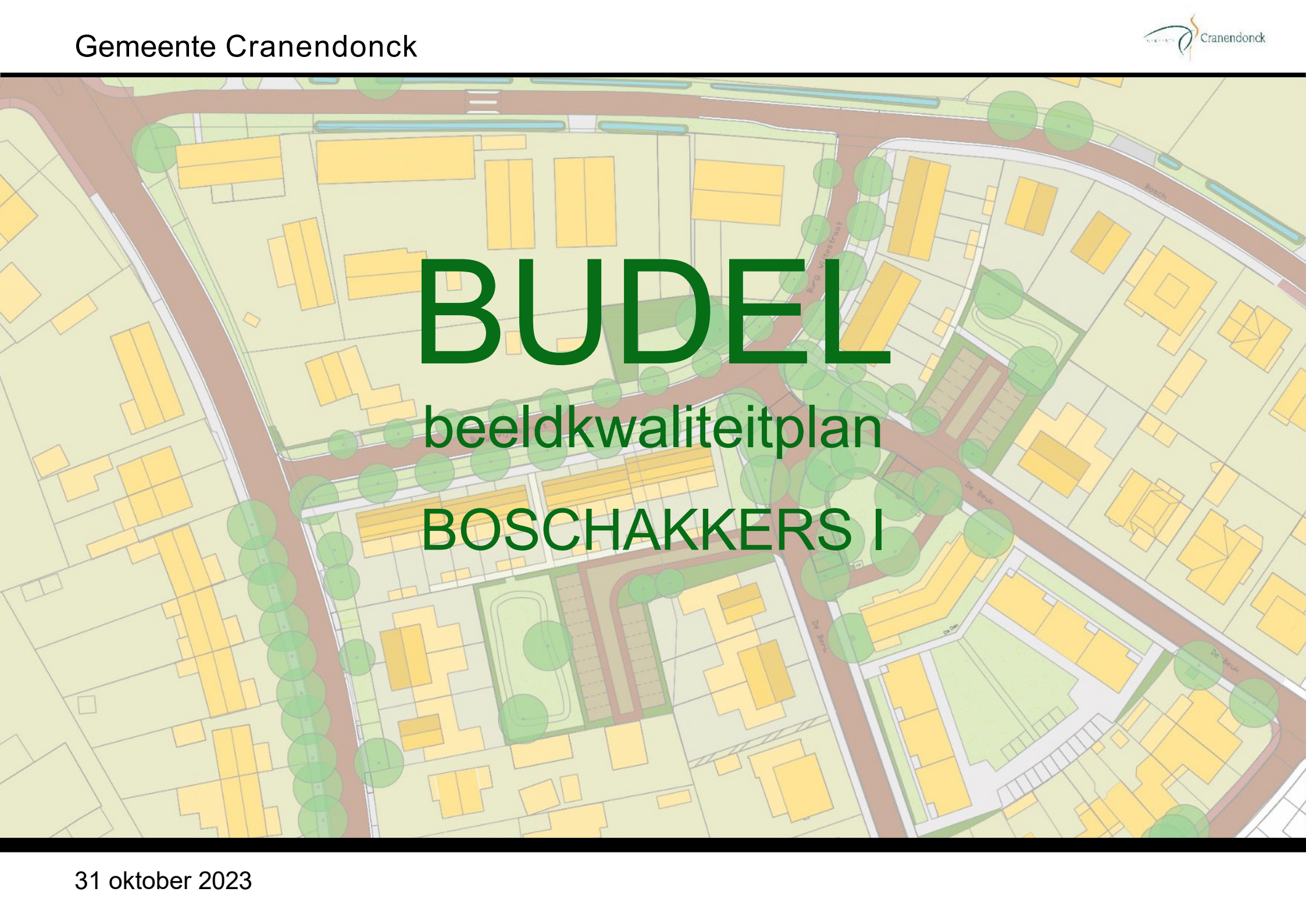


An aerial map of a residential area. The map shows a grid of streets with yellow rectangular buildings. Green circles of various sizes represent trees. A central road is labeled "Bosch". Other smaller roads are labeled "De Beek", "De Die", and "De Beek". The text "BUDEL beeldkwaliteitplan BOSCHAKKERS I" is overlaid in the center in green.

BUDEL

beeldkwaliteitplan

BOSCHAKKERS I

Inhoud

1.	Inventarisatie en analyse	03
	1.1 Cultuur-historische ontwikkeling	04
	1.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie	06
2.	Stedenbouwkundig plan	11
	2.1 Cultuur-historische ontwikkeling	12
	2.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie	13
3.	Stedenbouwkundige spelregels	15
4.	Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	20
	4.1 Inleiding	21
	4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing	22
	4.3 Algemene beeldkwaliteit	25
	4.4 Beeldkwaliteit deelgebieden	29
	4.4.1 Algemeen	29
	4.4.2 Deelgebied 1 'Levensloopbestendige rijwoningen	31
	4.4.3 Deelgebied 2 'Dorpse rijwoningen'	36
	4.4.4. Deelgebied 3 'De Beuk - De Berk' en 'Meemortel'	41
	4.4.5 Deelgebied 4 'Dorpslint Bosch'	48
5.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	50



1.1 Cultuur-historische ontwikkeling

- De kern Budel is ontstaan op de rand van het beekdal van de Buulder Aa, op de overgang van de laaggelegen gronden van het beekdal naar de hoger gelegen gronden van de Weerter- en Looserheide. Budel is een voorbeeld van een kransakkerdorp. Typerend voor een kransakkerdorp zijn de gehuchten, die zijn ontstaan rond een centraal gelegen akkerdorp, door de bouw van nieuwe hoeven aan de randen van de akkercomplexen. Rond het centraal gelegen dorp Budel ontstonden onder andere de gehuchten Asbroek, Broekkant, Keunenhoek, Schoordijk, Bosch, Meemortel, Heesakker, Midbuul en Toom. Rond 1900 was er sprake van een centraal dorp met een kerk en een marktplein, dat door wegen over de akkercomplexen was verbonden met de gehuchten in de omgeving.
- Veel straten rond het plan (Burgemeester Wijtestraat, De Beuk, De Berk) bestonden toen (rond 1900) nog niet. Alleen de historische dorpslinten Meemortel en Bosch waren toen al aanwezig. De straat Bosch heette toen echter nog Buulderbossche straat. Er was toen ook nog nauwelijks bebouwing aanwezig. Alleen aan de twee historische straten stonden enkele solitaire boerderijen. De beeldbepalende molens, zijnde de molen Nooit Gedagt en de molen Zeldenrust, die ook van invloed zijn op het plan, waren toen ook al aanwezig. De landschappelijk-agrarische inrichting bestond toen uit enkele smalle, oostwest gerichte kavels met lineaire landschappelijke elementen (bomenrijen) op de erfgronden. Deze kavels lagen in de driehoek waar de Meemortel en de Buulderbossche straat op elkaar aansloten. Daaronder, meer ter hoogte van het huidige plangebied, lagen grotere, meer open akkers (zie afbeelding linksboven, historische kaart 1925).
- In de periode tot de Tweede Wereldoorlog werd de bebouwing langs de landwegen verdicht, met name in oostelijke en zuidelijke richting, waar de meeste gehuchten zich bevonden. In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn planmatige woongebieden en bedrijvenparken gerealiseerd.
- In de jaren 50 (zie afbeelding rechtsboven) was er nog nauwelijks iets gewijzigd ten opzichte van 1925. Er was nog bijna geen bebouwing bijgekomen en ook de landschappelijk-agrarische inrichting was nog zo goed als gelijk.

