

Milheesestraat, Milheeze

Beeldkwaliteitsplan



Mei 2026
220144

**SAB**

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

E: info@sab.nl

I: www.sab.nl

Opdrachtgever

Keizersberg Vastgoed

Projectnummer

220144

Datum

Mei 2026

Inhoudsopgave

01. Inleiding	4
Aanleiding	4
Stedenbouwkundig plan	4
Algemeen streefbeeld	4
Relatie met andere plannen en welstand	4
Duurzaamheid	6
02. Beeldkwaliteit bebouwing Milheesestraat	7
2.1 Spelregels woonbebouwing	7
2.2 Spelregels supermarkt	8
03. Beeldkwaliteit bebouwing dorpsrand	10
3.1 Spelregels woonbebouwing	10
3.2 Aanvullende spelregels rug-aan-rugwoning	12
3.3 Aanvullende spelregels appartementen	13
04. Beeldkwaliteit erfinrichting	14
4.1 Spelregels erfinrichting woningen	14
4.2 Spelregels erfinrichting supermarkt	15
4.1 Spelregels erfafscheidingen	16

1. Inleiding

Aanleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling aan de Milheesestraat in Milheeze. Keizersberg Vastgoed bv is voornemens om in Milheeze een nieuwe woonbuurt en een supermarkt te realiseren. Dit plan draagt bij aan de woningbehoefte in Milheeze en versterkt de vitaliteit van de kern met een supermarkt en nieuwe woningen. Keizersberg Vastgoed bv heeft SAB gevraagd het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen. In nauwe samenwerking met de gemeente Gemert-Bakel is voorliggend beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen.

Stedenbouwkundig plan

Op pagina 5 is het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonbuurt aan de Milheesestraat weergegeven. Het plan voorziet in een dorpsse, groene en gevarieerde woonomgeving met 87 woningen en een supermarkt aan de flanken van een oude akker. De open en afwisselende opzet sluit zorgvuldig aan op het bestaande dorp en het omliggende landschap. Daarbij staat de verwevenheid van de nieuwe dorpsrand met het landschap centraal. Door behoud en herstel van (cultuur)historische elementen wordt de leesbaarheid en herkenbaarheid van de plek versterkt. Een verdwenen tracé wordt deels teruggebracht en zichtlijnen vanaf de Hoevensebaan en de Milheesestraat maken het akkercomplex beleefbaar. Ook wordt de bestaande steilrand in het gebied visueel versterkt. Langs de Milheesestraat voegen zich twee nieuwe eigentijdse erven in het bestaande lint. Het oostelijk erf biedt ruimte voor een supermarkt, terwijl het westelijk erf ruimte biedt voor een aantal schuurwoningen die aansluiten bij het karakter van de erven. De woonbuurt vormt een gevarieerde en afwisselende dorpsrand met

korte blokjes langs de rand, waarbij de woningen gericht zijn op het landschap. Bijzondere woonmilieus markeren de plekken waar dorp en landschap elkaar ontmoeten. Zie voor een uitgebreidere toelichting de rapportage met het stedenbouwkundig plan.

Welstand & Welstandsvrije zone

Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld gelijktijdig met het omgevingsplan. Het zal vervolgens als toetsingskader dienen voor bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning. Voor de deel van de ontwikkeling in Milheeze zal een welstandsvrij regiem gelden. Dit geldt specifiek voor de op te richten hoofd- en bijgebouwen. In het omgevingsplan worden de belangrijkste spelregels om een dorps karakter te realiseren vastgelegd. Hierbij valt te denken aan bouwhoogtes en rooilijnen en een regeling voor aan- en bijgebouwen. Om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en het groene karakter te waarborgen zijn in de welstandsvrije zone wel regels met betrekking tot de erfafscheidingen van toepassing. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod.

