere kanten aan kleinere hooilandjes grensden.

Het historische landgebruik is terug te zien op de bodemkaart: de hogere en drogere gronden zijn aangemerkt als hoge zwarte enkeerdgronden. Duizel heeft zich ontwikkeld op het akkercomplex.

Op de historische kaart is 'Den Hoek' al duidelijk als structuur herkenbaar. Den Hoek is een klein gehucht in het buitengebied gebleven. Door de meest recente uitbreiding van Duizel (Duizel-Noord, waarvan fase II in 2023 gerealiseerd is) komt het stedelijk gebied van Duizel tegen Den Hoek aan te liggen.



*Huidige topografie*

### 1.3 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie

In de huidige topografie is de Sint Janstraat nog steeds herkenbaar en zichtbaar. Als “nieuw lint” is deze straat echter wel sterk verdicht ten opzichte van het lint in de historische situatie. Ook de ‘Hoek’ is nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke structuur.

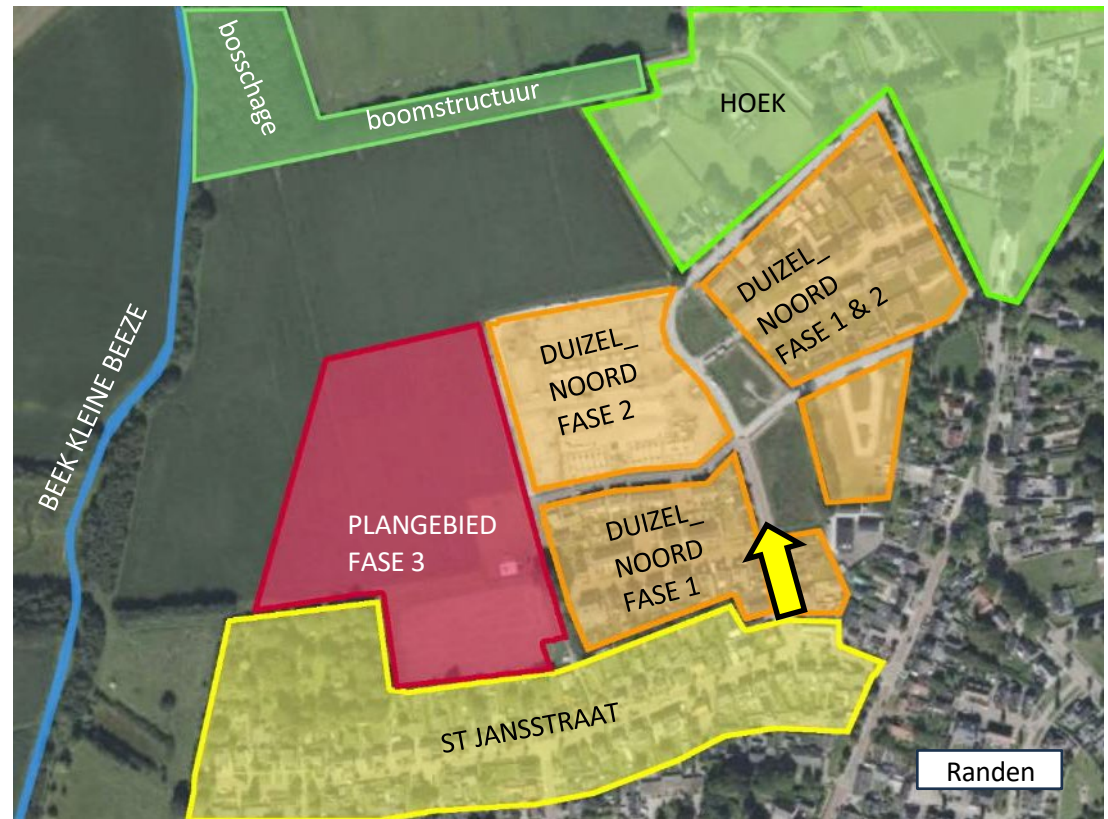
Het plangebied is mede door de kavelrichting en de eerdere fases van het plan vrij sterk op oost-westelijke wijze gericht op het beekdal van de Beerze.

De St. Janstraat ligt met een reeks van “achterkanten” richting het plangebied. ‘Hoek’ bestaat ondanks de verdichting en schaalvergroting nog steeds uit kenmerkende, vrijstaande hoeven.

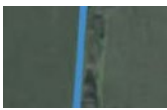
De St. Janstraat kent een opening in het lint ter plaatse van de ‘witte boerderij’. Van daaruit loopt een noord-zuidelijk gerichte groenstrook het plangebied in. Veel wegen zijn beplant met laanbeplanting. De wegen van ‘Hoek’ zijn in de meeste gevallen beplant met laanbomen. De lanen in ‘Hoek’ zorgen voor zogenaamde ‘groene kamers’.

Ten noorden van het plangebied is sprake van een vrij sterke oost-westelijk gerichte boomstructuur, eindigend met een “bosschage” aan de beek.

In het oostelijke deel van het plangebied is sprake van een noord-zuidelijk gerichte groenstructuur. Verder is er veel openheid in de vorm van agrarische gronden (hoofdzakelijk weiland).



#### LEGENDA

|                                                                                       |                                      |                                                                                       |                             |                                                                                       |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Plangebied<br>Duizel-Noord<br>fase 3 |  | Duizel--Noord<br>Fase 1 & 2 |  | Boomstructuur/<br>bosschage |
|  | Sint<br>Janstraat                    |  | Hoek                        |  | Beekdal<br>Kleine<br>Beerze |



Luchtfoto context  
plangebied



Aanduiding locaties  
inventarisatiefoto's



Inventarisatiefoto's bestaande situatie

## 1.4 Huidige ontwikkelingen

### *Woonkavels in 'Hoek'*

Aan de noordkant van fase 2, genaamd 'De Groene Aders' ligt het plan voor twee woningen en een natuurontwikkeling langs de Kleine Beerze ter compensatie van het agrarisch bedrijf Hoek 8. De kavels zijn onderdeel van de bebouwingsconcentratie den Hoek.

In verschijningsvorm is er rekening gehouden met de kleinschalige landschapselementen passend bij het cluster, zoals landschappelijke beplanting op de erfgrenzen, een overhoek en een dierenweide.

### *Duizel-Noord fase 1 en 2*

Aan oostkant van het zoekgebied ligt de meest recente uitbreidingswijk van het dorp Duizel, genaamd Duizel-Noord. Deze nieuwe woonwijk is in twee fases gerealiseerd. Fase 1 (zie onderdelen met beige kavels in de rechtsonder staande afbeelding) is al eerder gerealiseerd en fase II, genaamd 'De Groene Aders', is recentelijk ook gerealiseerd (zie onderdelen met bruine kavelkleur in de rechtsonder staande afbeelding).



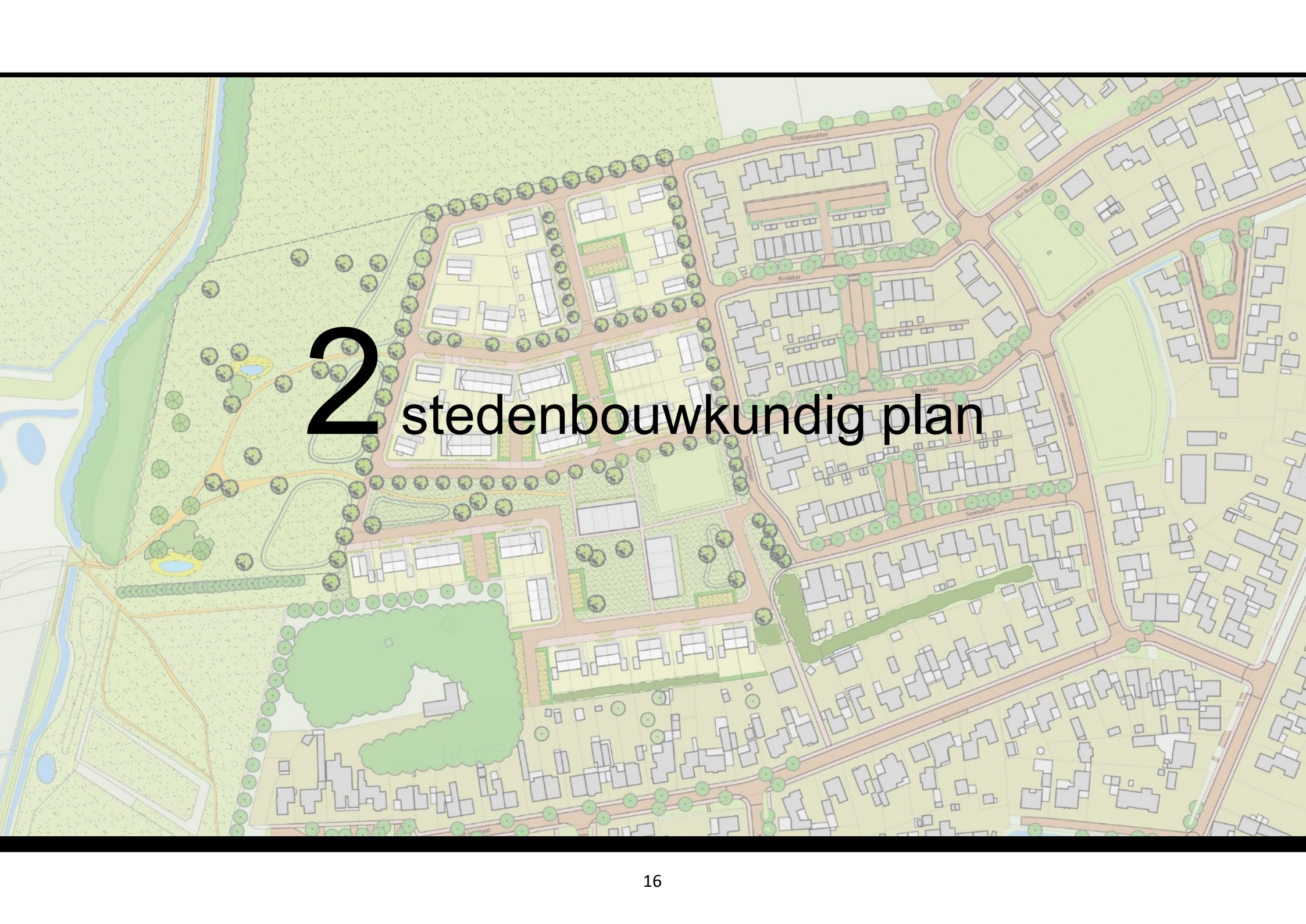
Woningen Hoek 8



Indicatieve inrichting (EVZ) aan de beek



Duizel-Noord Fase II

An aerial photograph of a city neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of residential buildings, green spaces, and water features. A large, semi-transparent map overlay is centered on the image, showing a proposed urban plan. The plan includes a network of streets, green spaces, and building footprints. The text '2 stedenbouwkundig plan' is overlaid on the map. The map shows a grid-like street pattern with various blocks of buildings. There are several green spaces, including a large park area on the left and smaller green spaces throughout the neighborhood. A river or canal is visible on the left side of the map. The plan overlay is in shades of green, yellow, and brown, indicating different types of land use or infrastructure. The text '2 stedenbouwkundig plan' is in a large, bold, black font.

# 2 stedenbouwkundig plan

## 2.1 Ruimtelijk concept

Bij het opstellen van het ruimtelijke concept hebben de landschappelijke structuren, naast de stedenbouwkundige lay-out, ook een belangrijke rol gespeeld. Door het toepassen van 'landschappelijke stedenbouw' blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en ervaarbaar.

De fase van Duizel-Noord zorgt voor de afronding van de dorpsrand van Duizel aan de noordwestkant van de kern. De nieuwe woonwijk wordt aangesloten op en geïntegreerd in het bestaande landschap, dat op het huidige moment vrij open van karakter is. Vanuit het perspectief van 'respect voor het landschap' is een goede overgang naar en een goede aansluiting op het omliggende landschap van groot belang. Op basis daarvan is er gekozen voor een verbinding en een groene dooradering tussen Duizel-Noord fase 1-2 en het beekdal (Kleine Beerze). Er is om te beginnen gekozen voor een groene dooradering en een wandelpad van de woonwijk naar het beekdal. Daarnaast (de ruimtelijke en fysieke verbindingen) is er ook gezorgd voor doorzichten naar het landelijk gebied/ beekdal van de Kleine Beerze.

Naast de groene dooradering is er ook gekozen voor een grote groene ruimte aan de zuidzijde voor ontmoeting en voor (buiten)spelen en dergelijke. Daarom is er ook gekozen voor behoud/ vervanging van het bestaande sportveld/ speeltuin.

Op grond van 'woonkwaliteit en gezondheid' gaat het ruimtelijk concept daarnaast ook nog uit van het feit dat zoveel mogelijk bewoners straks op groen uitkijken en/ of contact met het groen hebben. Er is ook voldoende ruimte voor hemelwaterberging en mogelijke infiltratie ingepast.



## LEGENDA



Groene  
dooradering



Doorzicht naar  
landelijk gebied



Sportveld -  
speeltuin



wandelpad van  
wijk naar beekdal



LV-route van Sint  
Janstraat naar  
woonwijk

## 2.2 Gebiedsconcept

Het primaire uitgangspunt van het gebiedsconcept is het één op één aansluiten op het ruimtelijke concept (zie vorige bladzijde).. Zoals daar reeds beschreven zijn er twee hoofdkeuzes te weten: 1. het aansluiten op het beekdal en het creëren van visuele doorzichten en 2. een fysieke, groene dooradering naar het landelijk gebied.

Daarnaast zijn de hoeveelheden en de posities van het groen in het plan ook belangrijk. Naast de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan, heeft de hoeveelheid groen ook een belangrijke functie in het kader van gezondheid, sociale cohesie en dergelijke. Mensen dienen ook uitzicht op groen te hebben. Bijna alle woningen hebben om die reden uitzicht vanuit de voorzijde op groene ruimtes. Daarnaast heeft de hoeveelheid groen meerwaarde op het gebied van waterberging, klimaatadaptatie en biodiversiteit..

Een belangrijk onderdeel van het thema groen is ook de overgang naart het open landschap aan de randen van het plan. Er moet geen sprake zijn van 'een straat aan het landschap'. Op basis van dit uitgangspunt is er rondom het gehele plan een groene rand gecreëerd, bestaande uit een groene basiszone op maaiveldniveau en daarnaast een bomenrij met een open karakter. Dit zorgt ervoor dat er enerzijds goede overgang naar het landschap gecreëerd wordt, maar dat daarnaast ook het zicht op het open landschap, zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit de woningen behouden blijft. Een ander belangrijk aspect op het gebied van groen is het behoud van de bestaande boomgroep aan de zuidoostzijde van het plan.

Daarnaast zijn, zoals in het ruimtelijke concept ook reeds beschreven, het behoud (oftewel de vervanging) van het bestaande sportveld/ bestaande speeltuin en het creëren van een ontmoetingsruimte (in zuidelijke deel) belangrijke onderdelen van het gebiedsconcept. Er wordt, gekoppeld aan deze onderdelen, ook een wandelroute van Duizel-Noord naar het beekdal (Kleine Beerze) gecreëerd.

Er wordt gekozen voor een ruime diversiteit aan woningtypologieën. Het grootste deel bestaat wel uit grondgebonden woningen. er zijn echter ook enkele gestapelde types ingepast. Dit laatste gaat over twee appartementengebouwen in het zuidelijke deel van het plan. gezien de ruimtelijke context blijft de hoogte wel beperkt. Het gaat om twee volumes met een hoogte van maximaal 2 bouwlagen.

Wat de positie van de woningen betreft, er is geen sprake van plaatsing van woningen met de achterzijden van hun woonkavels grenzend aan de openbare ruimte. Dit i.v.m. het onwenselijke beeld als gevolg van erfafscheidingen aan de openbare ruimte en dergelijke. De optimale aansluiting op de bestaande kavels aan de Sint Jansstraat wordt door de gemeente geregeld door het planten en het tijdelijk onderhouden van leibomen aan de achterzijde van de privéterreinen.

Op basis van parkeren gaat het gebiedsconcept uit van het aanbieden van voldoende parkeervoorzieningen (voldoen aan de CROW- norm). Daarnaast is ook zoveel mogelijk uitgegaan van het doel om zoveel mogelijk 'blik' uit het zicht te houden. Om dit te bereiken, zijn er meerdere parkeerkoersers in het plan ingepast. Hierin kunnen relatief veel auto's geparkeerd worden, terwijl ze door de groene omkadering met (blok)hagen zoveel mogelijk uit het zicht worden genomen.



## LEGENDA



Grondgebonden woningen:  
type vrijstaand en tweekapper



Grondgebonden woningen:  
type seniorenwoningen



Grondgebonden woningen:  
type rijwoningen



Appartementengebouw,  
maximaal 2 bouwlagen



zoekgebied waterberging  
en landschappelijke inpassing'



speeltuin/ sportveld/  
ontmoetingsruimte



Parkeerplaatsen  
In parkeerkoffer

## 2.3 Stedenbouwkundig plan

Op basis van de hiervoor beschreven principes in het de ruimtelijke concept is het plan nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan op het niveau schetsontwerp en daarna tot een concreet stedenbouwkundig plan. Naast de hierboven beschreven ruimtelijke hoofdstructuur zijn in dit plan o.a. de verdeling van de typologieën, de ontsluiting de parkeeroplossingen en de concretere groenstructuur reeds te zien.

De hoofdstructuren zoals ontsluiting, groenvlakken, waterberging en een de woonvelden (grotere ruimtelijke eenheden bestaande uit clusters van kavels) zijn in het stedenbouwkundig plan reeds volledig bepaald. Deze onderdelen kennen een ligging, die vanuit een integrale benadering is bepaald. Er dient dan ook vanuit te worden gegaan dat deze hoofdstructuur de basis vormt voor het uiteindelijk te realiseren plan.

Het algemene uitgangspunt bij de situering van de bebouwing op de kavels is een zo goed mogelijke aansluiting op het landelijke karakter van het gebied. Aan de westzijde van het stedenbouwkundige plan wordt de overgang naar het bestaande openlandschap vormgegeven met een relatief 'zachte rand' bestaande uit vrijstaande woningen. Deze overgang wordt nog eens extra verzacht door een rij laanbomen aan de overzijde van de woonstraat. Ook aan de noordzijde wordt de overgang naar het landschap bepaald door een bomenrij in een groene berm. In het algemeen wordt dan ook een zodanige positie op de kavel gekozen dat er voortuinen ontstaan met een diepte van tenminste 3,0 meter. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de 'dorpse bewoners' de tuin over het algemeen relatief groen zullen inrichten.