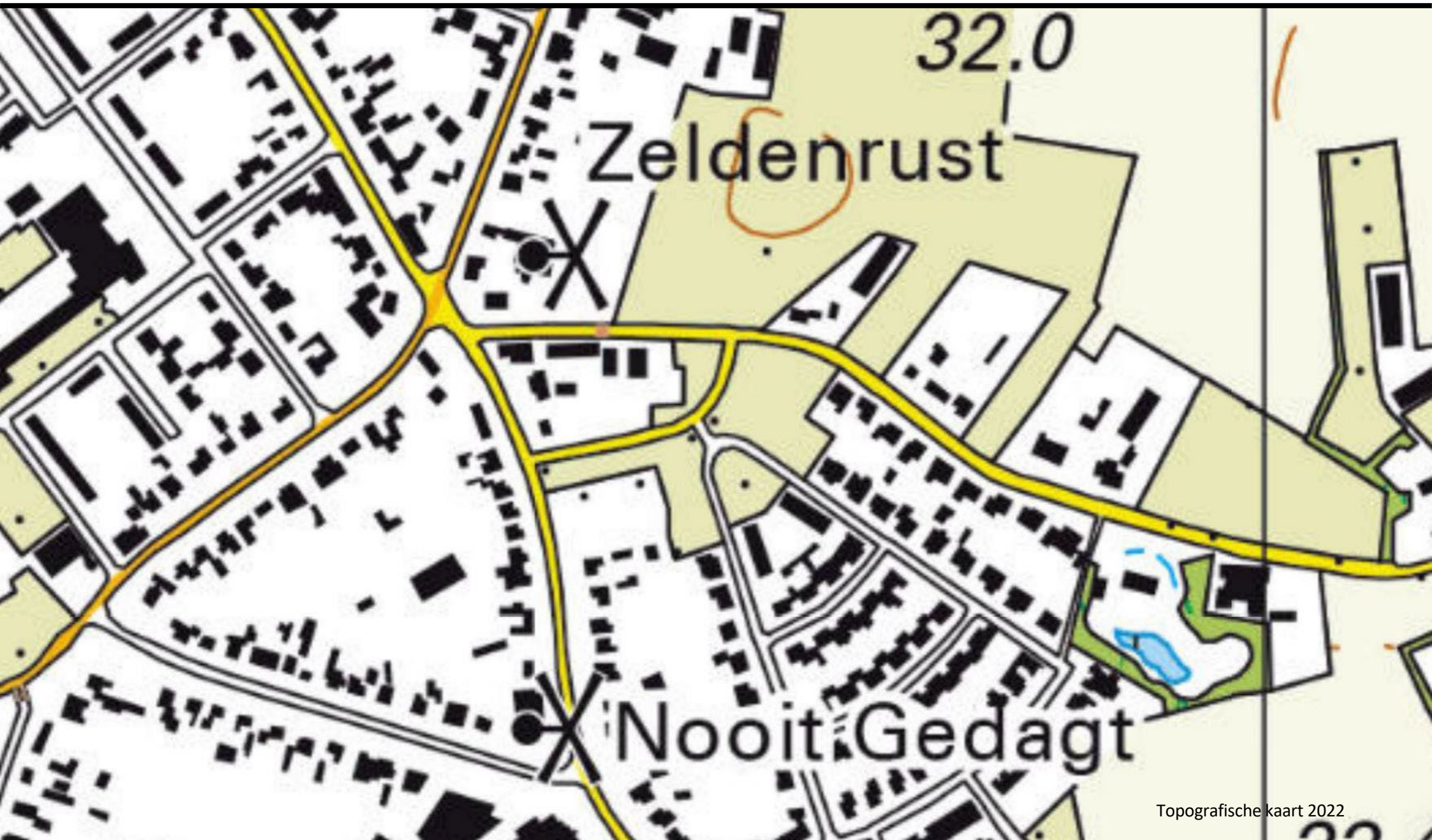


historische kaarten omgeving plangebied

- Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw groeide Budel fors door toevoeging van nieuwe woonwijken tussen de dorsplinten en door de geleidelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Meemortel. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw werd op korte afstand van de Markt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met op de kop daarvan, aan het Capucijnerplein, een nieuw gemeentehuis. Doordat het accent van de uitbreidingen aan de zuidzijde van Budel kwam te liggen, bevindt het dorpscentrum zich in de huidige situatie in het noordelijk deel van het dorp.
- In de jaren 70 is de situatie aardig gewijzigd. De noordelijke, smalle percelen zijn gewijzigd (mede door de ruilverkaveling) en veel lineaire beplanting is reeds verdwenen. Er is ook redelijk wat bebouwing toegevoegd, met name aan de Meemortel en Bosch. De overige straten waren nog steeds niet aanwezig (zie afbeelding linksonder, historische kaart 1975).
- Eind jaren 90/ aan het begin van de jaren 2000 is aan de realisatie van de bestaande wijk Boschakker begonnen. In die periode zijn de straten De Beuk, De Berk en de Burgemeester Wijtestraat ook aangelegd. De bebouwing is in die periode relatief snel ontwikkeld. In het jaar 2005 was bijna alle bebouwing in de bestaande wijk reeds aanwezig. Alleen het gebouw met 6 levensloopbestendige sociale huurwoningen van WoCom aan de zuidoostzijde van het plangebied (tussen De Beuk en De Berk) is pas in het afgelopen jaar gerealiseerd.

1.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie

- Zoals hierboven reeds beschreven, ligt de locatie aan de oostzijde van de kern Budel. De locatie sluit aan op de bestaande wijk Boschakkers. Het plangebied ligt aan de Burgemeester Wijtestraat en deels aan de straten Meemortel, De Berk, De Beuk en Bosch. Aan alle kanten van de locatie ligt reeds bebouwing, maar wel verschillend van vorm en typologie. Het gaat wel volledig over woonbebouwing. En aantal jaren geleden lag er nog een boerderij met die letterlijke functie, maar die is inmiddels gestopt/ verdwenen.