Algemeen streefbeeld

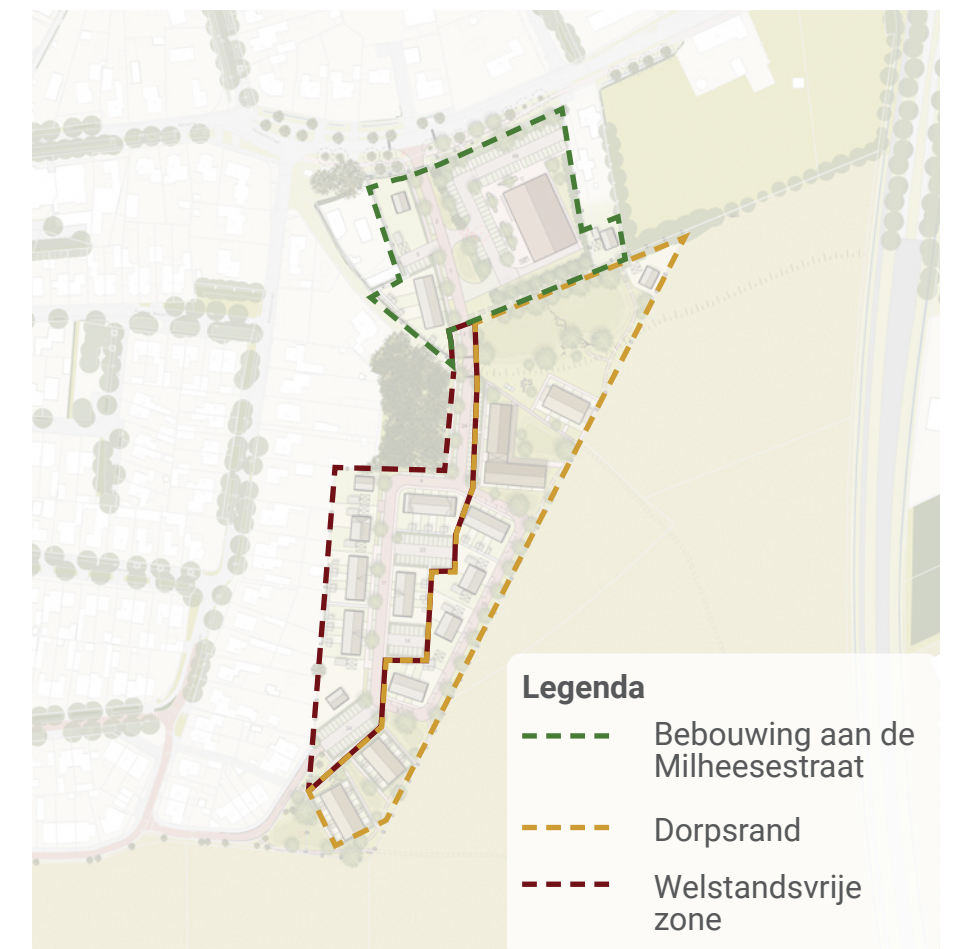
Voorliggend beeldkwaliteitsplan richt zich op de bebouwing langs de randen, waar de overgang naar het landschap en bestaande dorp bepalend is. Er worden twee deelgebieden onderscheiden: bebouwing aan de Milheesestraat en de dorpsrand. Hoofdstuk 2 en 3 beschrijven de architectonische sfeer en spelregels per gebied. Referentiebeelden illustreren de beoogde sfeer en bieden een visuele ondersteuning van de uitgangspunten. Hoofdstuk 4 bevat spelregels voor erfafscheidingen en erfinrichting in beide deelgebieden.

Bebouwing aan de Milheesestraat

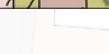
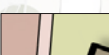
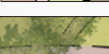
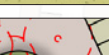
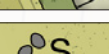
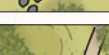
De Milheesestraat vormt een belangrijke structuur in Milheeze en wordt gekenmerkt door een bebouwingslint met een landelijk-dorps karakter: woningen aan het lint en schuren daarachter. De nieuwe bebouwing sluit hierbij aan. De spelregels voor de woningen en de supermarkt worden afzonderlijk beschreven en waarborgen een landelijk-dorpse samenhangende uitstraling.

Dorpsrand

De oostelijke dorpsrand krijgt een ontspannen, landelijk-dorps karakter met grote variatie in woningtypes en groene ruimtes, die de wisselwerking tussen dorp en landschap versterken. De woningen zijn georiënteerd op het buitengebied en krijgen royale kappen. De spelregels waarborgen een landelijk-dorpse samenhangende uitstraling voor de dorpsrand.



Legenda

-  Plangebied
-  Woningen
-  Rug-aan-rugwoningen
-  Appartementen
-  Supermarkt
-  Kavels
-  Rijbaan
-  Verkeersdrempel
(indicatief getekend,
verkeerskundig nader uit
te werken).
-  Voetpad
-  Struinpad onverhard
-  Parkeren
-  Bomen bestaand
-  Bomen nieuw
-  Bomen te kappen /
verplanten
-  Haag bestaand
-  Haag nieuw
-  Struweel
-  Groenzone
-  Wadi
-  Steilrand
-  Speelplek
-  Milieupunt
-  Akkerwegen/oude tracé's,
indien mogelijk, in de
toekomst als wandelpad
doortrekken naar de
Hoefensebaan als
onderdeel van een ommetje



Duurzaamheid

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe bebouwing een duurzaam karakter krijgt. De volgende suggesties dienen daarbij ter inspiratie.

Suggesties voor duurzame bebouwing

- Breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten. Dat kan bijvoorbeeld op de volgende manieren (laat een ecooloog adviseren over de juiste positionering van deze voorzieningen in de gevel):
 - huismus: inbouwkasten voor de huismus kunnen in de woningen ingebouwd worden, of er kunnen ronde, golvende dakpannen worden toegepast als verblijf- en nestplaats. Door het vogelschroot pas op de derde panlat van onder plaatsen hebben de huismussen genoeg ruimte om onder het dak te broeden;
 - gierzwaluw: plaats inbouwkasten in de gevel van de woningen;
 - vleermuis: voor de vleermuis is het het beste om spouwmuren geschikt en toegankelijk te maken voor vleermuizen. Daarnaast kunnen er ook inbouwkasten in woningen toegepast worden, zoals de Tichelaarkast;
- Geef platte daken van bergingen zoveel mogelijk vorm als sedumdaken, dit is goed voor de waterberging en biodiversiteit;
- Koppel regenwater af en laat het infiltreren of voer het zichtbaar af naar de wadi's.