De diepte van de voortuinen zal bij veel woningen over het algemeen maximaal 4,0 meter zijn. Hiervoor is gekozen om de toekomstige bewoners zoveel mogelijk achtertuin te gunnen en om te voorkomen dat men de voortuin gaat verharderen om als extra opstelplaatsen voor auto's te dienen. Auto's, die dwars op de straatrichting vóór de gevel staan geparkeerd, zijn niet gewenst, omdat dit een te stedelijk en te versteend straatbeeld oplevert.

### Ontsluiting

De meeste woonstraten hebben een profiel met een rijbreedte van 5,0 meter. Daarnaast zullen er vakken voor langsparkeren worden aangelegd. De keuze voor deze combinatie berust op het uitgangspunt dat er zo min mogelijk op de rijbaan zal worden geparkeerd. Naast de langparkeerplaatsen zijn er voor het extra (bezoekers)parkeren, voornamelijk van de opgenomen rijwoningen ook nog enkele parkeerplaatsen op een goede loopafstand ontworpen.

Een goede koppeling aan de bestaande woonwijk, het bestaande dorp en het beekdal geschiedt door de geprojecteerde langzaamverkeersroute. Deze sluit aan op een bestaand pad dat tussen de bebouwing aan de Sint Janstraat doorloopt.

Dit pad loopt om te beginnen langs het zuidoostelijke deel van de plangrens en heeft daarna aansluitingen op meerdere groene velden en woonstraten.

#### Groen, water en spelen

Aan alle zijden van het plan is sprake van zachte overgangen naar het landschap door het toepassen van bomen. In het algemeen genomen, bestaat het groen uit een rustige beplanting, voornamelijk bestaande uit (bloemrijk) grasland met bomen.

Langs de zuidoostelijke plangrens ligt een bestaande bomenrij/ boomgroep. Deze bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden en worden richting het noorden aangevuld en uitgebreid.

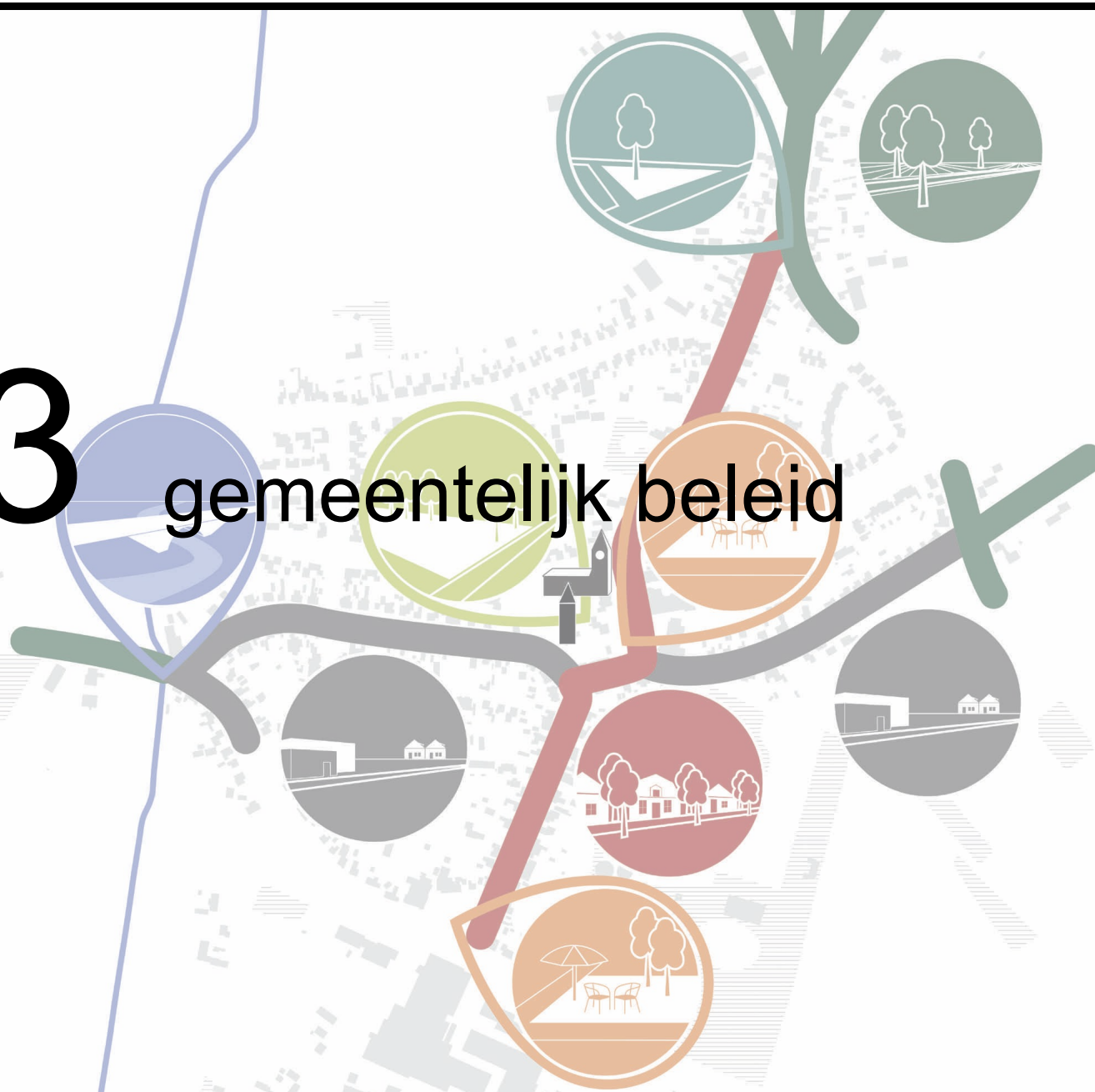
In de ruime grasvelden in de zuidelijk gelegen ruime groenzone komt één wadi, die fungeert als plek voor de waterberging. Deze wadi zorgt voor de opvang van het hemelwater. Het meeste hemelwater gaat uiteindelijk richting het beekdal, waar het grootste oppervlak aan waterbergingen wordt gerealiseerd.

#### *Status stedenbouwkundig plan*

De percentages van de woningtypologie liggen op hoofdlijnen al vast, gekoppeld aan het gemeentelijk woonbeleid. Dit wil zeggen dat het plan in beginsel al gereed is en volledig voldoet aan de normen van het gemeentelijk beleid. Maar er is nog sprake van enige flexibiliteit in de verkaveling. De exacte uitwerking van de woningen zal door de combinatie van architectonische ontwerpen, de toetsing conform het beeldkwaliteitsplan door de AOE e.d. worden bepaald.



# 3 gemeentelijk beleid



### 3.1 Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan is geen autonoom document, maar maakt onderdeel uit van het gemeentelijke beleidskader, zoals de Welstandsnota en het algemene beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel. Het beeldkwaliteitsplan biedt mogelijk wel ruimte voor een vrije interpretatie, mits de afwijkingen goed gemotiveerd worden en aansluiten bij de vastgestelde ambities. Deze ambities worden hieronder beschreven.

### 3.2 Welstandsnota 2013

De gemeente Eersel hecht grote waarde aan de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Bij de vaststelling van de welstandsnota was het volgende uitgangspunt de basis: 'Vrijheid waar kan, bescherming waar nodig en ambitie waar gewenst'. De vrijheid is vormgegeven door het welstandsvrij maken van gebieden en het formuleren van sneltoetscriteria voor voorkomende bouwwerken.

De ambitie van de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling en bescherming van diverse gebieden is specifiek vastgelegd in beeldkwaliteitsplannen. Deze beeldkwaliteitsplannen prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria vanuit deze welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen hebben betrekking op zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving en dienen als een integrale toekomstvisie voor het ruimtelijk beleid.

De voorgaande welstandsnota's, de beeldkwaliteitsplannen en het reclamebeleid zijn de nadere motivering, aanvullend op deze welstandsnota en geven inzicht in de historie en ontwikkeling van het ruimtelijk beleid in deze gemeente. Deze welstandsnota is de nota zoals benoemd in artikel 12a van de Woningwet en wordt aangehaald als 'Welstandsnota 2013'.

Privéruimtes grenzend aan het openbaar gebied behoren eveneens onderdeel te zijn van het ontwerp. Ook de bewoner moet namelijk verleid worden om de voorruimte als onderdeel van de woning te beschouwen en ook op die manier in te richten en te gebruiken. Individueel ingerichte buitenruimtes leiden namelijk tot diversiteit, persoonlijke identiteit en een informele sfeer in het straatbeeld.

Met eigentijdse, sfeervolle architectuur wordt een zekere mate van abstractie in vormgeving, compositie en detaillering bedoeld zonder dat dit tot een kille afstandelijke sfeer leidt. Zoals hierboven beschreven voert de AOE deels de toetsing uit om te bekijken of de ontwerpen passen in de geest van dit beeldkwaliteitsplan.

In deze tijd met hoge bouwkosten en hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, vergt deze opgave de maximale creativiteit en flexibiliteit van de architecten. Het beeld- kwaliteitsplan biedt om die reden ook ruimte voor een aantal op het gebied van beeldkwaliteit afwijkende ontwerpvoorstellen mits de ontwerpen voorzien in aanvullende kwaliteit. Het is aan de supervisor en aan de CRK om te beoordelen of de afwijkende onderdelen een meerwaarde op het gebied van kwaliteit hebben. Voor deze afwijkende onderdelen gelden dezelfde uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid als voor de reguliere versies.

#### *Opbouw welstandsnota en welstandstoezicht*

Het door de gemeenteraad vastgestelde beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen.

#### *Regels*

Criteria kunnen ook verschillen naar de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. In de regels van deze nota zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen.

### Systematiek gebiedsgerichte criteria

In toetsingstabellen zijn het ambitieniveau voor specifieke gebieden (het zogenaamde welstandsniveau) vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen worden getoetst. Afhankelijk van de gewenste kwaliteiten van het gebied en de betekenis voor het aanzien vanaf de openbare ruimte is voor dat gebied een streng, kritisch, licht of welstandsvrij met een excessen-regeling. Een geheel welstandsvrij niveau is niet meer aanwezig. Bij excessen kan de gemeente altijd adequaat ingrijpen. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskenmerken, hoe hoger het niveau. Hieronder staan de verschillende niveaus:

Welstandsvrij met excessenregeling en Welstandstoets 'licht'  
Welstandstoets 'kritisch' en welstandstoets 'streng'. Voor deze nieuwe woonwijk geldt het welstandsniveau 'streng'.

### *Toepassing welstandsniveaus*

De toetsingsniveaus worden herleid naar beoordelingsaspecten. Er is een onderscheid gemaakt tussen hoofd-, deel- en detailaspecten. Afhankelijk van het gebied waarin een bouwwerk is gelegen, zijn afwijkingen van de criteria meer of minder mogelijk, maar altijd voorzien van een deugdelijke motivering. Afwijkingen moeten een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De aspecten zijn verdeeld in hoofd-, deel- en detailaspecten.

De hoofdaspecten zijn:

- Plaatsing / situering
- Massavorm
- Gevelopbouw
- Materialen en kleuren.

De deelaspecten zijn:

- Compositie massaonderdelen (geledingen)
- Gevelindeling
- Vormgeving gevelelementen

De detailaspecten bestaan uit de volgende onderdelen, te weten:

- Materialen van onderdelen
- Kleuren van onderdelen
- Detaillering van onderdelen.

De toepassing zijn de beeldkwaliteitsplannen prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Voor zover ten tijde van het schrijven van de Nota beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld of in ontwerp bekend zijn, zijn als gebied op de verbeeldingen aangegeven. Beeldkwaliteitsplannen, die later dan de vaststelling van de eerste versie van de Welstandsnota worden vastgesteld, zullen bij een eerstvolgende herziening van de welstandsnota worden opgenomen.

Het toetsingsniveau voor alle beeldkwaliteitsplannen is 'streng'. Dit niveau ('streng') betekent dat er een volledige toets met een uitgebreide beoordeling tot op detailniveau plaats vindt. Afwijkingen van de criteria zijn slechts mogelijk wanneer een plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt.

Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering. Voor individuele monumenten wordt ook dit niveau gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Dit niveau wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden, waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en/ of het beeldkwaliteitsplan.

### 3.3 Algemeen beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel

Om voor elk karakteristiek dorp in de gemeente Eersel de wenselijke, op maat gemaakte, beeldkwaliteit te bereiken, is specifiek beleid nodig. Beleid dat de verschillende beleidsvelden overstijgt, de dwarsverbanden legt en uitgaat van de specifiek kwaliteiten in de dorpen. Om die reden is het document “Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel, het DNA in beeld gebracht” in 2012 opgesteld. Het hoofddoel van dit beeldkwaliteitsplan is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de samenhang tussen de dorpen om daarmee de identiteit en de leefbaarheid van de dorpen te versterken.

Het moet enerzijds de initiatiefnemer verleiden om de te bouwen, her in te richten en te beheren ruimte te ontwikkelen met oog voor beeldkwaliteit en anderzijds moet het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader vormen voor de beleidsmedewerker bij de gemeente en welstand,

Het beeldkwaliteitsplan moet enerzijds de initiatiefnemer verleiden om de te bouwen, her in te richten en te beheren ruimte te ontwikkelen met oog voor beeldkwaliteit en anderzijds moet het een toetsingskader vormen voor de gemeentelijke beleidsmedewerker en voor de AOE (voorheen Welstand).

Daartoe geeft het document naast inzicht in de ontwikkeling en opbouw van de historische wegen van Eersel handvatten voor (beeld)kwaliteit voor de bebouwde en niet bebouwde omgeving, Hierin is het integrale beeld leidend. Dus gebouw + erf + straat.

Vanuit de historische analyse, de huidige situatie en het gebruik en beheer zijn er in het beeldkwaliteitsplan verschillende dorpsruimten benoemd. Deze ruimten zijn typisch voor deze streek en zijn ook vergelijkbaar tussen verschillende dorpen.

#### *Architectuur, opstallen en erven*

Zoals reeds beschreven is het dorpsbeeld nu genuanceerd en eenduidig. Het is bijzonder dat de betrekkelijke samenhang tussen bebouwing en akkerland behalve voelbaar aanwezig zelfs ook nog aanwijsbaar is. Het door de eeuwen heen ontstane beeld is ontstaan vanuit subtiële verwantschap tussen landschap, dorp en opstal.

Om die onderlinge verwantschap en samenhang niet te zeer te verstoren wordt een inspanning gevraagd van ontwikkelaars en initiatiefnemers om hieraan te voldoen. Nieuwbouw moet een vanzelfsprekende, harmonische relatie houden met het geheel. Geen museale bevrozing aan de ene kant en geen gewilde ‘stedelijke modernisering’ aan de andere kant, maar een keuze voor overwogen doorgroei van de vorm en het karakter van de dorpen. Dat is het uitzonderlijke dat de dorpen ons vandaag nog laten zien: ze bieden een fraaie, hoogwaardige omgeving aan een volstrekt eigentijdse samenleving.

Dorpse architectuur is in beginsel een eenvoudige architectuurstijl die het ‘erf’, waarop is gebouwd, benoemd. Dit in tegenstelling tot de meer stedelijke ‘kavel’. Behalve de eenvoudige materialisering en traditionele vormen blijven de lage goten en een lage dakvoet ook bindend (handreiking naar de schaal van de wandelaar). Essentieel hierbij is de relatie tussen straat, erf en gebouw.

Het beeldkwaliteitplan maakt het relatief makkelijk om het goede en eenvoudige te doen dat bij de Kempische dorpen past. Omdat de Kempische architectuur sober is, kunnen een trefzekere detaillering en de materiaalkeuze voor vensters, deuren, dakkapel, beëindiging van daken en goten bijvoorbeeld voldoende zijn voor een aantrekkelijk resultaat.



Het is van belang dat de architect of de ontwerper kennis neemt van de traditie en zich dienstbaar maakt aan het dorpsbeeld, waar het betreffende project deel van uitmaakt. Door het soms 'te mooi' of 'te ingewikkeld' maken, kan dat op termijn een onbevredigend resultaat opleveren.

Een veel gekozen benadering is degene waarbij de 'contour', het 'silhouet' of 'de typologie' traditioneel is, maar de materialisering meer 'eigentijds'. Een andere benadering is die waarbij slechts op één van de zeven handvatten mag worden afgeweken. Zo zou men dichtbij de context blijven en maakt men een contrast op slechts één aspect. Dit lijkt al een te administratieve afweging en argumentatie om tot een fraaie, passende toevoeging te komen.

#### *Handvatten voor de beeldkwaliteit*

Het 'Beeldkwaliteitsplan Gemeente Eersel', kan wat betreft de architectuur worden samengevat in zeven punten. Deze zeven punten formuleren de opgave waarmee zowel initiatiefnemers, burgers en de gemeentelijke overheid aan de gang kunnen. De zeven handvatten zijn in een matrix opgenomen en zijn zowel aan de dorpsruimten als aan de gebouwtypen gekoppeld. Hieronder worden de 7 punten, die de beeldkwaliteit van de architectuur betreffen, puntsgewijs toegelicht:

#### 1. Straat, erf, gebouw

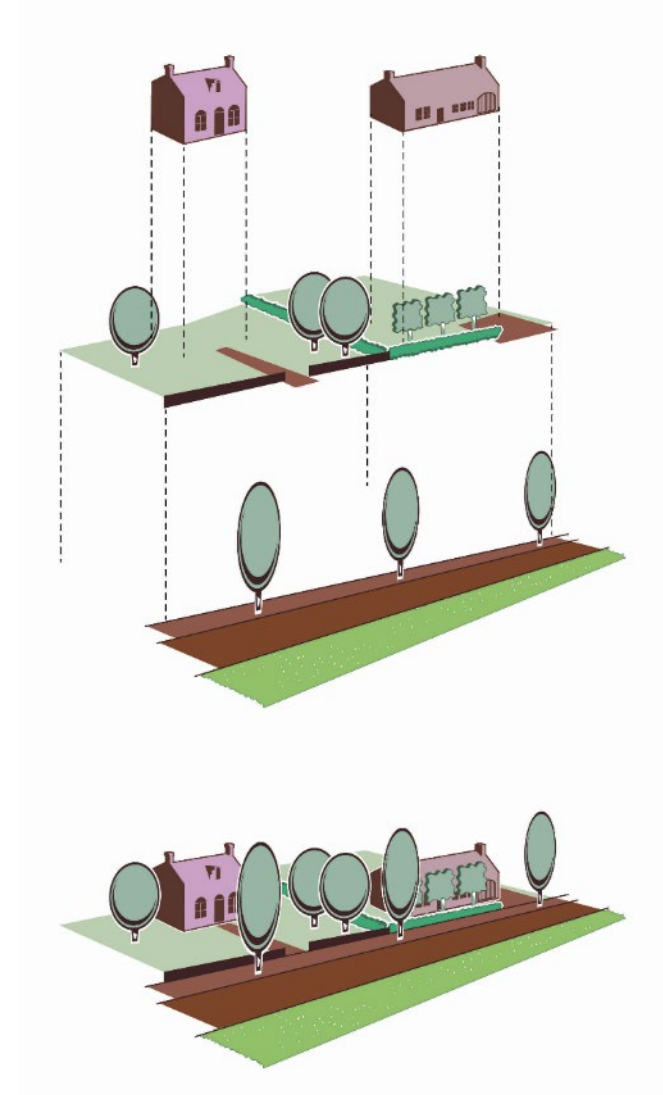
Het karakter en de betekenis van een weg, een pad of een straat in een dorp hangen samen met het karakter van de bebouwing, de erven en de tuinen. De initiatiefnemer kan hier kennis van nemen en zich oriënteren op de samenhang van mogelijke keuzen. Hou rekening met het feit dat alle zijgevels en zij-erven ook meedoen aan het 'hele plaatje'.

