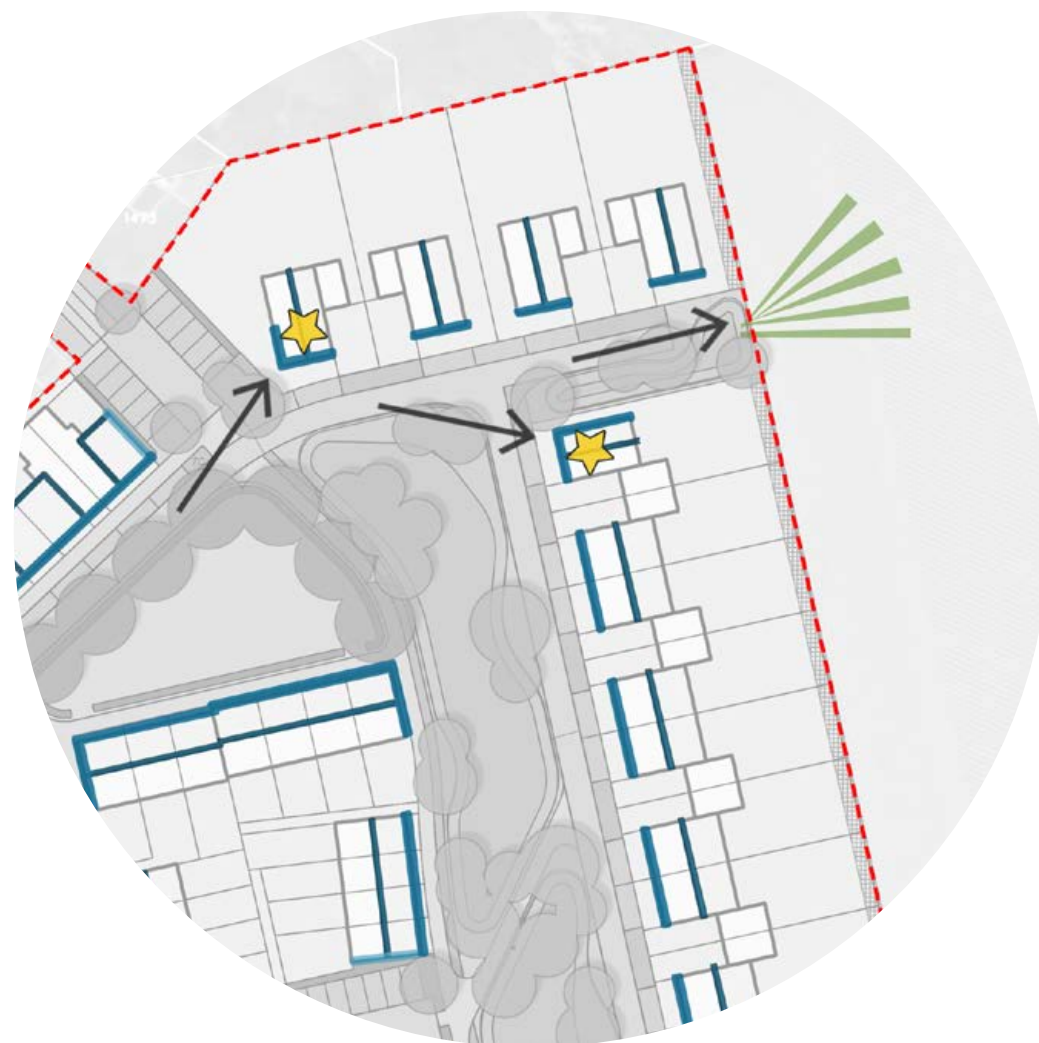




BOSCHAKKERS II, BUDEL

BEELDKWALITEITPLAN 24-5-2023

COLOFON

Boschakkers II Budel
Stedenbouwkundige onderbouwing

Oosterhout/Maastricht
IND-4664365-04B Beeldkwaliteitsplan Boschakkers



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Grouwels Daelmans
Looiersgracht 120
6211 JK Maastricht
043 210 02 20

info@gd.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Remond Baselmans

Goedkeuring:
Karst Keijzers

Vrijgave:
22-5-2023

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4	BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED	25
1.1 AANLEIDING	5	4.1 DEELGEBIED 1A - RIJWONINGEN (0-TREDE)	26
1.2 DOEL BKP	5	4.2 DEELGEBIED 1B - RIJWONINGEN STARTERS	27
1.3 LEESWIJZER	5	4.3 DEELGEBIED 2A - PATIOWONINGEN	28
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8	4.4 DEELGEBIED 2B - TWEE-ONDER-EEN KAPWONINGEN	29
2.1 PLANFILOSOFIE DE GROENE GENERATIE	9	4.5 DEELGEBIED 3 - VRIJSTAANDE WONINGEN	30
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURSCHETS	10	4.6 INSPIRATIE VOOR OPRITTEN ZELFBOUWKAVELS	31
2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	32
ALGEMENE BEELDKWALITEIT	12	5.1 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	33
3.1 ALGEMEEN	13		
3.2 VISIE OP BEELDKWALITEIT	14		
3.3 DEELGEBIEDEN	19		
3.4 SPECIFIEKE EISEN	20		



INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het beeldkwaliteitplan is een separaat document bij de stedenbouwkundige onderbouwing van de ontwikkeling Boschakkers II aan De Spar te Budel. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld samen met het bestemmingsplan en wordt daarna onderdeel van de “Welstandsnota gemeente Cranendonck” (januari 2008).

De ambitie is om een aantrekkelijke en klimaat adaptieve woonwijk te realiseren aan de oostrand van het dorp Budel met 69 grondgebonden woningen. De gemeente heeft aangegeven ruimte te ambiëren voor gezinnen, senioren en starters. Dit zorgt voor een mix van sociale huur, starterswoningen, middeldure huurwoningen, patiowoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het groen staat centraal in de woonwijk.

Het Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenwerking met Wauben Architecten.

1.2 DOEL BKP

In de welstandsnota wordt omschreven dat een beeldkwaliteitplan (BKP) een vorm van uitgekristalliseerd gemeentelijk welstandsbeleid is. Een BKP bevat zowel ruimtelijke als visuele aspecten. Met name de visuele aspecten kunnen worden gezien als welstandscriteria voor de toetsing van bouwinitiatieven.

Het doel van het BKP is om de gewenste beeldkwaliteit voor de locatie in beeld te brengen. Het is tweeledig:

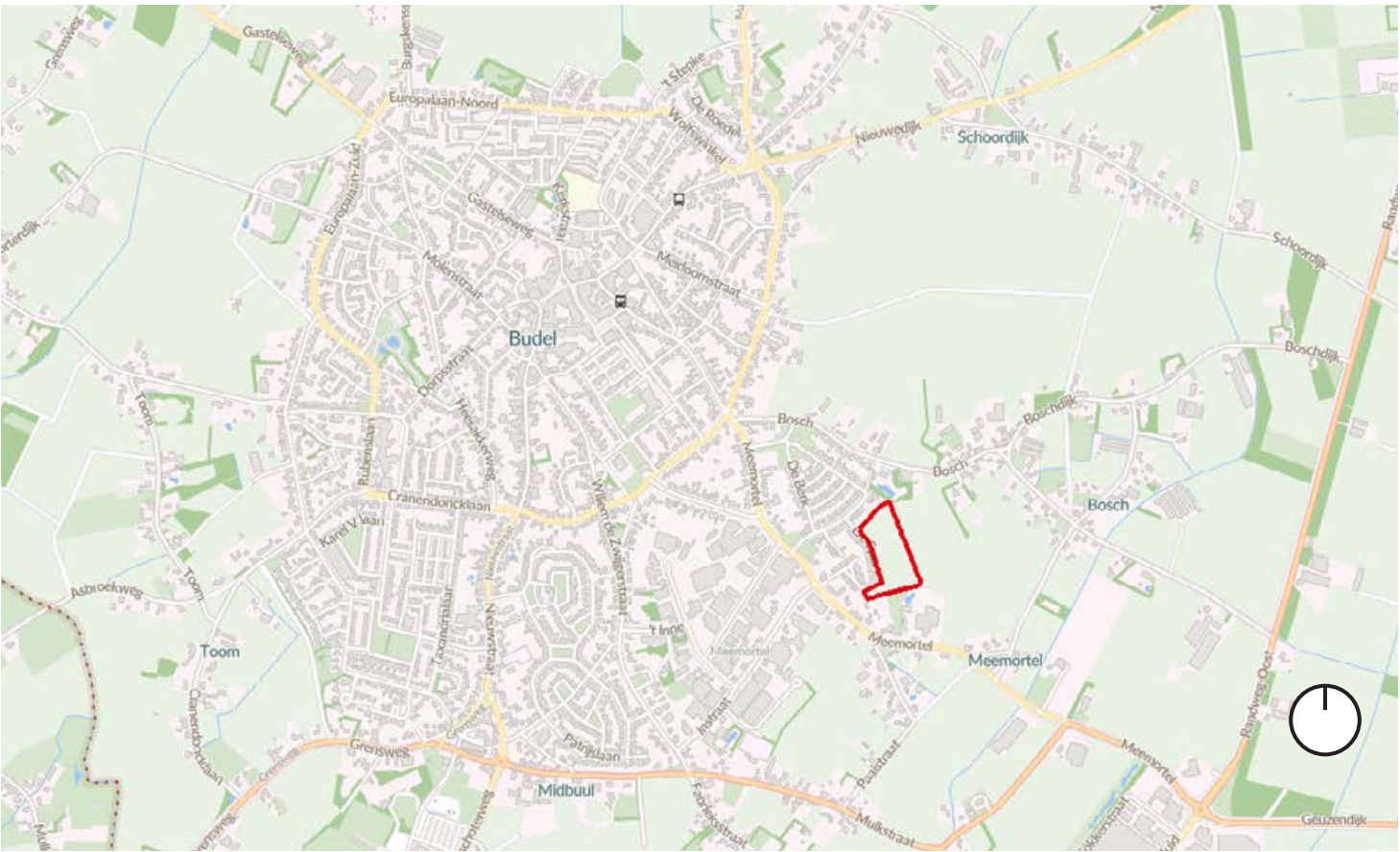
- De welstandscommissie heeft bij de beoordeling van het voorgelegde bouwplan criteria om een advies op te baseren.
- De ontwikkelaar (voor de projectmatig te realiseren delen) en de burger (voor de zelfbouwkavels en voor bouwaanvragen na de realisatie van de woningen) hebben duidelijk omschreven criteria.