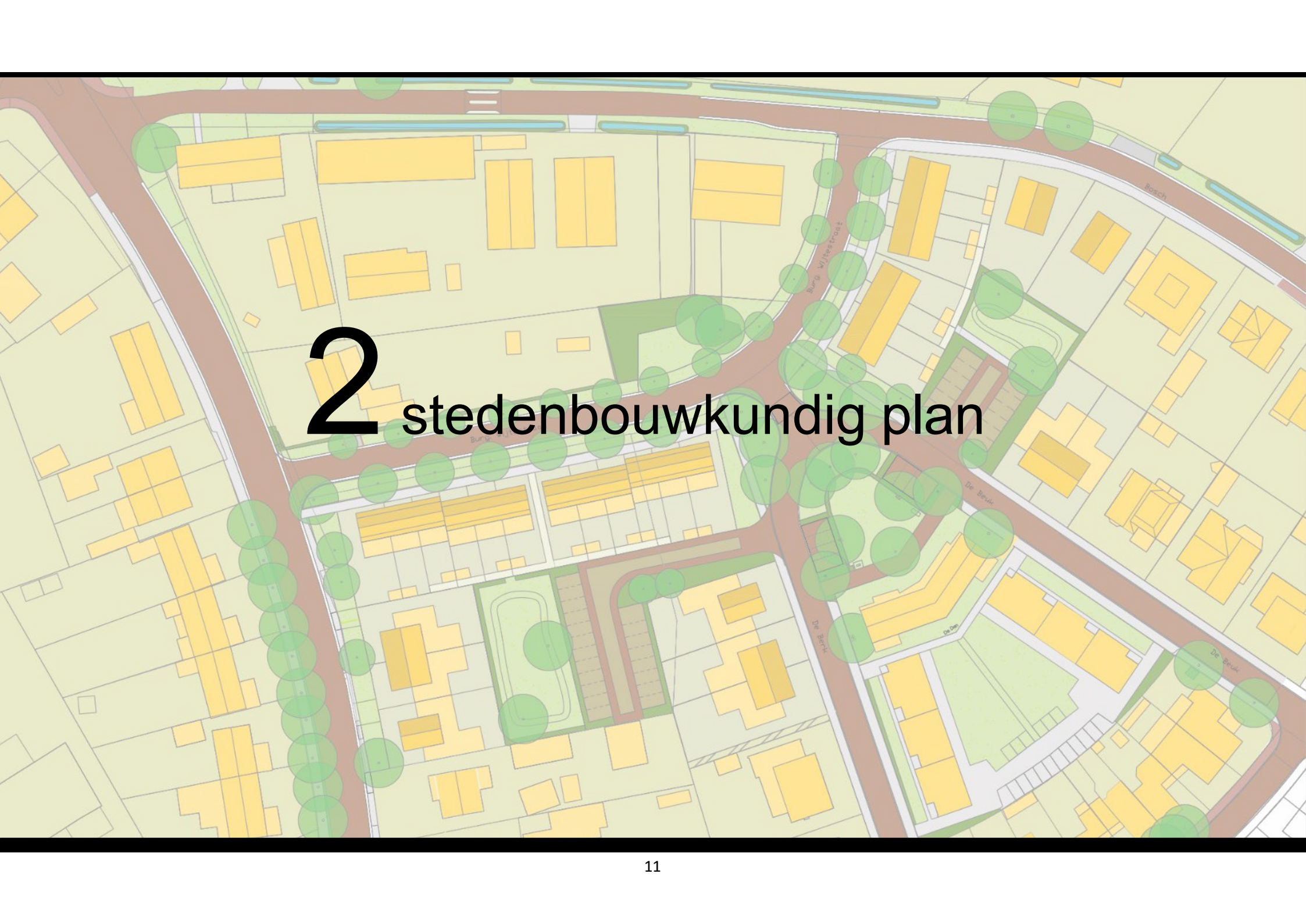
- Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt de nieuwbouw van de wijk Boschakker. Zowel aan de zuidwestzijde van De Berk als aan de noordoostzijde van De Beuk ligt bebouwing met een relatief beperkte, stedenbouwkundige korrelgrootte in de vorm van twee reeksen met vrijstaande woningen.
- Tussen de straten De Beuk en De Berk liggen aan de 'binnenzijde', parallel aan deze straten, twee objecten met een grotere korrelgrootte. Deze bestaan uit twee volumes met levensloopbestendige (huur)woningen in de vorm van gestapelde bouw van slechts twee bouwlagen hoog. Tussen de twee delen van het plangebied in, ten noorden van de twee hierboven genoemde volumes, is nu een nieuw volume gebouwd. Ook dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen en bevat zes levensloopbestendige, sociale huurwoningen.
- Ook aan de west- en de noordoostzijde van de planlocatie ligt bestaande woningbouw. Aan beide zijden is dit bebouwing met een relatief beperkte korrelgrootte. Dit zijn namelijk allemaal vrijstaande woningen. Het zijn echter wel vrijstaande woningen van een vrij groot formaat (en dus ook een relatief grote footprint). De bouwhoogte van de omliggende woningen bestaat voor een groot deel uit één bouwlaag met een kap. Dit heeft onder andere te maken met de beperkende werking van de molenbiotopen. Allen de reeks twee-onder-één-kapwoningen aan de Meemortel en de vrijstaande woning op de hoek van de Meemortel en de Burgemeester Wijtestraat bestaan uit hoofdvolumes van twee bouwlagen met een kap.
- Aan de noordzijde (aan de Burgemeester Wijtestraat) is de bebouwing relatief beperkt. Hier staat alleen de hierboven genoemde woning op de hoek van de Meemortel en de Burgemeester Wijtestraat. Deze woning staat echter officieel aan de Meemortel, dus de zijde die vanaf de Burgemeester Wijtestraat te zien is, betreft de zijgevel. Ook is er nog een aantal (agrarische) bijgebouwen aanwezig op dit aan deze straat grenzende perceel.
- De percelen van het plangebied zelf zijn op dit moment vrij open en leeg. De percelen bestaan uit grasland en de enkele bomen, die erop stonden zijn op één na allemaal verwijderd. Ook het perceel aan de noordzijde van het plangebied, ten noorden van de Burgemeester Wijtestraat is nog relateif groen van karakter. Op het hierboven gelegen perceel wordt in de nabije toekomst echter nog een klein aantal nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft echter nauwelijks impact op de locatie.



luchtfoto plangebied



Inventarisatiefoto's bestaande situatie



2 stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijk concept

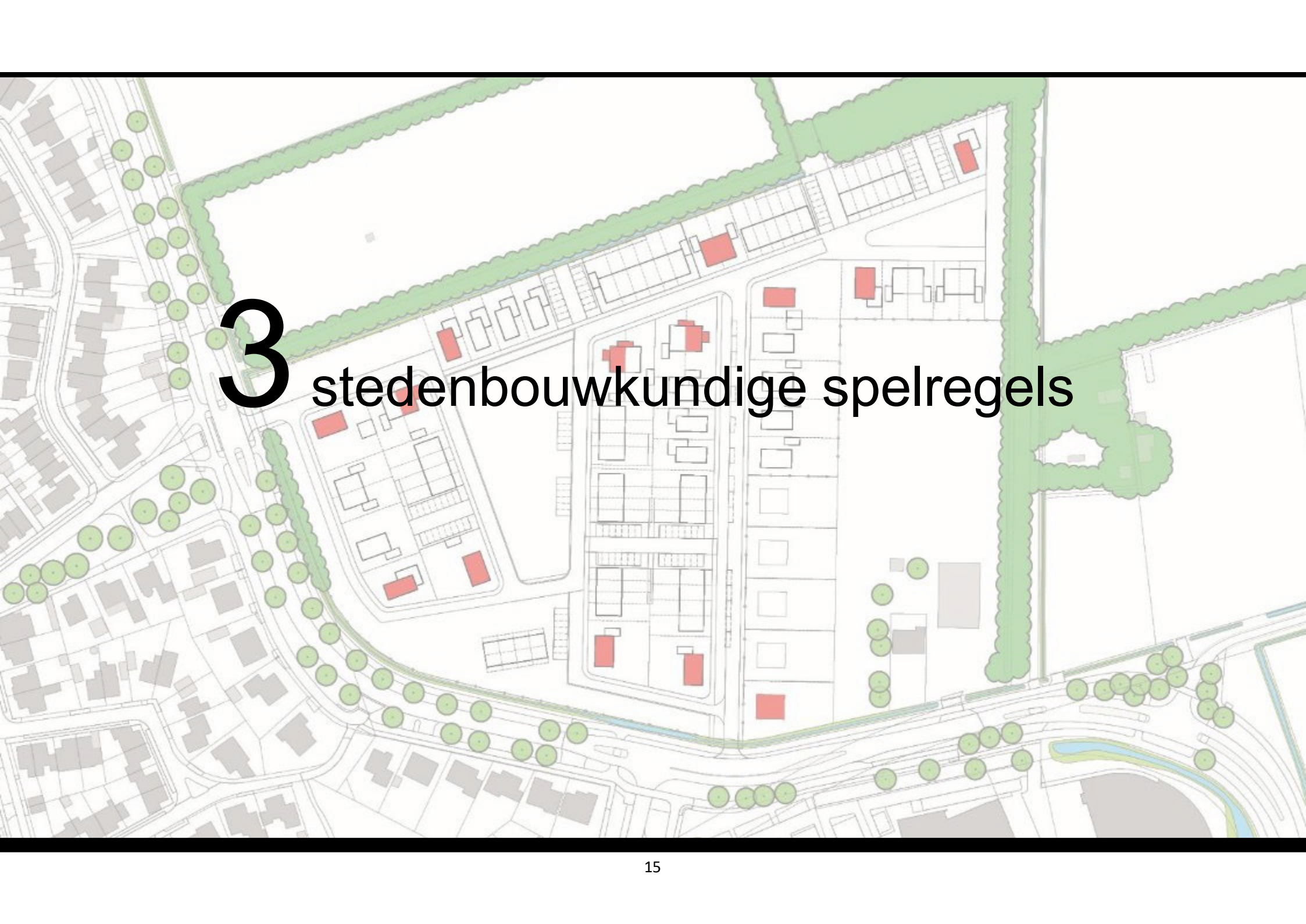
- Het ruimtelijk concept is gebaseerd op het op het uitgangspunt om het plan 'Boschakkers' aan de noordzijde van de wijk op een juiste en aantrekkelijke manier 'af te ronden'.
- Hierbij is het belangrijk, dat de wijk een goede dorpsrand krijgt, waarbij de voorzijde van de woningen op de straten en op de openbare ruimte gericht is.
- Ook dient er goed te worden aangesloten op de ruimtelijke structuur, de indeling, de rooilijnen en de 'stedenbouwkundige korrelgrootte' van de bestaande wijk.
- Daarnaast is de hoeveelheid en de positie van het groen in het plan belangrijk. Naast de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan, heeft het groen een belangrijke functie in het kader van gezondheid, sociale cohesie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- De bestaande wijk bevat een relatief beperkt percentage groen en staat hierdoor op basis van klimaatverandering op het niveau 'hoge hittestress'. Mede om die reden is hier in het betreffende plan extra aandacht aan besteed op het gebied van groen, materiaalgebruik en hemelwaterberging.
- Ook op grond van 'woonkwaliteit en gezondheid' gaat het ruimtelijk concept uit van het feit dat iedereen op groen uitkijkt/ contact heeft met groen. Daarnaast is er ook ruim voldoende ruimte voor hemelwaterberging ingepast.
- Op basis van parkeren gaat het ruimtelijk concept uit van het aanbieden van voldoende parkeervoorzieningen (voldoen aan de CROW-norm), maar daarnaast ook van het feit om zoveel mogelijk 'blik' uit het zicht te houden.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