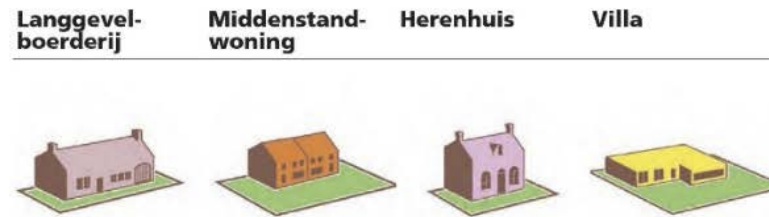
Gebouw

Erf

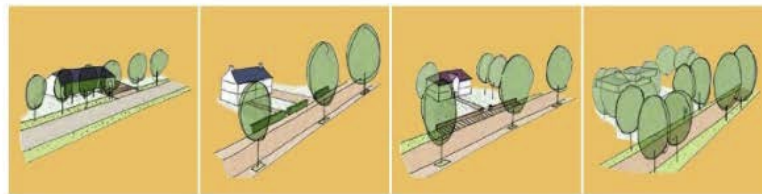
Straat

Beeld

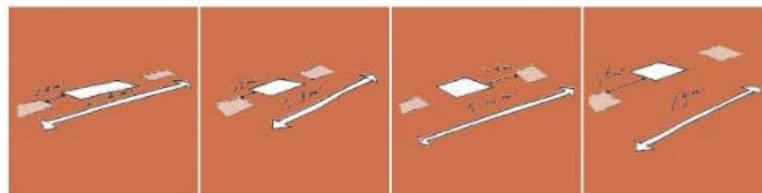




1. straat, erf, gebouw



2. positie op erf



3. woonhuis type

|                |   |   |   |   |
|----------------|---|---|---|---|
| lint           | ✓ | ✓ | ✓ |   |
| kerkpad        | ✓ | ✓ | ✓ |   |
| nieuwe weg     |   | ✓ |   | ✓ |
| akkerrandweg   | ✓ | ✓ |   |   |
| buurtweg       | ✓ | ✓ |   |   |
| landelijke weg | ✓ | ✓ |   |   |

4. vorm en stijl



## 2. Positionering op het erf

Doorzichten naar het achtererf met eventueel een bijgebouw, doorzichten naar akkerland of tuin, een verhard voorerf of een voortuin, bomen en een haag zijn belangrijke bestanddelen die het straatbeeld direct beïnvloeden. De maten van tuinen zijn ook sterk gekoppeld aan het type woning, welke weer gekoppeld is aan het type dorpsruimte.

## 3. Woonhuistype

Afhankelijk van waar de kavel zich bevindt, ligt de keuze voor het ene of andere woningtype meer of minder voor de hand. Wees voorzichtig met het toepassen van bijvoorbeeld een 'standaardwoning' uit de jaren '60, oftewel een 'middenstandswoning', die veel dorpen uitwisselbaar heeft gemaakt.

## 4. Massa en compositie

Het type 'middenstandswoning'. dat we in de Kempen aantreffen. heeft enkele eenvoudige basisregels, maar biedt daarnaast heel veel vrijheid. In de dorpskernen en aan de linten zijn de lage dakvoet en lage gootlijn van groot belang. Zowel het huis zelf als de bijgebouwen kunnen de ruimtelijkheid van een achtererf versterken. Bijgebouwen hebben een ondergeschikt karakter ten opzichte van het hoofdgebouw. Bij de middenstandswoningen zijn ze eenvoudig en aangebouwd. .

## 5. Kleur en materiaalgebruik

In De Kempen is de materialisering in het algemeen sober en eenvoudig. Door het gebruik van metselwerk, pannen, riet, houten kozijnen, ramen en deuren blijft men dicht bij het bestaande dorpsbeeld. Mocht de initiatiefnemer hier iets anders willen, dan is het nodig om daar een goede onderbouwing voor te geven, die rekenschap geeft van de ensemblewaarde van het dorp. Zo vormen de traditionele metselstenen in De Kempen een genuanceerde mix van donkerbruine en paarse tinten. De donkere kleur van de Oost-Brabantse klei is mogelijk de reden voor het zware kleurpalet dat in De Kempen voorkomt.

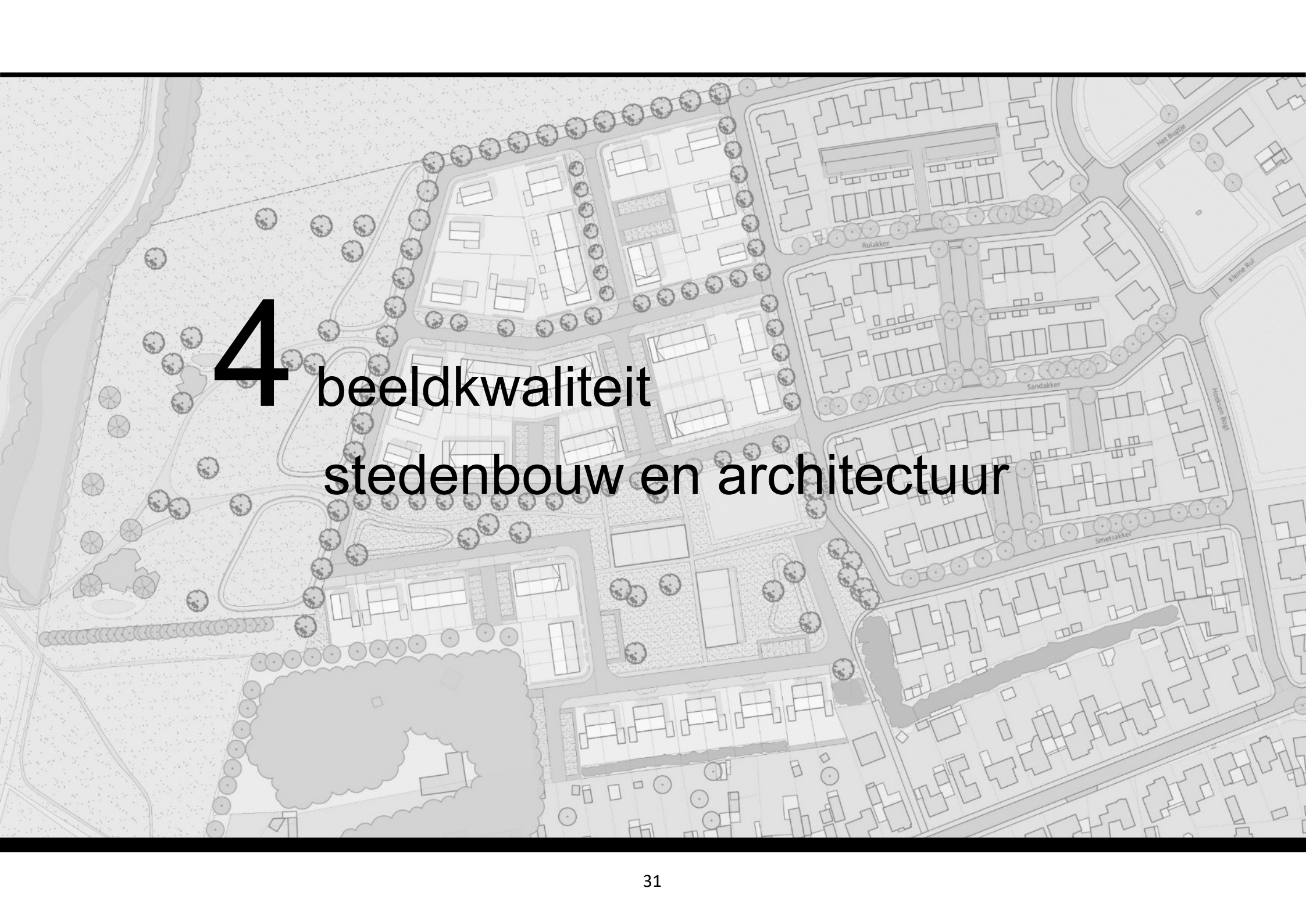
## 6. Vorm en stijl

De vrijheden in de vorm zijn aan de dorpslinten vanzelfsprekend veel beperkter dan bij een villa-kavel in het bos. Maar die beperking vormt tegelijk de uitdaging om de individuele wens van de ontwikkelaar, architect en initiatiefnemer zo passend mogelijk vorm te geven. Het ; 'Beeldkwaliteitsplan Eersel' formuleert deze opgave en levert kennis en samenhang tussen de verschillende aspecten, oud en nieuw, straat, erf en gebouw etc.

## 7. Details

Goten, gootdetails, kozijndetails en raamindelingen zijn doorslaggevende details om een nieuw ontwerp in relatie met de dorpse omgeving te brengen en te houden. De vensterindeling van de middenstandswoning is deftig en regelmatig. Zeker aan de voorgevel is de compositie verfijnd en geeft deze uitdrukking aan de belangrijkste vertrekken op de begane grond. De compositie wordt afgesloten met een kroonlijst.

|                        |                        | Langgevel-boerderij                                                                                 | Middenstand-woning                                                                                                      | Herenhuis                                                                                           | Villa                                                                                       |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. massa en compositie |                        | <br>1 laag + kap | <br>lagen aansluitend op de omgeving | <br>max. 2 lagen | <br>vrij |
| 6. kleur en materialen |                        |                                                                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                     |                                                                                             |
| gevel                  | metselwerk             | ✓                                                                                                   | ✓                                                                                                                       | ✓                                                                                                   | ✓                                                                                           |
|                        | metselwerk geschilderd |                                                                                                     |                                                                                                                         | ✓                                                                                                   | ✓                                                                                           |
|                        | houtwerk               | ✓                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                     | ✓                                                                                           |
| dak opbouw             | pannen dak             | ✓                                                                                                   | ✓                                                                                                                       | ✓                                                                                                   | ✓                                                                                           |
|                        | rieten dak             | ✓                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                     | ✓                                                                                           |
|                        | pannen en riet         | ✓                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                     | ✓                                                                                           |
|                        | leien dak              |                                                                                                     |                                                                                                                         | ✓                                                                                                   | ✓                                                                                           |
|                        | goten                  | eventueel mastgoot                                                                                  | ✓                                                                                                                       | kroonlijst                                                                                          | ✓                                                                                           |
| kleur                  | schoorsteen            | ✓                                                                                                   | vrij                                                                                                                    | vrij                                                                                                | vrij                                                                                        |
|                        | kempisch pallet        | ✓                                                                                                   | eventueel                                                                                                               | eventueel                                                                                           | vrij                                                                                        |
| 7. details             |                        |                                                                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                     |                                                                                             |
| gevel beëindiging      |                        | oversteek goot                                                                                      | goot of muizentand                                                                                                      | kroonlijst                                                                                          | vrij                                                                                        |
| gevel doorbrekingen    |                        |                |                                    |                |        |
| dak kapel              |                        |                |                                    |                |        |
| kozijnen               |                        |                |                                    |                |        |
| voordeur               |                        |                |                                    |                |        |

An aerial architectural site plan of a residential development. The plan shows a grid-like layout of streets and building footprints. A large, irregularly shaped green area with many small tree symbols is on the left. A winding path or stream runs along the top left. Various streets are labeled: 'Rulakker' at the top, 'Sandakker' in the middle right, 'Smetsakker' at the bottom right, 'Het Bugie' at the top right, 'Kleine Rol' on the right edge, and 'Vroelen bos' on the far right. The buildings are represented by simple rectangular outlines, some with internal details like windows. The overall style is a technical drawing in grayscale.

# 4 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur



*Inventarisatiebeelden bestaande woningen de 'Hoek'*

## 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk, met zowel een beschrijving als verbeelding van de beeldkwaliteit op het gebied van stedenbouw en architectuur, bepaalt de koers wat betreft de gewenste beeldkwaliteit in dit plan. In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing weer- gegeven op het gebied van positionering, oriëntatie, accentuering, architectuurstijl, sfeer, detaillering, materiaal- en kleurgebruik e.d.

Alvorens invulling te geven aan de beeldkwaliteit op architectonisch niveau worden eerst de aspecten op het niveau van het totaalplan behandeld. Hieruit volgen stedenbouwkundige spelregels op het gebied van positie, accentuering, oriëntatie en richtlijnen. Vervolgens wordt er een indeling in deelgebieden uiteengezet, waarna de beeldkwaliteit per deelgebied wordt behandeld.

## 4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

De plekken in de omgeving, die de grootste invloed op het plangebied hebben, zijn de Hoek, de Sint Janstraat en de reeds gerealiseerde fases 1 en 2 van Duizel-Noord zelf. Het architectuurbeeld in de huidige situatie is niet simpel onder één noemer te vatten. In grove lijnen is er een driedeling te maken tussen de woningen rondom de 'Hoek' de woningen in de Sint Janstraat en in Duizel-Noord zelf.

### *Bebouwing rondom 'Hoek'*

De diversiteit rondom 'Hoek' lijkt in beginsel wat groter te zijn dan in het gebied grenzend aan de Sint Janstraat. Ondanks deze intentie is er in het gebied rondom 'Hoek' geen sprake van een hoog gemiddelde op het gebied van architectonische kwaliteit. De meeste woningen zijn vrij sober van aard en doelmatig uitgevoerd met een relatief laag niveau wat betreft detaillering en vormtaal. Ook het aantal woningen met een historische oorsprong is beperkt. sprake van (relatief bescheiden) overstekken.



*Inventarisatiebeelden bestaande bebouwing 'Sint Janstraat'*

Wat de vorm van de daken betreft, is er sprake van een grote dominantie van zadeldaken. Dit type komt veruit het meeste voor. Ook in de dakbedekking is weinig variatie in kleur aanwezig. Vele daken zijn nogal grijs van kleur. Er is soms sprake van (relatief bescheiden) overstekken.

Wat het materiaalgebruik betreft, is het beeld redelijk eenzijdig. Er is sprake van metselstenen in relatief lichte, weinig uitgesproken tinten variërend van gelig beige tot lichtrood. Uitschieters in kleur komen bijna niet voor. Ook expressie in het metselwerk is zeldzaam, het meeste metselwerk is redelijk 'recht-toe-recht-aan'.

De gevelindeling is, in ieder geval bij de naoorlogse woningen, vaak nogal pragmatisch ingestoken en kent weinig samenhang of ordening. Aan de Groenstaat is vrij recent een nieuwe woning gebouwd. Deze kunnen we typeren als 'Neo-Nederlands'. Op het gebied van kozijnen en deurlijsten kent deze woning een iets rijkere detaillering dan de meeste andere woningen.

Ook de langgevelboerderijen zijn wat rijker gedetailleerd. Eén daarvan is nog in een vrij oorspronkelijke staat. Deze heeft een kap met een zogenaamd wolfseind (zie bovenstaande afbeelding). Een ander afwijkend gebouw is de 'Lianahoeve' aan 'Hoek'. Deze woning heeft geen grote architectonische of cultuurhistorische waarde, maar is wel een herkenbaar punt.

#### *Bebouwing aan Sint Janstraat en omgeving*

Voor de Sint Janstraat en omgeving gelden wat betreft de architectuur vergelijkbare kenmerken als voor Hoek en omgeving. Ook hier domineert de relatief 'uitgeklede' architectuur.

Een duidelijk verschil met Hoek is wel de goothoogtes. Waar rondom Hoek sprake is van een dominante goothoogte van 3,00 tot 3,50 meter, komt hier de goothoogte van 5,00 – 5.50 meter (twee bouwlagen) het meeste voor. De Sint Janstraat krijgt hierdoor een wat 'stedelijker' en 'steniger' karakter en is zwaar afhankelijk van het groen in de voortuinen.

Verderop in de straat vinden we woningen op wat grotere kavels. De straten haaks op de Sint Janstraat, zoals de Kempstraat, Kerkakkers en de Beerbeemden hebben een wat hogere algemene beeldkwaliteit. Dit is echter meer te danken aan de wat rijkere inrichting van de openbare ruimte dan aan de kwaliteit van de architectuur zelf. Hier is het beeld wat groener en ook wat meer divers van karakter.

De grootste uitzondering op de Sint Janstraat was de zodanig genaamde 'Witte Boerderij'. Dit was een boerderij van een lang-geveltype. De architectonische waarde van deze boerderij was al niet bijzonder hoog en de authenticiteit van het pand is in het verleden wat geweld aangedaan door de woning wit te 'keimen'.

(Cultuur)historisch en architectonisch gezien, was het ook geen zeer waardevol element. De oorspronkelijke boerderij is dan ook gesloopt. Hier is een nieuwe woning gebouwd, die op hoofdlijnen moest voldoen aan de beeldkwaliteitseisen met verwijzing naar het oorspronkelijke pand. De waarde van het nieuwbouwpand is dan ook wel wat hoger geworden. De werkelijke waarde wordt hier echter met name door andere eigenschappen bepaald, te weten de culturele waarde en de functie van het object als herkenningspunt.