Suggesties voor een duurzame tuin

Een klimaatbestendige en biodiverse inrichting van de tuin draagt in belangrijke mate bij aan een duurzame woonbuurt. Ter inspiratie zijn hier enkele suggesties opgenomen die bijdragen aan een duurzame tuin:

- Minimaliseer verharding;
- Leg eventuele paden aan met halfverharding;
- Plant inheemse soorten en nectarplanten;
- Zaai bloemenmengsels in om vlinders en insecten aan te trekken;
- Plaats een solitaire boom in de achtertuin, deze biedt schaduw (verkoeling) en nestgelegenheden voor vogels;
- Hang een insectenkast of bijenhotel op een zonnige plek;
- Vang het regenwater op in een regenton of laat het infiltreren in de bodem.



> Nectarplanten voor biodiversiteit



> Verharding minimaliseren



> Insectenkasten in de tuin



> Nestvoorzieningen



> Inbouwkasten voor vleermuizen



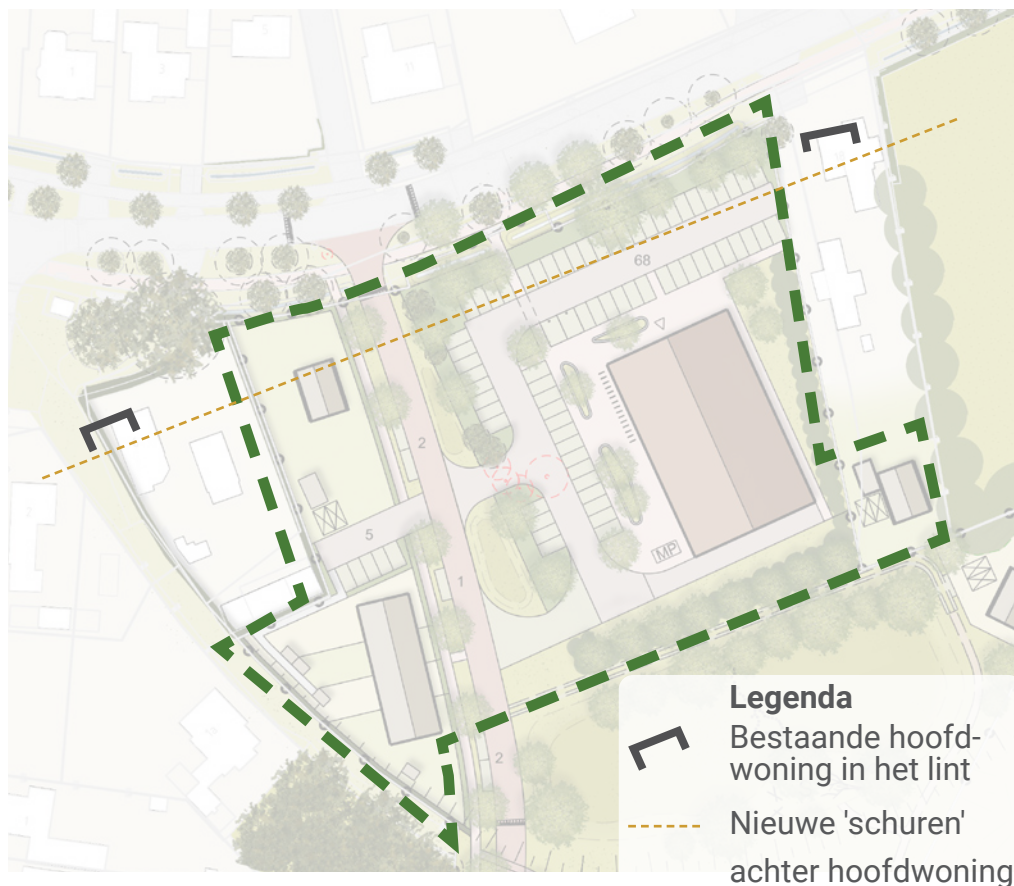
> Regenwater afkoppelen

2. Beeldkwaliteit bebouwing Milheesestraat

Architectonische sfeer bebouwing aan de Milheesestraat

De Milheesestraat vormt ter hoogte van het plangebied de overgang van het dorp naar het landschap.

Het bebouwingslint aan de Milheesestraat heeft een landelijk dorps karakter: woningen aan het lint en schuren daarachter. De nieuwe ontwikkeling borduurt hierop voort: de nieuwe woningen en de supermarkt worden vormgegeven als schuren en bevinden zich achter de bestaande hoofdwoningen aan het lint. Het landelijk-dorpse karakter uit zich in dominante kappen en ondergeschikte gevels. De schuren hebben een eenvoudige, ingetogen uitstraling. Binnen de landelijk-dorpse sfeer kan het gebouw zowel een eigentijdse als een meer traditionele vormgeving hebben.



Locatie deelgebied

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Spelregels woonbebouwing

Woningtypologie

- Rijwoningen
- Vrijstaande woningen

Positie en oriëntatie

- De schuurwoningen bevinden zich achter de 'hoofdwoningen' aan het lint op de bestaande erven. De schuurwoningen zijn georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte.