- Op basis van de hiervoor beschreven principes in het de ruimtelijke concept is het plan nader uitgewerkt 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 goed te zien.
- Wat de verdeling van de typologieën betreft is zoveel mogelijk voor een gemixte verdeling van de typologieën gekozen. Hierdoor ontstaat er zowel ruimtelijk als sociaal een optimale diversiteit.
- Aan de noordzijde is gekozen voor een goede afronding door toepassing van rijwoningen aan de Burg. Wijtestraat. Dit zorgt voor een geode wandvorming en een geode begeleiding van de straat.
- Aan de andere 'randen' van het plan is gekozen voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen hebben een kleinere stedenbouwkundige korrelgrootte' en sluiten daarmee goed aan op de bestaande woonstraten (De Berk en De Beuk) en de bestaande dorpslinten (Bosch en Meemortel).
- Naast de voorzijden van de nieuwe woningen, gericht op de bestaande straten en openbare ruimtes, is er sprake van 'omgesloten groene velden' met de achterkanten en zijkanten van de kavels grenzend aan de achterkanten en/of zijkanten van de kavels van de bestaande woningen. Op deze wijze is de kwaliteit van de achterkanten geborgd.
- De omzoomde groene velden bestaan uit een combinatie van groene velden, 'vergroende' parkeervoorzieningen, schaduw en daarmee koelte biedende bomen en wadi's voor de hemelwaterberging.
- Het hoofdconcept voor de parkeeroplossing is het concept genaamd 'Brabants parkeren'. Dit is een concept, dat bestaat uit een combinatie van parkeren in groen omzoomde parkeerkooffers en informeel en dorps parkeren op de bestaande rijbanen.



stedenbouwkundig plan

An aerial map of a city block. The map shows a grid of streets with buildings represented by grey and red rectangles. Green circles represent trees, and green areas represent parks or green spaces. A blue line represents a river or canal. The text '3 stedenbouwkundige spelregels' is overlaid on the map.

3 stedenbouwkundige spelregels

3 Stedenbouwkundige spelregels

- Voorliggend beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit twee onderdelen, namelijk de stedenbouwkundige spelregels en het zogenaamde 'werkelijke' beeldkwaliteitsplan'.
- In dit hoofdstuk (hoofdstuk 3) zullen de belangrijke, bepalende stedenbouwkundige spelregels worden beschreven.
- Deze stedenbouwkundige spelregels (ook wel 'randvoorwaarden' genoemd) hebben betrekking op die aspecten van beeldkwaliteit, die zich richten op de positie op de kavel, massaopbouw, hoogte, rooilijnen, oriëntatie et cetera.
- De stedenbouwkundige spelregels worden in het navolgende hoofdstuk op beeldende wijze beschreven. Deze randvoorwaarden hebben de basis gevormd voor de ruimtelijke aspecten in het op te stellen bestemmingsplan. De randvoorwaarden zullen dan ook zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de 'Regels' van het bestemmingsplan. Hiermee zijn deze randvoorwaarden juridisch verankerd en geborgd.
- Er zijn echter ook randvoorwaarden, die niet of minder gemakkelijk in de Regels kunnen worden vertaald. In dit geval zal het beeldkwaliteitplan van toepassing zijn/ leidend zijn.
- In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op het onderdeel dat 'werkelijke beeldkwaliteit' genoemd wordt. Hierin zullen concretere zaken als dakvorm, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering worden beschreven.

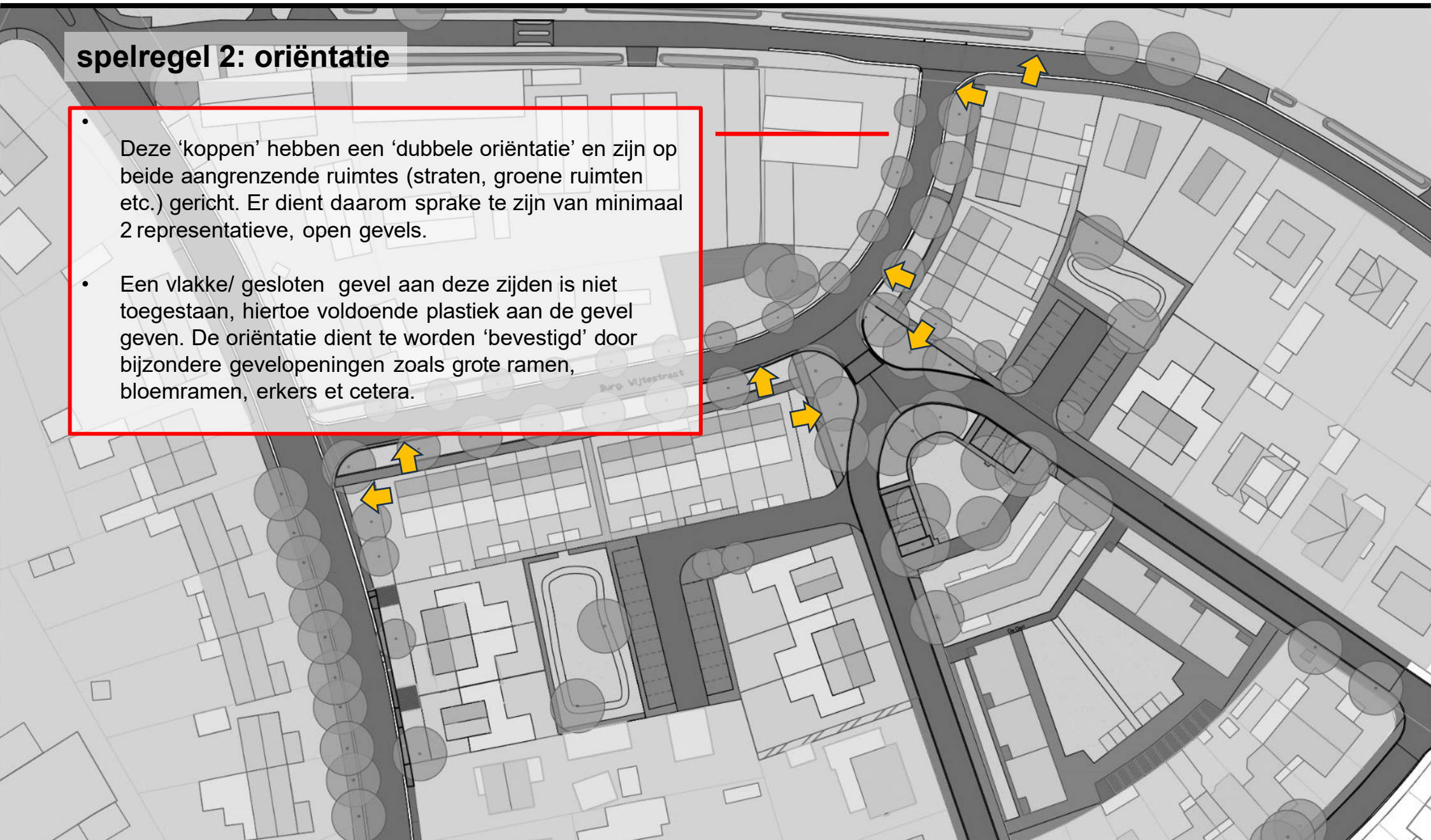
spelregel 1: accenten

- Bij deze vrijstaande, (levensloopbestendige) 'kapwoning' markante objecten creëren.
- Zeker door afwijkende nokrichting, maar eventueel ook op het gebied van kleur- en materiaalgebruik, gevelindeling etc.