Bij de welstandsbeoordeling gaat het om een beoordeling met een heldere motivering aan de hand van gebiedstyperingen, karakteristieken, historie e.d. Het bouwwerk moet daarvoor zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving worden beoordeeld. Daarom wordt in het BKP naast de criteria voor de verschillende deelgebieden ook het stedenbouwkundig plan kort toegelicht zodat de welstandscommissie de bouwplannen kan bezien in de context van het plan Boschakkers II.

1.3 LEESWIJZER

Het document bestaat uit 5 hoofdstukken:

1. Inleiding: Beschrijving van de aanleiding, het doel en basisinformatie.
2. Het stedenbouwkundig plan: De planfilosofie, de stedenbouwkundige structuurschets en het stedenbouwkundig plan worden toegelicht. Het is een kopie uit de stedenbouwkundige onderbouwing.
3. Algemene beeldkwaliteit: In het algemene deel wordt het stedenbouwkundig plan doorvertaald naar een visie op de beeldkwaliteit. Er worden uitspraken gedaan over het geheel (algemene stijl), er worden verschillende deelgebieden onderscheiden en enkele relevante punten uit het stedenbouwkundig plan worden ter verduidelijking aangehaald. Vragen die beantwoord worden, zijn: Wat zorgt voor de eenheid in het plan, waar zitten de verschillen en waar de accenten?
4. Beeldkwaliteit projectmatige bouwblokken: Voor de projectmatige blokken (twee-onder-een kapwoningen, patiowoningen, rijwoningen) worden per deelgebied aanvullende criteria benoemd en ondersteund met referentiebeelden.



Afbeelding 1: locatie in Budel



De Populier

De Spar

De Esdoorn

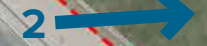
De Esdoorn

K1472

K1323

K1400

K1229



LOCATIE PLANGEBIED

CB5



1: Speeltuin Populier, doorzicht naar locatie



4: Bebouwing aan De Spar



9: Markt Budel



2: Speeltuin aan De Spar



5: De Esdoorn en uitzicht naar landschap



8: Molen aan de Meemortel



3: Speeltuin aan De Spar met zicht op locatie en buitengebied



6: de Esdoorn



9: Zicht op locatie vanaf de Boschdijkdwarsstraat

FOTO'S PLANGEBIED



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ONTWERPPRINCIPE 1

Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde



ONTWERPPRINCIPE 3

Stimuleer mensen naar buiten te gaan

PLANFILOSOFIE DE GROENE GENERATIE

ONTWERPPRINCIPE 2

Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig



ONTWERPPRINCIPE 4

Maak zichtbaar en bewust

2.1 PLANFILOSOFIE DE GROENE GENERATIE

Vanuit CB5 (stedenbouw, landschap, architectuur) zien wij een omslag naar het denken in woongebieden die verder gaat dan alleen 'klimaat adaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO2/ fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar we als maatschappij mee te maken hebben. CB5 heeft de ontwerpfilosofie van de 'Groene Generatie' gedefinieerd volgens vier ontwerpprincipes:

1 Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:

Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten

2 Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig:

De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.

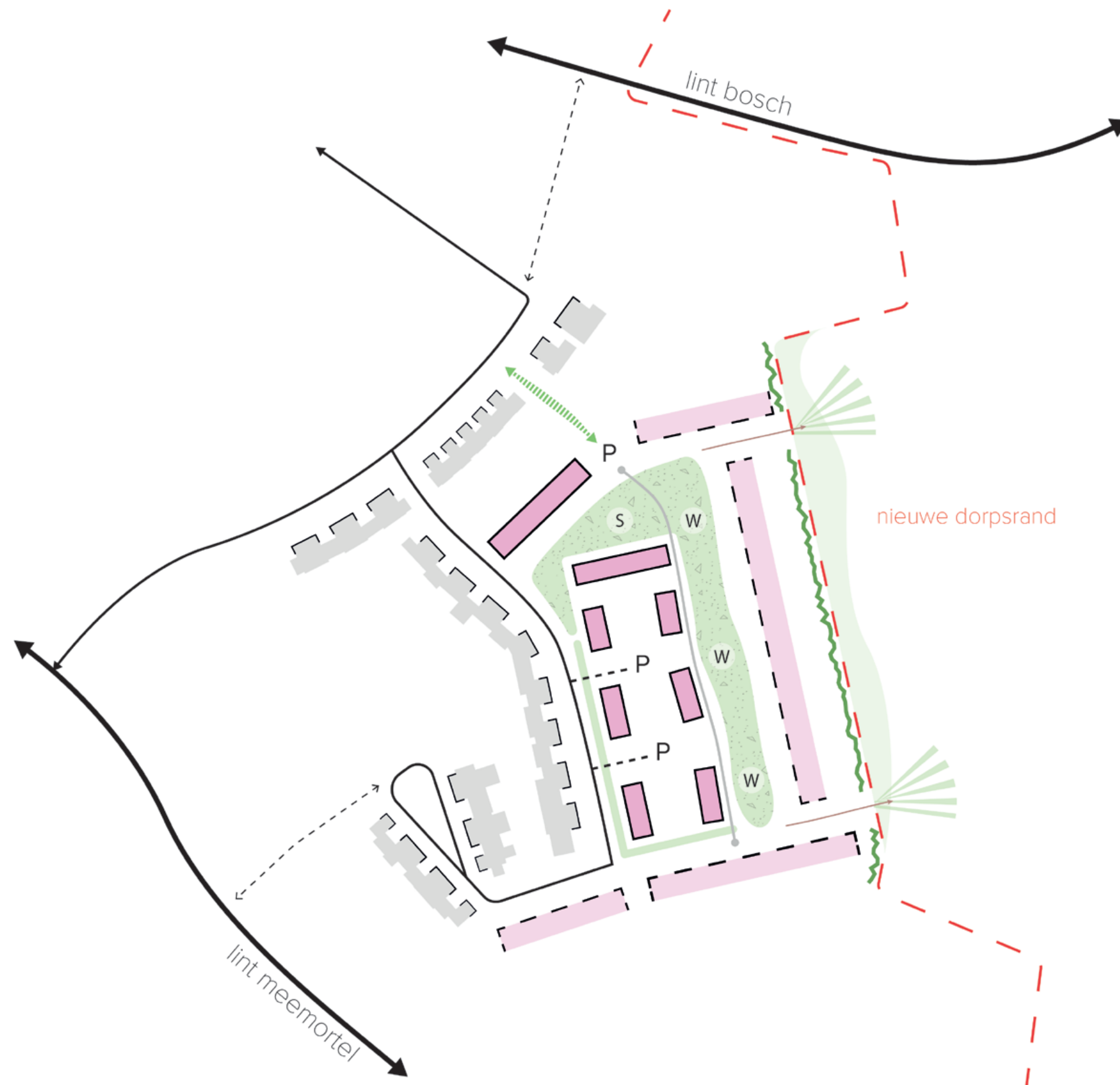
3 Stimuleer mensen naar buiten te gaan:

De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.