Bouwmassa en kapvorm

- Een eenvoudig en eenduidig hoofdvolume. Samengestelde hoofdvolumes zijn niet toegestaan.
- De schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag met dominante kap en ondergeschikte gevel. Dat wil zeggen dat de hoogte van de kap groter is dan de hoogte van de gevel.
- Alleen eenvoudige langs- en dwarskappen zijn toegestaan. Samengestelde kappen, waarbij in het hoofdvolume een langskap en een dwarskap zijn gecombineerd, zijn niet toegestaan. De nok van het hoofdvolume dient in een rechte lijn te lopen.



Royale kappen versterken het landelijke karakter



Een moderne vertaling van een schuurwoning met duurzaam materiaalgebruik (hout)



Een eenvoudige hoofdmassa, ingetogen materiaalgebruik en zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak



Schuurwoningen met ingetogen vorm en materiaal zorgen ervoor dat groen op de voorgrond staat.

- Eventuele dakkapellen of openingen in het dakvlak zijn toegestaan, mits ze ondergeschikt blijven aan de bouwmassa en het dakvlak.

Materialisatie en detaillering

- Gevels in natuurlijke materialen met ingetogen kleurstelling, zoals baksteen of hout. Baksteen in aarde tinten.
- De kappen zijn uitgevoerd in antraciete matte pannen (met zonnepanelen).
- Lijstwerk en detaillering in ingetogen kleurstelling (geen wit).
- De detaillering is verfijnd en verwijst waar mogelijk naar een schuur.
- Installaties, zoals de buitendelen van een warmtepomp, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of meeontworpen met de architectuur van de bebouwing.

Bijgebouwen en aanbouwen

- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn meeontworpen met de architectuur van de woning.

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.

2. Beeldkwaliteit bebouwing Milheesestraat

2.2 Spelregels supermarkt

Typologie

- Supermarkt

Positie en oriëntatie

- De supermarkt bevindt zich in de tweede lijn achter de 'hoofdwoningen' aan de Milheesestraat op de bestaande erven en is georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte.
- De supermarkt is georiënteerd op de Milheesestraat, zodat de supermarkt herkenbaar en toegankelijk is voor voorbijgangers.
- Het laden en lossen gebeurt vanaf de nieuwe ontsluitingsweg, uit het zicht van de Milheesestraat, aan de achterzijde van het bouwvolume.

Bouwmassa en kapvorm

- De bebouwing is vormgegeven als één schuurbolume van één bouwlaag met een dominante kap en ondergeschikte gevels.
- Alleen eenvoudige langs- of dwarskappen zijn toegestaan. Samengestelde kappen, waarbij in het hoofdvolume een langskap en een dwarskap zijn gecombineerd, zijn niet toegestaan. De nok van het hoofdvolume dient in een rechte lijn te lopen.
- Eventuele dakopeningen met ramen zijn toegestaan, mits ze ondergeschikt blijven aan de bouwmassa en het dakvlak.

Materialisatie en detaillering

- De gevel toont eenheid in vormgeving en uitstraling.
- Gevels in natuurlijke materialen met ingetogen kleurstelling, zoals baksteen, hout en glas. Baksteen in aarde tinten.

- De entree wordt met transparante geveldelen (glas) benadrukt en is meeontworpen met het gebouw. De entree mag een subtiel accent hebben, maar blijft onderdeel van het totale gevelontwerp.
- Lange gevels krijgen een verticale gevelgeleding, zodat het volume niet te massief oogt (bijvoorbeeld door afwijkend metselwerk)
- Lijstwerk en detaillering eenvoudig in ingetogen kleurstelling (geen wit).
- Het dak wordt uitgevoerd in antraciete dakbekleding, zonnepanelen en/of sedum. Zonnepanelen (op een deel van) het dak is mogelijk, mits zorgvuldig geïntegreerd in het totale ontwerp.
- Een eventuele overkapping bij de laad-en loszone is meeontworpen met het ontwerp van het gebouw.

Entree

- De entree wordt met transparante geveldelen (glas) benadrukt en is meeontworpen met het gebouw. De entree mag een subtiel accent hebben, maar blijft onderdeel van het totale gevelontwerp.
- Een overstek bij de entree is toegestaan, mits onderdeel van het hoofdvolume en de kap.

Reclame, installaties, rolluiken

- Per zichtbare gevel vanaf de openbare ruimte is maximaal één reclame-uiting toegestaan op maximaal 50% van de gevelbreedte.
- Reclame op het dak is niet toegestaan.
- Geen lichtbakken, geen bewegende beelden en

geen mechanisch bewegende delen. Het is toegestaan om een lamp op de reclame te richten om deze te verlichten, mits dit op een subtiel en niet-verblindende wijze gebeurt.

- Installaties, zoals de buitendelen van een warmtepomp, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of meeontworpen met de architectuur van de bebouwing.
- Indien rolhekken en-luiken wenselijk zijn, worden deze aan de binnenzijde van de ramen of de constructie geplaatst, zodat ze vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.



Architectuur en uitstraling refererend naar een schuurvolume. De gevels zijn verticaal geled door toepassing van glas, hout en metselwerk



Herkenbaar schuurvolume met overstek om de kap en de entree te beandrukken



Herkenbaar schuurvolume met ingetogen kleurstelling en transparante geveldelen



Reclame uiting geïntegreerd in architectuur



Sedum groene daken

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.

3. Beeldkwaliteit bebouwing dorpsrand

Architectonische sfeer dorpsrand aan de open akker

De bebouwing aan de open akker vormt de nieuwe dorpsrand van Milheeze. In aansluiting op de uitbreiding rond de Millekens wordt de landelijk-dorpse sfeer doorgezet. Op markante plekken kunnen grotere volumes toch een landelijke uitstraling krijgen door te verwijzen naar traditionele landelijke bouwmassa's, zoals langgevelboerderijen of schuren. Ook dit sluit aan op de beeldkwaliteit rond de Millekens waar grotere volumes in vergelijkbare vormtotaal zijn gerealiseerd.

In de landelijk-dorpse sfeer staan de royale kappen en ondergeschikte gevels centraal. De kappen hebben een herkenbare hoofdvorm, zoals een langskap of een mansarde. Het materiaalgebruik is ingetogen, met uitzondering van een witte detaillering. Kenmerkend voor de landelijke bouwstijl in Milheeze is bovendien het toepassen van een 'gevelplint' van circa 30–50 cm hoog, uitgevoerd in afwijkend metselwerk of pleisterwerk. Binnen de dorps-landelijke uitstraling kunnen de woningen zowel een eigentijdse of meer een traditionele vormgeving hebben.



Drie wooneenheden aan de Millekens refereren naar langgevelboerderij: dominante lange kappen, ondergeschikte gevels, ingetogen kleuren en zorgvuldige detaillering met een gevelplint in pleisterwerk.



Bestaande langgevelboerderijen aan de Milheesestraat met mansarde kap



Gerealiseerde gevarieerde dorpsrand aan de Millekens ter inspiratie. Dominante kappen en lage goten bepalen het beeld.



Locatie deelgebied en oriëntatie woningen

3.1 Spelregels woonbebouwing

Woningtypologieën

- Vrijstaande woning
- Twee-onder-één-kapwoningen
- Rijwoningen
- Appartementen
- Rug-aan-rugwoningen

Positie en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de open akker. Indien woningen ook aan andere zijdes aan de openbare ruimte grenzen, kennen deze een overhoekse of alzijdige oriëntatie (zie afbeelding op pagina 10).

Bouwmassa en kapvorm

- De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een dominante kap en een ondergeschikte gevel. De goot-en nokhoogtes zijn opgenomen in het omgevingsplan.
- Alleen eenvoudige kappen, zoals langskappen, dwarskappen en mansardekappen, zijn toegestaan. Samengestelde kappen, waarbij in het hoofdvolume een langskap en een dwarskap zijn gecombineerd, zijn niet toegestaan. De nok van het hoofdvolume dient in een rechte lijn te lopen.
- Eventuele dakkapellen of openingen in het dakvlak zijn toegestaan, mits ze ondergeschikt blijven aan de bouwmassa en het dakvlak.
- Grotere volumes, zoals rijwoningen, appartementen en rug-aan-rug woningen krijgen een landelijke uitstraling door te verwijzen naar traditionele landelijke bouwmassa's, zoals langgevelboerderijen of schuren.
- Mansarde kappen met een 'optisch lage goot' zijn toegestaan om woonprogramma op de verdieping te realiseren.

- Kopgevels grenzend aan het landschap worden als voorgevel behandeld. Volledig gesloten kopgevels aan het landschap en de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Materialisatie en detaillering

- Gevels in natuurlijke materialen, zoals baksteen of hout in ingetogen kleurstelling. Bij grote volumes wordt het toepassen van een combinatie van materialen aangemoedigd om de kap te benadrukken.
- De kappen zijn uitgevoerd in antraciete matte pannen (met zonnepanelen). Ook rieten kappen zijn toegestaan.
- De detaillering is verfijnd en versterkt het landelijk-dorpse karakter. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan wolfseinden in het dak, luiken, staldeuren en roedeverdeling bij ramen.
- Gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn voorzien van een 'gevelplint' van 30-50 cm hoog (uitgevoerd in bijvoorbeeld afwijkend metselwerk (in kleur of verband) of pleisterwerk).
- Lijstwerk, kozijnen en detaillering in ingetogen kleurstelling of wit.
- Installaties, zoals de buitendelen van een warmtepomp, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of meeontworpen met de architectuur van de bebouwing.

Bijgebouwen en aanbouwen

- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn meeontworpen met de architectuur van de woning.



Rijwoningen aan groene wig met dominante kappen en open kopgevels gericht naar het landschap



Deel van de gevel afgewerkt met donker hout en een gevelplint in afwijkende kleur met-selwerk.



Voorbeelden van dakbedekking die doorgetrokken is over de gevel op de eerste verdieping. Verfijnde detaillering van de gevel.



Voorbeeld van landelijke detaillering: wolfseinden, ondergeschikte dakkapel, luiken en roedes.



Lage goot als landelijk-dorpse karakteristiek



Woning met een overhoekse oriëntatie en openingen in de kopgevel.

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.

3.1 Aanvullende Spelregels rug-aan-rugwoningen

Positie en oriëntatie

- De rug-aan-rugwoningen hebben een alzijdig karakter, Alle zijdes van het volume worden als een 'voorkant' behandeld.

Bijgebouwen en bergingen

- Bijgebouwen en bergingen zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte en daarom meeontworpen met de architectuur van de woning. Dit geldt zowel als deze geclusterd aan de kopgevel gesitueerd zijn als ook als deze gekoppeld zijn aan de entree en buitenruimte.



Rug-aan-rugwoning in hout met open kopgevels en met de architectuur meeontworpen bergingen



Rug-aan-rugwoning met mee ontworpen bergingen aan de kopgevel en ingetogen kleur en materiaalgebruik

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.

3.2 Aanvullende Spelregels appartementen

Positie en oriëntatie

- Het appartementengebouw krijgt een herkenbare entree die tevens bijdraagt aan de geleding van het gebouw. Hierdoor krijgt het gebouw een dorpse schaal en maat.

Buitenruimtes

- Balkons op de verdieping van het appartementengebouw aan west- en zuidzijde zijn geïntegreerd in de kap, zonder afbreuk te doen aan het dakvlak en de hoofdvorm. Buitenruimtes op de verdieping aan de noord- en oostzijde zijn in samenhang met de galerij en het dakvlak ontworpen. De inrichting van deze buitenruimte mag de gemeenschappelijke vluchtroute fysiek niet belemmeren.
- Buitenruimtes op de begane grond zijn georiënteerd op de collectieve tuin.
- Buitenruimtes (zoals balkons en terrassen) zijn meeontworpen met de architectuur van het gebouw of krijgen een groene erfafscheiding (zie hoofdstuk 4).

Materialisatie en detaillering

- Daar waar de galerij zichtbaar is vanuit het open landschap wordt gevelgroen toegepast om de overgang naar het landschap te verzachten en het groene karakter van de buitenruimte te versterken.

Bijgebouwen en bergingen

- Bergingen bij de appartementen zijn opgenomen in de hoofdmassa. Dit kunnen individuele bergingen zijn of een gemeenschappelijke goed toegankelijke fietsenberging. Bij voorkeur heeft de entree naar de bergingen een transparante uitstraling in verband met sociale veiligheid en de uitstraling van de plint.
- Een volledig dichte gevel in de plint is in het kader van sociale veiligheid en de ruimtelijke samenhang onwenselijk. Een dichte gevel is maximaal 15m lang en wordt daarna onderbroken door een entree of raamopeningen.

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.



Terrasjes aan een groene (collectieve) buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting.



Appartementencomplex met dorpse schaal en maat; twee lagen met kap en een lage goot. Buitenruimtes opgenomen in de kap en zijn ondergeschikt



Begroeiing tegen de galerij



Terrasjes gecombineerd met galerij aan het hof



Terrasjes op de verdieping zijn geïntegreerd in de bouwmassa en doen geen afbreuk aan de hoofdvorm van het gebouw

4. Beeldkwaliteit erfinrichting

4.1 Spelregels erfinrichting woningen

De erfinrichting van de woningen versterkt het groene karakter van de buurt. Daarvoor zijn met name de erfafscheidingen van belang om een groen en samenhangend beeld te realiseren. Deze komen in paragraaf 4.3 aan bod. Bewoners kunnen dit groene karakter verder versterken door hun voor- en achtertuin groen in te richten (zie pagina 6 voor inspiratie).

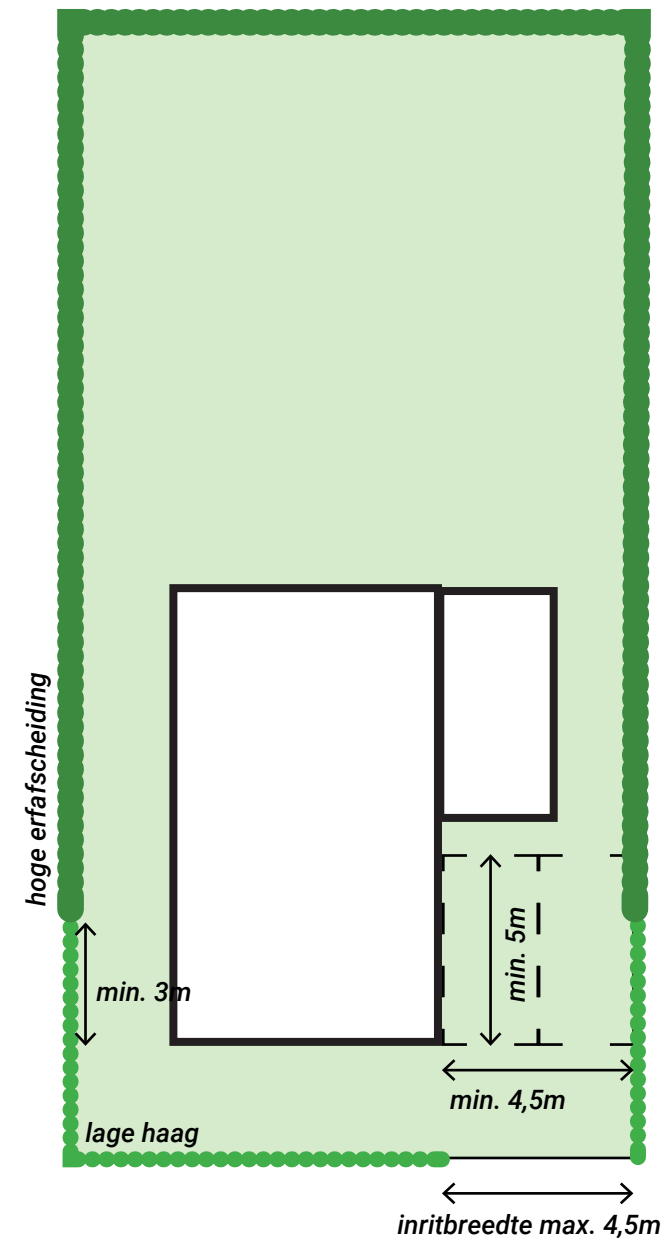
Voor een prettige woonbuurt zijn voldoende parkeerplaatsen van belang. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de straten, op parkeerhoven én op eigen terrein. Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren.

Daarbij zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar (opritbreedte minimaal 4,5m) het uitgangspunt. De opstelplekken bevinden zich altijd achter de voorgevelrooilijn van de woning, zodat voorkomen kan worden dat geparkeerde auto's het beeld domineren.

Instandhouding van de twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht.

Inritten worden zoveel mogelijk gecombineerd om de doorbreking van erfafscheidingen te beperken. Er mag dan ook per woning maximaal één doorbreking van de haag zijn ten behoeve van de inrit met een maximale breedte van 4,5m.

Basisprincipes parkeren op eigen terrein



Twee parkeerplaatsen naast elkaar (min. 4,5 x 5,0m, achter voorgevelrooilijn).

4. Beeldkwaliteit erfinrichting

4.2 Spelregels erfinrichting supermarkt

Verharding en parkeren

- Voor de verharding worden gebakken klinkers en/of grasbeton toegepast.
- Parkeervakken kunnen herkenbaar gemaakt worden door gebruik van een afwijkende kleur, ander legverband of andere soort bestrating (bijv. grasbetonsteen).
- Rijloper en parkeren vormen samen één rustig en samenhangend geheel. De bestrating ligt zoveel mogelijk op hetzelfde niveau om de uitstraling van een erf te versterken en de toegankelijkheid te bevorderen.
- De ruimte voor laden en lossen wordt zoveel mogelijk op dezelfde wijze verhard als de rest van de buitenruimte, zodat deze niet als een aparte zone wordt ervaren.

Meubilair

- Meubilair en verlichting hebben een ingetogen uitstraling en zijn qua vorm en kleur op elkaar afgestemd, zodat ze een samenhangend geheel vormen.
- Afvalbakken en -containers worden zoveel mogelijk buiten het zicht van de openbare ruimte geplaatst of groen ingepast (omgeven door een haag).
- Indien een aparte stalling voor winkelwagens nodig is, dient deze een rustige uitstraling te hebben, dicht bij het gebouw te liggen en zorgvuldig met de architectuur meeontworpen te worden.
- Fietsparkeerplaatsen nabij de entree worden zorgvuldig ingepast.

Groen

- Er wordt ingezet op een groene inrichting van de buitenruimte, wat bijdraagt aan een aantrekkelijke en landelijke uitstraling van het erf en daarnaast mogelijkheden biedt voor de infiltratie van regenwater en natuurlijke verkoeling op warme dagen.
- Overgang naar omliggende percelen zorgvuldig vormgeven. Het erf wordt landschappelijk ingepast met een robuuste groene haag en struweel. Zie voor de erfafscheidingen pagina 16. Indien aanvullend een hekwerk wenselijk is, dan sluit dit zoveel mogelijk aan bij het landelijk-dorpse en groene karakter van de omgeving. Een houten hekwerk of ijzeren spijlenhekwerk in donkergroene uitvoering zijn passend.
- Waar mogelijk worden bomen op het terrein ingepast voor voldoende schaduw op het terrein.



Landschappelijke struweelhaag aan zuid- en oostzijde van het erf



Parkeervakken in grasbeton



Het supermarkterrein in samenhang ontworpen, met een ingetogen kleurstelling

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.



Supermarkterrein inpassen met een haag



Parkeervakken herkenbaar door afwijkende kleur en ander legverband



Groene inrichting van de buitenruimte met bomen en parkeervakken in grasbeton

4. Beeldkwaliteit erfinrichting

4.3 Erfafscheidingen

De uitstraling van de erfafscheidingen is van groot belang voor het groene en dorpse beeld van de woonbuurt en om een zachte overgang te maken naar het omringde landschap. Daarom worden de kavels die grenzen aan de openbare ruimte begrensd met een, groene haag op eigen terrein. Ten behoeve van de biodiversiteit zullen verschillende soorten hagen in de buurt worden toegepast.