*Inventarisatie bestaande (boven) en oude (onder) bebouwing in de omgeving*



*Duizel-Noord fase 1: Sandakker, Smetsakker, Kleine Rul en Het Bugtje*

### *Bebouwing Duizel-Noord fase 1 en 2*

In fase 1 zijn de woningen aan de Smetsakker en de Kleine Rul gerealiseerd (zie nevenstaande afbeeldingen). Aan de straat genaamd Smetsakker is het een combinatie van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen hebben gevels bestaande uit metselstenen met een bruine kleur en dakpannen van een antracietkleur. De gevelelementen en de objecten zoals dakkapellen en dergelijke wijken af qua kleur en zijn over het algemeen wit van kleur. Meerdere woningen hebben hier tuitgevels. Dit uitgangspunt (tuitgevels) was opgenomen in het vorige beeldkwaliteitsplan.

Aan de straat Kleine Rul staan alleen vrijstaande woningen. Ook deze hebben gevels bestaande uit bruinkleurige metselstenen en antracietkleurige dakpannen. De omkadering van de gevelopeningen (kozijnen e.d.) is hier echter veel donkerder (antraciet/ zwart) van kleur.

Bij deze woningen in deelgebied 2 'Rondom Hoek' genaamd in het vorige beeldkwaliteitsplan werd uitgegaan van de toepassing van meer hout in de gevels. Dit is goed zichtbaar bij de reeds gerealiseerde woningen. Daarnaast dienden de subvolumes/ toegevoegde elementen zoals dakkappen en dergelijke te worden gerealiseerd met een meer eigentijds karakter. Deze zijn dan ook uitgevoerd in zink en dergelijke (zie nevenstaande afbeeldingen).

Duizel-Noord fase 2 is reeds ook gerealiseerd. De woningen in deze fase waren gekoppeld aan de woonvelden 1 en 2 uit het deelgebied "De Groene Aders" in het vorige beeldkwaliteitsplan.

In woonveld 1 werd uitgegaan van woningen met mansardekappen. En antraciet-kleurige dakpannen. In woonveld 2 van woningen met zadeldaken en rode gebakken dakpannen. Ook hier is sprake van een combinatie van een klassiek dorps karakter in de vorm van kapvormen, kleur- en materiaalgebruik en dergelijke en modernere, eigentijdse elementen (dakkapellen van zink). Daarnaast zijn hier ook houten gevelonderdelen toegevoegd, zelfs bij de rijwoningen.

De kleuren van de (omkaderingen) van de gevelopeningen zijn hier meer wisselend. In het algemeen zijn ze niet wit of zwart, maar vaker grijs van kleur. Hiermee sluiten ze onder andere goed aan op de zinken elementen. Daarnaast zijn er ook nog ondergeschikte onderdelen toegevoegd, die wit van kleur zijn.



*Bestaande bebouwing Duizel-Noord fase 2, straten Rulakkerr, Sandakkerr en Koymansakker*

### 4.3 Algemene aspecten stedenbouw en architectuur

De ambitie van dit plan is om een overtuigende sfeer te bereiken met een zachte overgang naar het omliggende landelijk gebied. Deze ambitie biedt ruimte voor een beproefde architectuurstijl in combinatie met een vernieuwende en eigentijdse insteek, te weten een beeld van verscheidenheid en eenheid.

Het ontwikkelen van een informele, dorpse en landelijke sfeer begint bij het kiezen van een juiste (schaal)maat, ordening en variatie van de bouwvolumes. Er is zo min mogelijk sprake van repetitie. De beoogde dorpse en landelijke sfeer kan bereikt worden door variabele rooilijnen, verspringing in dak- en gootlijnen en variatie in gevelopeningen en bijzonderheden op het vlak van voordeuren, buitenlampen, voortuinen, zitbankjes, huisnummers en/of schoorstenen.

Private ruimten grenzend aan het openbaar gebied behoren eveneens onderdeel te zijn van het ontwerp. Ook de bewoner moet namelijk verleid worden om de voorruimte als onderdeel van de woning te beschouwen en ook zo in te richten en te gebruiken. Individueel ingerichte buitenruimten leiden namelijk tot diversiteit, persoonlijke identiteit en een informele sfeer in het straatbeeld.

Met eigentijdse, sfeervolle architectuur wordt een zekere mate van abstractie in vormgeving, compositie en detaillering bedoeld zonder dat dit tot een kille afstandelijke sfeer leidt. Zoals hierboven beschreven voert Welstand deels de toetsing uit om te bekijken of de ontwerpen passen in de geest van dit beeldkwaliteitsplan.

In deze tijd met hogere bouwkosten en hogere ambities op het gebied van duurzaamheid, vergt deze opgave de maximale creativiteit en flexibiliteit van de architecten.

Het beeldkwaliteitsplan biedt om die reden ook ruimte voor enkele afwijkende ontwerpvoorstellen op het gebied van beeldkwaliteit mits deze ontwerpen voldoen aan de algemene uitgangspunten en voorzien in een aanvullende kwaliteit. Het is aan de supervisor en aan Welstand om te beoordelen of de afwijkende onderdelen een meerwaarde op het gebied van kwaliteit hebben. Voor deze afwijkende onderdelen gelden dezelfde uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid als voor de reguliere versies.

### 4.4 Beeldkwaliteit algemeen

Zoals hierboven reeds benoemd zijn de beeldkwaliteitscriteria niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan vormt een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft een bindende aanvulling op de Welstandsnota en het algemene, gemeente Eerselse beeldkwaliteitsplan.

In dit hoofdstuk worden de criteria op het gebied van de beeldkwaliteit benoemd en beschreven. Het betreft criteria, gericht op de kwaliteit en de samenhang van zowel de uitstraling en de architectonische kwaliteit van de gebouwen als de (openbare) ruimte. De leidmotieven in dit plan liggen op basis van het landelijk-dorpse karakter van het gebied.

Enerzijds is aansluiten op de bestaande omgeving (zowel het bestaande bebouwde gebied als de eerdere fases van Duizel-Noord (fase 1 en 2) van belang. Anderzijds is het ook zaak om het plangebied een zekere eigen herkenbaarheid te geven.

### *Grondgebonden woningen*

- Per cluster (rij, blok) wordt gezocht naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw/ hoofdvolume.
- Er wordt overwegend één dakvorm toegepast (zadeldak). Afwijkende dakvormen/ nokrichtingen worden alleen ingezet als een stedenbouwkundig accent, bijvoorbeeld op hoeken.
- De woningen worden (zoveel mogelijk) uitgevoerd in bio-based/ en/ of circulaire materialen.
- Het hoofdmateriaal is hout of metselwerk (eventueel steenstrips)
- Zadeldaken worden uitgevoerd met keramische pannen of groene daken
- Kopgevels, die gericht zijn op het openbaar gebied, worden voorzien van gevelopeningen (ramen)
- Optionele objecten als dakkapellen worden mee-ontworpen
- Voortuinen en zijtuinen dienen een groene uitstraling te krijgen met (lage) hagen. Individueel gekozen erfafscheidingen als schuttingen en hekwerken dienen te worden voorkomen
- Bij erfafscheidingen aan achterkanten, grenzend aan de openbare ruimte dient aandacht te worden besteed aan een passende vormgeving zoals groen of architectuur (muur).

### *Appartementengebouwen*

- De appartementen dienen op hoofdlijn te worden vormgegeven in samenhang met de grondgebonden woningen.
- De appartementengebouwen dienen een vriendelijke, alzijdige uitstraling te krijgen, richting openbaar gebied en groen
- Ook de appartementen worden (zoveel mogelijk) uitgevoerd in bio-based en/of circulaire materialen



### *Bijgebouwen*

- Wat betreft architectuur gezien, zijn de aan- en bijgebouwen ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdgebouwen
- Om die reden worden ze bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als, of juist contrasterend met ,het hoofdgebouw.
- Het hoofdmateriaal is hout of metselwerk (evt. steenstrips)
- De woningen op de begane grond worden voorzien van een kleine tuin met een groene erfafscheiding (lage haag).

### *Deelgebieden*

Ondanks dat het bovenstaande het algemene uitgangspunt is, is er ook voor gekozen om het plangebied op het gebied van de beeldkwaliteit in te delen in een aantal deelgebieden. Deze deelgebieden verschillen met name van elkaar op het gebied van typologieën en/ of op architectonische kenmerken op meer gedetailleerd niveau.

Vanzelfsprekend dient er echter ook sprake te zijn van gelijke noemers, die de deelgebieden met elkaar verbinden en die voor eenheid binnen het plan zorgen. Deze gelijke noemers manifesteren zich o.a. op het gebied van de uitgangspunten opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor gemeente Eersel..

Voor het realiseren van een eenduidige, architectonische verschijningsvorm van de woningen binnen het gehele plan is het noodzakelijk om een aantal specifieke criteria te hanteren ten aanzien van de beeldkwaliteit. Deze criteria liggen o.a. op het gebied van de dorpse stijl van de architectuur en op het gebied van kleur- en materiaalgebruik op hoofdlijnen. Daarnaast is de keuze voor een hogere mate van duurzaamheid van belang.



Zadeldak met lage goothoogte



Combinatie hout en metselwerk



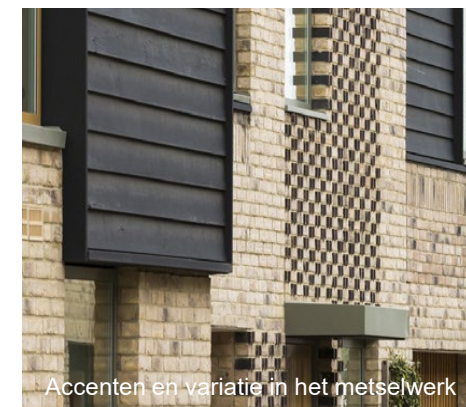
Sterk bio-based gevelbeeld



Silhouet accent in de massaopbouw



Silhouet accent in de massaopbouw



Accenten en variatie in het metselwerk

#### 4.5 Duurzaamheid

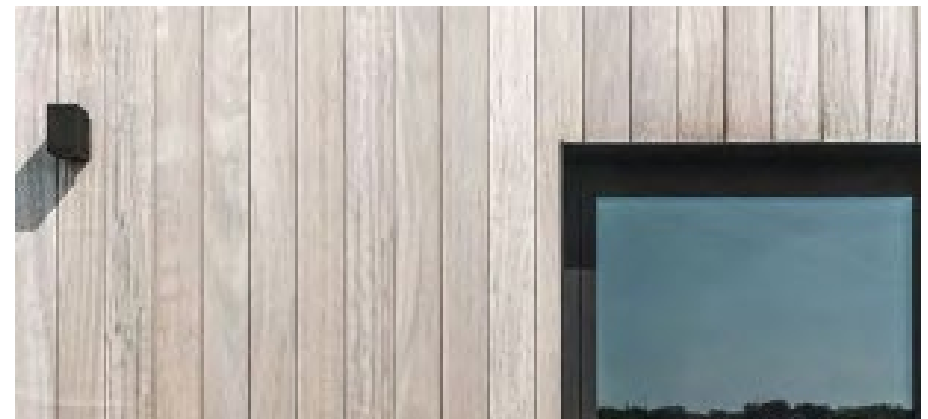
Met de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan 'Duizel-Nood fase 3' wordt een aantrekkelijk, duurzaam en klimaat-robuust woongebied gerealiseerd. Dit geeft uiting op verschillende schaalniveaus. Het is in beginsel belangrijk dat op het schaalniveau van het gehele plan maatregelen worden genomen om een zo duurzaam mogelijke woonwijk te realiseren.

Door op het schaalniveau van het stedenbouwkundig ontwerp een plan te realiseren met een ruim percentage groen in de openbare ruimte is de basis voor een duurzaam plan reeds gelegd. Daarna zal er ook op het niveau van kavels, erfafscheidingen en openbare ruimte zoveel mogelijk van duurzaamheid worden uitgegaan.

##### *Biobased bouwen*

Om ook met betrekking tot de bouw van de woningen zoveel mogelijk invulling aan het aspect duurzaamheid te geven, wordt er voldoende ruimte geboden op het gebied van innovatief en duurzaam bouwen. Op basis van dat uitgangspunt zijn hieronder op dat gebied een aantal punten geformuleerd.

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bio-based bouwen en/ of de inzet van zoveel mogelijk circulaire materialen. Bio-based bouwen is conform de MRE. Voor alle bebouwing geldt het streven om duurzame materialen toe te passen, die hun schoonheid en kwaliteit behouden, ook na veroudering. Uitlopende materialen worden zoveel mogelijk vermeden.





Vega-dak



Gierzwaluw



Insectenstein



Klimplant



Vleermuizenvoorziening



Huismus



Gierzwaluw

### *Natuurinclusief bouwen*

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen, waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de gezondheid van bewoners. Doordat alle woningen op het groen gericht zijn en de nieuwe wijk zeer intensief met groen dooraderd wordt, is deze wijk zeer geschikt om maatregelen te nemen om de natuurwaarden te verhogen en flora en fauna te stimuleren.

Om te beginnen zullen er in de nieuwbouw natuurinclusieve elementen worden aangebracht, met name voor vogels en vleermuizen. Voor vogels zullen er nestkasten en/ of neststenen worden opgenomen in de gevels en/ of daken. Bij deze geïntegreerde bouwkundige elementen moet men dan denken aan nestgelegenheden in de gevels voor vogelsoorten als de huismus en de gierzwaluw. Deze steenvormige nestgelegenheden kunnen op een goede en fraaie wijze worden geïntegreerd in de architectuur (zie nevenstaande afbeeldingen).

Daarnaast zullen er maatregelen worden genomen ten gunste van de leefomgeving voor vleermuizen. Men moet in dit geval denken aan voorzieningen voor vleermuizen in spouwmuren.

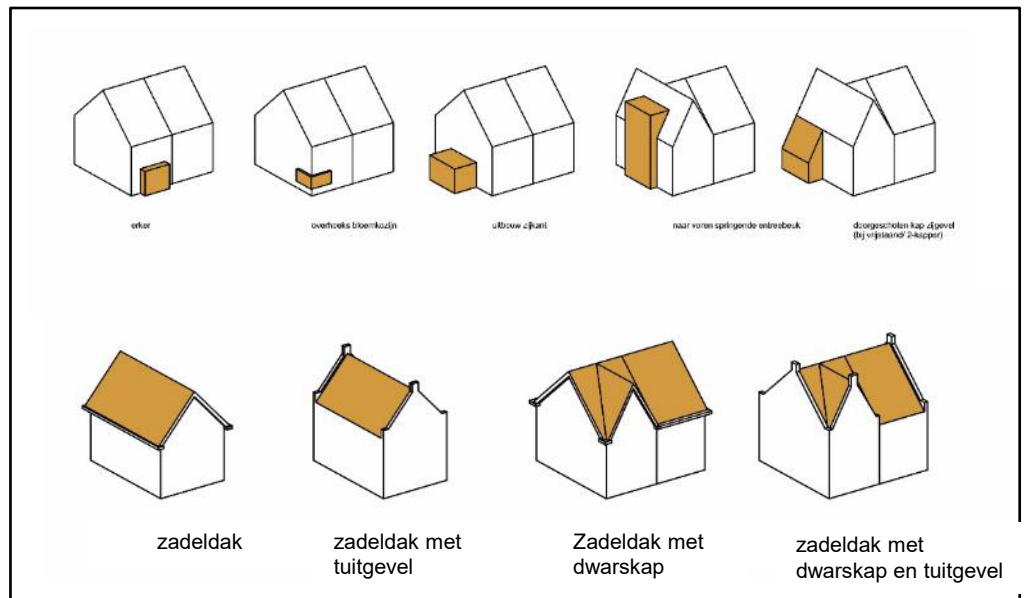
De daken van bepaalde hoofd- en/ of bijgebouwen zullen groen worden uitgevoerd. Dit betekent dat er beplanting op deze daken zal worden gepositioneerd. De soort beplanting ligt echter nog niet geheel vast en wordt nader bepaald op basis van de passende groeiomstandigheden en dergelijke. Het zouden op sommige plekken bijvoorbeeld 'Sedum-daken' kunnen worden.

#### 4.6 Stedenbouwkundige spelregels

Om te beginnen zijn er naast de aspecten op het gebied van de beeldkwaliteit, die specifiek zijn gekoppeld aan de vorm en hoogte en dergelijke van de volumes en de architectonische aspecten die later in dit hoofdstuk worden beschreven, is er om te beginnen ook sprake van stedenbouwkundige spelregels (ook wel 'randvoorwaarden' genoemd). Deze spelregels hebben betrekking op het hele stedenbouwkundige plan en zullen onder andere de basis vormen voor de ruimtelijke (planologisch-juridische) aspecten in het Omgevingsplan.

De spelregels zullen dan ook zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de 'Regels' van het Omgevingsplan. Hiermee worden deze spelregels juridisch verankerd en geborgd. Er zijn echter ook spelregels, die niet (of minder gemakkelijk) in de regels van het Omgevingsplan kunnen worden vertaald. In dat geval zal het beeldkwaliteitsplan van toepassing zijn.

De stedenbouwkundige spelregels hebben betrekking op algemene aspecten, die gericht zijn op het gehele plan. Dit zijn aspecten als positionering op basis van rooilijnen, accenten en waardevolle kopgevels. Deze spelregels worden op de komende bladzijden getoond en beschreven.



## spelregel 1: oriëntatie

- De oriëntatie is in beginsel altijd op de straten en of de groene ruimtes gericht. Bij de volumes grenzend aan één straat is dit unaniem van karakter en relatief eenvoudig.
- Bij woningen op hoeken is het wat meer afwijkend. Deze 'koppen' hebben een 'dubbele oriëntatie' en zijn op beide aangrenzende ruimtes (straten, groene ruimte, landschap e.d.) gericht.
- Er dient daarom sprake te zijn van minimaal twee representatieve, open gevels aan beide, hier aangeduide zijden. Een vlakke/ volledig gesloten (dode) gevel aan deze beide zijden is niet toegestaan.
- De oriëntatie dient te worden 'bevestigd' door de toepassing van bijzondere gevelopeningen, zoals grote ramen, bloemramen et cetera.



## spelregel 2: accenten

- Vooral de, aan de openbare ruimte grenzende, vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het plan dienen een accent-werking te hebben.
- Het gaat met name om de woningen aan de westelijke en oostelijke buitenrand in het noordelijke deel.
- Deze woningen dienen dan ook een accentwerking te hebben.
- De accentwerking kan bijvoorbeeld worden bereikt door de toepassing van markante objecten (een dwarskap, een bloemraam, een erker e.d.).
- Ook de appartementengebouwen in het zuidelijke deel van het plan dienen accentwerking te hebben.
- Deze accentuering komt sowieso naar boven door de afwijkende typologie, dubbele oriëntatie etc.