4 Maak zichtbaar en bewust:

Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.

CB5 heeft deze principes met succes toegepast in de volgende plannen: De Tuinderij (Zundert), Heem van Selis (Boxtel) en Stadstuinen Heiveldhoef (Breda).



STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURSCHETS

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURSCHETS

De locatie aan de rand van het dorp wordt gestructureerd rondom een ruime centrale groenzone die ruimte biedt voor spelen, waterbergende voorzieningen en bomen.

Tussen de bestaande straat De Spar en de groene zone komt het blok met de rijwoningen en bijhorende parkeercoffers. De parkeercoffers worden direct aangetakt op De Spar. Hierdoor wordt de buurt zelf autoluw. Rondom het blok ligt een trottoir om de woningen te ontsluiten, daaromheen is substantieel ruimte voor groen zodat het blok in het groen komt te staan.

De buurt wordt ingericht als een erf waar de auto te gast is. Er wordt een minimaal verhard profiel toegepast. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor de groene inrichting. De wijk biedt hierdoor optimale mogelijkheden voor een klimaat adaptief ontwerp.

Vanaf het woonpad door de buurt zijn er twee doorzichten naar het landschap. De woningen met de achter- of zijkanten naar het landschap worden afgekaderd met een landschappelijke haag.

Door de klimaat adaptieve inrichting met veel groen, de wadi's en de woonpaden wordt de planfilosofie van 'De Groene Generatie' vormgegeven. Daarmee sluit de buurt aan op de hedendaagse opgave van een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

Door deze keuze wijkt de buurt in zijn verschijningsvorm af van de aangrenzende woonbuurten.

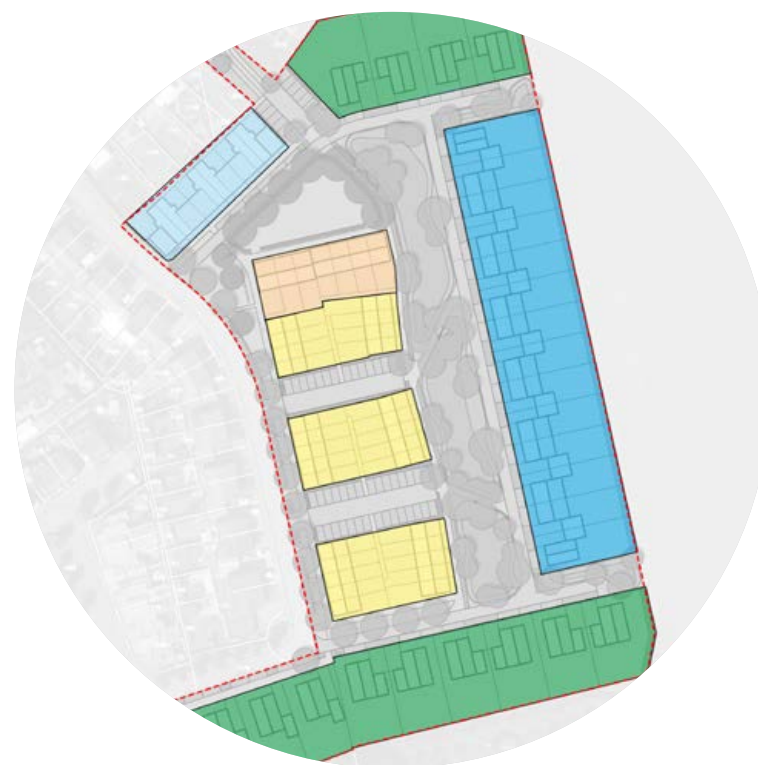


STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De stedenbouwkundige visie is opgebouwd rondom een aantal principes:

- Eenduidig en flexibel concept: het plan is zodanig opgezet dat er nog variatie in bouwvelden mogelijk is.
- Efficiënte verkaveling en daarmee zuinig ruimtegebruik op de locatie waarbij het groen centraal geclusterd wordt.
- Bouwen voor verschillende doelgroepen: senioren, starters en doorstromers.
- Het creëren van een aantrekkelijk dorps en groen woonmilieu.
- Een ontwerp volgens de planfilosofie van 'De Groene Generatie' met een klimaat adaptief openbare ruimte die bewoners activeert om deze te gebruiken.
- Parkeren zoveel mogelijk aan de randen organiseren zodat het binnengebied een lagere verkeersintensiteit heeft.
- Het binnengebied inrichten als een erf waar de auto te gast is met een dorps ogende inrichting.
- Vier percelen voor zelfbouwkavels aan De Esdoorn.



ALGEMENE BEELDKWALITEIT



3.1 ALGEMEEN

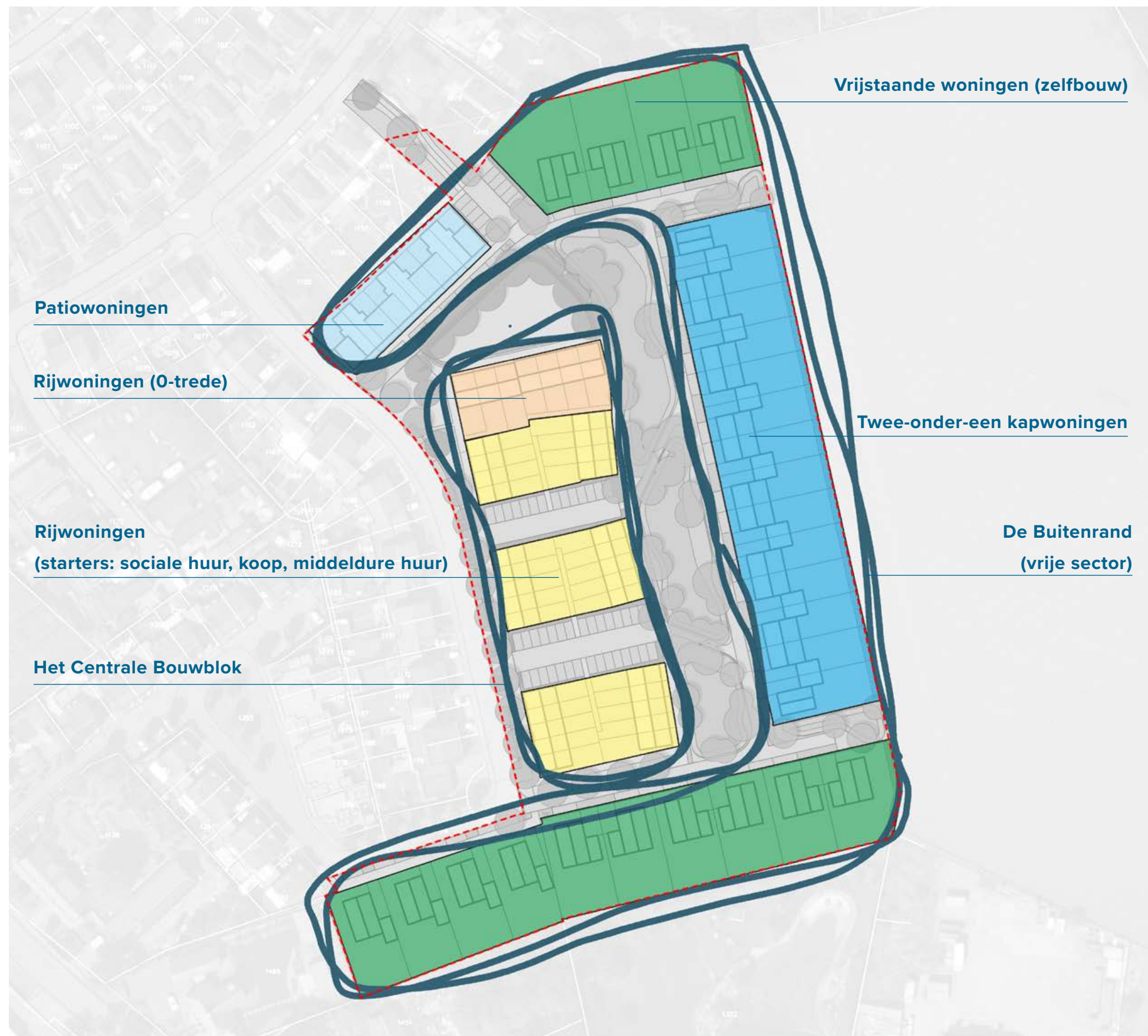
Passend bij Budel

- Qua schaal, maat en verschijningsvorm passend binnen aangrenzende Budelse uitbreidingswijken (jaren negentig).
- Eigentijdse baksteenarchitectuur met mix van eenvoudig dorps en tijdloos. Voorkomen van historiserende bouwstijlen of elementen die daar naar verwijzen.
- Eenheid in de woonbuurt door middel van de hoofdkeuzes met voldoende variatie mogelijkheden daarbinnen.
- Per stedenbouwkundige ruimte (straat of groenzone) voldoende afwisseling in het straatbeeld door een ‘dorpse’ variatie in gebouwen.
- Geen grootse stedelijke gebaren, maar benutten van de groene kwaliteit van het stedenbouwkundig plan.