Spelregels erfafscheidingen voor de woonbuurt

- Erfafscheidingen worden tot minimaal 3 meter achter de voorgevellijn begrensd met een lage haag van maximaal 1 meter hoog. De soorten zijn hiernaast weergegeven;
- Erfafscheidingen aan zij- en achterkanten grenzend aan het openbaar gebied bestaan uit een hoge haag, van 1,80 meter hoog. De soorten zijn hiernaast weergegeven;
- Erfafscheidingen aan zij- en achterkanten grenzend aan de parkeerhoven bestaan uit een hekwerk met klimmers met verschillende klimplanten, zoals heder, bosdruif/bosrank, kamperfoelie en klimhortensia.
- De overige zij- en achterkanten zijn vrij in te vullen.



Lage haag langs voortuin, hogere haag langs zij- en achtertuin



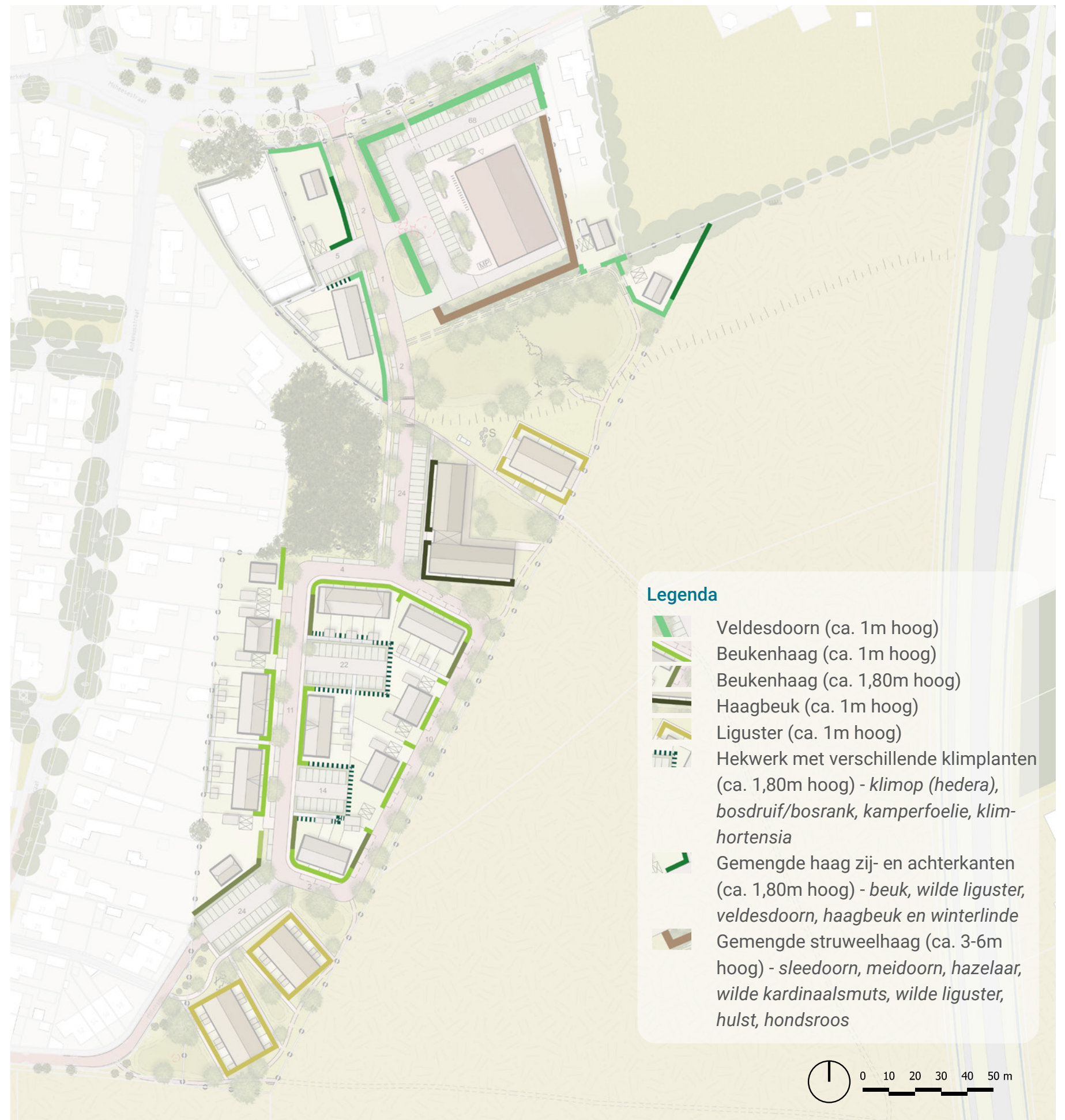
Beuk, *Fagus sylvatica*



Hekwerk met verschillende klimplanten grenzend aan de parkeerhoven



Veldesdoorn, *Acer campestre*





Lage hagen aan voorzijde van de woning geven en groen karakter



Lage haag langs voortuin; hogere haag langs de zij- en achtertuin



Lage haag aan de voorzijde en hoge haag aan de zijtuin



Met hedera begroeid hekwerk



Landschappelijke haag rondom erf