

BEELDKWALITEITPLAN HOOGHLAND TE BAKEL

**RED
B**
ARCHITECTS
URBANISTS



Colofon

Beeldkwaliteitplan Hooghland Bakel

Opdrachtgever
BL Huisvesting B.V.

Datum
1 oktober 2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Leeswijzer	4
2. Stedenbouwkundig plan	5
2.1 Historische kaarten	5
2.2 Concept Hoogland	6
3. Beeldkwaliteitplan	8
3.1 Groen en bomen	8
3.2 Water	12
3.3 Spelen	14
3.4 Verharding	16
3.5 Straatmeubilair en verlichting	18
3.6 Parkeren	20
3.7 Duurzaamheid	22
4. Architectuur	23
4.1 Woningen aan de dorpsrand	24
4.2 Beeldkwaliteit architectuur woningen binnengebied	25
5. Grens openbaar-privé	27

1. Inleiding

In dit beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt. Het beeldkwaliteitplan is het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Het beeldkwaliteitplan is tevens het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen. Het schetst het voor ogen staande eindbeeld van de ontwikkeling en geeft, naast het bestemmingsplan met planregels, sturing aan de duurzame instandhouding van het eindbeeld door het in beeld en woord vertalen van de stedenbouwkundige visie en opzet van het plan. De architectuur, erfinrichting en inrichting van de openbare ruimte zijn daarin de belangrijkste beelddragers en worden middels het beeldkwaliteitplan vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van de 'Nota welstand en beeldkwaliteit', waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

1.1 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het stedenbouwkundig plan. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt in gegaan op de spelregels van de beeldkwaliteit. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving over de uitgangspunten voor de openbare ruimte, in hoofdstuk 4 wordt de beeldkwaliteit voor de architectuur behandeld en hoofdstuk 5 wordt de overgang van openbaar naar prive behandeld.



2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Historische kaarten

Bakel ligt in de regio Peelrand, een gevarieerd zandlandschap, waarin de oude nederzettingen als een hoefijzer rond het voormalige veengebied de Peel liggen. Het oude dekzandlandschap wordt gekenmerkt door bolle akkers, heidevelden en lager gelegen, natte hooilanden (beemden). Op deze hooilanden, die veelal aan de rand van de Peel lagen, werd het vee geweid. Kenmerkende landschapselementen zijn hakhoutbosjes en wallen

Van oudsher is er een route door het plangebied gelegen. Deze oude route die tot 1970 aanwezig was, is het uitgangspunt van de groene ader door het plan.



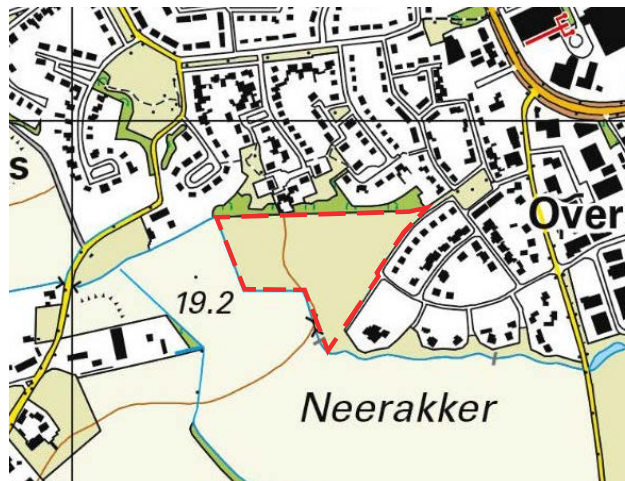
1920



1970



1990



Heden

2.2 Concept Hoogland

Met het stedenbouwkundig plan Hoogland Bakel is aansluiting gezocht bij het naastgelegen plan Neerakker Bakel, een groene wijk die een goede overgang vormt tussen de kern Bakel en het omliggende landschap.