Excessen

In de welstandsnota is de term ‘excessen’ benoemd als buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Daarmee is een bouwwerk, ook een vergunningsvrij bouwwerk, in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand.

Referentiebeelden passend bij de gewenste beeldkwaliteit



DE BUITENRAND EN HET CENTRALE BOUWBLOK

3.2 VISIE OP BEELDKWALITEIT

Kenmerkend aan de stedenbouwkundige opzet is het bouwblok middenin het plan dat omkaderd is door groene straat- en pleinruimten. De randen van het plan sluiten meer aan op de omgeving, zowel in de woningtypologie als de stedenbouwkundige structuur. De woningtypologieën bepalen daarmee mede de stedenbouwkundige structuur. Er is bewust gekozen om de visie op beeldkwaliteit en ook de deelgebieden (3.3) hierop te baseren.

Twee zones

- De Buitenrand:
 - Aansluitend op de omringende woonwijken en het landschap.
 - Gevarieerd blok met meerdere ontwerpoppaven waarin samenhang dient te blijven.
 - De duurdere vrije sector woningen bestaande uit de patiowoningen, de twee-onder-een kapwoningen en zelfbouw vrijstaande woningen.
- Het Centrale Bouwblok:
 - Gesitueerd in het groen met een eigen uitstraling.
 - Projectmatig blok met integrale ontwerpoppave.
 - Rijwoningen (O-trede en starters, sociaal en betaalbaar).

Ambitie

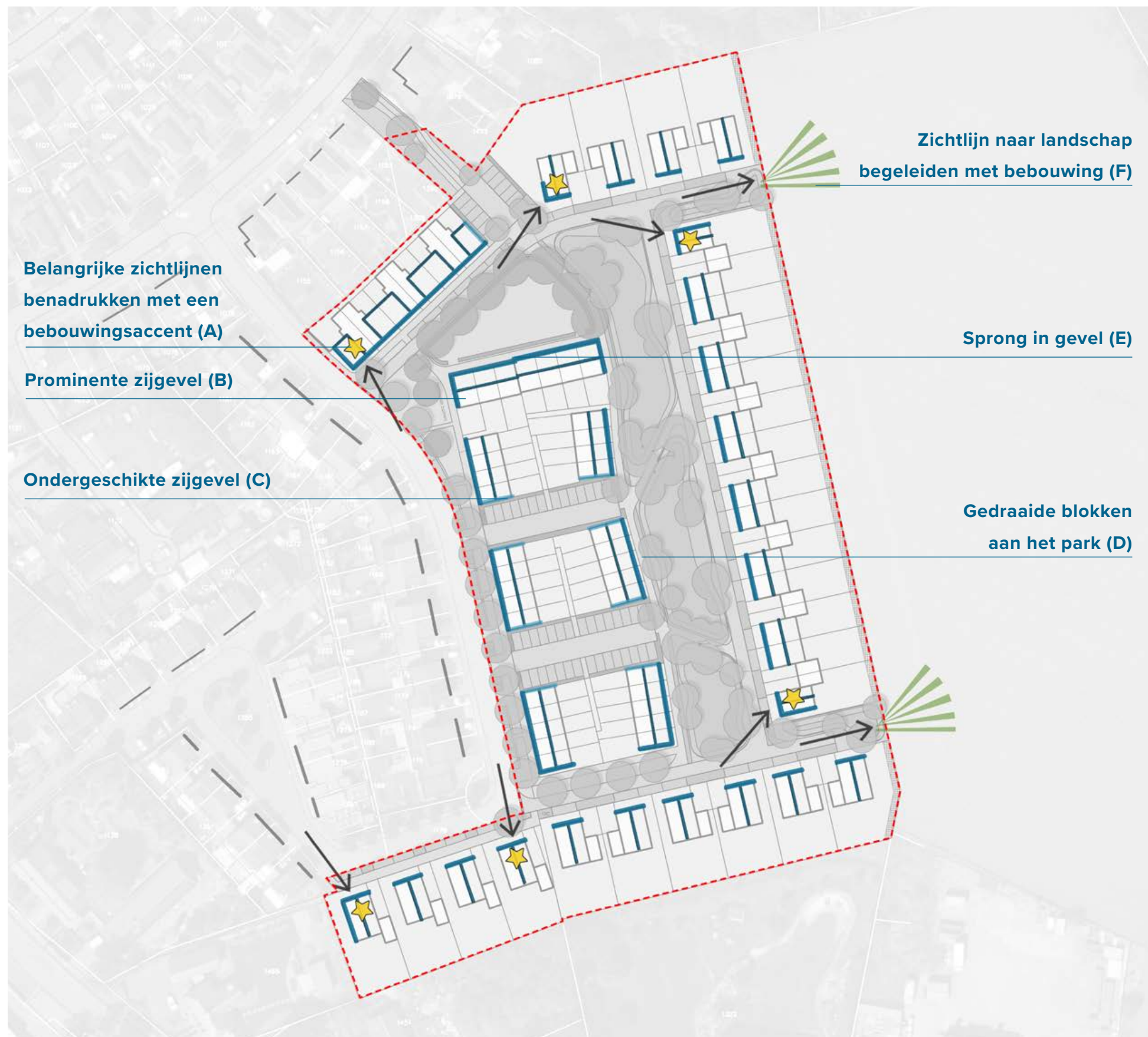
- Onderscheid in ambitie tussen de Buitenrand met vrije sectorwoningen en het Centrale Bouwblok met de sociale en betaalbare woningen.