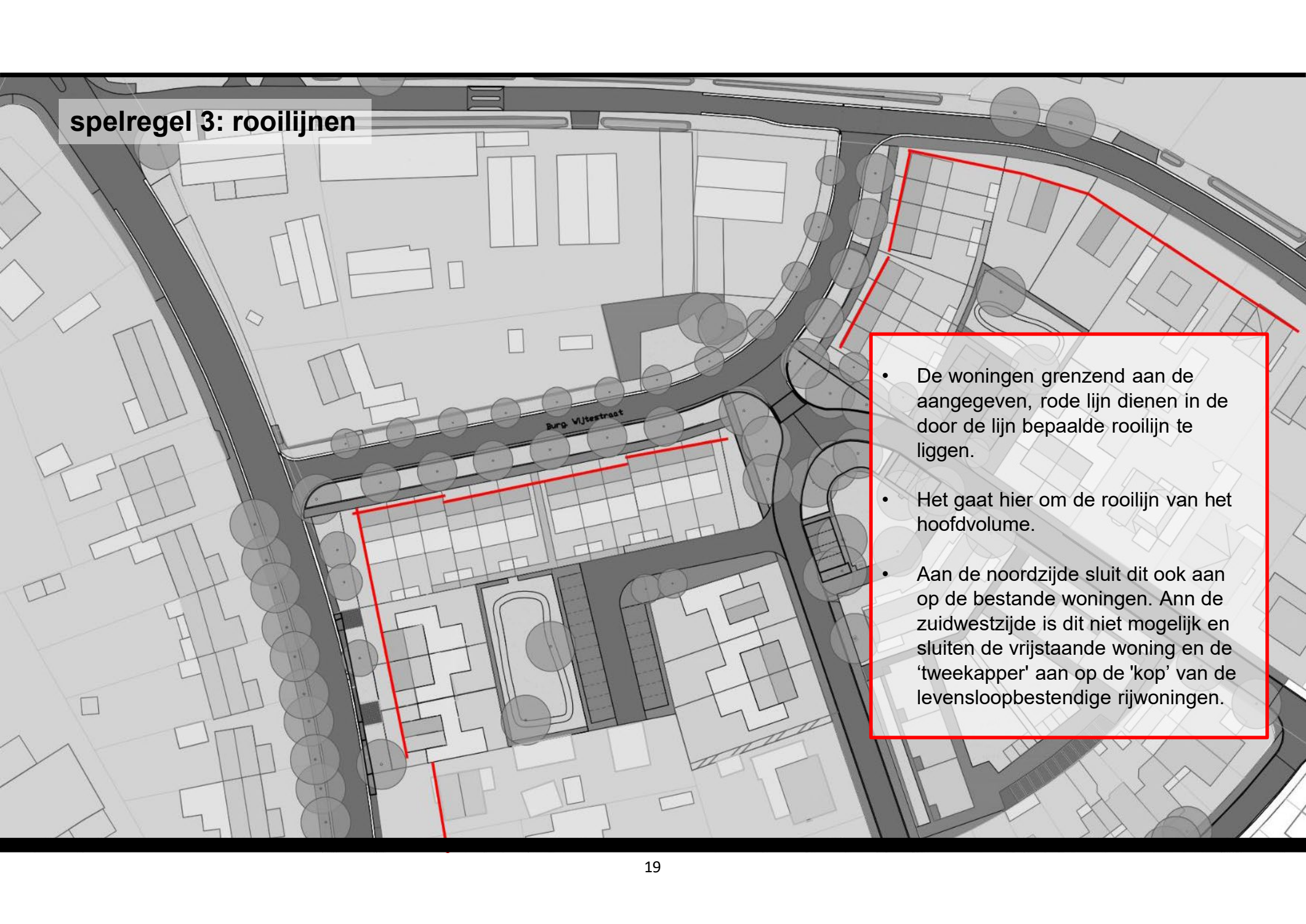
- Deze aan twee openbare ruimten grenzende woning dient een accentwerking te hebben.
- Deze een van de drie woningen dient dan ook af te wijken.
- Hiertoe dient een krachtig middel te worden aangewend, bijvoorbeeld door een afwijkende nokrichting (dwars), gevel lay-out etc.

spelregel 2: oriëntatie

- Deze 'koppen' hebben een 'dubbele oriëntatie' en zijn op beide aangrenzende ruimtes (straten, groene ruimten etc.) gericht. Er dient daarom sprake te zijn van minimaal 2 representatieve, open gevels.
- Een vlakke/ gesloten gevel aan deze zijden is niet toegestaan, hiertoe voldoende plastic aan de gevel geven. De oriëntatie dient te worden 'bevestigd' door bijzondere gevelopeningen zoals grote ramen, bloemramen, erkers et cetera.



spelregel 3: rooilijnen

- 
- De woningen grenzend aan de aangegeven, rode lijn dienen in de door de lijn bepaalde rooilijn te liggen.
 - Het gaat hier om de rooilijn van het hoofdvolume.
 - Aan de noordzijde sluit dit ook aan op de bestande woningen. Aan de zuidwestzijde is dit niet mogelijk en sluiten de vrijstaande woning en de 'tweekapper' aan op de 'kop' van de levensloopbestendige rijwoningen.

A photograph of a residential street featuring a row of brick houses with red-tiled roofs. Large, leafless trees stand in the foreground, partially obscuring the houses. The ground is covered in green grass with scattered white and yellow wildflowers. The text '4 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur' is overlaid on the image.

4 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur

4.1 Inleiding

- In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op wat de 'werkelijke beeldkwaliteit' wordt genoemd.
- Hier zullen aspecten als dakvorm, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering worden beschreven.
- Om dit te vergemakkelijken en om aan te sluiten bij de verschillende ruimtelijke kenmerken van het plan, is het stedenbouwkundig plan in deelgebieden verdeeld.
- Verderop in dit hoofdstuk zullen de eisen omtrent beeldkwaliteit per deelgebied worden beschreven en worden toegelicht.
- Er wordt in beginsel gestreefd naar eenheid en harmonie, maar om zo goed mogelijk gebruik te maken van de unieke kenmerken en typologieën, zullen de spelregels voor de beeldkwaliteit per deelgebied wel (licht) verschillen.



Hoofdopzet stedenbouwkundig plan



Bestaande woningen Meemortel (vrijstaande (boven) en geschakeld (onder))

4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

- De straten in de omgeving met de meeste invloed op het plangebied zijn de straten Meemortel, De Beuk, De Berk en Bosch.
- Het bebouwingsbeeld van de bestaande bebouwing hierlangs kent een redelijke mate van variatie.
- Het hoofdbeeld is bebouwing van één bouwlaag met kap (De Berk en De Beuk) en één en/of anderhalve bouwlaag met een kap (Meemortel en Bosch).
- De nokrichting ligt bijna standaard parallel aan de lengterichting, aan de straat.
- Deze woningen hebben allemaal een gevel van lichtbruine – zandkleurige metselstenen en een kap van PM dakpannen.
- Naast deze woningen staat er nog een vrijstaande woning aan de Meemortel en aan de noordzijde van de straat Burgemeester de Wijtestraat, grenzend aan de noordzijde van het plangebied .



Beelden bestaande bebouwing omgeving plangebied



4.3 Algemene beeldkwaliteit

Algemeen

- Het dorpse, relatief kleinschalige karakter van de wijk vormt het leidmotief voor de beeldkwaliteit. De navolgende spelregels aangaande beeldkwaliteit op hoofdlijnen gelden dan ook voor alle deelgebieden. Indien er voor een bepaald deelgebied afwijkende spelregels of materiaalkeuzen gelden, worden die bij het betreffende deelgebied besproken. De Regels in het bestemmingsplan zijn leidend. Hier zijn dan ook de maximale bouw- en goothoogten genoemd, die planologisch- juridisch bindend zijn. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden bepaald door het bestemmingsplan. De maximale goothoogte is over het algemeen 3.50 meter. De maximale bouw- en nokhoogte 6.80.
- Het beeldkwaliteitplan is met name het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. In dit document wordt dan ook aangegeven welke onderdelen en kenmerken op welke plek of in welk deel van het plan het meest passend en wenselijk zijn. Ondanks het feit dat het bestemmingsplan leidend is, kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van deze toetsingskaders een passend advies geven.



Goot- en nokhoogte

In het algemeen gelden de volgende uitgangspunten:

- De goot- en nokhoogte worden in beginsel voornamelijk bepaald door de aanwezige molenbiotopen. Deze molenbiotopen beperken de maximale bouwhoogte en daarmee direct de nokhoogte en indirect ook de goothoogte. De goot- en nokhoogtes zijn om die reden vrij gedetailleerd bepaald in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan wijkt daar niet van af.
- Ook de typologie is zeer bepalend voor dit aspect. In het noordoostelijke deel worden leensloopbestendige sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze hebben in beginsel al een lage goot en nokhoogte. In het centrale deel worden ook levensloopbestendige woningen gerealiseerd, maar dan in de koopsector.
- In het oostelijke deel komen vrijstaande woningen. Deze dienen, naast de uitgangspunten vanuit de molenbiotopen, ook goed aan te sluiten op de reeds aanwezige woningen. Deze hebben allemaal een lage goothoogte, dus dit is in ieder geval het uitgangspunt.

Kapvormen

- Het basisuitgangspunt voor de gehele nieuwe wijk is een eenvoudige kapvorm, die zo min mogelijk afwijkingen en/ of vervormingen laat zien.
- In basis zijn er twee wenselijke kapvormen: de mansardekap (Franse kap) voor de rijwoningen aan de noordzijde (2/3 van het totaal) en het zadeldak voor de levensloopbestendige vrijstaand geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen (1/3 van het totaal).
- Wel zijn toevoegingen in de vorm van erkers en dakkapellen toegestaan om de woningen een eigentijds karakter te geven.
- In sommige deelgebieden van het plan zijn de spelregels wat meer afwijkend. Dit zal per deelgebied specifiek behandeld worden.



Referentiebeelden kapvormen en goothoogte



Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik is in basis voor de gehele wijk gelijk. De basis bestaat uit traditionele materialen als bakstenen en (gebakken) dakpannen. Dit in combinatie met deuren en kozijnen van hout of op hout gelijkend (kunststof) materiaal.
- De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en grondstoffen uit de omgeving. Het kleurenspectrum valt binnen het scala van rode en bruine tinten. Op sommige specifieke plekken (bijvoorbeeld 'de accenten') mogen afwijkende kleuren en materialen worden toegevoegd. Hier mogen woningen wit worden 'gekeimd' en/of (deels) wit worden gestuukt. Ook mogen er (beperkt) afwijkende metselstenen worden toegepast. Er kunnen daarnaast ook meer of minder eigentijdse accenten worden toegevoegd op het gebied van (aanvullend) materiaal (bijv. zink).
- In beginsel mogen in het grootste deel van het plangebied zowel rode als antracietkleurige dakpannen worden toegepast. Deze keuze houdt echter wel verband met de oriëntatie. Indien de kap aan de voorzijde (straatzijde) op het zuiden, zuidoosten of zuidwesten gericht is, dienen er antracietkleurige dakpannen te worden toegepast.

Inspiratie toepassing zonnepanelen

- Om een zo rustig mogelijk beeld te verkrijgen, wordt hieronder een aantal handreikingen gedaan voor de plaatsing van zonnepanelen:
- Plaats, indien mogelijk, de panelen op die zijde van het dak, die niet naar de straat gekeerd is.
- Denk ook aan de mogelijkheid van plaatsing van panelen op aan- en bijgebouwen.
- Zonnepanelen vallen minder op als ze in het dakvlak zelf worden opgenomen (niet óp de dakpannen, maar in plaats ván de dakpannen).
- Leg de panelen in eenvoudige en heldere, vierkante of rechthoekige vormen.
- Let op de verhouding tussen het oppervlakte aan panelen en het gehele dakoppervlak door uit te gaan van symmetrie en een minimale afstand van 0.50 meter van de dakrand.
- Zorg dat materiaal en kleurtoon van de panelen (bijvoorbeeld glans of mat) passen bij de eigenschappen van het hoofdmateriaal van het dakvlak: maak het contrast niet te groot.
- Houd de kleur van het paneelkader en -raster zoveel mogelijk in de kleur van het paneel zelf.



4.4 Beeldkwaliteit deelgebieden

4.4.1 Algemeen

- Het stedenbouwkundige plan kent verschillende delen, die ieder op hun eigen manier aansluiten op de bestaande ruimtelijke context, zoals de straten Meemortel, De Berk, De Beuk en Bosch.

▪

Om die reden is ervoor gekozen om meerdere deelgebieden te formuleren met het oog op de gewenste beeldkwaliteit.

- Vanzelfsprekend is er ook sprake van gelijke noemers, die de deelgebieden met elkaar verbinden en zorgen voor eenheid binnen het plan.
- Deze gelijke noemers manifesteren zich met name op het gebied van eenduidige rooilijnen en op het gebied van kleur- en materiaalgebruik op hoofdlijnen.
- De deelgebieden verschillen van elkaar op het gebied van typologieën en op meer ondergeschikte onderdelen zoals kleur- en materiaalgebruik op detail-niveau en architectonische kenmerken en details.





deelgebieden beeldkwaliteit



Referentiebeelden nultrede-woningen deelgebied 1

4.4.2 Deelgebied 1 'Levensloopbestendige rijwoningen (nultrede-woningen)'

Algemeen

- Deelgebied 1 'Levensloopbestendig WoCom' is het grootste, noordwestelijk in het plangebied gelegen, deelgebied.
- Dit deelgebied bepaalt de visuele beleving aan de noordelijke buitenrand van het plan en heeft daardoor een vrij grote invloed op het totaalbeeld. Dit deelgebied is behoorlijk bepalend voor het beeld, de interne sfeer en het 'dorpse karakter' van het plan. De bepalende thema's zijn 'dorps en kleinschalig', maar ook 'eigentijds' en 'kwalitatief hoogwaardig'
- Dit is het deelgebied met de reeds meest vastliggende beeldkwaliteit. Dit komt doordat het wordt ingevuld met één van de basiswoningen (grondgebonden levensloopbestendig) van WoCom.
- Spelregels, die deze thema's voornamelijk genereren en mede bepalen, zijn: een vastliggende kapvorm (mansardekap), een wisselende voorgevelrooilijn (sprong van minimaal 1 meter) aan de straatzijde),

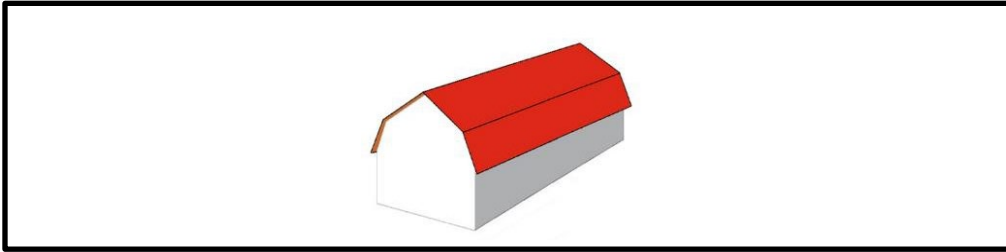


Deelgebied 1 'Levensloopbestendige/
multirede woningen WoCom'

- Deelgebied 1 bestaat uit twee blokken, beide bestaand uit 6 woningen.
- Om de buitenrand van het plan, gelegen aan de Burgemeester Wijtestraat, goed te begeleiden is een zekere mate van wandvorming hier noodzakelijk.
- Om het kleinschalige dorpse karakter te ondersteunen en goed aan te sluiten op het gebogen verloop van de straat is een sprong in de voorgevel rooilijn absoluut noodzakelijk. Deze sprong ligt in het midden van de blokken en bedraagt minimaal 1 meter.
- Om de wandvorming en een goede begeleiding van de straat te ondersteunen, is de nokrichting parallel aan de straat gelegen.
- De levensloopbestendige basiswoningen (nultradewoningen) van WoCom hebben drie mogelijke kapvormen maar deze kapvorm ligt vast: het wordt een volledige mansardekap met een volwaardige nok.
- De goothoogte is laag (hoogte van één bouwlaag).
- De westelijke en oostelijke kopgevel dienen niet 'dood' te zijn en van gevelopeningen te worden voorzien.