## spelregel 3: rooilijnen

- De woningen grenzend aan de aangegeven rode lijnen dienen in de met deze lijnen bepaalde rooilijnen te liggen. Het gaat hier om de rooilijn van hoofdvolumes.
- Aan de noordzijde sluit de lijn aan op de bestaande woningen van Duizel-Noord fase 2.
- Verder gaat het in deelgebied 1 vooral om de rijwoningen.
- In deelgebied 2 (zuidzijde) gaat het om de oost-westelijk gerichte straten. Hier dienen de woningen dezelfde rooilijn aan te houden.
- Het meest noordelijk gelegen appartementengebouw hoeft niet letterlijk aan te sluiten op de rooilijn van de rijwoningen.
- Maar de richting van de positie mag zeker niet teveel afwijken.



## spelregel 4: bouwhoogtes

- De woningen aan de randen van het plan grenzen aan het open landschap en vormen de definitieve dorpsrand. Op basis hiervan dienen met name de goothoogtes beperkt te blijven.
- Ook de bouw-/ nokhoogte blijft beperkt, maar heeft wel een zodanige hoogte dat woningen van 1 bouwlaag met een kap op een hedendaagse wijze gerealiseerd kunnen worden.
- Ook aan de meest zuidelijke rand blijft de hoogte beperkt. Dit heeft o.a. te maken met het direct grenzen aan de kavels aan de Sint Janstraat.
- De bouwhoogtes in het centrale gedeelte van het plan zijn wat minder beperkt. Dit deel heeft een meer beperkte invloed op het landschap. En dit heeft ook te maken met de typologieën voor doelgrepen.
- De appartementen worden twee lagen zonder kap (platte daken).



## 4.7 Beeldkwaliteit deelgebieden

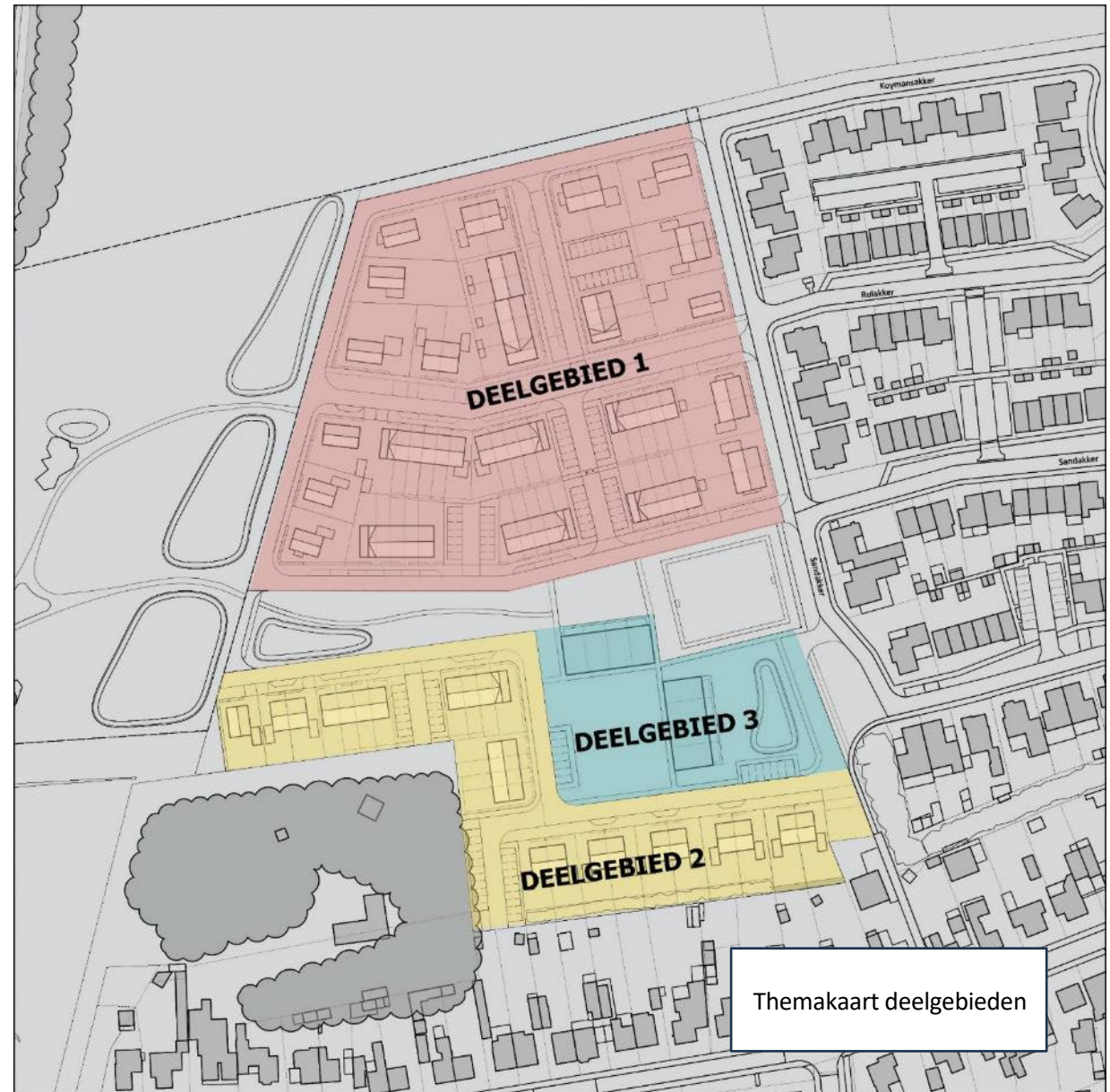
Het stedenbouwkundige plan kent verschillende gedeeltes, die ieder op hun eigen manier aansluiten op de bestaande ruimtelijke context, zoals de Hoek, het beekdal, de Sint Janstraat en het reeds bestaande deel van Duizel-Noord. Om die reden is ervoor gekozen om drie deelgebieden te formuleren met het oog op de specifieke wensen met betrekking tot de beeldkwaliteit.

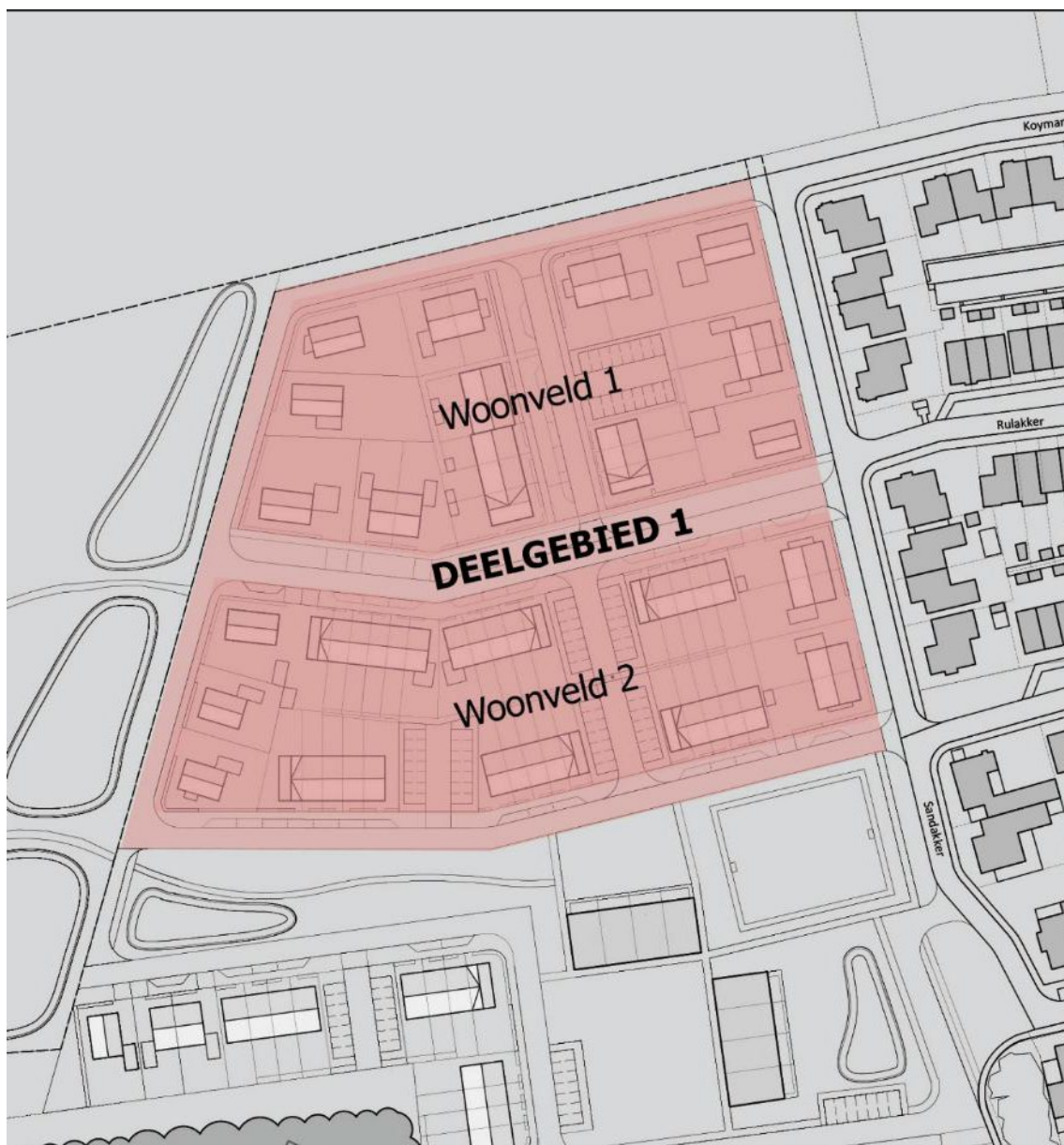
### 4.7.1 Deelgebieden

Zoals hierboven benoemd, is er sprake van drie deelgebieden. In de nevenstaande afbeelding zijn deze gebieden uiteengezet en verbeeld.

Deelgebied 1 bestaat uit het noordelijke plangedeelte met een oost-westelijk gerichte groene dooradering. Het tweede deelgebied is het gebied in het zuidelijke deel van het plan, aansluitend op de achterzijden van de Sint Janstraat.

Daarnaast is er ook nog een derde deelgebied toegevoegd. Het betreft hier een groen gebied met twee appartementengebouwen. Dit deel is gezien haar geringe omvang als ruimtelijke eenheid in het stedenbouwkundig plan van ondergeschikt belang. Het vormt met betrekking tot de beeldkwaliteit echter wel een op zichzelf staand gebied met een eigen wensbeeld.





#### 4.7.2 Deelgebied 1: 'Groene Vingers'

##### *Algemeen*

Deelgebied 1, genaamd 'Groene Vingers', vormt het meest noordelijke deel van het totale plangebied. Dit deelgebied is ook het grootste deelgebied van het plan. Het deelgebied is erg bepalend voor het beeld, de interne sfeer en het karakter van het plan. Het is het deelgebied met de meest sterke relatie met het beekdal en het open landschap aan de noordzijde (naastgelegen aan/ ten westen van 'Hoek')

Kenmerkend voor dit deelgebied is de ruimtelijke hoofstructuur in oost-westelijke richting, het groene en asymmetrische karakter van de straatprofielen en de duidelijke opdeling in twee woonvelden.

Het primaire uitgangspunt voor dit deelgebied is een beeldkwaliteit gebaseerd op dorpse stijlkenmerken en verwijzingen naar authentieke architectuur. Deze 'landelijke en dorpse' basis dient echter wel te worden gecombineerd en verrijkt met modernere aspecten, aanvullingen en accenten. Dit heeft onder andere ook te maken met het huidige, grote belang van bio-based bouwen.

Een gelijke noemer waarborgt de eenheid van het totaal, terwijl per woonveld (subgebied) op basis van het centrale thema kan worden gevarieerd.

### *Woonvelden (subgebieden)*

Zoals hierboven reeds benoemd bestaat deelgebied 1 uit twee woonvelden (subgebieden), bestaande uit respectievelijk woonveld A (noordelijk) en woonveld B (zuidelijk, zie de afbeelding op de voorgaande pagina)).

Op deze manier (keuze voor twee woonvelden/ subgebieden) zal er in de centraal in deelgebied 1 gelegen woonstraat sprake zijn van een verschil tussen de noord- en de zuidzijde van deze straat. Dit is echter geheel niet storend, maar juist wenselijk. Dit gegeven ondersteunt de enigszins asymmetrische opbouw van het profiel namelijk alleen maar extra sterk.

Door een duidelijke, gelijke hoofdeenheid voor het totale deelgebied aan te geven, blijft de eenheid bewaard en ontstaan er geen tegenstrijdigheden en conflicten op het gebied van architectuur en kleur- en materiaalkeuze.

### *Typologieën*

In het algemeen zijn in dit deelgebied meerdere typologieën aanwezig. Dit is ook wenselijk en zelfs noodzakelijk in verband met het woonbeleid. Langs de oost- westelijke straten zullen dan ook meerdere typologieën worden toegepast, zowel vrijstaande woningen, tweekappers als rijwoningen. Ook duplexwoningen oftewel beneden-bovenwoningen (BeBo's) zijn hier mogelijk en toegestaan.

Om de buitenranden van het plan, aan de westzijde gelegen aan het beekdal en aan de noordzijde aan het landschap naast 'Hoek' goed op het landschap aan te laten sluiten, is hier bebouwing nodig met een beperkte korrelgrootte en met substantiële tussenruimtes. Om die reden staan hier alleen vrijstaande woningen en tweekappers.

### *Positionering en oriëntatie*

Op het gebied van de nok- en kaprichting is de variatie in de directe omgeving van het plangebied ook vrij gering. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of min of meer dwars op de straatrichting gericht. Om de bebouwing zich zo ontspannen mogelijk in de omgeving te laten voegen, sluit deze zich, ook wat de kaprichting betreft, bijna volledig aan bij de bestaande bouw van Duizel-Noord fase 1-2. De meest voorkomende nokrichting in het plan is dan ook de nokrichting parallel aan de richting van de straat.

Wat betreft de woningen aan de westzijde van het deelgebied is de oriëntatie van de woningen op de hoeken zowel op de woonstraten als op het open landschap (het beekdal) gericht. Deze woningen zijn, wat de toegangen (entrees, voordeuren, opritten en dergelijke) betreft, meer op de oost-westelijke straten gericht dan op de nieuwe dorpsrand aan de westzijde. Om die reden zijn de meeste woningen gekoppeld aan de richting parallel aan de oost-westelijke straten.

De oriëntatie op het beekdal is echter ook zeer belangrijk, zowel wat betreft de woonkwaliteit (uitzicht op het open landschap e.d.) als wat de overgang naar/ beeld vanuit het landschap betreft. Om die reden hebben de woningen op de hoeken van de straten een dubbele oriëntatie, zodat ze ook richting het landschap aan de westzijde liggen in plaats van dat ze alleen op de woonstraten gericht zijn.

Aan de noordzijde van het deelgebied dienen de woningen zoveel mogelijk een nokrichting parallel aan de straat te hebben. Aan de westzijde van het deelgebied is het andersom. Daar dienen de woningen dwars (haaks) op de straat te staan, De verbijzonderde gevels richting het landschap grenzen hier dan ook allemaal aan de westelijke woonstraat.



Vrijstaande bio-based woningen met metselstenen (of steenstrips)



Bio-based rijwoningen met houten gevels

#### *Dakvorm*

In de bestaande, reeds gerealiseerde delen van de woonwijk Duizel-Noord hebben de woningen op een paar eenheden na, allemaal een kap. Dit zijn zowel zadeldaken als mansardekappen. Mede op basis van die eigenschappen maar ook op basis van het dorpse karkater en het algemene beeldkwaliteitsplan wordt ook hier voor (bijna) alle eenheden uitgegaan van woningen met een kap. In dit geval zijn voor het hele deelgebied echter alleen zadeldaken toegestaan.

#### *Goot- en nokhoogte*

Om met dit deelgebied, zijnde een nieuwe en volledige dorpsrand, een goede connectie met het landschap te creëren en een goede relatie met de bestaande bebouwing is het zeker aan de noord- en westkant van dit deelgebied niet akkoord dat hier een te hoge goothoogte wordt toegepast. Om die reden is voor de meest noordelijke en westelijke woningen alleen een lagere goothoogte (max. 3.50 meter) toegestaan. Om de kap een goede schaal en uitstraling toe te kennen, mag de nokhoogte hier wel wat ruimer dan twee keer 3.50 meter (namelijk maximaal 8,0 meter) zijn.

#### *Kleur- en materiaalgebruik algemeen*

De eenheid op hoofdlijnen wordt naast de eenheid aan bouwvolumes en kapvormen ook gewaarborgd door de keuzes op het gebied van kleur- en materiaalgebruik. De combinatie van traditionele materialen als bakstenen in combinatie met gebakken dakpannen hebben in de vorige twee fases (fase 1 en 2) van Duizel-Noord in beginsel de toon gezet. In verband met bio-based bouwen wordt het hoofdmateriaal in deze fase (fase 3) óf hout of metselwerk (ook mogelijk steenstrips),

#### *Materiaalgebruik gevels*

Het uitgangspunt is ofwel volledig hout ofwel een combinatie van metselwerk (of steenstrips) en bio-based materialen zoals hout om een goede mix te krijgen van bio-based bouwen en een dorpse uitstraling.

### *Kleurgebruik gevels*

Hier wordt, bij de keuze voor metselstenen (of steenstrips) gekozen voor een combinatie van de versies van de metselstenen van de woningen in de reeds gerealiseerde fases (fase 1 en 2) met hier mogelijk juist ook iets lichtere varianten. Er wordt dan ook uitgegaan van een kleurenreeks lopend van aardkleurige (zand- en kleikleurige) via lichtbruine naar roodbruine/ roodachtig-bruine varianten. Voor hout geldt hetzelfde, alleen is de kans op lichter hier iets groter. Volledig wit is echter in beide gevallen uitgesloten.

Op hoofdlijnen ligt de voorkeur bij gevelopeningen (bijv. kozijnen) met een omkadering, die aansluit bij de gevelkleuren. Maar ze mogen op sommige plekken ook wel wat lichter (bijv. wit) worden omkaderd.

### *Materiaalgebruik daken*

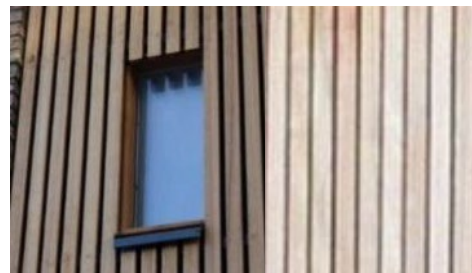
Voor de daken zijn gebakken (keramische) dakpannen de basis. Glanzende of geglaazuurde pannen mogen niet worden toegepast. Alleen voor de meest goedkope rijwoningen (sociale huur) mag van gebakken dakpannen worden afgeweken. In verband met het bio-based bouwen zijn goed passende groene daken ook toegestaan.

### *Kleurgebruik daken*

Om het landelijke, dorpse karakter te behouden en goed aan te sluiten op de reeds bestaande woningen, worden voor dit deelgebied zowel antracietkleurige als rode dakpannen toegestaan. In de meeste delen van het deelgebied dienen de dakpannen echter antraciet van kleur te zijn. Dit in verband met de grotere kans op naar de straat gerichte dakvlakken met zonnepanelen.

### *Detailering*

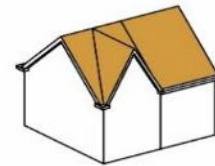
- De detailering is in beginsel ingetogen en in overeenstemming met het sfeerbeeld. Het karakter wordt namelijk ook bepaald door de meer ondergeschikte objecten/ elementen en de detailering



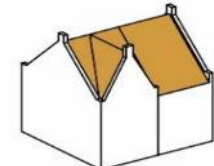
- Er kunnen accenten worden gevormd in gevels met kozijnen, dakvlakken met dakkapellen of in het metselwerk
- Men dient geen details toe te voegen, die strijdig zijn met de Welstandsnota en het algemene beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel
- Geen plumpe detaillering, geen dikke risalieten/ risalerende geveldelen en geen te schrale uitwerkingen.
- Bij het gebruik van steenstrips in de gevels (in combinatie met hout (erachter)) op het gebied van bio-based bouwen, dient er goed te worden gekeken naar de detaillering van de hoeken.

#### *Duurzaamheid*

- Bij het toepassen van zonnepanelen: dient dit goed te worden ingepast in het dakvlak (zoveel mogelijk symmetrisch)
- Buitenunits van installaties (zoals warmtepompen of airconditioners) dienen zo min mogelijk/ niet zichtbaar te zijn vanuit het openbare gebied
- Natuurinclusiviteit: deze elementen zijn zichtbaar en vormen een onderdeel van de architectuur (geïntegreerd in gevels).



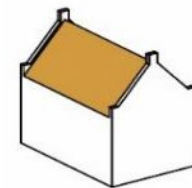
zadeldak  
met dwarskap



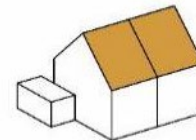
zadeldak met  
dwarskap en tuitgevel



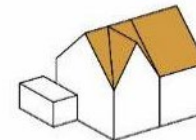
zadeldak



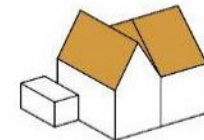
zadeldak  
met tuitgevel



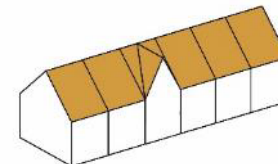
tweekapper kapvorm A



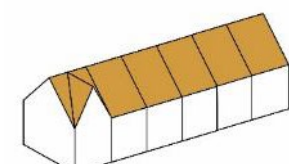
tweekapper kapvorm B



tweekapper kapvorm C



top centraler in rij van 6



top op hoek rij van 6



### ***Woonveld 1 (subgebied noord) van deelgebied 1***

Het ruimtelijke karakter van Woonveld 1 ('subgebied Noord') wordt vooral bepaald door het daaraan grenzende landschap aan de noord- en westzijde.

Daarnaast wordt dit deelgebied aan de zuidzijde omgrensd door een zeer belangrijke, 'groene vinger' gekoppeld aan de 'centrale woonstraat'. Deze 'groene vinger' is o.a. van belang in verband met zijn rol in de visuele relatie met het landschap (beekdal).

#### ***Typologieën en bouwhoogtes***

In beginsel zijn in dit subgebied ook wel meerdere typologieën aanwezig, maar dit woonveld wijkt wel af van woonveld 2 in deelgebied 1 en van deelgebied 2 zelf. In die andere twee deelgebieden zijn namelijk meer rijwoningen aanwezig. In dit deelgebied zijn, grotendeels door de meest sterke relatie met het landschap, hoofdzakelijk bouwvolumes met een kleinere korrelgrootte, te weten vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aanwezig.

Daarnaast zijn er in het centrale gedeelte nog enkele andere typologieën, te weten rijwoningen, aanwezig. Dit zijn echter wel volumes met specifieke soorten rijwoningen, te weten een driekapper (met seniorenwoningen) en levensloopbestendige (senioren)woningen.



Vrijstaande woning met tuitgevel



Vrijstaand: 1 laag met kap en tuitgevel



Bio-based vrijstaande woning: 1 laag met een kap, houten gevels en antracietkleurige dakbedekking



Bio-based rijwoningen met een groen dak

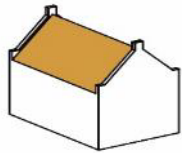


Tweekappers met lage goothoogte

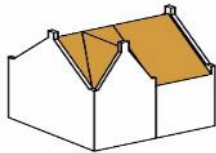


Bio-based rijwoningen met een lage goothoogte

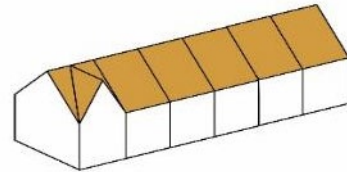
## Typologieën



Vrijstaande woningen

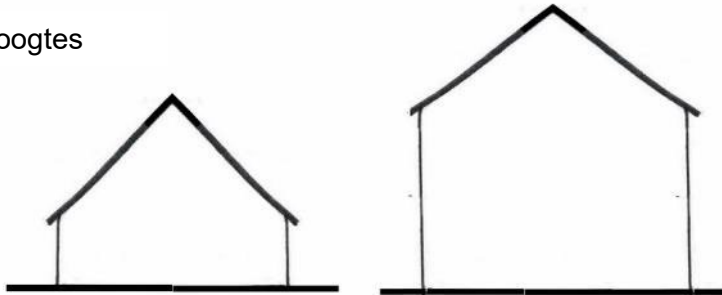


Tweekappers



Rijwoningen (seniorenwoningen)

## Bouwhoogtes



Noord- en westrand:  
1 bouwlaag met kap

Centrale gedeelte: mogelijk 2  
bouwlagen met een kap

## Kapvorm



Zadeldak met tuitgevel

## Bouwhoogtes

Zoals hierboven reeds beschreven: aan de kant van de definitieve dorpsrand, grenzend aan het open landschap van het beekdal (noord- en westzijde) dienen zowel de bouwhoogte als de goothoogte beperkt te blijven. Hier wordt uitgegaan van vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap. De maximale goothoogte ligt hier dus op 3.50 meter.

Voor de andere typologieën (rijwoningen), gelegen in het meer centraal gelegen deel van dit subgebied, is de maximale hoogtes flexibeler. Gezien de specifieke typologieën op basis van de hier gewenste doelgroepen (seniorenwoningen) zou het optimaal zijn al er op de andere woningen aan de randen wordt aangesloten. De goot- en bouwhoogte liggen hier echter niet 100% vast. Hier mogen de goothoogtes maximaal 6.0 meter en de nokhoogtes (bouwhoogte) maximaal 10,0 meter zijn.

## Kapvorm

Aangezien dit woonveld met twee zijden (noord- en westzijde) aan het open landschap grenst, is hier gekozen voor een meer traditionele variant. De zadeldak met een tuitgevel is hier de verplichte dakvorm. Een tuitgevel hield in beginsel in dat de kap werd ingeklemd tussen twee doorgemetselde schoorstenen (zie icoon). Deze elementen zijn in deze tijd echter geen échte schoorstenen meer. Maar het middelste deel van de kopgevels wordt wel nog steeds hetzelfde doorgemetseld. De kap wordt bij voorkeur wel (deels) over de gevel doorgezet. Dit onderdeel is echter niet verplicht, de basale kapvorm echter wel.

Elementen, die tot deze basisvorm behoren en onderdeel vormen van de meer klassieke architectuur, worden uitvergroot. Men moet hierbij denken aan deuren, ramen, dakranden, omlijstingen etc.

### *Materiaalgebruik gevels*

Gezien het belang en het steeds grotere belang van bio-based bouwen ligt de keuze voor het materiaal van de gevels tussen metselwerk of hout. Indien er voor hout wordt gekozen, kan dit geheel hout (ca. 90% van de gevel) zijn of een basis van hout bedekt met steentypes. Dit wordt dan vaak bedekt met steenstrips.

Als er gekozen wordt voor woningen met gevels van metselstenen dient in dit woonveld een serieus deel van de gevels te worden voorzien van houten delen (bijv. maximaal 75% metselwerk).

Op hoofdlijnen gaat de voorkeur bij gevelopeningen (bijv. kozijnen) naar een omkadering gekoppeld aan de hoofdkleur. Maar ze mogen op sommige plekken ook wel nog lichter (wit) omkaderd worden, afhankelijk van het verband met het hout/ de metselstenen.

### *Kleurgebruik gevels*

Het kleurgebruik voor de gevels sluit in beide woonvelden volledig aan op het algemene kleurgebruik van het hele deelgebied.

### *Materiaalgebruik daken*

Ook dit sluit aan op het uitgangspunt van het hele deelgebied.

### *Kleurgebruik daken*

De kleurkeuze voor de dakpannen is hier wat flexibeler. Aan de noordzijde van het woonveld mogen de dakpannen zowel antraciet als rood zijn. Aan de west-, oost- en noordzijde zijn ze echter verplicht antraciet van kleur. Dit heeft te maken met de combinatie van de positie van de zonnepanelen. Als deze panelen aan de zuidzijde of aan de oost- of westzijde van het openbaar egheid in het zicht komen te liggen, hebben rode dakpannen niet de voorkeur en dienen de pannen antraciet van kleur te zijn.



Tweekappers van 1 laag met een kap, tuitgevels en antracietkleurige daken



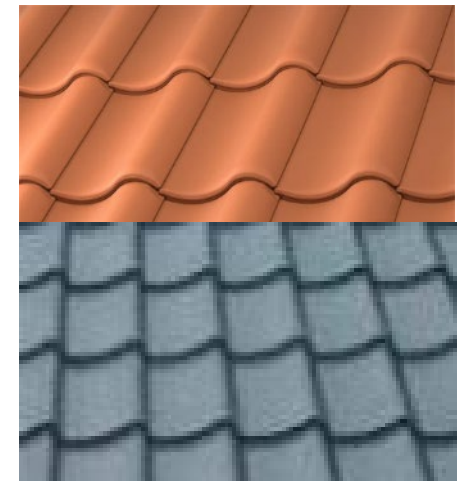
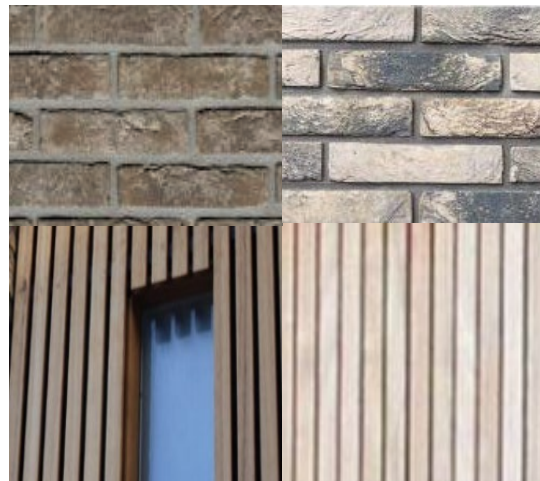
Vrijstaand met een combinatie van een tuitgevels met en groen dak



Tuitgevel



Natuurinclusieve elementen





*Woonveld 2 (subgebied 2), zuidzijde deelgebied 1*  
 Het zuidelijke woonveld (subgebied) van deelgebied 1 heeft minder connectie met het open landschap van het beekdal. Alleen het westelijke deel, dat at smaller is dan dat van woonveld 1, is er mee verbonden. De unieke eigenschap van dit subgebied is wel dat het voor een groot deel grenst aan de grote groene ruimte van het stedenbouwkundig plan.

#### *Typologieën en bouwhoogtes*

In dit subgebied zijn werkelijk meerdere typologieën aanwezig. Hier zijn wel minder vrijstaande woningen en tweekappers aanwezig dan in subgebied 1. De rijwoningen in dit woonveld worden wel zeer verschillend. Er zit een groot verschil tussen sociale huur en betaalbare koop 'hoog'. Daarnaast is er ook verschil in de doelgroepen. Hier zullen rijwoningen voor senioren komen, maar ook gezinswoningen. Dit leidt allemaal tot verschillen in oppervlaktes en volumes en daarmee ook met het aantal bouwlagen en de bouwhoogtes.

#### *Bouwhoogtes*

Aan de westzijde wordt hetzelfde uitgangspunt gehanteerd als in woonveld 1. Deze vrijstaande woningen mogen maximaal een hoogte van één bouwlaag met een kap krijgen. Met andere woorden, de maximale goothoogte is hier ook 3.50 meter en de maximale bouwhoogte 8,00 meter. Voor de rest van het subgebied wordt de algemene regelgeving een maximale goothoogte van 6,0 meter en een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 10,0 meter.



### *Kapvorm*

in dit woonveld wordt uitgegaan van een vrij reguliere basisvorm. Deze bestaat uit woningen met een basaal zadeldak. De kapvorm ligt wel vast. Deze kap wordt echter wel gedeeltelijk 'open geknipt' of aangevuld met toegevoegde elementen. Hierbij kan men denken aan (doorgestoken) dakkapellen, (verlengde) erkers etc.

### *Subvolumes*

Ook vergrote subvolumes behoren tot de mogelijkheden. Deze verbijzonderingen worden bij voorkeur uitgevoerd in materialen, die enigszins afwijken van het hoofdvolume of die normaliter slechts in details worden toegepast.

### *Materiaalgebruik gevels*

Het materiaalgebruik voor de gevels sluit ook in dit woonveld aan op het algemene materiaalgebruik van het hele deelgebied 1.

### *Kleurgebruik gevels*

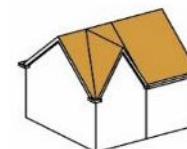
Gezien de kans op bio-based bouwen bij rijwoningen mogelijk nog groter is dan bij vrije sector woningen en er wel sprake moet zijn van een serieuze mate van eenheid per woonveld/ deelgebied wordt hier in principe uitgegaan van de wat minder donkere versies van de gevelstenen dan die in de omliggende omgeving en de bestaande delen van Duizel-Noord. Het uitgangspunt is dan ook zand- en kleikleurig met maximaal 'midden- of roodbruin'. Wit is ook hier echter volledig uitgesloten.

Gezien de voorkeur en het steeds grotere belang van bio-based bouwen mag hout hier ook de hoofdbasis van de gevels zijn. Ook dit dient dan wel in een goed passende kleurbalans te liggen.

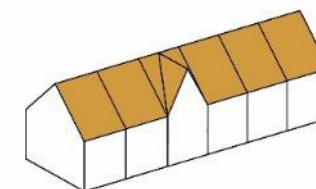
### Typologieën



Vrijstaande woningen

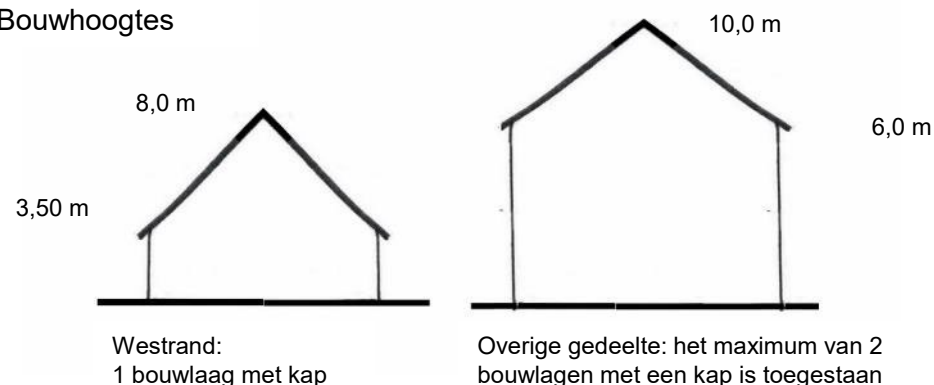


Tweekappers

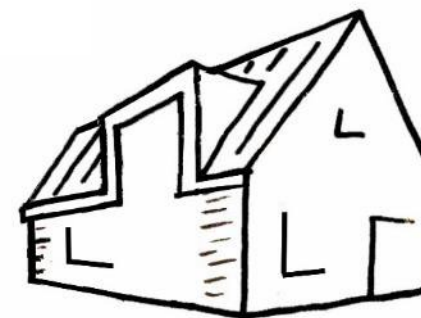


Rijwoningen (o.a. gezinswoningen)

### Bouwhoogtes



### Kapvorm



Standaard zadeldak met elementen

Op hoofdlijnen ligt de voorkeur bij gevelopeningen (bijv. kozijnen) hier met een omkadering van lichtere kleuren (bijvoorbeeld zelfs wit). Maar ze mogen op sommige plekken ook wel wat donkerder worden. Dit is wel afhankelijk van het juiste verband met het gevelmateriaal (hout of gebakken metselstenen (steenstrips)).

#### *Materiaalgebruik daken*

Dit sluit volledig aan op het uitgangspunt van het hele deelgebied.

#### *Kleurgebruik daken*

De kleurkeuze voor de dakpannen is hier enigszins flexibel. Aan de noordzijde van het woonveld mogen de dakpannen zowel antraciet als rood zijn. Aan de west-, oost- en noordzijde van dit woonveld dienen ze echter wel antraciet van kleur te zijn. Dit heeft te maken met de combinatie met de positie van de zonnepanelen. Met name aan de zuidzijde van het woonveld is dit gevoelig. Deze kant grenst namelijk aan de grootste, groene ruimte van het plan.

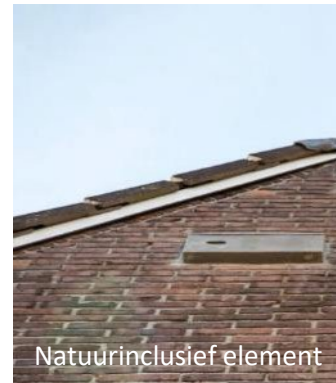
Hier zijn de zadeldaken veelal op het zuiden georiënteerd. Om die reden zullen de meeste zonnepanelen aan de voorzijde/ straatzijde van de daken worden geplaatst. De combinatie met rode dakpannen is, zeker aan deze zeer belangrijke rand, te gevoelig voor een minder fraaie combinatie van rode dakpannen en donkere zonnepanelen.



Tweekappers van 1 laag met een kap, meest wenselijk aan de oostzijde



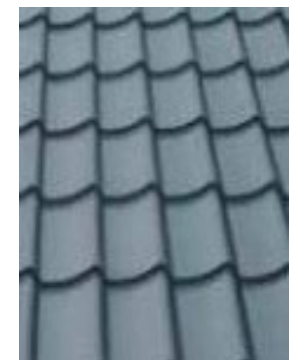
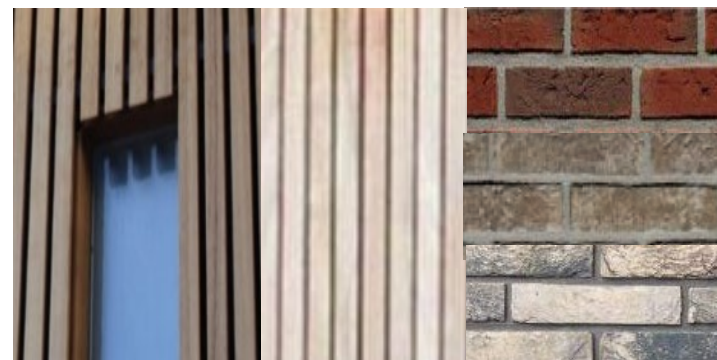
Bio-based houten gevels en antracietkleurige dakbedekking

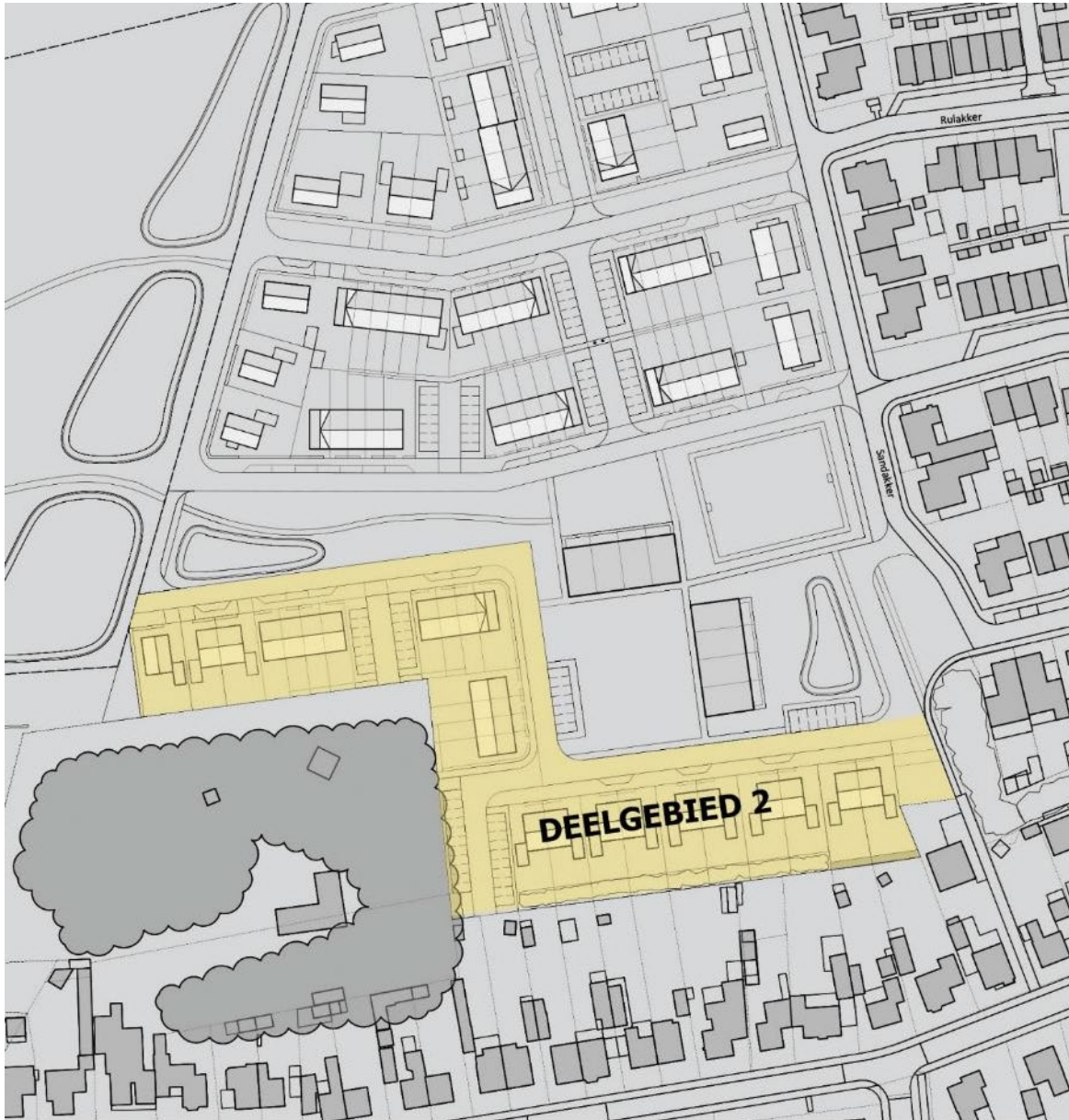


Natuurinclusief element



Gevel van metselstenen met accentobject





#### 4.7.3 Deelgebied 2: 'Zuidrand'

##### *Algemeen*

Het deelgebied in het meest zuidelijke deel van de nieuwe wijk wordt 'Zuidrand' genoemd. Dit zuidelijke deelgebied sluit aan op de achterzijden van de percelen aan de Sint Janstraat. Net als het 'lint' van de St. Janstraat is deze ontsluiting geen werkelijk lint. De meeste woningen aan de Sint Janstraat staan in een vaste rooilijn. Ondanks het feit dat er in dit deelgebied wel verschillende typologieën aanwezig zijn, zal er aan de zuidkant van het deelgebied toch sprake zijn van een reeks meer vergelijkbare woningen. Die staan in één rooilijn.

De woningen in dit deelgebied richten zich met hun voorzijdes op de grootste groene ruimte in de woonwijk met een vrij open karakter. Dit houdt in dat het basisprincipe voor de beeldkwaliteit een architectuurstijl met een eigentijds dorps karakter is.

Dit betekent dat de basale architectuur dorps van karakter is, maar dat er altijd ook eigentijdse elementen bij betrokken mogen zijn. Men moet dan o.a. denken aan dakkapellen, erkers, pergola's en dergelijke met een moderne stijl en materiaalgebruik.

Door de ruimtelijke context en opzet van deze locatie is een enigszins variabele beeldkwaliteit hier passend. Dit betekent dat niet alle woningen er letterlijk hetzelfde uit hoeven te zien. Zeker volledig bio-based gebouwde woningen zijn hier passend.



### *Typologieën*

In dit deelgebied is sprake van meerdere volumes. Het grootste gedeelte bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen. Ook patio's (wel met een kap) zijn hier bespreekbaar. Er zijn echter ook volumes met rijwoningen en één vrijstaande woning.

### *Positie en oriëntatie*

De woningen grenzen aan de voornamelijk oost-westelijke en deels noord-zuidelijk gerichte ontsluiting. De woningen staan grotendeels in een gelijke rooilijn. Bijna alle woningen staan met hun voorkant naar de noordzijde en met hun kavel (achtertuin) naar het zuiden gericht. Dit geldt voor veel woningen, behalve voor de rijwoningen.

### *Daktype en kapvorm*

Er wordt hier, gebaseerd op de aansluiting op bestaande woningbouw en het dorps karakter, uitgegaan van woningen met voor 100% een zadeldak. Platte daken zijn zeker niet akkoord, zelfs niet bij de patio's.

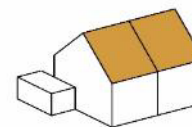
### *Goot- en nokhoogte*

Om dit deelgebied zo dorps mogelijk te houden en ook vanuit de connectie met de woningen aan de Sint Janstraat is het niet akkoord dat hier een goothoogte van 6.0 meter wordt toegepast. In dit deelgebied dient voor een groot deel een maximale goothoogte van 3.50 meter. Zeker voor de meest zuidelijke woningen (patio's) geldt zeker de lagere goothoogte (max. 3.50 m). Dit geldt ook voor de meest westelijke eenheden. Die grenzen ook nog aan het landschap bij het beekdal dus moeten ze net als de woningen aan de randen van deelgebied 1 maximaal 1 laag met een kap blijven. De maximale bouwhoogte is hier ook 8.0 meter, net als bij de zuidrand. Bij de maximale goothoogte van 4.50 meter (voor de rijwoningen) geldt een maximale nokhoogte van 9.0 meter. Bij deze woningen heeft het de voorkeur om aan één zijde een goothoogte van 3.50 m toe te passen en aan de andere zijde 4.50 m.

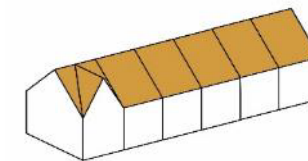
### Typologieën



Vrijstaande woning

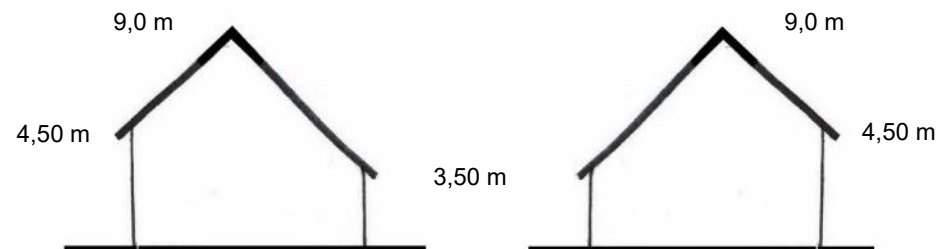


Tweekappers



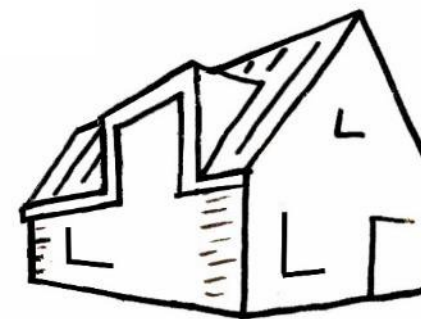
Rijwoningen (seniorenwoningen)

### Bouwhoogtes



Bij de rijwoningen is 1,5 bouwlaag met een kap (maximale goothoogte van 4.50 m) in principe toegestaan. De voorkeur heeft echter wel een combinatie van 3.50 en 4.50 (zie hierboven).

### Kapvorm



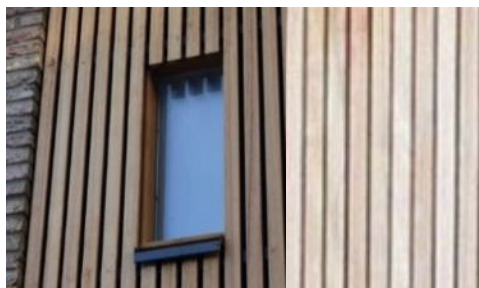
Standaard zadeldak met elementen



Bio-based houten gevels



Bio-based houten gevel



### *Materiaalgebruik gevels*

De basis wordt gevormd door gebakken metselstenen of door hout, gekoppeld aan bio-based bouwen. Om bio-based bouwen wat extra aandacht te geven, gaat de voorkeur hier uit naar wat meer hout. Of, als er toch voor stenen (of steenstrips) wordt gekozen, dient ook een serieus deel van de gevels van hout te worden voorzien. Er dient wel goed te worden aangesloten op de andere (naastgelegen) woningen

### *Kleurgebruik gevels*

Het kleur- en materiaalgebruik van dit deelgebied komt grotendeels overeen met dat van deelgebied 1. Ook hier is er sprake van een relatief variabel kleurgebruik om aan de ene kant aan het dorpse karakter te voldoen en om aan de andere kant een goede combinatie met Duizel-Noord en met de houtkleuren van de houten gevels/ geveldelen te creëren. De kleur bestaat hier in de basis dan ook uit het zand- en kleikleurige spectrum. Alleen hier mogen het iets meer lichtere kleuren zijn dan in deelgebied 1. Dit in verband met de minder directe verbinding met Duizel-Noord fase 1-2 en de juiste sterkere combinatie met de appartementen.

### *Kleur- en materiaalgebruik daken*

Wat de dakbedekking aangaat, zijn in dit deelgebied, wat de dakpannen betreft, alleen gebakken pannen akkoord. Er mag hier echter, net als in het meest noordelijke subgebied zowel voor rode als antracietkleurige dakpannen worden gekozen. Dit heeft te maken met de positionering en oriëntatie van de woningen en daken. Hier is de kans op zonnepanelen aan de voorzijde van de woningen (straatzijde) niet serieus aanwezig. Alleen bij het ene oost-westelijk georiënteerde volume met rijwoningen wel. Hier worden dan ook alleen antracietkleurige pannen toegestaan

### *Detailering*

- De punten m.b.t. detailering zijn hetzelfde als bij deelgebied 1.



#### 4.7.4 Deelgebied 3: 'Het groene erf'

##### *Algemeen*

Naast de deelgebieden 1 en 2 is er nog een 3e deelgebied binnen het plan, genaamd 'Het groene erf'. Dit deelgebied ligt in het enerzijds zuidelijke, maar daarnaast ook nog meer centraal gelegen deel. De appartementen dienen op hoofdlijn te worden vormgegeven in samenhang met de grondgeboden woningen.

##### *Typologie*

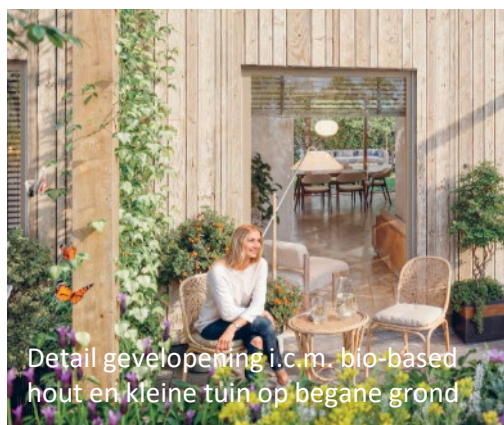
In dit deelgebied is sprake van twee solitaire bouwvolumes met appartementen.

##### *Positie en oriëntatie*

Afgezien van de wat meer afwijkende typologie is er ook sprake van een specifieke positie en oriëntatie. De woningen in dit deelgebied richten zich zoveel mogelijk op de grote, groene ruimte in het plan. De appartementengebouwen dienen een vriendelijke, alzijdige uitstraling te krijgen, zowel richting openbaar gebied als richting het groen.

Zowel in verband met de stedenbouwkundige lay-out als met de afwijkende typologieën is het niet mogelijk om volledig op de naastgelegen rooilijnen aan te sluiten. Om die reden liggen de volumes 'vrij in de ruimte'. Met het noordelijke object is echter wel uitgegaan van dezelfde richting als de ten westen daarvan gelegen (rij)woningen. Het zuidelijke volume staat juist haaks op de zuidelijke woningen.





### *Daktype en kapvorm*

Er wordt voor deze twee gebouwen uitgegaan van platte daken.

### *Bouwhoogte*

Aangezien hier sprake is van volumes met platte daken is er geen sprake van maximale goot- en nokhoogtes. Het gaat hier letterlijk om een maximale bouwhoogte. De volumes zijn maximaal twee bouwlagen hoog, dus de bouwhoogte wordt maximaal 7,0 meter.

### *Materiaalgebruik gevels*

Er worden hier in principe de mogelijkheid geboden om te kiezen voor gevels van hout of van gebakken metselstenen (of steenstrips). Als er toch voor stenen wordt gekozen, dient hier een serieus deel van de gevels (circa 25%) van houten delen te worden voorzien

### *Kleurgebruik gevels*

De typologie en de oriëntatie wijken hier beiden wat af van de overige deelgebieden. Om die reden dient hier in basis te worden gekozen voor wat lichtere geveltinten. Indien hier in basis toch gekozen wordt voor gebakken metselstenen of steenstrips, dienen de houten geveldelen daar, wat de kleur betreft, goed op aan te sluiten.

### *Detailtering*

- Hier wordt wat meer ruimte geboden voor de toepassing van wat meer eigentijdse elementen in de gevels.
- In het geval van keuze voor steenstrips dienen de randen/ overgangen/ hoeken
- De entrees zijn duidelijk leesbaar in de bouwvolumes
- Individuele buitenruimtes worden geheel of gedeeltelijk opgenomen in het hoofdvolume
- De woningen op de begane grond worden voorzien van een kleine tuin met een groene erfafscheiding (lage haag).

## Themakaart erfafscheiding



## LEGENDA



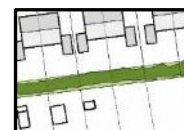
Lage haag: 0.60 – 1.00 meter



Hoge haag: 1.50 – 1.80 meter



Hekwerk met klimplanten, in basis Hedera (bij voorkeur aangevuld met Inheemse, bloeiende soorten)



Groenstrook met struweel (inheemse heesters) op privéterrein



Ligusterhaag



Meidoornhaag



Beukenhaag (zomerbeeld)



Beukenhaag (winterbeeld)

#### 4.8 Erfafscheiding

Thema's op het gebied van de overgangen van privéterrein naar openbaar gebied oftewel de erfafscheidingen zijn 'dorps, groen en biodivers'. Om die reden dienen kavels en tuinen altijd op een aangename, groene wijze te worden afgescheiden/ worden begeleid. Bij 'normale' kavels van meer reguliere woningen gaat het om hagen en/of groene hekwerken. Hieronder staan de uitgangspunten per type weergegeven:

*Lage hagen in voortuinen grenzend aan de openbare ruimte*  
*In het geval van voortuinen grenzend aan en georiënteerd op de openbare ruimte dienen lage hagen te worden geplaatst. De hoogte hiervan is 0.60 tot 1.00 meter). Deze hagen dienen te bestaan uit inheemse soorten.*

Per locatie/ deelgebied wordt gekeken welk type haag het meest passend is. Vanuit biodiversiteit is een haag met een mengsel van inheemse soorten het meest wenselijk. Men moet hierbij denken aan hagen samengesteld uit een mengsel van inheemse heestersoorten, zoals liguster, hazelaar, rode kornoelje, krentenboompje etc. Dit is wel het meest passend op de meest 'landelijke' plekken, dus grenzend aan het landschap of aan de zij- en achterkanten van grotere kavels.

Op plekken waar dit wat minder passend of praktisch gezien minder haalbaar is, bijvoorbeeld bij meer centraal in het plan staande rijwoningen, wordt het uitgangspunt een haag van één inheemse soort. Men moet hierbij denken aan soorten als de beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn e.d.

Ook (zij)tuinen, die direct aan de openbare ruimte grenzen, dienen met een groene erfafscheiding te worden afgeschermd. Het gaat hier tot 5 meter vanaf de voorgevellijn om lage elementen, ook bestaande uit inheemse hagen.

*Hoge hagen in zij- en achtertuinen aan openbare ruimte*  
Na de 5 meter vanaf de voorgevellijn dienen het in de meeste gevallen al hogere hagen te worden. Dit heft alleen wel te maken met de oriëntatie van de woningen, de gevelopeningen en andere elementen als erkers.

Aan de achterkanten van de achtertuinen dienen sowieso hoge hagen te komen als deze aan het openbare ruimte grenzen. Nu komt dit niet vaak voor omdat dit stedenbouwkundig gezien sowieso niet heel passend is.

#### *Begroeide hekwerken*

Als een wat hogere haag, bijvoorbeeld door een beperkte ruimte, niet past, kan ook voor een begroeid hekwerk worden gekozen. Dit is sowieso het geval bij de parkeerkoffers (zie themakaart erfafscheidingen).

Hier staan namelijk al blokhagen omheen. Dus zowel wat betreft de ruimte als wat betreft het beeld, zijn hoge hagen, grenzend aan de blokhagen niet passend. Om die reden dienen hier begroeide metalen hekwerken te worden geplaatst. Dit dienen hekwerken te zijn met dubbele, 'gepunte' verbindingen in de kleuren zwart of antraciet.

Deze hekwerken zijn begroeid met passende klimplanten: in basis is dit de Hedera (klimop). Om meer beleving en ecologische waarde te genereren, wordt deze basissoort aangevuld met inheemse, bloeiende klimplanten als Clematis montana, Lonicera tatarica e.d.



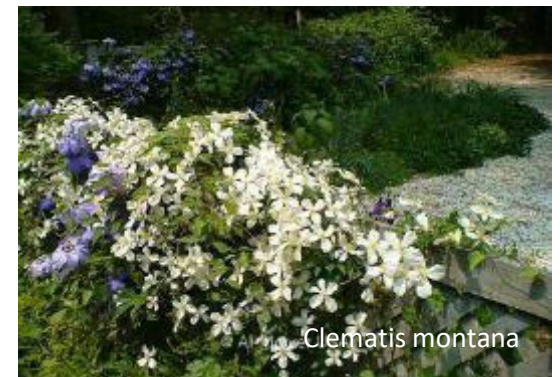
Begroeid hekwerk)



Hedera (klimop)



Lonicera tatarica



Clematis montana



Combinatie van lage muur  
met stang en begroeid hekwerk



Combinatie van lage muur  
met hoger begroeid hekwerk



Struweel (zomerbeeld)



Struweel (winterbeeld)

### *Combinatie gemetselde muren en begroeide hekwerken*

Op sommige plekken, bijvoorbeeld daar waar de zijtuinen aan de westelijke entreestraat grenzen, is het soms ook nodig om erfafscheidingen te creëren, die gecombineerd worden met de architectuur. Men moet dan denken aan gemetselde muren of aan een combinatie van lagere, gemetselde muren en begroeide hekwerken (zie de nevenstaande afbeeldingen).

### *Groenstrook met struweel/ inheemse heesters*

Aan de achterzijde van de tuinen van de woningen aan de zuidzijde van deelgebied 2 grenzend aan de (achterzijden van) percelen aan de Sint Janstraat) zal een groenstrook met struweel (inheemse heesters ) worden opgenomen. Deze groenstrook wordt wel op de privégronden van de nieuwe woningen aan de zuidzijde van het stedenbouwkundig plan geplant. Hier mogen het, vanuit de privacy en de beperking van de zichtbaarheid van de nieuwe woningen ook groenblijvende (maar wel inheemse) soorten zijn. Men moet dan bijvoorbeeld denken aan liguster (*Ligustrum vulgare*) of gewone hulst (*Ilex aquifolium*).

A photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, there is a field of tall green grass with yellow wildflowers. Behind the field, a row of brick houses with gabled roofs and solar panels is visible. To the right of the houses, there is a wooden playground structure. A large, leafy green tree stands on the right side of the image. The sky is blue with some white clouds. The text '5 beeldkwaliteit openbare ruimte' is overlaid on the image in a large, black, sans-serif font.

# 5 beeldkwaliteit openbare ruimte

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de inrichting van de (openbare) buitenruimte in beeld gebracht. Hierbij wordt, naast de beschrijvingen, gebruik gemaakt van referentiebeelden en het benoemen van specifieke boomsoorten. De opgenomen referenties zijn bedoeld als voorbeelden en/ of inspiraties. Het zijn geen volledig voorgeschreven en/ of vastgelegde soorten of producten.

De definitieve beslissingen op het gebied van materialen en elementen van de inrichting en soortkeuzes vinden namelijk plaats tijdens het opstellen van de inrichtingsplannen (IPOR's) en de beplantingsplannen voor de openbare ruimte.

In de uitwerking van de deelgebieden zal daarnaast samen met een ecooloog een selectie gemaakt worden op het gebied van de passende doelsoorten en bijbehorende vegetatie.

In dit hoofdstuk worden de verschillende deelgebieden en/ of onderdelen/ van de (openbare) buitenruimte nader toegelicht. Naast deze specifieke onderdelen/ deelgebieden worden ook nog meer algemene, overlappende thema's als verhardingsmaterialen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en dergelijke beschreven.

Daarnaast wordt er ook nog ingegaan op de thema's duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.



Beeld bestaande wandelroute en speelplek



Referentiebeeld wandelroute over wadi



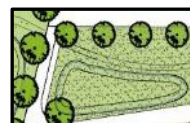
## LEGENDA.



Landschappelijke randen



'Groene vinger' (deelgebied 1)



Centrale parkzone



Sportveld/ speeltuin



Zuidelijke ontmoetingsruimte  
(deelgebied 2)



Bestaande, te behouden bomen



Groen omkaderde parkeerkoffers

## 5.2 Groenstructuur

### *Algemeen*

Zoals in de toelichting van het ontwerp voor het stedenbouwkundig plan reeds beschreven is, dient er enerzijds een balans te blijven tussen de eenheid van het plan en anderzijds onderscheid tussen het noordelijk gelegen deelgebied 1 en het zuidelijk gelegen deelgebied 2. Naast de onderdelen stedenbouw en architectuur, heeft dit ook invloed op het plan m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte.

### *Landschappelijke randen*

De landschappelijke randen aan de noord- en de westzijde van het plan zorgen voor een passende overgang van de nieuwe wijk naar het omliggende landschap. Zoals hierboven reeds benoemd, zorgen deze randen o.a. voor het voorkomen van de ligging van de 'straatjes' direct grenzend aan het landschap'.

Deze landschappelijke randen bestaan uit groenstroken met een combinatie van lage beplanting en transparante bomenrijen. Deze bomenrijen zorgen voor een groen silhouet van de nieuwe woningen en het behoud van goede doorzichten naar het open landschap. De huidige wijk, bestaande uit Duizel-Noord fase 1 en 2, heeft ook (tijdelijk) de overgang naar het open landschap bepaald. Ook hier zijn toen vergelijkbare landschappelijke randen aangelegd (zie nevenstaande foto). De boomsoorten dienen in ieder geval inheems te zijn. Eiken en lindes zijn hier bijvoorbeeld passende boomsoorten zijn. Het is wel een afweging welke soorten hier het beste zijn: eiken, lindes of meer vochtig gekoppelde soorten zoals bijvoorbeeld essen. De groenstroken onder de bomen bestaan uit een vorm van kruiden- en bloemrijk grasland.



Beeld bestaande bomenrij op overgang naar landschap



Referentiebeeld bomenrij op overgang naar landschap



Referentiebeeld 'groene vinger' met bomenrij



Beeld bestaande 'groene vinger' met bomenrij in Duizel-Noord fase 1

### *Groene vingers*

De onderdelen genaamd 'Groene Vingers' zijn gekoppeld aan deelgebied 1, als geheel ook "Groene Vingers" genaamd. De motivatie om deze delen van de openbare ruimte als afzonderlijke delen te definiëren, is gebonden aan de motivatie, die is aangegeven voor deelgebied 1, ook 'Groene Vingers' genoemd.

Het gaat hier om twee groenstroken met bomenrijen in oost westelijke richting. De eerste van de twee ligt midden in deelgebied 1. De tweede vinger ligt aan de zuidzijde van dit gebied en sluit aan op het noorden van de centrale parkzone.

Het meest noordelijk gelegen deelgebied, deelgebied 1, sluit het sterkst aan op het westelijk gelegen deel van het open landschap. De twee ingepaste 'groene vingers' spelen een belangrijke rol in het stedenbouwkundig ontwerp, omdat ze een onderdeel vormen van het ruimtelijk concept dat aan het stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische ontwerp voor Duizel-Noord fase 3 ten grondslag ligt. Dit gaat zowel om goede visuele als fysieke relaties met het aangrenzende open landschap van het beekdal van de beek Kleine Beerze.

De 'groene vingers' hebben meerdere belangrijke doelen en functies. Naast de hierboven benoemde ruimtelijke waarde op het gebied van zichtrelaties en fysieke koppelingen met het open landschap hebben ze ook een belangrijke rol op het gebied van de inpassing van de nieuwe woningen. Deze twee bomenrijen zorgen, net als de landschappelijke randen voor een groen silhouet van de nieuwe woningen.

### *Centrale parkzone*

Relatief centraal in het plan, tussen het noordelijke deelgebied 1 en het zuidelijke deelgebied 2, ligt een brede groene zone in oost-westelijke richting. Naast deels dezelfde functie als de 'groene vingers', namelijk het borgen van de visuele zichtrelatie met het open landschap, heeft deze zone zelfs nog een grotere functie op het gebied van de beleving van de buitenruimte voor zowel de nieuwe als de reeds bestaande bewoners.

Door de omkadering van deze groene ruimte door woningen, die met de voorzijde naar het groene terrein zijn gericht, is het niveau van de sociale cohesie ook nog extra hoog geworden.

Ondanks dat deze centrale parkzone weliswaar zo groen mogelijk zal worden ingericht, zal er ook wel duidelijk worden ingezet op onderdelen voor de functies als sporten en spelen.

Er zal hier sowieso een sportveld worden ingepast dat straks vergelijkbaar is met het in de huidige situatie reeds aanwezige sportveld/ speeltuin. Daarnaast zal er nog een passend aantal speelvoorzieningen en straatmeubels worden ingepast. Naast de reguliere speelvoorzieningen zullen er, meer westelijk, ook passende, meer natuurlijke onderdelen worden ingepast.

Om aan beide functies (spelen/ sport en natuur) een goede invulling te geven, dient de groene inrichting van deze ruimte zowel biodivers als open van karakter te zijn. In dat licht bestaat de hoofdpzset uit inheemse beplanting met een beperkte hoogte in combinatie met verspreid staande, inheemse boomsoorten.



Referentiebeelden centrale parkzone



Ondanks het feit dat er hier meerdere voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting zullen worden ingepast, dient deze ruimte ook zo groen mogelijk te blijven. Mede met betrekking tot de mate van biodiversiteit en het klimaat-adaptieve karakter is het ook belangrijk dat hier zo groot mogelijke bomen (minimaal 2e grootte) worden ingepland. Men moet hier vooral denken aan lindes, esdoorns en kastanjes, maar zeker ook aan inheemse eiken. Deze soorten hebben een groot belang voor veel insectensoorten, waardoor de ecologische waarde, ook voor andere dieren, zo hoog mogelijk wordt.

De hoofdbeplanting van het maaiveld bestaat voornamelijk uit bloemrijk en kruidenrijk grasland. Om op het terrein mede op het vlak van biodiversiteit nog extra waarde te creëren, zullen er op strategische punten (die het zicht niet blokkeren) ook nog wel wat groepjes heesters worden neergezet. Ook deze zijn in beginsel inheems en bij voorkeur ook zoveel mogelijk bloeiend en vruchtdragend om bijen, vlinders en andere insecten, maar ook vogelsoorten en kleine zoogdiersoorten zoveel mogelijk te ondersteunen. Men moet daarbij vooral denken aan soorten als meidoorns, ligusters, hondsrozen etc.

#### *Zuidelijke ontmoetingsruimte*

Naast de centrale parkzone is er tussen deelgebied 1 en 2 nog een apart onderdeel in de groenstructuur gecreëerd. Ondanks het feit dat deze ruimte fysiek gekoppeld is aan de centrale parkzone heeft dit deel zowel door de omkadering door de appartementengebouwen als door de specifieke functie toch een eigen karakter. Door deze unieke positie wordt hier gekozen voor een sociale functie. Doordat dit gebied deels aan het park gekoppeld is, maar daar deels ook los van ligt, is dit een goede ontmoetingsruimte.

Referentiebeelden sport- en speelvoorzieningen

Gezien het feit dat de sfeer hier wat meer cultureel is, hoeven hier niet per se 100% inheemse boomsoorten te worden ingepast. Mede in verband met het feit dat het door de klimaatverandering steeds interessanter wordt om wat meer droogtebestendige boomsoorten (bijvoorbeeld uit Zuid-Europa) toe te passen. Men moet dan bijvoorbeeld denken aan platanen (*Platanus spec.*), de tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*), de kurkeik (*Quercus suber*) en de moseik (*Quercus cerris*).

#### *Beplanting van de wadi's*

Het grootste deel van de ruimte voor waterberging en de meeste en grootste wadi's zal waarschijnlijk aan de westzijde van het stedenbouwkundige plan worden aangelegd. In dit grotere, zuidelijk gelegen groene gebied zullen ook wel enkele (kleinere) wadi's gecreëerd worden. Deze zullen echter wel minder diep en minder nat zijn dan die in het westelijke deel (beekdal).

Deze wadi's vallen, indien ze correct worden aangelegd, als het goed is weer vrij snel droog. Aan de randen hiervan en op de taluds kunnen dus minder aan water gerelateerde boomsoorten worden ingepast. Men moet dan denken aan ecologisch gezien waardevolle soorten zoals eiken, beuken, kastanjes, lindes en esdoorns.

Daarnaast zullen er ook (deels) vaste planten rond de wadi's worden geplant. Ondanks dat inheemse soorten en/ of bloemrijk grasland de hoogste ecologische waarde heeft, zorgen deze soorten ook voor een meerwaarde op het vlak van biodiversiteit. Daarnaast zorgt dit type beplanting voor een hoge beeldkwaliteit, hetgeen door de omwonenden ook zeer gewaardeerd wordt.



Moseik  
(*Quercus cerris*)



Plataan  
(*Platanus hispanica*)



Tulpenboom  
(*Liriodendron tulipifera*)



Referentiebeelden bomen en wadi's



Referentiebeelden parkeerkoffers

#### *Onderdeel 'parkeerkoffers'*

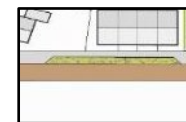
In het hele plan is een substantieel aantal zogenaamde parkeerkoffers gepositioneerd. Dit vindt plaats omdat dit een unieke oplossing is om het 'blik' zoveel mogelijk uit het zicht te houden en om daarnaast ook de loopafstand tot de woningen acceptabel te houden.

Om de auto's deels uit het zicht te houden, worden de parkeerkoffers omkaderd door relatief lage (0.80 – 1.00 meter hoge) blokhagen. Als de hagen breed genoeg zijn, staan er, op de juiste plekken, soms ook nog bomen in.

Voor de hagen worden soorten als de liguster, de beuk en de haagbeuk voorgesteld. Daarnaast voor wat betreft de bomen een mix van niet-vruchtendragende soorten zoals de sierkers, de sierappel of de meidoorn.



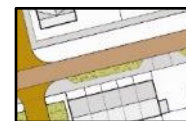
## LEGENDA.



Rijbaan: gebakken klinkers, bruin, keiformaat, keperverband



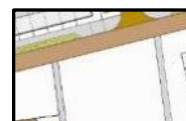
Parkeerbaan, gebakken klinkers, bruin, keiformaat, kei-verband



Langsparkeren, grasklinkers, NCB, kleur cf. straatstenen



Parkeercoffers: rijbaan gebakken klinkers, afwijkend bruin. P-vakken: NCB-klinkers, kleur cf. rijbaan.



Voetpaden aan rijbanen: gebakken klinkers, dikformaat, halfsteensverband, kleur conform rijbaan



Voetpaden door het groen: gebakken klinkers, dikformaat, kleur afwijkend van rijbaan



Landschapspad naar de beek: halfverharding, bijv. Dolomit

### 5.3 Verharding

Voor de inrichting van de verharde vlakken in de openbare ruimte is het uitgangspunt een 'dorpvloer'. Grote hoogteverschillen in het straatprofiel dienen dus waar mogelijk te worden vermeden. In deze derde fase wordt er wel voor een ander parkeerconcept gekozen dan in Duizel-Noord fase 1 en 2. Daar is uitgegaan van het concept genaamd 'Brabants parkeren'. Dat concept heeft als uitgangspunt dat men op een klassieke wijze op de rijbanen mag parkeren. In de twee eerdere fasen werden de overgangen tussen rijbanen en trottoirs/ voetpaden dus bijna geheel uitgevoerd in de vorm van relatief vlakke, betonbanden/ trottoirbanden.

In deze derde fase wordt er echter uitgegaan van specifieke, (standaard) parkeerplaatsen. Dit betekent dat er niet meer overal met vlakke betonbanden kan worden gewerkt. Maar waar het nu nog wel mogelijk is, dient dit alsnog te worden toegepast. Naast het 'dorpse karakter' zorgt dit ook voor een optimale toegankelijkheid voor fysiek beperkte, minder-valide mensen.

De verharding van de rijbanen dient zo fraai en duurzaam mogelijk te worden uitgevoerd. Daarnaast dient dit ook zo goed mogelijk aan te sluiten op de verharding van fase 1 en 2.

De rijbanen bestaan dus uit gebakken klinkers, die in principe in keperverband worden aangelegd. Men moet dan denken aan een 'warm' roodbruine kleur, zoals in Duizel-Noord fase 1 en 2 reeds is aangelegd (zie de bovenste versie van de nevenstaande referentiebeelden).



Referentiebeelden types verharding