BOUWHOOGTEN EN BLOKLENGTES

Maat & schaal

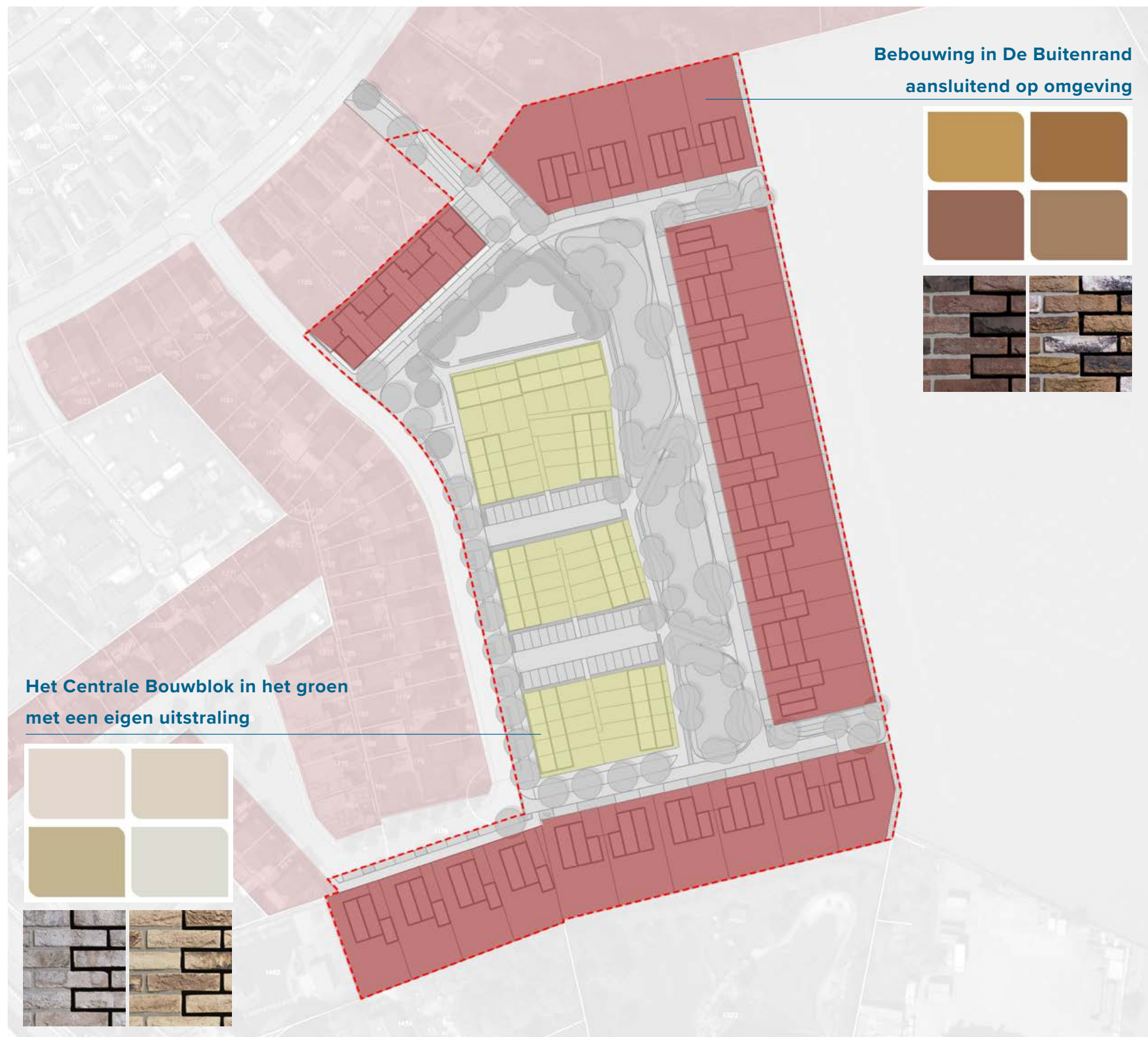
- In het bestemmingsplan zijn de volgende zaken vastgelegd:
 - Goothoogte en bouwhoogte;
 - De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
 - De afstand van het hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde minimaal 3,00 meter te bedragen.
- Voor de bouwlagen gelden de volgende uitgangspunten:
 - De rijwoningen (starters) in twee bouwlagen met een ondergeschikte kap: goothoogte 6 m, bouwhoogte 11 m.
 - De rijwoningen (0-trede) in één bouwlaag met kap: goothoogte 4 m, bouwhoogte 8,5 m.
 - De patiowoningen in één bouwlaag, met de mogelijkheid tot het toepassen van een beperkte tweede bouwlaag (max. 50% van 1^e bouwlaag, op voorste deel, niet over de volle gevelbreedte aan straatzijde): goothoogte 7 m, bouwhoogte 10,7 m.
 - De twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met een programmatische kap: goothoogte 6 m, bouwhoogte 11 m. In verband met de molenbiotoop geldt voor één woning de uitzondering van een bouwhoogte tot 10 meter (zo opgenomen in bestemmingsplan).
- Voor de bloklengthe gelden de volgende uitgangspunten:
 - Er worden korte bouwblokken met rijwoningen (starters) toegepast van niet meer dan 5 woningen.
 - Voor het blok met patiowoningen en de rijwoningen (O-trede) wordt een maximale lengte van 7 woningen toegepast.
- Van de molenbiotoop (uitleg zie 3.1 stedenbouwkundige onderbouwing) zijn op de kaart de lijnen aangeduid met een:
 - Maximale hoogte 10,0 meter;
 - Maximale hoogte 11,0 meter;
 - Maximale hoogte van 11,54 op 400 meter van molen.



ROOILIJNEN, ACCENTEN, ZIJGEVELS EN KAPPEN

Vorm & gebaar

- De rooilijnen volgen de richting van de straatruimte.
- Aandacht voor de compositie van het straatbeeld met:
 - De bebouwingsaccenten op zichtlijnen (A): Extra aandacht voor het architectonische ontwerp van de gevel of hoek op de zichtlijn door de kapvorm, gevelopbouw of toevoegen van specifieke bebouwingselementen.
 - Enkele prominente zijgevels (primair) (B): Toepassen van gevelopeningen (beide lagen, minimaal op begane grond) en aandacht voor detaillering.
 - Ondergeschikte zijgevels (secundair) (C): Toepassen van gevelopeningen op etage, op de begane grond wordt in de openbare ruimte een lage haag toegepast.
 - Gedraaide blokken aan het park (D): Toepassen van gedraaide blokken voor de rijwoningen zodat een gevarieerd gevelbeeld ontstaat en repetitie wordt beperkt.
 - Sprong in gevel (E): Een sprong (minimaal 0,5 meter) zodat een bouwblok van 3+4 ontstaat.
 - Begeleid zichten naar landschap (F): Zorg voor een begeleiding met bebouwing van de twee zichtlijnen.
 - Buitenrand: Zorg voor een variatie in straatbeeld door kleine afwijkingen, voorkom teveel aan repetitie. Bij de vrijstaande woningen gaat dit vanzelf doordat het zelfbouwkavels zijn.
- Kapvorm:
 - De basis kapvorm is een zadeldak, geen moderne kapvormen (rond, lessenaars, plat).
 - Rijwoningen: Langskappen (helling 30°-55°).
 - Patiowoningen: Als uitzondering geldt hier het platte dak.
 - Twee-onder-een kapwoningen: Overwegend langskappen (helling 35°-55°), op accent of als verbijzondering een dwarskap (helling 45°-65°).
 - Vrijstaande woningen: Dwarskappen (helling 45°-65°).



MATERIALEN

Materialen

- De twee zones worden verder uitgediept door variatie in kleurstelling:
 - De Buitenrand: Aansluiting zoeken met de omringende woonwijken en het dorp door het toepassen van de roodbruine tinten.
 - Het Centrale Bouwblok: Afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving om de positie in het groen te benadrukken en het blok een eigen uitstraling te geven. De keuze is om te gaan werken met een lichte kleurstelling.
- Verbindende materialen zijn:
 - Hoofdmateriaal is altijd baksteen.
 - Per bouwblok of vrijstaande woning geldt één hoofdmateriaal in één kleurstelling of samenhangend pallet van meerdere kleuren (bijvoorbeeld genuanceerde steen).
 - Een ondergeschikt ander materiaal (hout, stucwerk,) of een vergelijkbaar materiaal in een andere kleurstelling is toegestaan.
 - Vlakke dakpan in kleur antraciet is verplicht. De dakpan geeft een eigentijdse uitstraling en de zonnepanelen gaan meer op in het dakvlak. Bij twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen zijn alleen gebakken pannen toegestaan. Bij de overige woningen een betonnnen dakpan. Glanzende en/of geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan.



GEVELVLAKKEN



Afwijkende kleur baksteen brengt ramen bijeen



Baksteen detail dakrand, overhoeks raam.



Gevelopening in de zijgevel

BEBOUWINGSELEMENTEN



Eigentijdse erker



Dakkapel in gevelvlak op de kopgevel.



Dakkapellen lopen vanuit de gevel door.

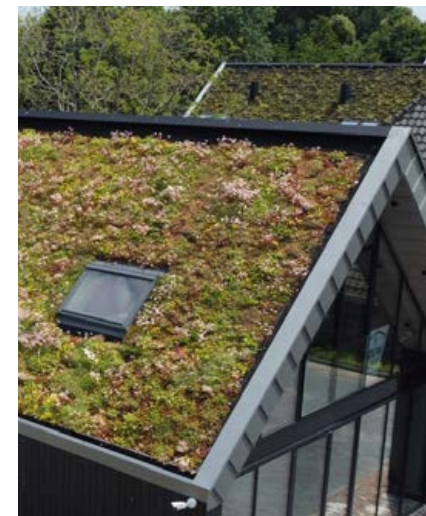
ZONNEPANELEN EN SEDUMDAKEN



Zonnepanelen in hoogterichting, 0,3 meter onder de nok.



Een eenduidig blok met zonnepanelen



Een eenduidig blok met zonnepanelen



Gevelvlakken

- Zorg voor een compositie van gevelopeningen, betrek hierbij ook een eventueel afwijkend gevelmateriaal (textuur/kleur) om de gevelopeningen te benadrukken.
- Zorg voor voldoende detaillering in de bakstenen gevels rondom bijvoorbeeld gevelopeningen, entreepartijen, gevelbeëindigingen en plinten.
- Zet detailleringen en eventueel ook gevelopeningen de hoek om naar de zijgevel.
- Pas gevelopeningen toe op zijgevels.

Bebouwingselementen

- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, dakkapellen) en aanbouwen dienen ondergeschikt aan hoofdvolume te blijven en onderdeel te zijn van de compositie van het gebouw.
- Dakkappen zijn zowel in het voorgevelvlak als los in het dakvlak toegestaan.