Referentiebeelden nultrade-woningen deelgebied 1



Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 1

- Het materiaalgebruik is voor alle deelgebieden van het plan in beginsel vergelijkbaar/ met elkaar verbonden.
- De basis bestaat uit traditionele materialen als baksteen en gebakken dakpannen. De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn bij voorkeur zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en materialen in de omgeving. Het kleurenspectrum ligt in basis in de roodbruine en bruine tinten. Er mogen echter eigentijdse accenten worden toegevoegd in materiaal (bijv. zink) of in kleur (bijv. wit stucwerk).
- In de meeste delen van het plan dienen de dakpannen antraciet van kleur te zijn. Dit in verband met de grotere, naar de straat gerichte vlakken met zonnepanelen. De deelgebieden aan de noordzijde mogen eventueel ook rode dakpannen bevatten,
- Voor het hele plan geldt dat er gebakken dakpannen moeten worden toegepast, behalve voor de betaalbare rijwoningen (koop en (sociale) huur).
- De materialisatie van de gevelopeningen (combinatie van deuren, kozijnen etc.) is hout of op hout gelijkend materiaal.





Referentiebeelden rijwoningen deelgebied 2

4.4.3 Deelgebied 2 'Dorpse rijwoningen'

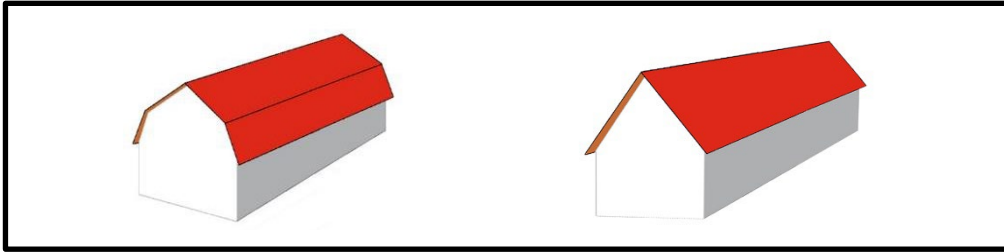
- Deelgebied 2 is het deelgebied, dat de noordoostelijke rand van de wijk vormt. Dit deelgebied bestaat uit betaalbare rijwoningen en het kent 2 blokken met in ieder blok 4 woningen.
- Aan de noordwestelijke zijde van het deelgebied richten de woningen zich met hun voorzijde naar de Burgemeester Wijtestraat en naar een groenstrook met een bomenrij.
- Het basale uitgangspunt voor dit deel is 'dorps' en 'klassiek'. Modernere varianten van 'dorps wonen' zijn in dit deelgebied echter wel toegestaan.
- De typologie bestaat uit rijwoningen van één bouwlaag met een kap. De kap mag hier zowel worden ingevuld met een zadelpak als met een Franse of mansardekap.
- Om voldoende ruimte te creëren, mogen er elementen/ objecten worden toegevoegd, Aan de voorzijde dienen deze echter beperkt te blijven, zodat beeld van de kap aan deze kant zo min mogelijk wordt aangetast. Indien er wat grotere objecten nodig zijn, dienen deze aan de achterzijde te worden gepositioneerd.
- De kopgevels aan de zuid- en noordzijde van de twee blokken dienen 'levendig' te zijn met openingen van voldoende kwaliteit.



Referentiebeelden rijwoningen deelgebied 2



Referentiebeelden toegevoegde objecten/
elementen in relatie tot de kapvormen



Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 2

- De kleur- en materiaalkeuze van dit deelgebied komt grotendeels overeen die van deelgebied 1. Hier dient goed op te worden aangesloten.
- De basis bestaat dan ook hier uit het kleurenspectrum van roodbruine tot bruine tinten. Er mogen echter eigentijdse accenten worden toegevoegd, zowel in materiaal (bijv. zink) als in kleur (bijv. wit stucwerk).
- De algemene uitstraling dient naast 'dorps en klassiek' ook 'eigentijds' van karakter te zijn. Elementen als dakkapellen, erkers etc. mogen dan ook moderner zijn.
- In dit deelgebied mogen eventueel ook rode dakpannen worden toegepast, omdat de zonnepanelen hier aan de achterzijde van het dak (zuidzijde) komen te liggen.
- Voor het hele plan geldt dat er gebakken dakpannen moeten worden toegepast, behalve voor betaalbare (rij) woningen (koop/ huur). Dus gebakken is niet verplicht.
- De materialisatie van de gevelopeningen (combinatie van deuren, kozijnen etc.) bestaat uit hout of op hout gelijkend materiaal (houtlook).



Deelgebied 3A 'De Beuk en De Berk'

4.4.4 Deelgebied 3

Subgebied 3A 'De Beuk-De Berk'

Het deelgebied 3 bestaat uit 2 subgebieden, te weten subgebied 3A, genaamd 'De Beuk en De Berk' en subgebied 3B 'Meemortel'. De woningtypologieën bestaan hier uit levensloopbestendige woningen in de typen vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

- Dit deel omvat woningen, die de bestaande straten De Beuk en De Berk begeleiden. Mede om goed aan te sluiten op de bestaande woningen is het niet toegestaan dat hier hogere (goot)hoogten worden toegepast. Om die reden is de maximale goothoogte in dit subgebied laag (maximaal 3.50 meter).
- Om goed aan te sluiten bij de gewenste doelgroep (senioren) zijn alle woningen levensloopbestendig van aard. Om die reden bestaan ze in basis uit één bouwlaag met een ruim vloeroppervlak. Om de uitstraling 'dorps' te houden dient het hoofdvolume echter wel van een zadeldak te worden voorzien.
- Bij 'tweekappers' dient deze kap over beide 'hoofdvolumes' heen te lopen met een nokrichting parallel aan de straat. Bij de vrijstaande typen is de nokrichting vrij in te vullen (parallel of haaks op straat).



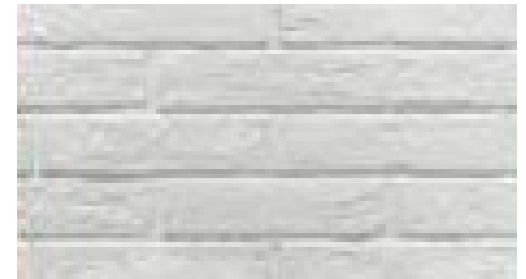
Referentiebeelden deelgebied 3



Referentiebeelden subgebied 3A 'De Beuk-De Berk'

Kleur- en materiaalgebruik subgebied 3A

- Wat het materiaal- en kleurenschema betreft, biedt dit deelgebied wat meer ruimte richting de lichte kant van het scala.
- Hoewel werkelijk gele en beige stenen expliciet worden uitgesloten, zijn stenen, die naar een wat meer grijzige, zandkleurige tint neigen, hier wel toegestaan.
- Verder wordt daarnaast het gebruik van wit gekeimde stenene (keimwerk) en wit stucwerk als ondergeschikte geveldelen en/of details ook toegestaan.
- De dakpannen liggen in dit subgebied wel expliciet vast. Ze zijn 100% gebakken en antraciet van kleur. De expliciete keuze voor deze kleur (antraciet) heeft mede te maken met de mogelijke oriëntatie van de (nokrichting van de) daken, waardoor de kans dat zonnepanelen meer in het zicht komen te liggen structureel toeneemt.





Subgebied 3B 'Meemortel'

- Naast subgebied 3A, 'De Beuk & De Berk' is er nog een tweede subgebied binnen deelgebied 3, te weten subgebied 3B, genaamd 'Meemortel'. Dit subgebied 3B ligt aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan de straat Meemortel.
- Ook in dit subgebied van deelgebied 3 is er sprake van een reeks van levensloopbestendige woningen. Afgezien van deze gelijke typologie is er sprake van een afwijkende locatie en oriëntatie.
- De woningen sluiten zo goed mogelijk aan op de bestaande woningen aan Meemortel. Door de zeer diepe kavels met diepe voortuinen aan de Meemortel, is het niet mogelijk om op de bestaande rooilijn aan te sluiten. Om die reden liggen de nieuwe woningen meer 'naar voren'.
- In het licht van de aansluiting op de bestaande bebouwing is het in dit subgebied ook belangrijk dat de zuidelijke woning vrijstaand is.