Het plan is opgezet met een centrale groene ader. De oorsprong van deze groene ader wordt gevonden in een historische route die tot 1970 in dit plangebied aanwezig is geweest. Deze groene ader verbindt Hoogland met het landschap ten zuidwesten van het plangebied. De nieuwe woonbuurt is gelegen tussen Neerakker fase 1 en de bestaande woonbuurt ten zuiden van de Burg. Diepenstratenlaan. De structuur van Hoogland sluit aan op de oost-west georiënteerde structuur van Neerakker fase 1. Aan de noordzijde, tussen de woonbuurt ten zuiden van de Burg. Diepenstratenlaan en Hoogland wordt de huidige groene rand gerespecteerd en versterkt.





3. Beeldkwaliteitplan openbare ruimte

3.1 Groen en bomen

In Hoogland Bakel zijn verschillende groenonderdelen in het plan opgenomen. De centrale ader, de groene straten en de Groene zoom aan de noordzijde.

- Uitgangspunt voor de parkachtige zone aan de noordzijde van Hoogland zijn volwassen bomen, gras en halfverharde wandelpaden met hier en daar een zitgelegenheid in het verlengde van de woonstraten in Hoogland. De Groene zoom vormt een fijn uitloopgebied voor de woonbuurt en maakt het mogelijk om een ommetje te maken.
- Uitgangspunt voor de groene ader is vooral spelen en wateropvang in een natuurlijke setting.
- De woonstraten zullen aan één zijde een groene invulling krijgen.



Groene zoom
10365 m2



Groene ader
1980 m2



Brede straatbermen
1236 m2



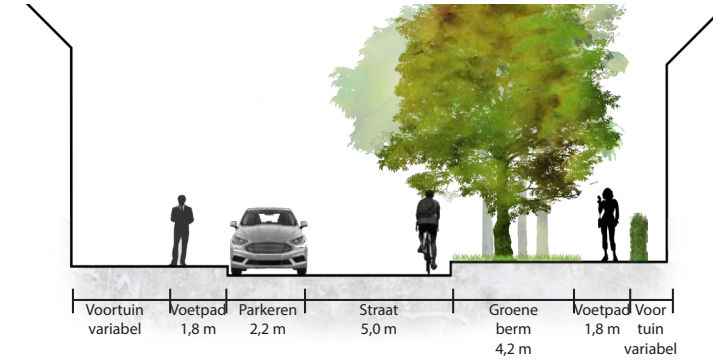
Bermen
2124 m2



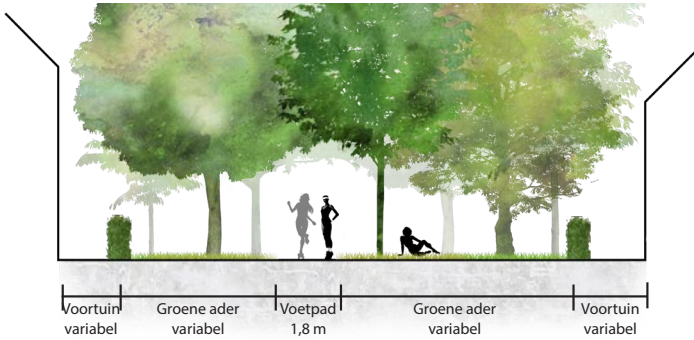
Brede straatbermen



Brede straatbermen



Straatprofiel met brede bermen



Profiel groene ader



Groene ader



Groene ader



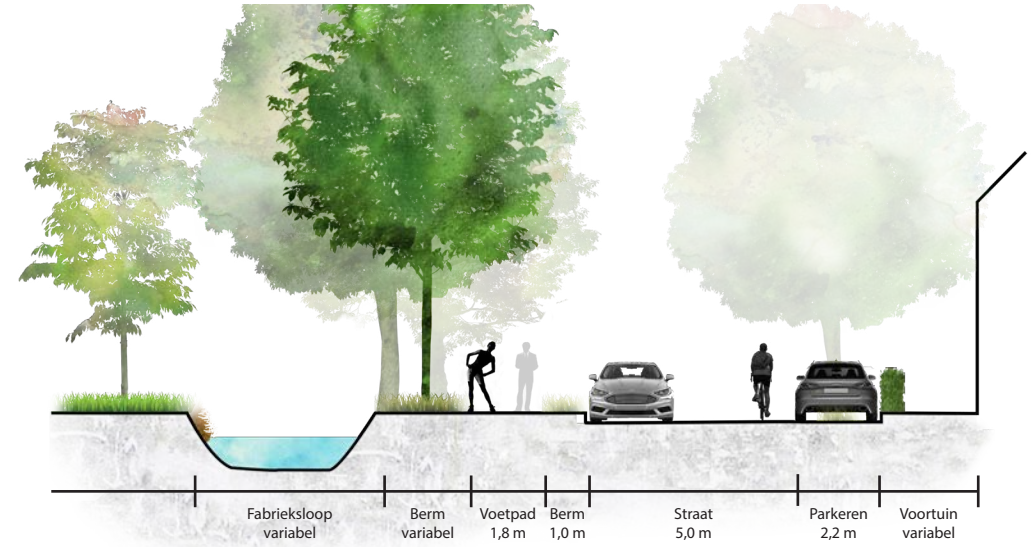
Groene bermvakken



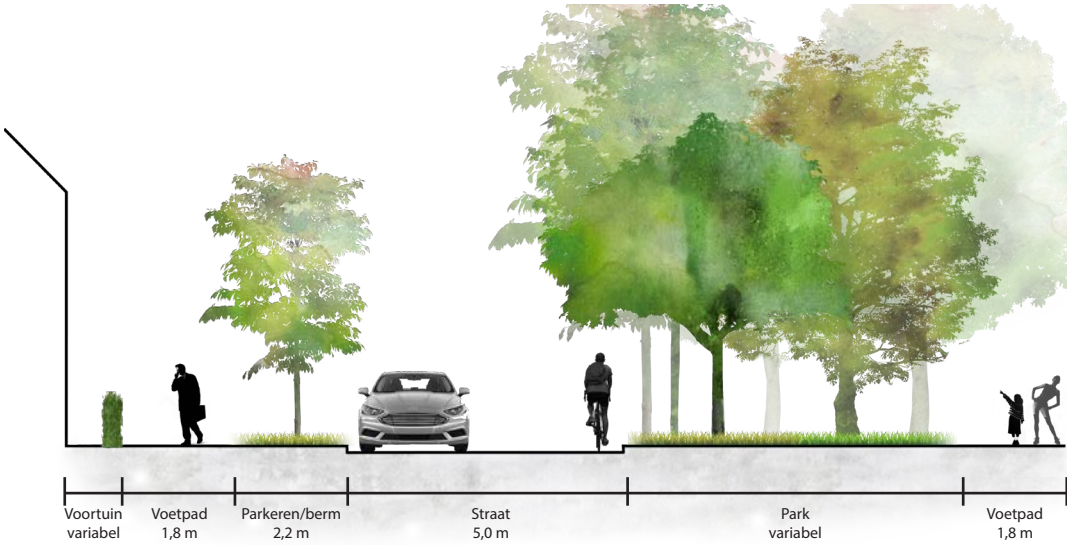
De Groene zoom



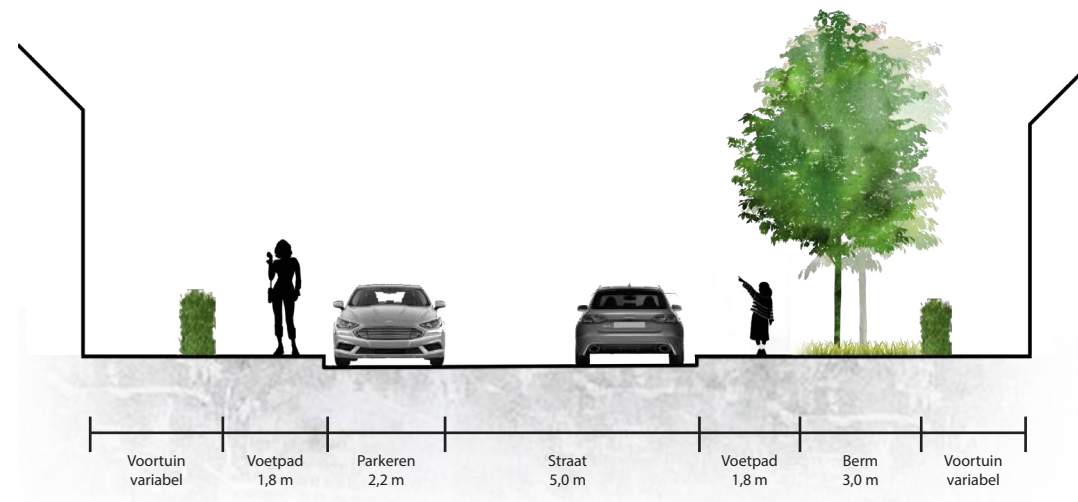
De Groene zoom



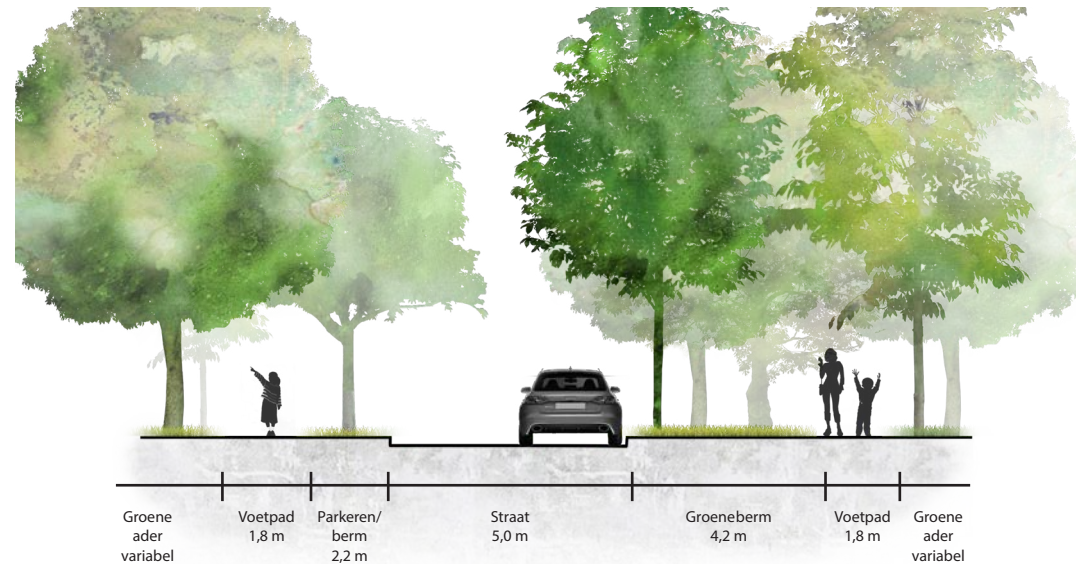
Profiel A



Profiel B



Profiel D



Profiel C

3.2 Water

- Uitgangspunt voor de wadi's in de groene ader is het opvangen van water en het infiltreren hiervan. De wadi's kunnen dan tevens als speelgelegenheden gebruikt worden.
- Uitgangspunt voor de fabrieksloop is het behouden van de waterloop wat een aftakking is van de Bakelse Aa.



Wadi's



Fabrieksloop



Wadi's met stapstenen



Wadi's met kruidenrijk gras



Wadi's met natuurlijke spelelementen



Fabrieksloop



Natuurlijke speelaanleidingen



Groene speel-ader

3.3 Spelen

- De centrale groene ader met wadi's biedt ruimte voor speelaanleidingen.
- In de parkachtige zone aan de noordzijde wordt wandelen gecombineerd met spelen en zullen speelaanleidingen worden geplaatst die passen in dit wandelgebied.

Uitgangspunt bij de inrichting van de speelzones is het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, stapstenen en boomstammen.



Natuurlijke speelaanleidingen



Natuurlijke speelaanleidingen



Speelaanleidingen in groene speel-ader



Speelaanleidingen in groene speel-ader

3.4 Verharding

Een eenvoudige en dorpse inrichting van de openbare ruimte moet worden nagestreefd. De rijbaan wordt bijvoorbeeld uitgevoerd in een bestrating van donkere, rode gebakken (keiformaat) klinkers. De bermen worden met vaste planten en grassen ingericht en met bomen beplant. Voor de voetpaden wordt bijvoorbeeld betonsteen in waalformaat toegepast. Voor de wandelpaden is halfverharding een mooie, eenvoudige en dorpse optie.



Straat



Voetpad



Wandelpad



Halfverharding voetpad de Groene zoom



Afwatering met grasbetonstenen en verlaagde trottoirband



Betonsteen in waalformaat voor het voetpad



Rode gebakken klinkers met langsparkeren



Verlichte zone



Straatmeubilair



Picknicktafel

3.5 Straatmeubilair en verlichting

In elke straat worden lichtmasten van 5 meter hoogte geplaatst. Op diverse plaatsen worden zitmeubilair en vuilnisbakken geplaatst. Er wordt een verschil gemaakt tussen bankjes en picknicktafels. De picknicktafels zijn gelegen in de buurt van speelgelegenheden, de bankjes zijn gelegen aan de wandelpaden en voetpaden. Er zal bij elke picknicktafel zich een vuilnisbak bevinden.

Langs de paden dient er een type verlichting toegepast te worden die een minimaal verstorend effect heeft op vleermuizen en uilen. De aantasting van deze ecologische waarden moet worden voorkomen.

Ook voor het straatmeubilair wordt een natuurlijke uitstraling voorgestaan.



Straatverlichting



Parkverlichting, minmaal verstorend



Picknicktafel



Prullenbak



Bank

3.6 Parkeren

Parkeren vindt plaats in parkeerhofjes en langsparkeren in de straat. Buiten het parkeren in de openbare ruimte hebben een aantal woningen ook een parkeerplaats of parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren in de parkeerhofjes wordt bij voorkeur uitgevoerd met grasbetontegels om een groene uitstraling te borgen. Langsparkeren in de straat wordt in een zelfde materialisering als de rijbaan wordt uitgevoerd.



Openbaar
140 pp



Eigen terrein
43pp



Grasbetonstenen



Parkeerhof met haagjes en grasbetonstenen



Langsparkeren in rode gebakken klinkers



Parkeerhof met haagjes



Groene
tuinen



Wandel
ommetje



Groene
leefomgeving



Speelgelegen
heden



behoud
groen



Water-
opvang



aansluiting
omgeving

3.7 Duurzaamheid

In dit plan zijn ook duurzame elementen terug te vinden. Zo zijn er verschillende mogelijkheden voor het opvangen van water, wat vooral in de wadi's zal plaatsvinden. Groene tuinen vormen het uitgangspunt dat gestimuleerd wordt door de groene leefomgeving. De groene leefomgeving zorgt ervoor dat het fijn is om een wandeling te maken, zo worden ommetjes wandelen gestimuleerd.

Er zijn veel speelgelegenheiten in het groen gerealiseerd, om te stimuleren dat kinderen naar buiten gaan. Het combineren van groen en spelen komt tot uitdrukking door natuurlijke materialen te gebruiken voor het spelen. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en daarnaast zullen nieuwe bomen worden geplant, zodat optimaal wordt bijgedragen aan het microklimaat. De aansluiting op de bestaande structuur Neerakker fase 1 is belangrijk, om de samenhang te vergroten.

4. Architectuur

Woningtypologie

Vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen, rijwoningen en rug-aan-rug woningen.

Wonen aan de rand

Voor de woningen aan de landschappelijke rand gelden de regels uit de welstandsnota en beeldkwaliteit te weten de beelddrager dorpsranden aan het open landschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen wonen aan de dorpsrand en wonen in het binnengebied.

In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de woningen in de dorpsrand grenzend aan het open landschap.

Van landelijk aan de rand naar landelijk in de punt.



Wonen aan de
dorpsrand

Wonen in het
binnengebied



Vrijstaande
woningen

Twee-onder-
één-kap groot

Twee-onder-
één-kap klein

Rijwoningen
groot

Rijwoningen
klein

Rug-aan-rug
woningen

4.1 Woningen aan de dorpsrand

Randvoorwaarden

Het uiterlijk van bouwwerken wordt in samenhang met de beschreven eigenschappen en uitgangspunten gewogen aan de hand van de volgende randvoorwaarden (verplicht) en de daaronder opgesomde criteria (afweging):

Identiteit

Behoud van het landelijk en groen karakter:

- nieuwbouw landschappelijk inpassen;
- hoofdgebouwen hebben indien aan de orde een (tweede) voorkant aan het landschap;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt en staan ingeplant;

Bouwmassa

Bouwmassa sluit aan op het karakter van de omgeving:

- traditionele bouwmassa's met lage goot en nadruk op de kap;
- bouwmassa's worden uitgevoerd met 1,5 laag met een kap
- gebouwen uitvoeren met een lage en ononderbroken goot;
- een kap uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden, of mansarde;
- nadrukkelijke vormen en samengestelde kappen vermijden.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd met kap



Dorpsranden aan open landschap



Dorpsranden aan open landschap



Dorpsranden aan open landschap



Dorpsranden aan open landschap

Uitwerking

De architectuur past in het landelijk beeld:

- de architectuur is overwegend informeel;
- gevels van woningen zijn gemetseld in baksteen met gesloten hoeken en anders van hout; of met houten accenten
- daken zijn gedekt met pannen (vrijstaande panden eventueel zink of riet afgestemd op belendingen);
- aandacht voor de vormgeving met eenvoudige maar zorgvuldige details.

Materiaal en kleur

Traditionele materialen en kleuren die zonder contrast passen in het landschap:

- baksteen in aardtinten;
- rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- houten kozijnen;
- zink;
- riet (passend bij het landschaps- of gebouwtype);
- vegetatiedaken (bij eigentijdse bebouwing);
- houten betimmering in gedekte kleuren zoals donkergroen.



Wonen in het binnengebied



Wonen in het binnengebied



Wonen in het binnengebied



Wonen in het binnengebied

4.2 Beeldkwaliteit architectuur woningen binnengebied

Positie en oriëntatie

Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie (zie ook hoekaccenten).

Bouwmassa en kapvorm hoofdgebouwen

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap;
- Het toepassen van een kap is verplicht. De rijwoningen hebben in basis een langskap, Gecombineerde daken mogelijk;
- Platte daken zijn niet toegestaan.
- Aan een straat waar aan weerszijde woningen zijn gelegen dienen in totaal minimaal 3 draaiingen van de kap te zijn.

Bijgebouwen

- Het bouwen van een garage is toegestaan mits deze 4 meter achter de voorgevel staat;
- Bijgebouwen mogen worden uitgevoerd met een plat dak.
- Woningen hebben een dorpse architectuur;
- De woningen hebben een duidelijk herkenbare goot;

Hoekaccenten

- Gevels grenzend aan openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling (geen gesloten gevels);
- Garages grenzend aan de openbare ruimte doen mee in de representatieve gevel;
- Bergingen liggen aan de niet-openbare zijde;
- Garages of bergingen grenzend aan de openbare zijde zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning;
- Er staan nooit drie identieke rijen woningen naast elkaar.



specials rug-aan-rug woningen



specials rug-aan-rug woningen



Baksteen in roodbruine en bruine tinten



Antraciete dakpannen (niet verglaasd)

Specials rug-aan-rug woningen

In het plangebied worden een 3-tal blokjes rug-aan-rugwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden uitgevoerd in één laag met kap. In materialisatie wordt uitgegaan van dezelfde materialen als de overige woningtypes, waarbij houtaccenten zijn toegestaan. Bij deze woningtypes zijn geen kapdraaiingen toegestaan.

Omdat het drie bouwmassa's in het groen betreft, is een afwijkende bebouwingsvorm mogelijk. Qua stijl wordt ingezet op een schuurwoningachtige uitstraling.

Materialisatie

Ten aanzien van de materialisatie wordt uitgegaan van gebiedseigen materialen, waarbij de materialen en kleuren traditioneel en duurzaam zijn en passen in deze context.

- Gevels bestaan in de basis overwegend uit baksteen in warme (aardse) tinten, zoals rood, bruin en beige. Een combinatie met houtaccenten is toegestaan.
- Kozijnen worden uitgevoerd in hout;
- Daken worden uitgevoerd in donkere (antracietkleurige) keramische pannen, waarbij een verglaasde afwerking niet is toegestaan. Al dan niet gecombineerd met zonnepanelen;

5. Grens openbaar-privé

5.1 Algemene beeldkenmerken

De overgang van openbaar naar privé wordt situatief vormgegeven op basis van de positie in het stedenbouwkundig plan. Binnen het stedenbouwkundig plan is de positie in de groenstructuur bepalend voor de vormgeving.

- Bebouwing op de erfgrens is niet toegestaan grenzend aan woonstraten en/of groenzones;
- Woningen die direct grenzen aan het groen, dus zonder rijweg voor de deur, bezitten een voortuin van minimaal 1,5 m diep. Een Delftse stoep is niet toegestaan en zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp;
- Rijwoningen hebben een voortuin van minimaal 1 m. diepte, alle andere woningen hebben een voortuin van tenminste 2 m diep;
- Voortuinen dienen door een haag begrensd te worden aan de openbare ruimte;
- Voortuinen dienen voor 50% voorzien te zijn van natuurlijke begroeiing;
- Alle zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd met levendig groen;
- Een samenhangend groenplan is vereist in geval van parkeren op het achter terrein;
- Schuurtjes/bergingen in de achtertuin grenzend aan de openbare ruimte dienen achter een hekwerk met hederaplant te worden geplaatst, hiervoor dient de schuur/berging op minimaal 30cm van de erfgrens geplaatst te worden.
- Erfafscheiding die grenzen aan openbare ruimte dienen op eigen terrein geplaatst te worden. Deze dient van groene beplanting te zijn met een maximale hoogte bij het voorerf van 0,8 tot 1 meter en bij het achtererf 1,8 tot 2 meter zijn. De toe te passen soorten zijn benoemd in het landschappelijk inpassingsplan.



Schuur op min. 30 cm van erfgrens



Groene voortuin gescheiden door haagjes



Voortuin gescheiden door haagjes



Levendig groen in zijtuin



Groene voortuin



Hoge haag als erfafscheiding

RED
ARCHITECTS
URBANISTS **B**

ROSE EN DE BIE
Bureau voor architectuur en stedenbouw
Torenstraat 32
5473 EL Heeswijk-Dinther
T 0413 - 291218
E info@roseendebie.nl