Zonnepanelen en sedumdaken

- Zonnepanelen zijn welstandvrij.
- Zonnepanelen bepalen tegenwoordig ook sterk het straatbeeld, om te voorkomen dat het er rommelig gaat uitzien, gelden de volgende uitgangspunten:
 - Zonnepanelen plaatsing in hoogterichting (portrait).
 - Met het leggen beginnen op 0,3 meter onder de nok.
 - Situeren in één blok.
- Sedumdaken zijn toegestaan:
 - Op platte en hellende daken.
 - Gecombineerd met zonnepanelen (beter rendement).



DEELGEBIEDEN

3.3 DEELGEBIEDEN

- Deelgebied 1 - Centrale Bouwblok in het groen:
 - Projectmatig blok als integraal bouwblok benaderen in materiaal en vormgeving: 1 architect, bij fasegewijze ontwikkeling is eerste blok bepalend.
 - Twee onderdelen:
 - 1A: rijwoningen (0-trede);
 - 1B: rijwoningen (starters: sociale huur, koop, middeldure huur).
- Deelgebied 2 - Projectmatig in De Buitenrand:
 - Projectmatige blokken met mogelijkheden om verschillend om te gaan met de vormgeving (binnen de criteria) per bouwblok of onderdeel van een bouwblok zodat er een dorpse variatie ontstaat in De Buitenrand
 - Twee onderdelen:
 - 2A: Patiowoningen;
 - 2B: Twee-onder-een kapwoningen;
- Deelgebied 3 - Vrijstaande woningen in De Buitenrand:
 - De zelfbouw zorgt voor een individuele keuze variatie per woning. Middels criteria wordt gezorgd voor eenheid tussen de zelfbouwkavels.
 - Uitwerking criteria in hoofdstuk 4. Voor de zelfbouwers zijn daar tevens de eisen rondom erfafscheidingen en parkeren op eigen terrein toegelicht.
- De eisen rondom erfafscheidingen en parkeren worden in 3.4 toegelicht.
- Uitwerking criteria in hoofdstuk 4.



3.4 SPECIFIEKE EISEN

Parkeren

- Voor de gebiedsontwikkeling is er een sluitende parkeerbalans.
- Voor het parkeren op eigen terrein gelden de volgende eisen:
 - In deelgebied 2 en 5:
 - Toepassen van een lange oprit van minimaal 10 meter diep en minimaal 3 meter breed (2 opstelplaatsen achter elkaar), inclusief garage (in de parkeerbalans geteld als 1,3 parkeerplaats conform de normen uit de CROW).
 - Oprit situeren op de aangeduide plaats met maximaal een breedte van 3,5 meter.
 - In deelgebied 1 en 4:
 - Toepassen van een brede oprit van minimaal 5 meter diep en minimaal 5 meter breed (2 opstelplaatsen langs elkaar), inclusief garage (in de parkeerbalans geteld als 1,8 parkeerplaats conform de normen uit de CROW).
 - Oprit situeren op de aangeduide plaats met maximaal een breedte van 5,5 meter.



Hagen privaat terrein

- Algemeen:
 - Als er in het openbaar gebied een haag staat (de parkeerhoven), is op privaat terrein geen haag verplicht.
 - Hekwerk in hagen toegestaan (afsluiten, veiligheid) om de achtertuin af te bakenen: maximaal tot aan de voorgevel, niet hoger dan de voorgestane haag.
 - Erfafscheidingen tussen percelen zijn vrij in te vullen.
 - Hagen zijn verplicht bij voor- en zijtuinen van meer dan 1,2 meter breed.
 - Voor de hagen en landschappelijke haag op overgang privé-openbaar wordt een instandhoudingsplicht vastgelegd.



ERFAFSCHIEDING A



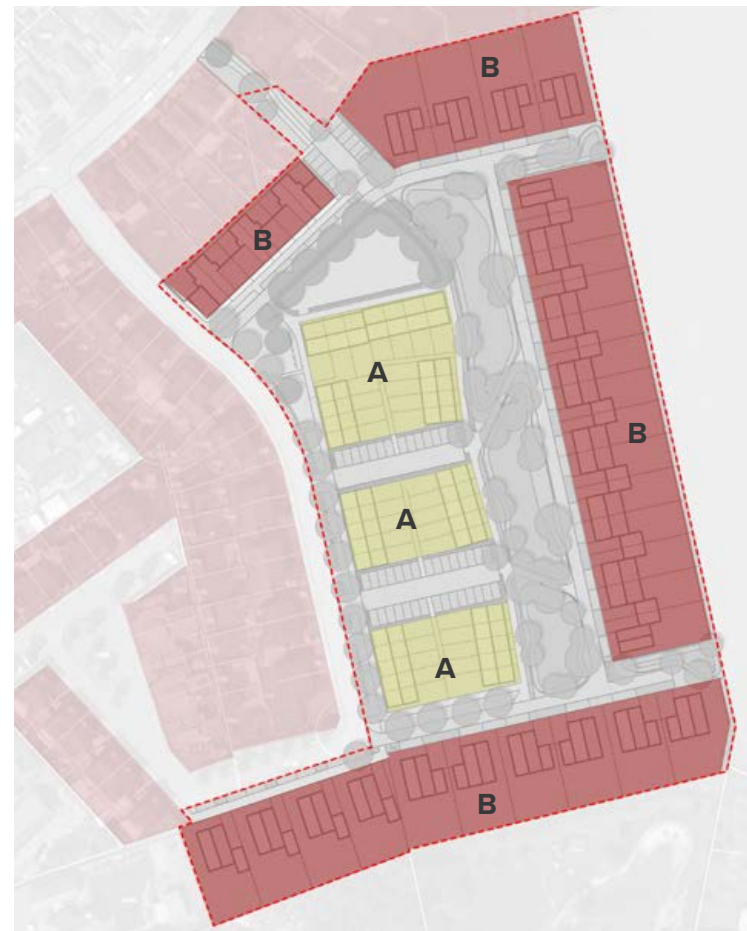
Ligustrum ovalifolium (Liguster)



ERFAFSCHIEDING B



Carpinus betulus (Haagbeuk)



- De hagen binnen het plangebied:
 - Deze hagen worden aangelegd door de kopers.
 - Voor de hagen kunnen per zone de volgende soorten worden toegepast:
 - Erfafscheiding zone A: Ligustrum ovalifolium (Liguster).
 - Erfafscheiding zone B: Carpinus betulus (haagbeuk).
 - Onderscheid in lage en hoge hagen: in de kaart zijn de posities indicatief ingedeeld met de tintverschillen.
 - Hoge hagen:
 - Hoogte: ca. 1,8-2,0 meter;
 - Positie: verplicht bij achterpercelen tot aan achtergevel, maximaal verlengen tot aan voorgevel.
 - Lage hagen:
 - Hoogte: tussen de 0,60 en 1,00 meter;
 - Positie: de overige overgangen privé-openbaar.



Voorbeeld van landschappelijke hagen

- Landschappelijke haag:
 - De overgang van het plangebied naar het landschap in de vorm van een landschappelijke haag (oftewel gemengde haag / boerenhaag):
 - Kenmerkend aan de haag is de menging van soorten en de natuurlijke uitstraling door de breedte en het extensieve onderhoud (eens per 2 jaar snoeien).
 - Deze landschappelijke haag (inclusief paal en draad) wordt aangelegd door de ontwikkelaar.
 - Deze landschappelijke haag komt in de bestemming Groen te staan. Derhalve kan hier geen bebouwing (hoofdbouw, aanbouw, berging) direct tegen het landschap aan komen. Deze gebouwde elementen bevinden zich altijd aan de planzijde van de landschappelijke haag.
 - Minimale breedte 2,0 meter, minimale hoogte 2 meter.
 - Afstand hart stam van struik tot perceelsgrens minimaal 0,5 meter. Aanplanten in driehoeksverband, 8 stuks per meter.
 - Voor de haag minimaal toepassen van 3 soorten uit onderstaand assortiment:
 - *Carpinus betulus* (haagbeuk);
 - *Crataegus monogyna* (Meidoorn);
 - *Acer campestre* (veldesdoorn);
 - *Cornus mas* (Kornoelje);
 - *Ilex aquifolium* (Hulst).