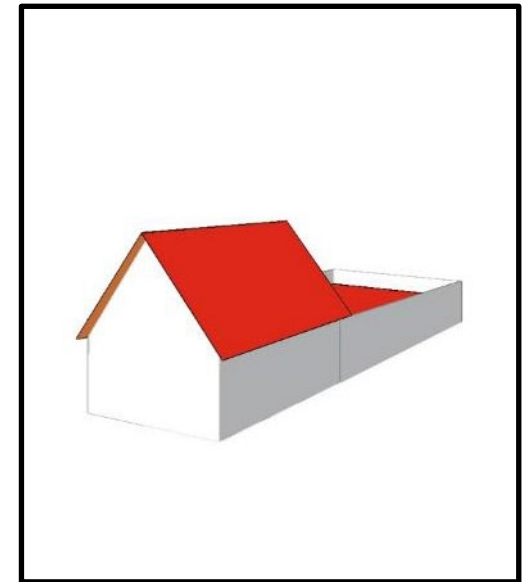


Referentiebeelden subgebied 3A 'De Beuk-De Berk'

Referentiebeelden subgebied subgebied 3B 'Meemortel'

Kleur- en materiaalgebruik subgebied 3B

- Deelgebied 3B is een deelgebied met een beperkt aantal aansluitende woningen.
- Een belangrijke woning wat de aansluiting betreft, is de woning op de hoek van de Meemortel en de Burg. Wijtestraat. Deze woning is vrij roodachtig van kleur. De wat verder naar het zuiden gelegen, geschakelde woningen zijn echter meer beige/ zandkleurig van aard.
- Om die reden is het hier toegestaan om metselstenen, die wat meer naar een meer zandkleurige met grijzige tint of een wat warmere, roodbruine kleur neigen, toe te passen. Werkelijk gele en/of beige metselstenen worden echter expliciet uitgesloten,
- De dakpannen zijn hier zeker antraciet van kleur. Dit heeft mede te maken met de oriëntatie van de daken, waardoor de zonnepanelen meer in het zicht komen.
- Verder wordt daarnaast het gebruik van hout of houtvervangend materiaal in de gevels positief gestimuleerd. Dit gaat verder dan alleen het uitvoeren van de gevelopeningen in hout, maar heeft ook betrekking op houten gevelbekleding of zelfs op constructieve delen, zoals bijvoorbeeld luiken of deuropeningen van hout.





4.4.5 Deelgebied 4 'Dorpslint Bosch'

- Deelgebied 4, genaamd 'Dorpslint Bosch', is gelegen aan het meest noordoostelijke deel van het plangebied.
- Dit deelgebied is gebaseerd op een tweetal ruime kavels liggend aan de noordoostelijke straat, te weten 'Bosch'.
- Op deze twee, relatief ruime kavels zullen per definitie twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- Vanuit het molenbiotoop, het bestemmingsplan en stedenbouwkundig ontwerp zal het basisvolume zal bestaan uit woningen van 1 laag mét een kap. Hier is de goothoogte per definitie laag (maximaal 3.50 m.).
- De daken van de woningen bestaan per definitie uit een zadeldak. Er mogen beperkte uitbreidingen aan vast zitten maar geen grote, dominante onderdelen als dwarskappen en dergelijke.
- De zijdelingse gevels dienen te worden uitgevoerd in de vorm van zogenaamde tuitgevels.



Referentiebeelden deelgebied 4



Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 4

- De basis bestaat uit traditionele materialen als baksteen en gebakken dakpannen.
- De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn bij voorkeur zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en/of grondstoffen uit de omgeving. Het kleurenspectrum ligt dan ook in de roodbruine en bruine tinten. Beige en geel zijn per definitie uitgesloten.
- Het bovenstaande in combinatie met deuren en kozijnen van hout of op hout gelijkend materiaal.
- Er mogen naast de metselstenen en hout wel ondergeschikte, eigentijdse accenten worden toegevoegd, afwijkend in materiaalkeuze (bijv. zink) of afwijkend in materiaal en kleur (bijv. stucwerk).
- De dakpannen in alle gevallen antraciet van kleur. Dit in verband met de oriëntatie en daardoor de grotere, vanaf de straat zichtbare vlakken met zonnepanelen.
- Het bovenstaande in combinatie met deuren en kozijnen van hout of op hout gelijkend materiaal.



5 beeldkwaliteit openbare ruimte



plankaart stedenbouwkundig ontwerp



- Voor de inrichting van de verharde vlakken in de openbare ruimte is het uitgangspunt 'een dorpsvloer'. (Grote) hoogteverschillen in het straatprofiel dienen dus te worden vermeden. Overgangen dienen dus te worden uitgevoerd in de vorm van vlakke, overrijdbare betonbanden.
- De verharding van zowel de rijbanen als de voetpaden sluit aan op de verharding van de bestaande wijk. Dit betekent dat de rijlopers uit betonklinkers bestaan met dezelfde kleur, dezelfde maat en hetzelfde legverband als de bestaande rijbanen. Hetzelfde geldt voor de voetpaden (betontegels, 30x30, grijs).
- De parkeervakken worden echter anders uitgevoerd, te weten 'groen'. Om die reden worden hier betonnen grasstenen toegepast, maar niet het 'standaard type'. Hiervoor zijn 2 alternatieven, te weten: het eerste alternatief is de NCB grassteen van MBI in de kleur antraciet (zie beeld linksonder). Het 2^e alternatief is hetzelfde materiaal als de rijbanen in een "open" elleboogverband, (zie nevenstaande afbeelding), waardoor het gras er tussendoor groeit en waterdoorlatend is.



themakaart wegen en paden

- Zoals hierboven beschreven, zijn de centraal gelegen ruimtes multifunctioneel van aard, doordat er plaats is voor groen, spelen en waterberging. De inrichting is robuust en biedt ruimte voor allerlei vormen van gebruik.
- De inrichting bestaat in basis uit gras met bomen. De bomen zullen op een organische, at random wijze in deze ruimtes worden gepositioneerd. De bomen zijn in ieder geval inheems. Het basale uitgangsgrootte van de grootte van de bomen is minimaal 2^e grootte.
- Aan de noordelijke en westelijke rand van het plan zullen groene bermen worden gecreëerd. Deze bermen bestaan uit gras met bomen. Ook de bomen in deze grasbermen zijn inheems en het formaat is 2e grootte.
- De invulling van de grasbermen en de overige grasvlakken is zo biodivers mogelijk van aard (bloemrijk grasland). Alleen waar dit om bepaalde redenen, niet mogelijk of wenselijk is, wordt het geschoren gras.
- In de de centraal gelegen grasvakken worden zo ruim mogelijke wadi's aangelegd. Het in het plangebied vallend hemelwater dient men af te laten lopen naar groenstroken en wadi's. Er wordt moeite gedaan om meer waterberging te creëren dan uit de primaire berekening voortkomt.



referentiebeelden openbare ruimte





Overgang privé- openbaar (erfafscheiding)

- Gemeenschappelijke thema's op het gebied van erfafscheidingen zijn 'dorps en groen'. Het algemene beeld is 'natuurlijk', maar 'verzorgd'.
- Om die reden dienen kavels en tuinen aan de voorzijde (straatzijde) te allen tijde met een lage (0.80 – 1.00 meter), groene haag te worden afgescheiden. Deze hagen bestaan uit inheemse, liefst streekeigen soorten. Men moet denken aan soorten als beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster et cetera.
- Ook (zij)tuinen, die aan de openbare ruimte grenzen, worden met een groene, (half)hoge erfafscheiding afgeschermd. In beginsel zijn ook dit geschoren, groene hagen. In het geval dat er voor een hogere haag wordt gekozen, dient deze, om de continuïteit te garanderen, in ieder geval in de eerste jaren te worden voorzien van een ondersteunende constructie. In het geval dat het, door een beperkte ruimte niet passend is, mag ook voor een begroeid hekwerk worden gekozen.



Referentiebeelden erfafscheidingen



- De parkeerkoffers worden per definitie omkaderd door relatief lage blokhagen.
- In dit geval is een haag op de erfgrans (op privaat terrein) in combinatie met deze blokhagen) niet passend.
- Op deze plekken zal dan ook gekozen worden voor begroeide hekwerken. Dit dienen metalen hekwerken te zijn met dubbele, 'gepunte' verbindingen, in de kleuren antraciet of zwart.
- Deze hekken worden begroeid met passende klimplanten. De basis bestaat uit klimop (*Hedera spec.*).
- Om meer seizoensbeleving en ecologische waarde te genereren, wordt dit aangevuld met inheemse, bloeiende klimplanten zoals *Clematis montana*, *Lonicera speciosa* etc.

Referentiebeelden blokhagen (boven) en erfafscheidingen (hagen en hekwerken, (onder))