LANDSCHAPPELIJKE HAAG



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)



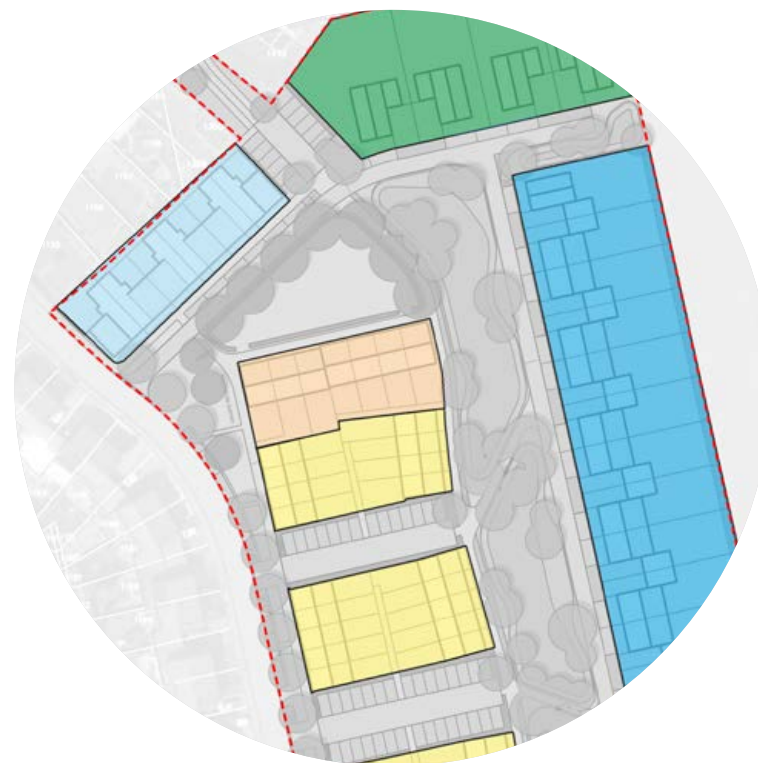
Acer campestre (Veldesdoorn)



Cornus mas (Kornoelje)



Ilex aquifolium (Hulst)



B E E L D K W A L I T E I T P E R D E E L G E B I E D

REFERENTIEBEELDEN RIJWONINGEN (0-TREDE)



Een bouwlaag met ruime kap met dakkapel in gevelvlak, een kleine sprong in het blok.



Een bouwlaag met een kap, met en zonder dakkapel.



Aandacht kopgevel (doorlopend detail, raampartij) en overgang privé-openbaar (gebouwd)



Aandacht voor gevelopeningen in de kopgevel.

4.1 DEELGEBIED 1A - RIJWONINGEN (0-TREDE)

Ligging



Uitgangspunten

- Eigentijdse uitstraling door lichte kleurstelling (eventueel subtiel gemêleerd), vorm van de gevelopeningen en vormgeving dakvlak met dakkapellen.
- Het blok ligt op een prominente plaats aan de brink, zorg voor wandvorming door het toevoegen van dakkapellen vanuit gevelvlak.
- Aandacht voor de twee kopgevel: door gevelopeningen, detaillering de hoek omzetten.
- Neem de connectie tussen binnen-buiten (voorzijde) en de inrichting van de Delftse stoep (tussen 0,5 en 1,2 meter) integraal in het ontwerp mee zodat er uniformiteit ontstaat in de voortuinen aan de brink.

REFERENTIEBEELDEN RIJWONINGEN STARTERS



Korte blokken met een geknikte rooilijn.



Aandacht voor details in gevel en rondom de gevelopeningen.



Delfse stoep of ondiepe tuin als overgang naar openbaar gebied.



Relatie tussen woningen en parkzone.

4.2 DEELGEBIED 1B - RIJWONINGEN STARTERS

Ligging



Uitgangspunten

- De blokken vormen samen een compositie: Ze dienen een gelijke vormgeving en uitstraling te krijgen (1 ontwerp, 1 architect), maar per blok zijn kleine nuances wenselijk.
- Aandacht voor de twee kopgevel: door gevelopeningen, detaillering de hoek omzetten.
- Neem de connectie tussen binnen-buiten (voorzijde) en de inrichting van de Delftse stoep (tussen 0,5 en 1,2 meter) integraal in het ontwerp mee zodat er uniformiteit ontstaat in de voortuin van de woningen aan De Spar.
- Zijgevels naar de parkeerterreinen: Ramen op de etage, op begane grond detaillering boven de haag (max. 1,0 meter).

REFERENTIEBEELDEN PATIOWONINGEN



Aandacht voor overhoekse situatie



Patiowoning met een opbouw.



Woningen individueel herkenbaar maken door verspringing in gevel en door het voorkomen van repetitie.



Patiowoning met een opbouw.

4.3 DEELGEBIED 2A - PATIOWONINGEN

Ligging



Uitgangspunten

- Segmenteer de lengte van de totale gevel door het toevoegen van terugliggende entreepartijen, raampartijen, luifels of door opbouwen op etage.
- Voorkom een te sterke repetitie door het toevoegen van opbouwen of elementen in de gevel.
- Aandacht voor de hoekwoningen: overhoekse kwaliteit door toevoegen gevelopeningen en/of een opbouw. De hoek aan De Spar is primair, de andere hoek secundair.
- Zorg voor voldoende open gevels aan de voorzijde van de patiowoningen, voorkom gesloten gevels op deze plek aan de brink.

REFERENTIEBEELDEN TWEE-ONDER-EEN KAPWONINGEN



Archetype van twee-onder-een kapwoning met dwarskap, raampartij doorlopend in derde laag.



Moderne doorvertaling van een accent (kaprichting) en overhoekse ramen.



Aandacht voor de zijgevel met raampartijen, de entree en overhoekse detaillering.



Raampartijen over meerdere lagen en doorlopend in dakvlak.

4.4 DEELGEBIED 2B - TWEE-ONDER-EEN KAPWONINGEN

Ligging



Uitgangspunten

- De blokken vormen samen een compositie: Ze dienen een gelijke vormgeving en uitstraling te krijgen (1 ontwerp, 1 architect), maar per blok zijn kleine nuances wenselijk.
- De twee geschakelde woningen op de koppen zijn accenten: aandacht voor kopgevel en zijgevel.
- De basis vormt het archetype van een traditionele twee-onder-een kapwoning van twee lagen met een langskap.
- Zorg voor een moderne vertaling door dakkapellen in gevelvlak, ramen over meerdere lagen, overhoekse elementen of detaillering (dakrand, gevelopeningen).

REFERENTIEBEELDEN VRIJSTAANDE WONINGEN (ZELFBOUW)



Dakkapel en raam in gevel vormen samen een architectonisch element.



Afwijkende kapvorm met groot overstek.



Eénlaags bebouwing met grote kap.



Raampartijen over meerdere verdiepingen.



Afwijkende kapvorm met dak doorlopend in zijgevel.



Het archetype van twee lagen met een dwarskap.

4.5 DEELGEBIED 3 - VRIJSTAANDE WONINGEN

Ligging



Uitgangspunten

- Door de zelfbouwkavels gaat er een rijke variatie ontstaan. Wat hard vastligt zijn de opritten en daarmee het grondvlak van de woning.
- De basis vormt het archetype van een in de diepte gerichte vrijstaande woning met een dwarskap.
- Zorg voor een moderne vertaling door dakkapellen in gevelvlak, ramen over meerdere lagen, overhoekse elementen of detaillering (dakrand, gevelopeningen).
- Binnen de traditionele vorm van het zadeldak met dwarskap, zijn afwijkingen mogelijk.
- Ramen tot aan de grond zorgen voor een eigentijds uiterlijk.
- Enkele zaken die niet toegestaan zijn:
 - Dwarskappen, platte daken of flauwe kappen;
 - Blinde gevels;
 - Felle kleuren;
 - Glanzende en glimmende materialen;
 - Geen installaties (airco, warmtepomp, ...) aan gevels gericht op de openbare ruimte, uitzondering vormt een oplaadpaal nabij de oprit.

REFERENTIEBEELDEN TER INSPIRATIE VOOR OPRITTEN ZELFBOUWKAVELS



De bloeiende oprit.



Grind gecombineerd met gras: functioneel en klimaat adaptief.



Verharding van pitten, duurzaam alternatief voor grind.



Grasstenen met patronen.



Grasstenen met patronen.



Alternatieve bestratingspatronen met hoge waterdoorlatendheid.

4.6 INSPIRATIE VOOR OPRITTEN ZELFBOUWKAVELS

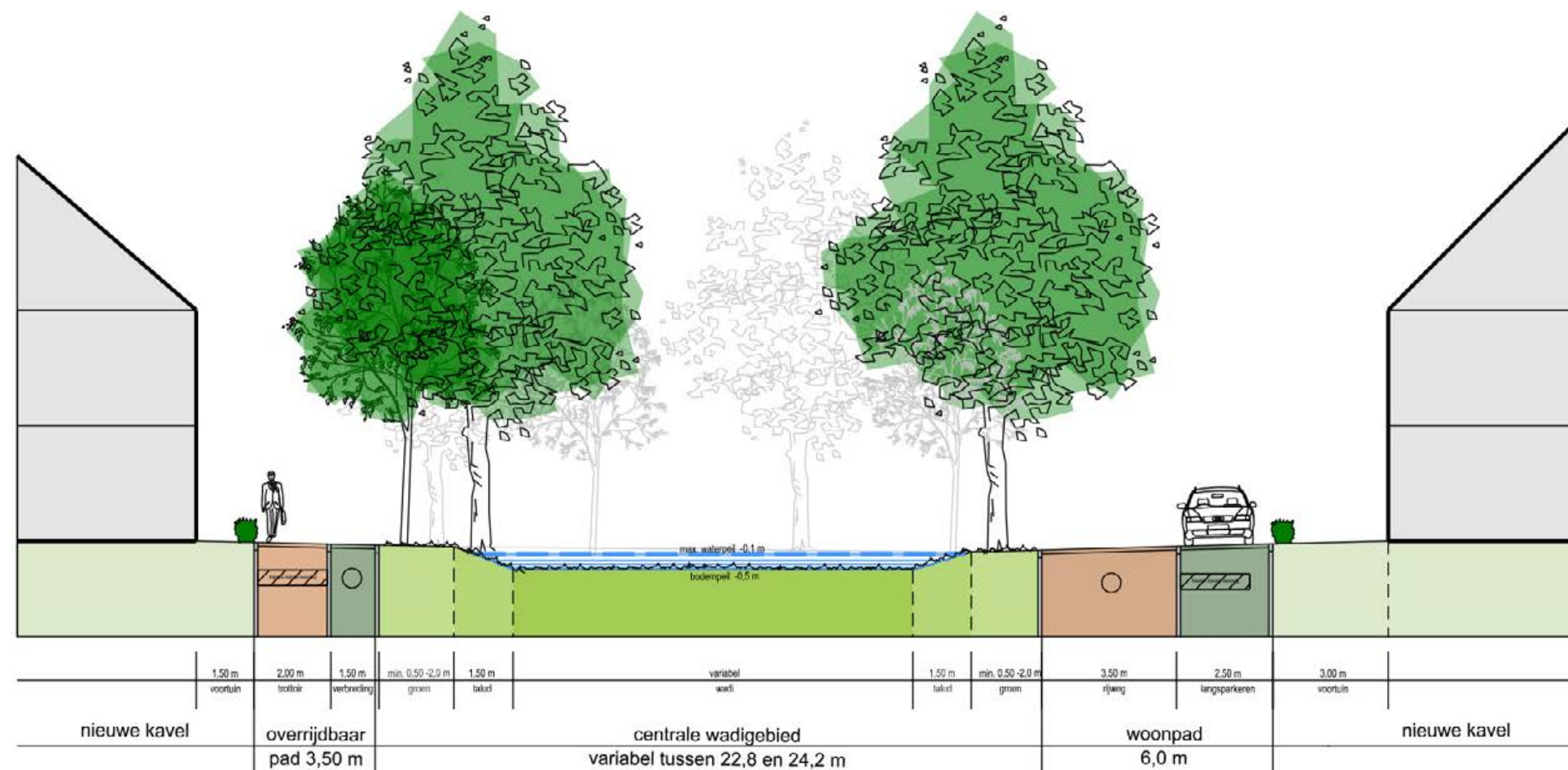
- Klimaat adaptieve opritten door toepassen van:
 - Minimale hoeveelheid verharding (minder hittestress en meer infiltratie hemelwater).
 - Meer groen tussen de verharding (minder hittestress).
 - Hogere waterdoorlatendheid van de verharding (meer infiltratie hemelwater).



- Enkele voorbeelden:
 - Alleen de rijstrook en wandelpad naar voordeur te verharden en de rest inplanten.
 - Alternatieve bestratingspatronen met open gaten tussen de klinkers.
 - Halfopen verhardingen zoals de grastegels of de grids met grind of gras ertussen.
 - Halfverhardingen zoals grind, dolomiet etcetera.
 - Een goed alternatief zijn pitten of schors (circulair, beter reductie hittestress).
 - Of combinaties.



B E E L D K W A L I T E I T O P E N B A R E R U I M T E



MATERIALISATIE VERHARDINGEN



MBI steen: GeoColor Excellent, 468 rood-zwart



MBI steen: GeoColor Excellent, 281 heidemangaan



MBI NCB grassteen in antraciet.

5.1 MATERIALISATIE VERHARDINGEN

- Rijlopers:
 - MBI steen: GeoColor Excellent, nummer 281 heidemangaan of 468 rood-zwart o.g.;
 - Keiformaat in keperverband.
- Voetpaden:
 - MBI steen Geocolor Excellent, nummer 235 roodbruin o.g.;
 - Kei- of dikformaat in halfsteens verband.
- Parkeervakken:
 - MBI steen: GeoColor Excellent, nummer. 281 heidemangaan of 468 rood-zwart o.g.;
 - Keiformaat in elleboogverband;
 - Of MBI NCB grassteen in antraciet.



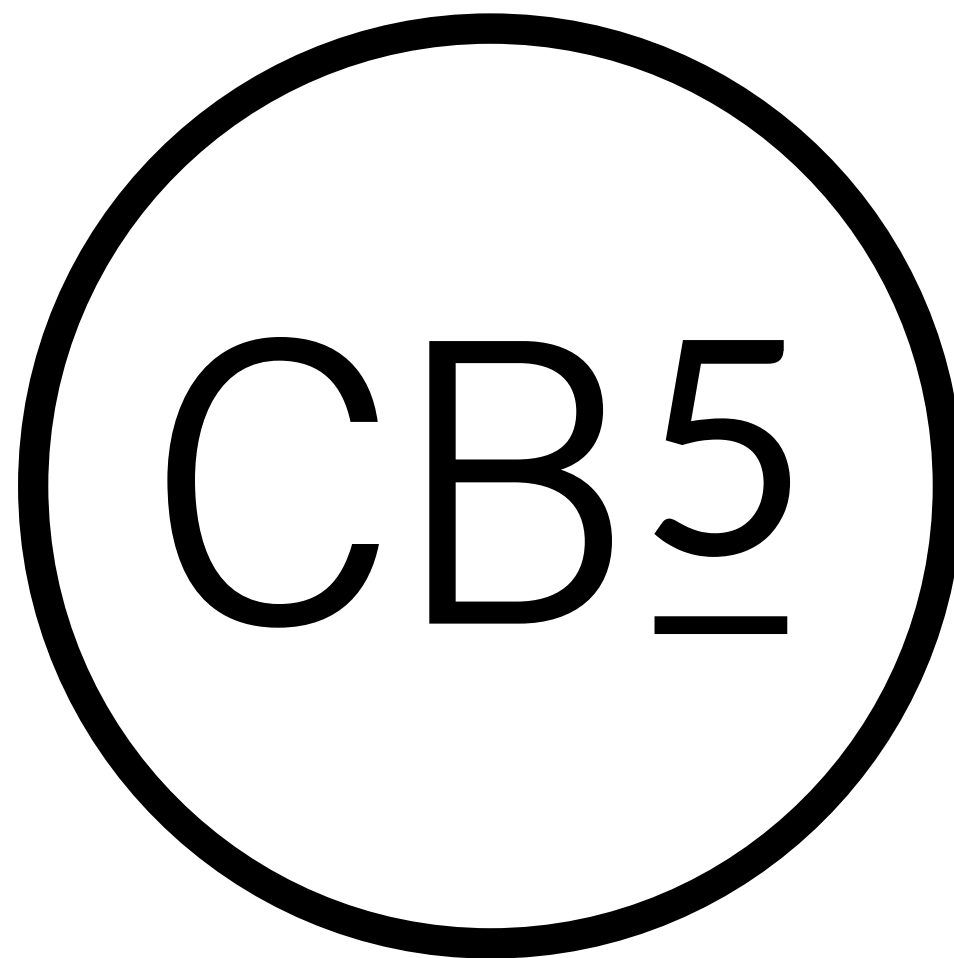


LOCATIE STRAATMEUBILAIR

5.2 STRAATMEUBILAIR

- Lichtmast : standaard type mast RAL 6009.
- Straatmeubilair : serie Cruzado / Constructo (bestaand meubilair zal worden hergebruikt).
- Speeltoestellen : Bestaande toestellen zullen worden hergebruikt.





Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl