

BEELDKWALITEITPLAN

HEISTRAAT

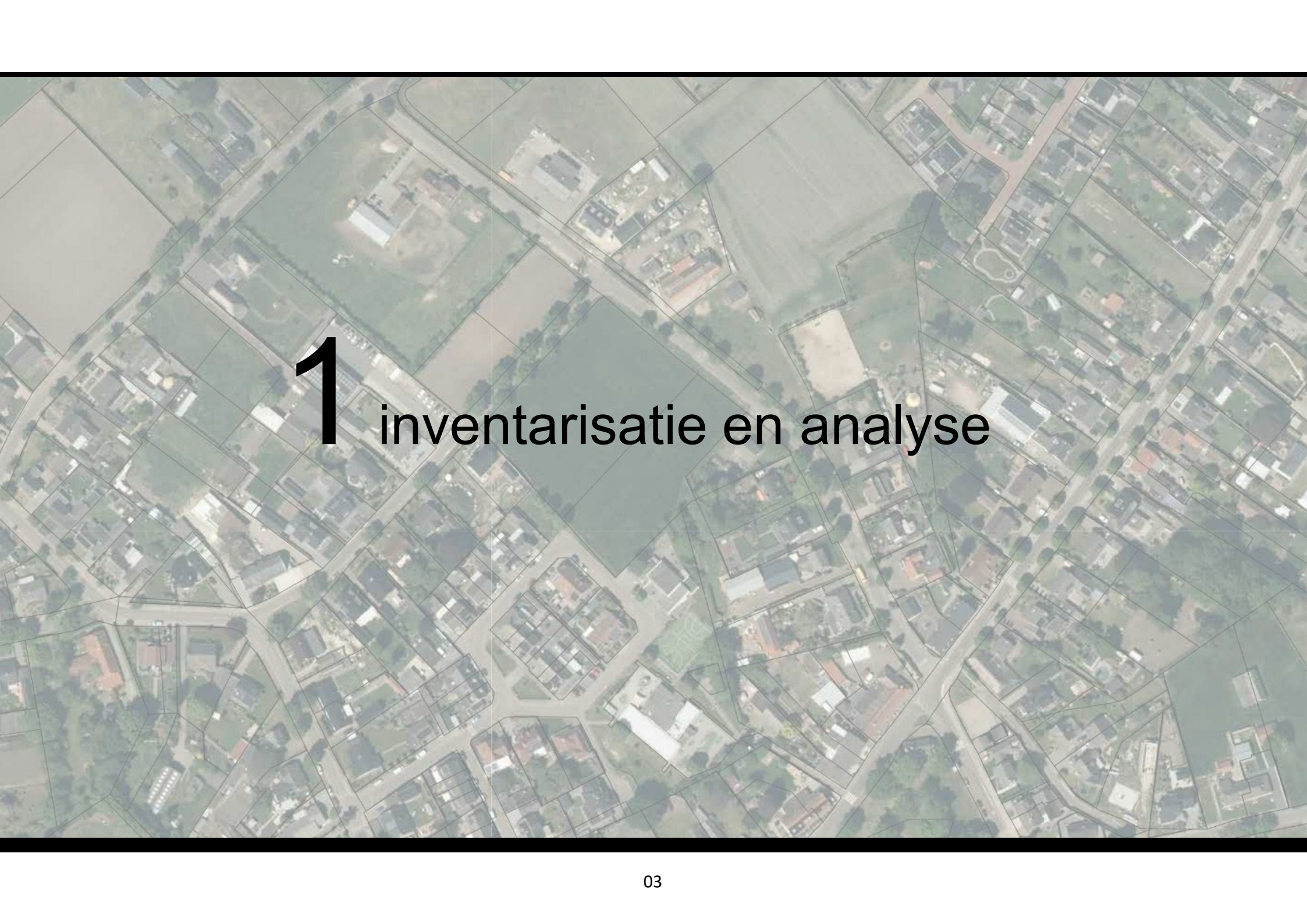
-

HOEVESTRAAT

GASTEL

Inhoud

1.	Inventarisatie en analyse	03
	1.1 Cultuur-historische ontwikkeling	04
	1.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie	06
2.	Stedenbouwkundig plan	09
	2.1 Ruimtelijk concept	10
	2.2 Stedenbouwkundig ontwerp	12
3.	Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	14
	3.1 Inleiding	15
	3.2 Algemene aspecten stedenbouw en architectuur	15
	3.3 Stedenbouwkundige spelregels	16
	3.4 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing	20
	3.5 Beeldkwaliteit deelgebieden	25
	3.5.1 Algemeen	25
	3.5.2 Deelgebied 1 'Noordrand aan de Heistraat'	27
	3.5.3 Deelgebied 2 'Westrand aan de Hoevestraat'	33
	3.5.4. Deelgebied 3 'Het groene erf'	39
	3.6 Overgang privé-openbaar algemeen	44
4.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	46
	4.1 Verharding	48
	4.2 Groen	50

An aerial photograph of a residential neighborhood with property boundaries overlaid in thin black lines. The houses are mostly single-story with various roof colors. There are some green spaces and a larger open area in the center.

1 inventarisatie en analyse

1.1 Cultuur-historische ontwikkeling

Gastel is een dorp gelegen ten noorden van Budel in de gemeente Cranendonck. Allebei de straten rond het plan (Heistraat - Hoevestraat) waren rond 1900 al zeker aanwezig. De Heistraat liep toen al door naar het zuidoosten en kwam daar aan op de centrale brink in de kern van het dorp. Verder naar het zuiden lag nog een driehoekige brink met woningen er omheen. Verder was het dorp, vooral gekoppeld aan historische linten zoals de Hoogstraat de Soerendonckse straat en de Bergsche straat.

De straat Hoevestraat was nog geheel onbebouwd, hier lagen alleen akkers tegenaan. De straat werd wel begeleid met een dubbele bomenrij (aan beide zijden). Aan de zuidoostzijde waren er lineaire landschapselementen (bomenrijen, houtwallen of boomsingels) op de erfgronden aanwezig die haaks op de straat stonden. Aan de noordwestzijde lag een grote bolle akker, die geheel open was er was helemaal geen groene elementen op stonden. Aan de zuidoostzijde van het plangebied liep wek een breed landschappelijke element (houtwal).

In de jaren 1950 was er nog erg weinig veranderd. Er was nog nauwelijks bebouwing bijgekomen en het plangebied was nog steeds leeg. Veel van de lineaire landschappelijke elementen (bomenrijen) aan de zuidzijde van de Hoevestraat waren toen al wel verdwenen. Ook de flinke (brede) landschappelijke element aan de zuidoostzijde van het plangebied was in het einde van de jaren 50 verdwenen.

In de jaren 70 waren met name de linten ten zuiden van het plangebied wat verdicht. De Heistraat was nog steeds erg dun bebouwd en aan de Hoevestraat stond alleen een groepje woningen aan de noordkant van het meest zuidelijke deel. De Hoevestraat was nog onverhard. Alle lineaire landschappelijke elementen waren toen al wel verdwenen.

Er is ook redelijk wat bebouwing toegevoegd, maar met name aan de linten ten zuiden van het plangebied, die op de brink uitkomen. Het plangebied zelf is nog helemaal leeg en ook op de direct erna grenzende percelen is nog weinig bebouwing aanwezig.

Eind jaren 90/ aan het begin van de jaren 2000 was er aan de zuidelijke en oostelijke zijde van het plangebied al aardig wat bebouwing aanwezig. Deze zijden werden geheel omkaderd met. Aan de noordwestzijde was echter nog steeds geen bebouwing aanwezig. Op de noordelijke hoek Heistraat- Hoevestraat staat slechts 1 boerderij met een ruime schuur erbij.



1910



1970



2000



2020

historische kaarten omgeving plangebied

1.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie

Zoals hierboven reeds beschreven, ligt de locatie aan de noordwestzijde van de kern Gastel. Zoals hierboven reeds beschreven, ligt de locatie aan de noordwestzijde van de kern Gastel. Het plangebied ligt tussen de Heistraat en de Hoevestraat. De Heistraat ligt aan de noordoostelijke kant van de locatie, de Hoevestraat aan de noordwestelijke kant. De locatie sluit aan zuidzijde aan op een bestaande buurt, die geheel gekoppeld is aan de rondlopende straat genaamd 't Lange. Tegen de zuidoostelijke hoek van het plangebied staat het gemeenschapshuis De Schaapskooi.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het minste bebouwing. Deze zijden zijn nog behoorlijk open en kijken grotendeels uit op agrarische gebied (weilanden).

De percelen van het plangebied zelf zijn op dit moment open en leeg. De percelen bestaan uit grasland en de enkele bomen aan de randen. De Hoevestraat wordt nog aan beide zijden begeleid door een bomenrij/ bomenlaan. Langs de Heistraat loopt de bomenrij alleen aan de noordzijde bijna geheel continu door. Aan de zuidzijde van de Heistraat (aan de rand van het plangebied) staan nog maar een paar (twee) bomen,

Aan deze noordzijde liggen maar twee gebouwde eenheden. Eén van deze eenheden is ene klassieke langgevelboerderij. Deze is niet monumentaal maar wel beeldbepalend aangegeven op de Welstandskaat. Deze boerderij is zuidwestelijk-noordoostelijk gericht en ligt met de kopse kant naar de Heistraat.

Ten westen van deze klassieke boerderij is vrij recent een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Deze woning ligt ook aan de noordzijde van de Heistraat, net als de boerderij, maar ligt zodanig naar het westen dat de woning niet aan het plangebied zelf grenst.

Buiten de directe grenzen van het plangebied staat aan beide zijden van de Heistraat en de Hoevestraat bebouwing. Aan beide zijden is dit bebouwing met een relatief beperkte korrelgrootte. Het gaat volledig over woonbebouwing. Het zijn allemaal vrijstaande woningen. De bouwhoogte van de omliggende woningen bestaat bijna geheel uit een hoogte van één of anderhalve bouwlaag met kap.



luchtfoto plangebied



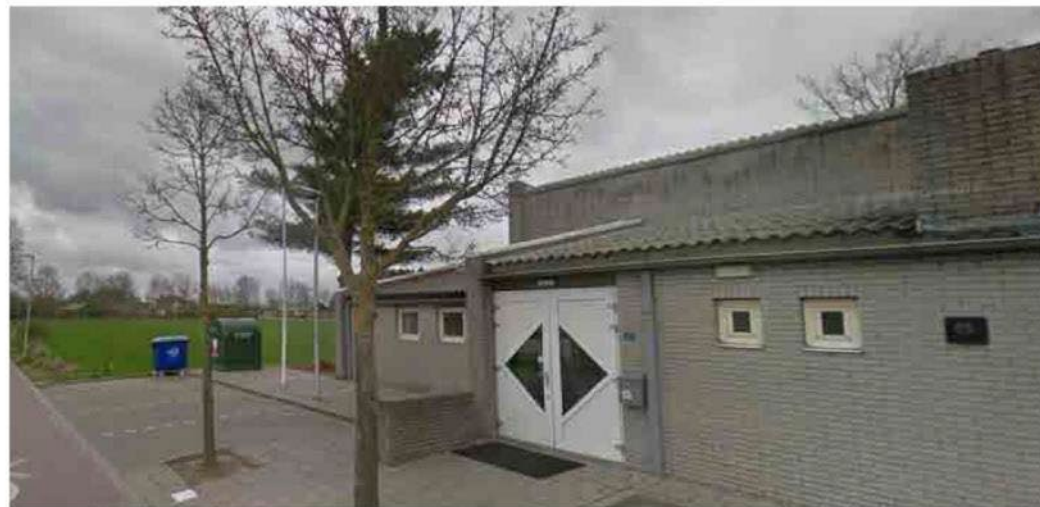
zicht op plangebied vanuit noordwesten, hoek Hoevestraat Heistraat



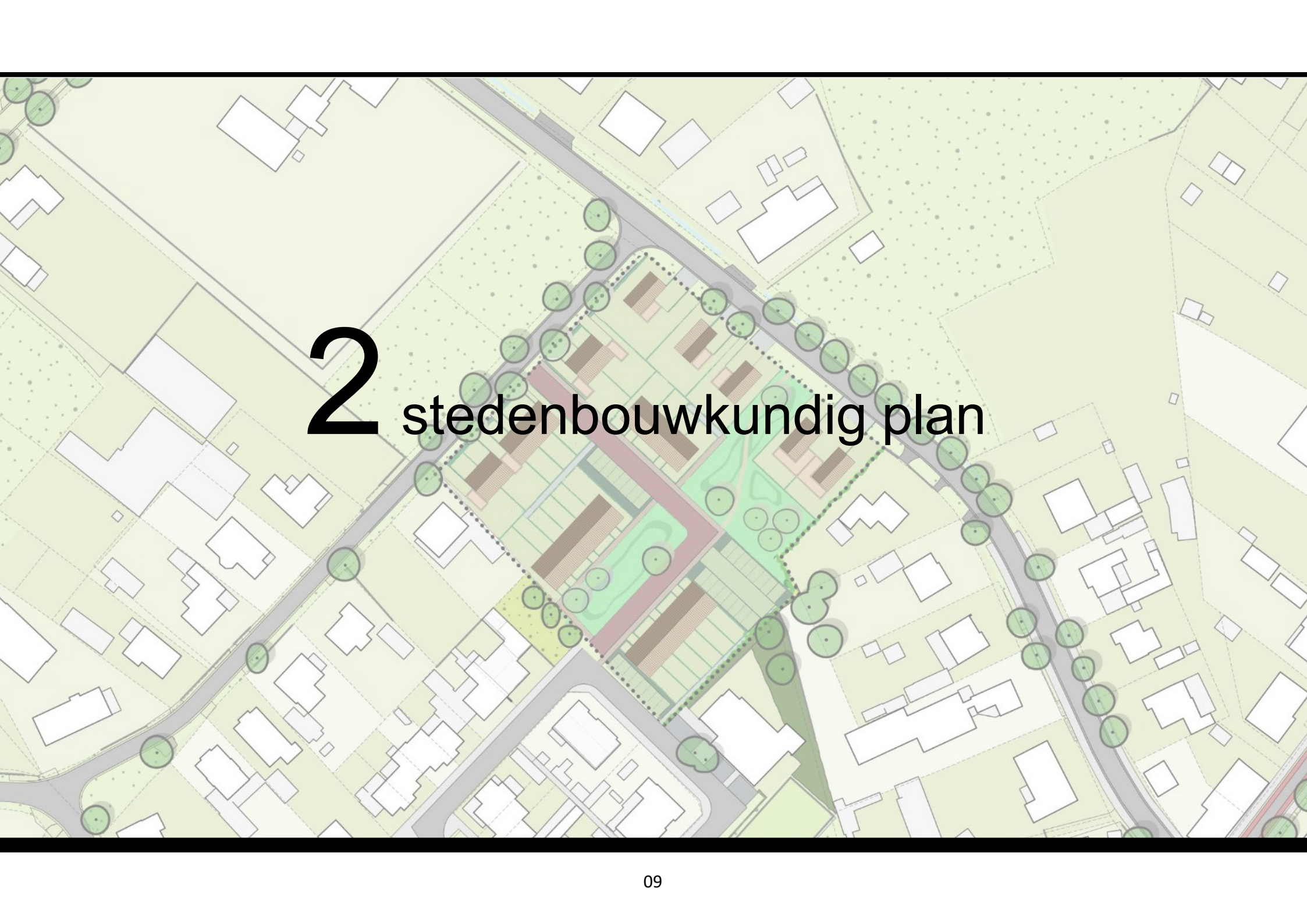
zicht vanaf Het Lange op het plangebied in noordwestelijke richting



zicht op plangebied vanaf de Heistraat



gemeenschapshuis De Schaapskooi aan Het Lange, grenzend aan het plangebied

The background is an aerial photograph of a residential area. Overlaid on the map are various urban planning elements: a network of roads shown in grey, numerous green circles representing trees, and several rectangular blocks of buildings colored in light brown and tan. A prominent road runs diagonally from the top-left towards the bottom-right. Another road branches off to the right in the lower half of the image. The text '2 stedenbouwkundig plan' is centered over the map.

2 stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept is gebaseerd op het op het uitgangspunt om het plan aan de noordzijde van de wijk op een juiste en aantrekkelijke manier 'af te ronden'. Hierbij is het belangrijk, dat de kern en de bestaande wijk een goede dorpsrand krijgen, 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 aan de zuidzijde.

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, waterberging, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De bestaande wijk bevat een relatief beperkt percentage groen. 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 zoveel mogelijk bewoners straks op groen uitkijken en/ of contact met het groen hebben. Daarnaast is er ook ruimte voor ontmoeting en eventueel ook voor (buiten)spelen. Er is iik voldoende ruimte voor hemelwaterberging (en mogelijk infiltratie) ingepast.

Op basis van parkeren gaat het ruimtelijk concept uit van het aanbieden van voldoende parkeervoorzieningen (voldoen aan de CROW-norm). Daarnaast is ook zoveel mogelijk uitgegaan van het doel om zoveel mogelijk 'blik' uit het zicht te houden. Om dit zoveel mogelijk te bereiken, zijn er twee parkeerkoffers in het plan ingepast. Hierin kunnen relatief veel auto's geparkeerd worden, terwijl ze door de groene omkadering met (blok)hagen zoveel mogelijk uit het zicht worden genomen. Naast de parkeerkoffers bevat het ruimtelijk concept ook het onderdeel "Brabants parkeren". Door dit concept wordt er naast de parkeerkoffers, zoveel mogelijk informeel op de rijlopers geparkeerd. Dit verlaagt het oppervlakte benodigde verharding, geeft een informeel, dorps beeld en zorgt ook voor beperking van de snelheid.



Ruimtelijk gebiedsconcept

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de hiervoor beschreven principes in het de ruimtelijke concept is het plan nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig schetsontwerp en daarna tot een concreet stedenbouwkundig plan (VO). 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 vrijstaande aan de Heistraat. Dit zorgt voor een goede dorpse afronding en een goede begeleiding van de straat. Aan de andere westelijke 'rand' van het plan is gekozen voor twee-onder-één-kapwoningen en één volume met drie woningen onder één kap. Deze woningen hebben een relatief kleine stedenbouwkundige korrelgrootte' en sluiten daarmee goed aan op de bestaande woonstraat (Hoevestraat).

Naast de voorzijden van de nieuwe woningen, gericht op de bestaande straten en openbare ruimtes, is er sprake van 'omgesloten groene ruimtes' 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 'parkeerkoffer'. Dit is een concept, dat bestaat uit een uit het zicht liggende paarkeerplek, omringd door een groene haag. Daarnaast geldt ook het concept Brabants parkeren. Dit is informeel en dorps parkeren op de bestaande rijbanen.



Stedenbouwkundig plan

The background is a grayscale aerial photograph of a city street grid. Overlaid on the map are various urban planning elements: a central street highlighted with a thick gray line, a network of smaller streets shown with dashed lines, and numerous circular markers of varying sizes and shades of gray, likely representing trees or specific urban features. The text is centered over this map.

3 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Algemene aspecten stedenbouw en architectuur

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

Het ontwikkelen van een informele, dorpse en landelijke sfeer begint bij het kiezen van een juiste (schaal)maat, ordening en variatie van de bouwvolumes.

Er is zo min mogelijk sprake van repetitie. De beoogde dorpse en landelijke sfeer kan bereikt worden door variatie in verspringende rooi-, dak- en gootlijnen en variatie in gevelopeningen en bijzonderheden op het vlak van voordeuren, buitenlampen, voortuinen, zitbankjes, huisnummers en/of schoorstenen.

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

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

In deze tijd met hoge bouwkosten en hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, vergt deze opgave de maximale creativiteit en flexibiliteit van de architecten. Het beeldkwaliteitsplan biedt om die reden ook ruimte voor een aantal op het gebied van beeldkwaliteit afwijkende ontwerpvoorstellen mits de ontwerpen voorzien in aanvullende kwaliteit. Het is aan de supervisor en aan de CRK om te beoordelen of de afwijkende onderdelen een meerwaarde op het gebied van kwaliteit hebben.

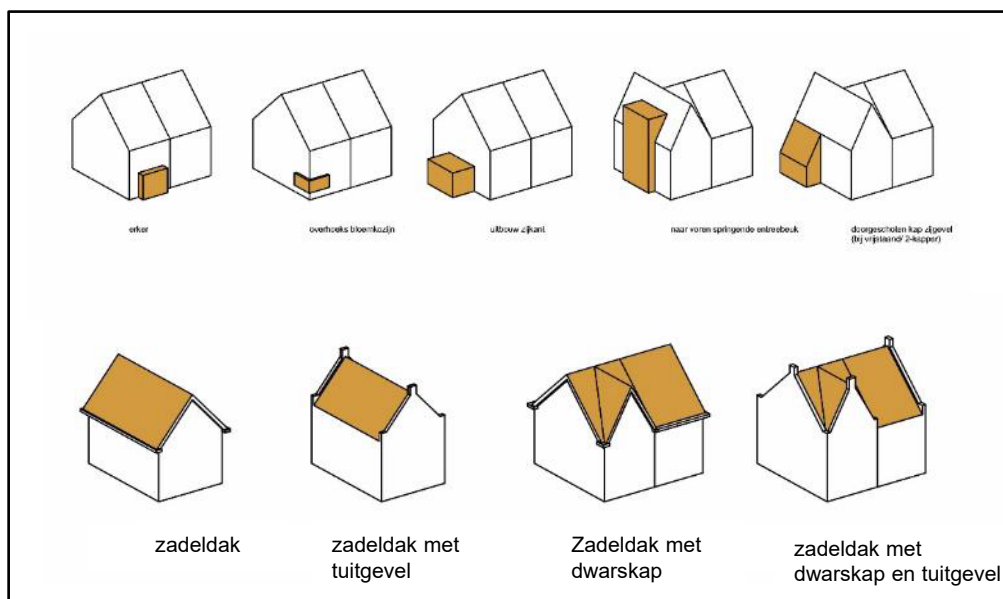
Voor deze afwijkende onderdelen gelden dezelfde uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid als voor de reguliere versies.

3.3 Stedenbouwkundige spelregels

Naast de aspecten op het gebied van beeldkwaliteit, die specifiek aan verschillende deelgebieden zijn gekoppeld en die later in dit hoofdstuk worden getoond en beschreven, is er ook sprake van stedenbouwkundige spelregels (ook wel 'randvoorwaarden' genoemd). Deze spelregels hebben onder andere de basis gevormd voor de ruimtelijke aspecten in het op te stellen bestemmingsplan.

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

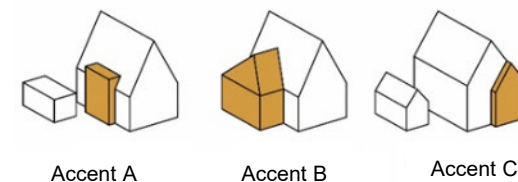
De stedenbouwkundige spelregels hebben betrekking op algemene aspecten, die gericht zijn op het gehele plan. Dit zijn aspecten als positionering op basis van rooilijnen, accenten en waardevolle kopgevels.



spelregel 1: accenten

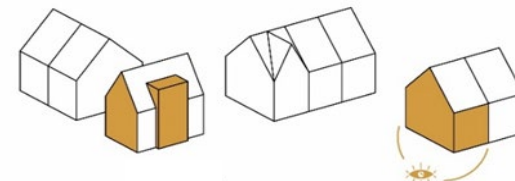
- Deze (levensloopbestendige) twee-onder-een-kapwoningen en de kop van de 'driekapper' grenzen aan twee belangrijke delen van de openbare ruimte.
- Het gaat om de buitenrand van het plan en de belangrijke entree.
- Deze woningen dienen dan ook een accent-werking te hebben.
- De woningen dienen daarnaast in ieder geval een tweezijdige oriëntatie te hebben, zowel naar de Hoevestraat als naar de entree (zie volgende pagina).
- De accentwerking kan bijvoorbeeld worden bereikt door de toepassing van markante objecten (dwarskap, bloemraam, erker e.d.).

- Deze, aan twee openbare ruimten grenzende, vrijstaande woning dient een accent-werking te hebben.
- Deze ene van de drie woningen in deze rij dient dan ook af te wijken van de rest.
- Hiervoor dient een duidelijk leesbaar middel te worden aangewend, bijvoorbeeld door de toepassing van afwijkende objecten als een serre, erker of in ieder geval een bloemraam, afwijkende gevel lay-out o.i.d.



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 twee representatieve, open gevels aan beide, aangeduide zijden
- Een vlakke/ gesloten gevel aan deze beide zijden is niet toegestaan. Om dit te vermijden moet men voldoende plastic aan de gevel geven.
- De oriëntatie dient te worden 'bevestigd' door bijzondere gevelopeningen zoals grote ramen, bloemramen en cetera.

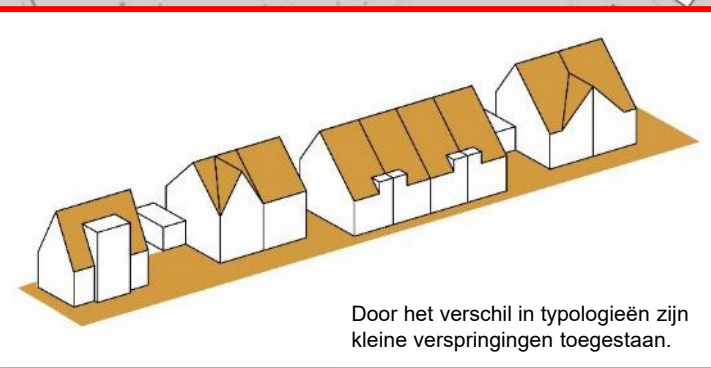


Tweezijdige oriëntatie
vrijstaande woning

Tweezijdige oriëntatie
twee-onder-een-kapwoning

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 noordoostzijde sluit de lijn aan op de bestaande woning(en).
- Aan de noordwestzijde is dit (aansluiten op bestaand) ook mogelijk. De aangrenzende woning is weliswaar aardig naar achteren gelegen. De eerste twee- en drieskapper sluiten zoveel mogelijk aan op de 'voorgevelrooilijn' van de naastgelegen, vrijstaande woning. De daarboven (noordelijk) gelegen woningen (twee-onder-een-kap-woningen en een vrijstaande) springen daarna licht naar voren.





Bestaande (vrijstaande) woningen in de Heistraat

3.4 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

De straten in de omgeving, die de grootste invloed op het plangebied hebben, zijn de de Heistraat en de Hoevestraat. Het beeld van de bestaande bebouwing kent een redelijke mate van variatie.

Het meest voorkomende beeld in de straten zijn woningen van meestal 1 en soms 1.5 ('krap 2') bouwlagen met een kap. De bestaande basiswoningen hebben in beginsel bijna allemaal een zadelpak. Sommige daarvan hebben ook een wolfseind, maar het blijft een zadelpak. Alleen op de hoek met de straat 'Gravenkasteel' staat een boerderij met een mansardekap.

De nokrichting ligt bijna standaard parallel aan de lengterichting van de straat. Soms zijn er wat kleine dwarskapjes aanwezig. Aan de zuidwestzijde van de Hoevestraat zijn er ook enkele woningen met de nokrichting haaks op de straat.

Kleur- en materiaalgebruik

Alle woningen aan de Heistraat en Hoevestraat hebben een gevel bestaand uit metselstenen. De kleur is echter zeer divers. De kleur varieert van zandkleurig-beige tot rood en van donkerbruin (langgevel-boerderij). Enkele woningen zijn wit (gekeimd). Aan de Hoevestraat staan zelfs ook woningen met gevels van gele gebakstenen.



Inventarisatiebeelden bestaande bebouwing Heistraat



Inventarisatiebeelden bestaande bebouwing Hoevestraat

De daken bestaan uit dakpannen met de kleur antraciet en bruin (Hoevestraat) tot soms zelfs rood (enkele in de Heistraat). De beeldbepalende (beschermde) boerderij aan de Heistraat heeft dak met een combinatie van riet met rode gebakken pannen (zie afbeelding pagina 23 rechtsonder).

In de Heistraat hebben alle woningen gevelopeningen met witte kozijnen. Aan de Hoevestraat staan er naast woningen met witte kozijnen enkele woningen met zeer donkere (zwarte) kozijnen. Dit zijn bijna allemaal woningen met gele metselstenen. Daarnaast is er één vrij nieuw woning meteen gevel van zandkleurige bakstenen.

De zuidelijke punt van het plangebied sluit aan op de bestaande buurt waar de straat genaamd 't Lange in rondloopt. Mede doordat het om de zuidelijke, driehoekige punt van het plangebied gaat en het gebouw van het gemeenschapshuis er ook nog staat is de impact van deze buurt op het nieuwe plan relatief gering.

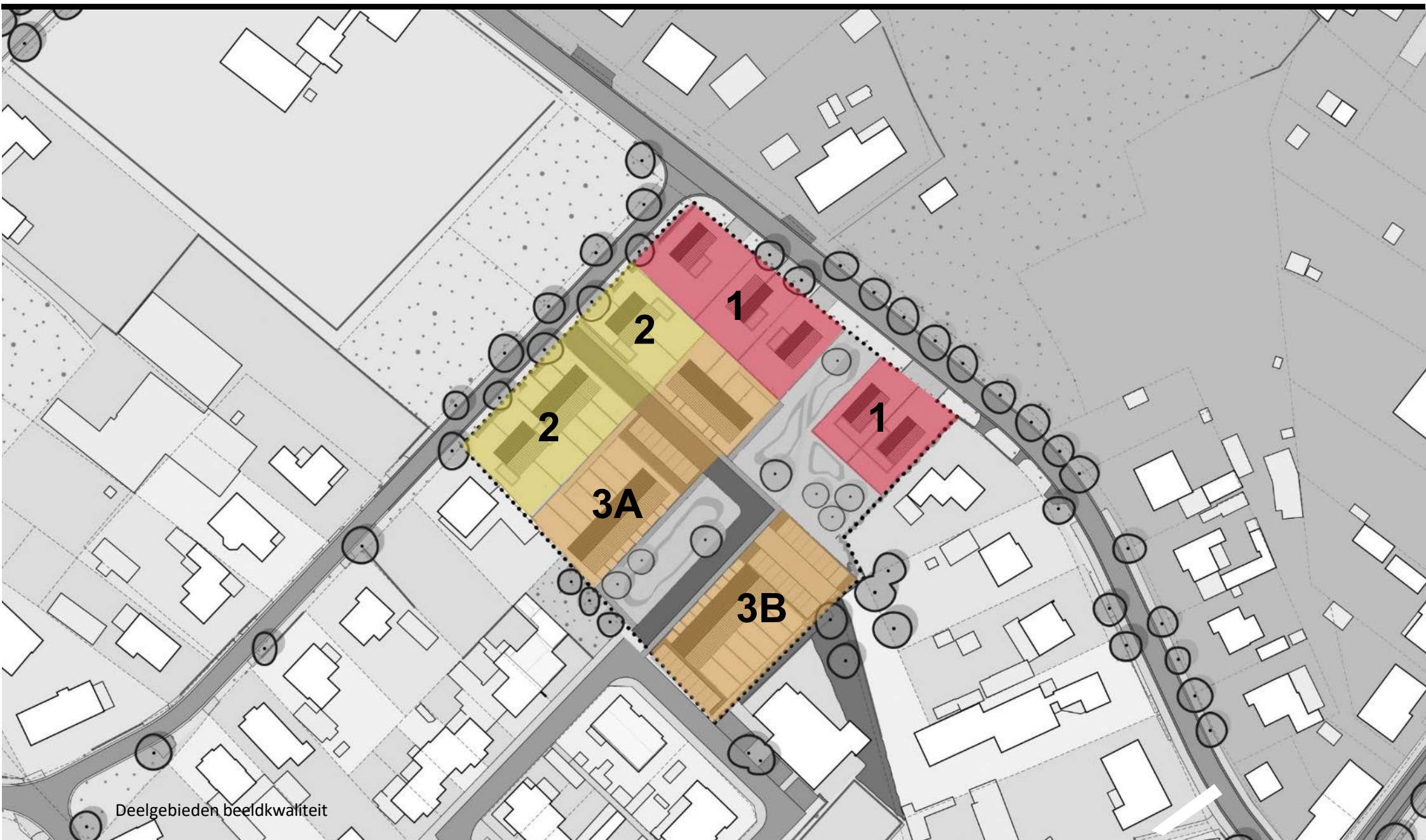
Het nieuwe stedenbouwkundige plan sluit hier echter ook in de vorm van de nieuwe (hoofd)ontsluiting op aan. Door deze aansluiting en ook doordat de typologie van de woningen aan de zuidzijde goed aanhaakt op de bestaande typologieën is de beeldkwaliteit van deze woningen toch zeker ook wel belangrijk.

In basis is er maar sprake van één kapvorm: het zadeldak. Er zijn wel kleine dwarskapjes op de dakkapellen aanwezig.

De gevels bestaan geheel uit gebakken metselstenen. Ook de kleur is relatief monochroom. De daken zijn bedekt met dakpannen, de kleur varieert: er is sprake van rode en antracietkleurige dakpannen.



Referentiebeelden straatbeeld 't Lange



Deelgebieden beeldkwaliteit

3.5 Beeldkwaliteit deelgebieden

3.5.1 Algemeen

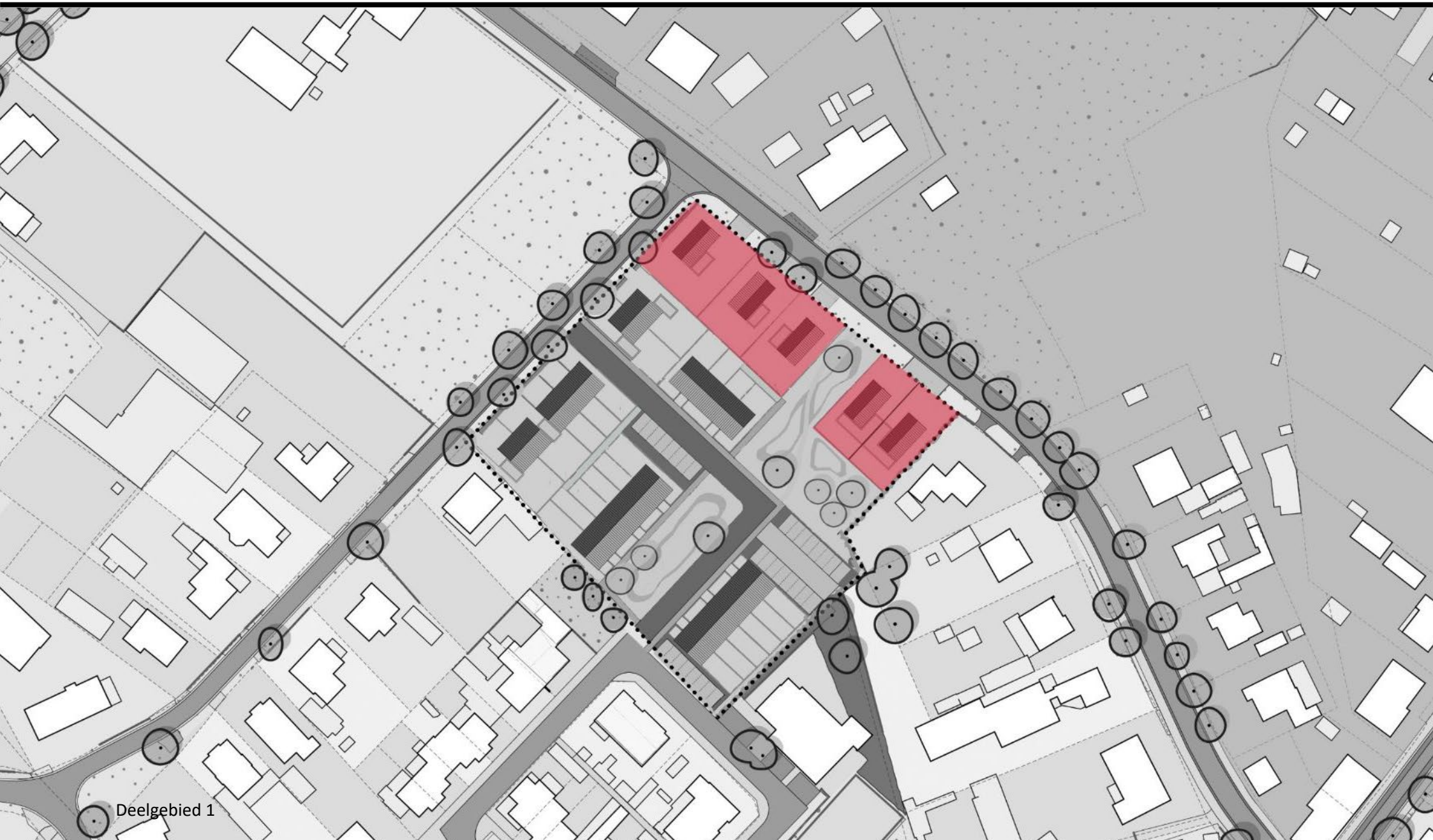
Het stedenbouwkundige plan kent verschillende delen, die ieder op hun eigen manier aansluiten op de bestaande ruimtelijke context, zoals de Heistraat en de Hoevestraat.

Om die reden is ervoor gekozen om enkele specifieke deelgebieden te formuleren met het oog op de wensen met betrekking tot de beeldkwaliteit.

Vanzelfsprekend is er ook sprake van gelijke noemers, die de deelgebieden met elkaar verbinden en voor eenheid binnen het plan zorgen. 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 architectonische onderdelen zoals het kleur- en materiaalgebruik en architectonische kenmerken op detailniveau.







3.5.2 *Deelgebied 1 'Noordrand aan de Heistraat'*

Algemeen

Deelgebied 1 'Noordrand Heistraat' vormt het meest noordelijke deel van het gehele plangebied. Dit deel grenst letterlijk aan de Heistraat. Deelgebied 1 bestaat uit twee 'velden', bestaand uit respectievelijk 2 (oostelijk deel) en 3 (westelijk deel) woningen. Dit deelgebied omvat woningen, die letterlijk direct contact hebben met het aangrenzende landschap en met de beschermde, beeldbepalende historische boerderij.

Typologie

Om de buitenrand van het plan, gelegen aan de Heistraat, goed te begeleiden is bebouwing met een beperkte korrelgrootte en met substantiële tussenruimtes nodig. Vandaar dat hier voor 100% (geschakelde) vrijstaande woningen is gekozen.

Kavelgrootte

De kavelgrootte varieert van circa 300 m² tot 400m².

Positionering

Alle woningen worden aan de voorzijde ontsloten. Alle woningen liggen in een rechte rooilijn (zie bladzijde 19).

Oriëntatie

Woningen dienen zich met hun voorzijde naar de straat te richten.



Referentiebeelden deelgebied 1

Goot- en nokhoogte

Om dit deelgebied als dorpsrand zo landelijk mogelijk te houden en een goede relatie met de bestaande bebouwing en specifiek met de beeldbepalende boerderij aan de overzijde, is het niet akkoord dat hier een goothoogte van 6.0 meter wordt toegepast. Om die reden hebben deze noordelijke woningen een lagere goothoogte (maximaal 4.50 meter). Om de kap een goede schaal en uitstraling toe te kennen mag de bouwhoogte (nokhoogte) hier maximaal 9.00 meter zijn.

Daktype/ kapvorm

Er wordt voor alle woningen uitgegaan van woningen met een kap. Alleen zadeldaken zijn hier toegestaan (inspiratie op grootste deel bestaande woningen, boerenschuren e.d.). Tuitgevels zijn, met het oog op het landelijke beeld, wenselijk. Het heeft de voorkeur dat enkele woningen deze krijgen.

Nokrichting

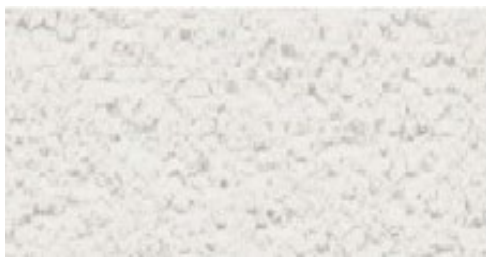
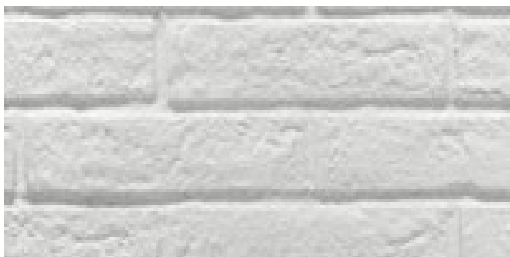
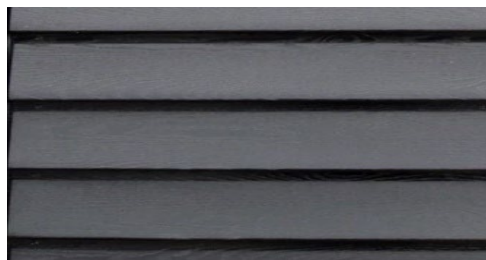
Allemaal 'dwars', haaks gericht op de Heistraat.

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Materiaalgebruik gevels

De basis bestaat uit traditionele materialen als gebakken metselstenen en gebakken dakpannen. Indien er hout aan de gevels wordt toegevoegd (hetgeen wenselijk is) dient dit donker (zwart) hout te zijn. De planken dienen op de manier van 'potdeksels' geplaatst te worden. De hoofdmaterialen dienen te worden gecombineerd met kozijnen van hout of op hout gelijkend materiaal.





Kleurgebruik gevels

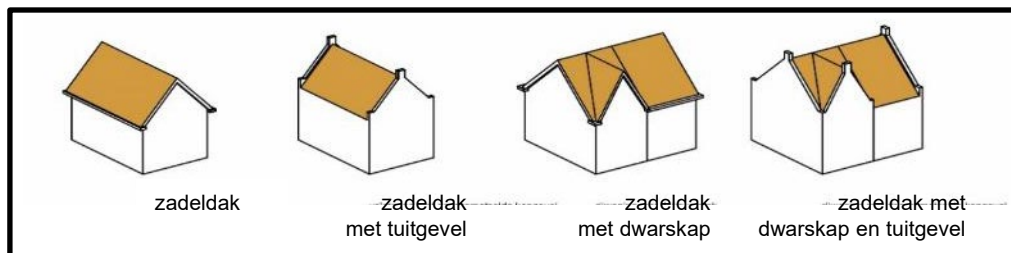
Hier wordt gekozen voor een combinatie van de donkere versies van de bakstenen uit het hele scala. Dit omdat de hoofdkleur aan de Heistraat relatief donker is. We spreken dan van rood tot donkerbruin.

Gezien de variatie in de bestaande bebouwing (soms zelfs wit gekeimd) mogen er details/ geveldelen afwijkend van het basale hoofdmateriaal (aardkleurige bakstenen e.d.) worden vormgegeven. Men moet dan denken aan gekeimde metselstenen of (beperkt) wit stucwerk. Eén van de woningen mag zelfs geheel wit gekeimd worden. De gevelopeningen dienen wit omkaderd te worden (witte kozijnen).

Kleur- en materiaalgebruik daken

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 meest goedkope rijwoningen (sociale koop en sociale huur).

Om het landelijke, dorpse karakter te behouden en goed aan te sluiten op de bestaande beeldkwaliteit worden voor dit deelgebied zowel antracietkleurige als rode dakpannen toegestaan. De panelen dienen uit het zicht te liggen.

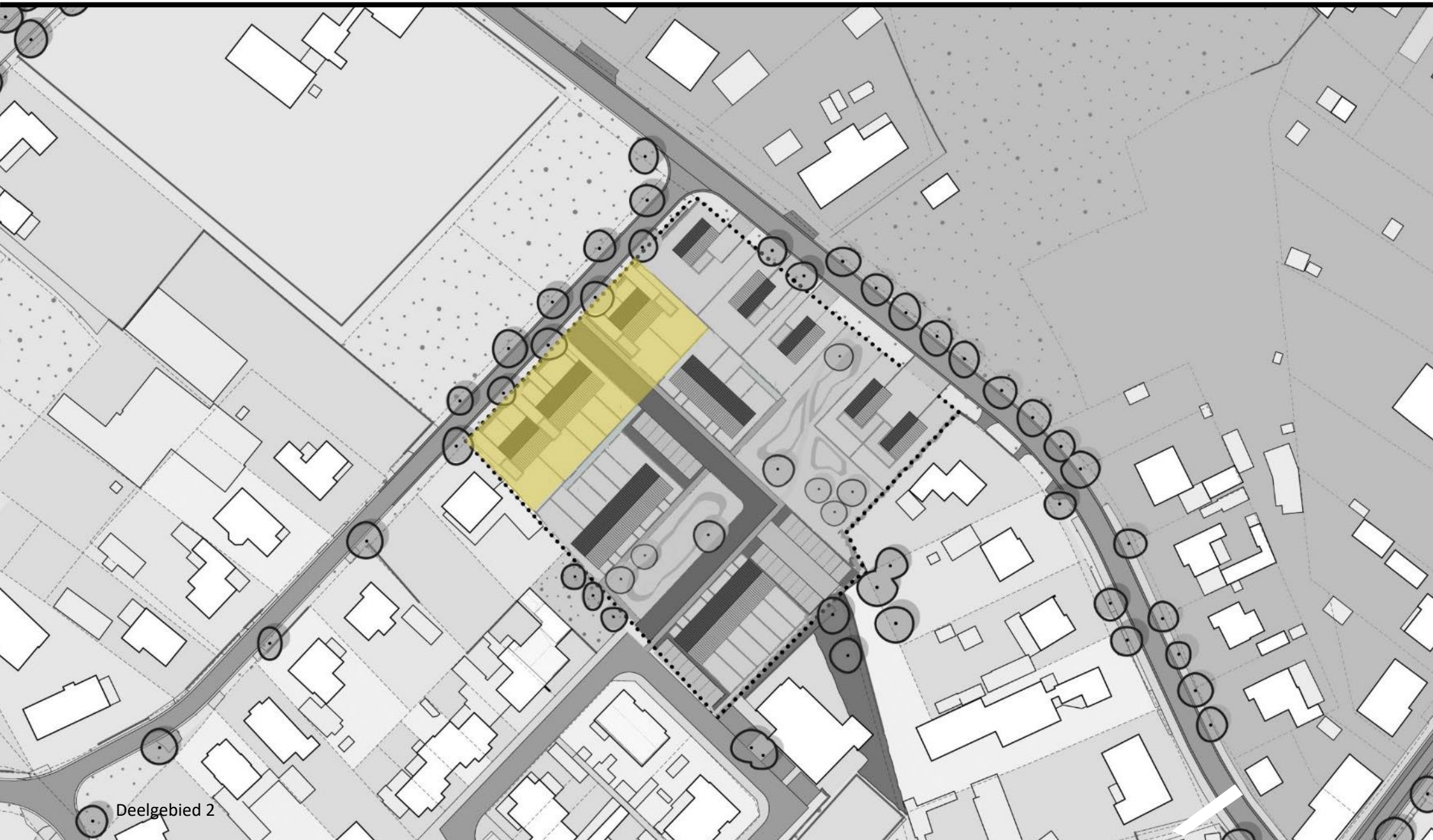


Detallering

Het doel is om in dit deelgebied een goede relatie met de bestaande bebouwing en de sfeer van het landschap aan de noordzijde te bereiken. Het landschap is hier open van karakter en bestaat voornamelijk uit grasland (weilanden).

Vanuit deze benadering dienen deze woningen enerzijds een 'landelijk dorps' en anderzijds een eigentijds karakter te hebben. Het 'landelijk-dorpse' karakter wordt grotendeels bepaald door de massa-opbouw, de gevelindeling en een passend kleur- en materiaalgebruik zoals hierboven beschreven.

Het eigentijdse karakter wordt voornamelijk bepaald door de meer ondergeschikte objecten/ elementen en de detaillering. Wat deze objecten en elementen betreft, deze hebben een eigentijdse (strakkere) architectuurstijl en worden gerealiseerd in de vorm van afwijkende materialen. Men moet hierbij denken aan onderdelen van materialen als zink of andere metalen of strakke boeiboards en/of omkaderingen van andere materialen zoals strakke panelen van hout of hout vervangend materiaal (zie nevenstaande afbeeldingen).



3.5.3 Deelgebied 2: 'Westrand' aan de Hoevestraat

Algemeen

Deelgebied 2 is het deelgebied, dat de noordwestelijke rand van de nieuwe wijk vormt. Dit deelgebied bestaat uit vrije sector koopwoningen in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen en 3 woningen in een volume van drie woningen onder één kap.

Aan de noordwestelijke zijde van het plan richten de woningen zich met hun voorzijde naar het agrarische gebied met een vrij open karakter. Ook hier is, net als aan de Heistraat, het basale uitgangspunt 'eigentijds landelijk'. Dit houdt in dat het basisprincipe voor de beeldkwaliteit een architectuurstijl van landelijke woningen met een eigentijds karakter is. Dit betekent dat de basale architectuur landelijk van karakter is, maar dat er altijd ook eigentijdse elementen bij betrokken zijn. Men moet dan o.a. denken aan zinken dakkapellen, erkers, pergola's etc.

Door de ruimtelijke context van de locatie is een enigszins variabele beeldkwaliteit hier passend. Dit betekent dat niet alle woningen er hetzelfde uit dienen te zien

Typologie

In dit subgebied is sprake van 3 volumes twee-onder-een-kap en 1 volume met drie-onder-een-kapwoningen. Het uitgangspunt is ook hier dat er projectmatig gebouwde woningen worden gerealiseerd.

Kavelgrootte

Het oppervlak van de kavels ligt tussen de 150 en 250 m².





Referentiebeelden deelgebied 2

Positionering

Alle woningen grenzen aan de westelijke, noord-zuid gerichte ontsluiting van het nieuwe plan. Ze staan in een gelijke rooilijn.

Oriëntatie

Alle woningen staan met hun voorkant naar de westzijde. Ze zijn met hun kavel (tuin) naar het zuidoosten gericht, aansluitend op de tuinen van de woningen in het middengebied (deelgebied 3)

Goot- en nokhoogte

Om dit deelgebied als dorpsrand zo landelijk mogelijk te houden, is het niet akkoord dat hier een goothoogte van 6.0 meter wordt toegepast. Deze woningen hebben om die reden een wat lagere goothoogte (maximaal 5.00 meter). De bouwhoogte hoeft echter geen 8.0 meter te zijn (zoals standaard in het buitengebied), maar mag 9.50 m1 worden.

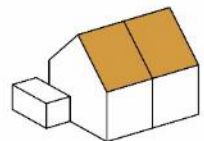
Daktype/ kapvorm

Er wordt hier uitgegaan van woningen met voor 100% een zadeldak, geen plat dak. De zadeldaken zijn gebaseerd op de inspiratie vanuit boerderijen, boerenschuren e.d.).

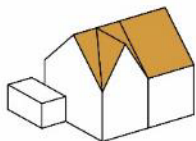
Nokrichting

De nokrichting op hoofdlijnen ligt hier vast. De volumes liggen alle drie met hun 'as' (hun nokrichting) in noordoostelijke - zuidwestelijke richting. Eén van de volumes aan weerszijden van de entree vanuit de Hoevestraat, dient echter deels (één woning) een dwarskap te krijgen. Dit mag de tweekapper of de driekapper zijn. De voorkeur gaat echter uit naar de driekapper.





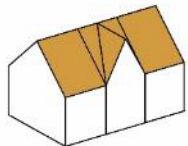
tweekapper kapvorm A



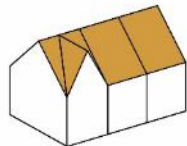
tweekapper kapvorm B



tweekapper kapvorm C



top midden in korte rij



top op hoek korte rij



top op hoek mansardekap

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Materiaalgebruik gevels

De basis wordt gevormd door gebakken metselstenen, Om het landelijke karakter hier extra aandacht te geven, dient hier een serieus deel van de gevels van houten delen te worden voorzien

Kleurgebruik gevels

Het kleur- en materiaalgebruik van dit deelgebied komt veelal overeen die van deelgebied 1. De basis bestaat dan ook hier in basis uit het aardkleurige kleurenspectrum. En ook in dit gebied is er sprake van een gevarieerd kleurgebruik om aan het karakter van een landelijk lint te voldoen.

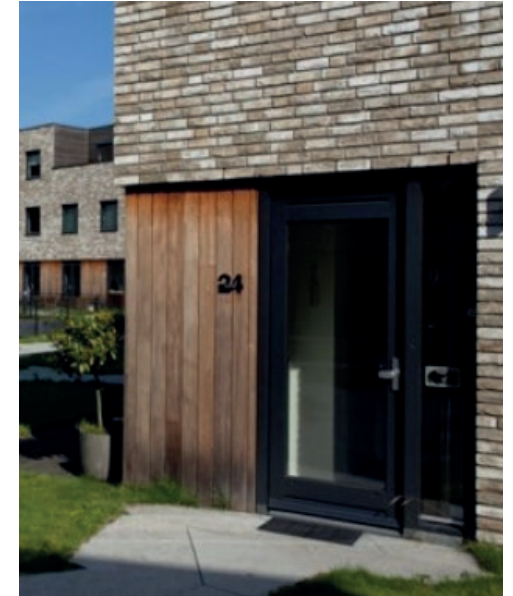
De relatie met de landschappelijke context, de typologieën en de oriëntatie wijken hier iets af van de noordzijde (deelgebied 1). Daarnaast wijkt ook de kleur van diverse woningen in deze straat iets af van de woningen aan de Heistraat. Om die reden dient hier als basis te worden gekozen voor metselstenen, die uit de lichtere delen van het scala van de basale kleuren bestaan. Ook de houten geveldelen moeten hier, wat kleur betreft, goed op aansluiten.

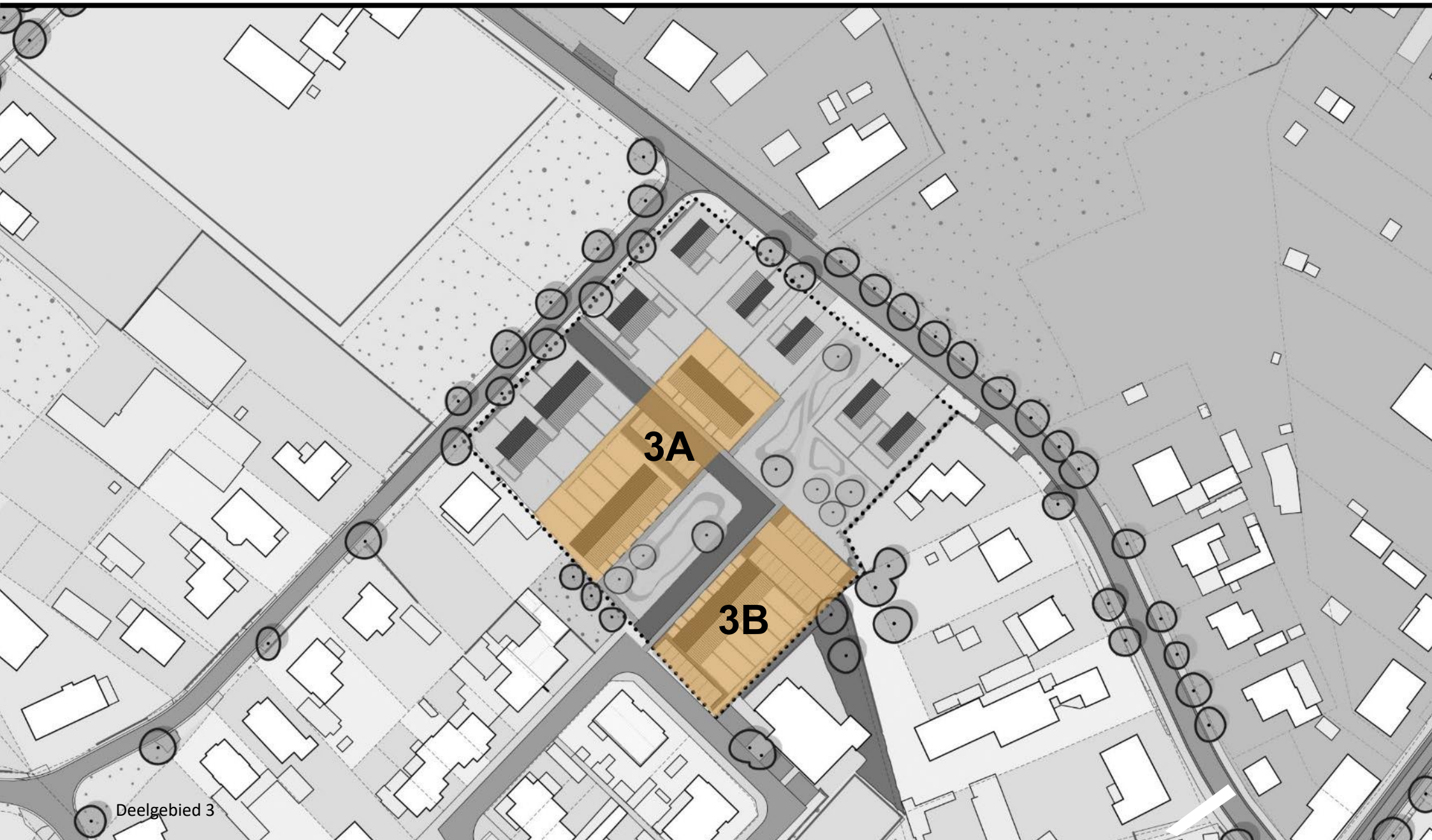
Kleur- en materiaalgebruik daken

Wat de dakbedekking aangaat, zijn in dit deelgebied, wat dakpannen betreft, alleen gebakken, antracietkleurige pannen akkoord. Dit heeft te maken met de positionering en oriëntatie van de woningen en daken. Hierdoor is de kans op zonnepanelen aan de voorzijde van de woningen serieus aanwezig.

Detaillering

Ook hier wordt voor de toepassing van eigentijdse elementen in zowel de gevels als de daken gekozen. Het verschil met deelgebied 1 is dat hier (in relatie tot de lichtere gevels) meer donkere elementen en omkaderingen van gevelopeningen (kozijnen) dienen te worden toegepast.





Deelgebied 3

3A

3B



3.5.4 Deelgebied 3: 'Het groene erf'

Algemeen

Naast de deelgebieden 1 en 2 is er nog een 3e deelgebied binnen het plan, genaamd 'Het groene erf'. Dit deelgebied ligt in het centrale deel van het plangebied, grenzend aan de bestaande buurt 't Lange.

In dit deelgebied is er sprake van een reeks met alleen rijwoningen. Afgezien van deze afwijkende typologie is er ook sprake van een duidelijke afwijkende locatie en oriëntatie. De woningen, openbare ruimte en de ontsluiting sluiten zo goed mogelijk aan op de bestaande buurt aan 't Lange. Door de stedenbouwkundige lay-out is het niet overal mogelijk om op de bestaande rooilijnen aan te sluiten. Om die reden liggen de nieuwe woningen vrij 'naar voren' met ondiepe voortuintjes.

De woningen in dit deelgebied richten zich zoveel mogelijk op en omkaderen de groene openbare ruimten in het plan. Om die reden is ook dit deelgebied erg bepalend voor het totaalbeeld, met name met betrekking tot de interne sfeer en het 'dorpse karakter' van het plan.

Het ruimtelijke karakter van dit middengebied wordt vooral bepaald door de daartussen liggende 'groene ruimtes'. Naast de in noord-zuidelijke richting lopende groene ruimte, is er ook nog een meer oost-westelijk gelegen groene ruimte (zie de afbeelding op bladzijde 49).

Kavelgrootte

De kavelgroottes variëren van circa 95 m² tot 120 m².

Positionering

Alle woningen grenzen aan een straat en staan hier relatief dicht op. De volumes grenzen hier parallel aan. Achtertuinen grenzen 'aan elkaar' of aan de beslaande bebouwing (bijv. gemeenschapshuis De Schaapskooi).

Oriëntatie

Alle woningen in dit middengebied staan aan een ontsluiting. Ze richten zich altijd met de voorzijde naar deze straat. De twee zuidelijke volumes zijn noord-zuidelijk gericht en het meer noordelijke volume juist oost-westelijk.

Goot- en nokhoogte

Aangezien dit deelgebied geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe dorpsrand en geen directe connectie heeft met de linten en het landelijk gebied is de uitstraling meer 'dorps' en minder 'landelijk'. Om die reden is het acceptabel als er een goothoogte van 6.0 meter wordt toegepast. De nokhoogte mag, hieraan gerelateerd, maximaal 10.0 meter worden.

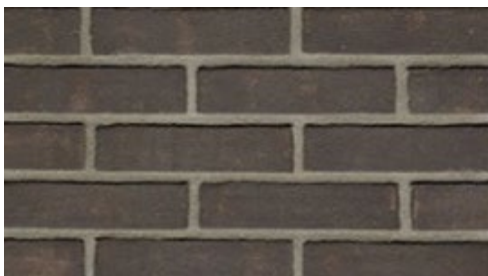
Daktype/ kapvorm

Er wordt voor alle woningen uitgegaan van woningen met een kap. Zowel een zadeldak als een mansardekap is hier toegestaan. Het uitgangspunt is dat minstens één van de volumes (bijv. sociale huur) een mansardekap gaat krijgen.





Referentiebeelden deelgebied 3



Nokrichting

Altijd parallel aan de straat. Een gedeeltelijke dwarskap (één woning breed en passend) is toegestaan en zelfs gewenst.

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Materiaalgebruik gevels

De basis bestaat uit traditionele materialen als baksteen en gebakken dakpannen. Dit in combinatie met deuren en kozijnen van hout of hout vervangend (en hierop gelijkend) materiaal.

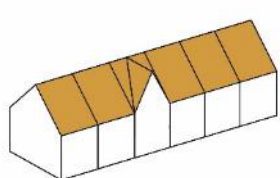
Er worden in dit deelgebied geen substantiële houten geveldelen toegepast. Er dienen hier wel eigentijdse accenten te worden toegevoegd in een afwijkend, 'eigentijds' materiaal (bijv. zink, metaal of kwalitatief hoogwaardig plaatmateriaal).

Kleurgebruik gevels

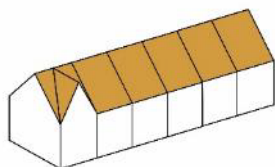
De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn bij voorkeur zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke grondstoffen en architectuur uit de omgeving. Het kleurenspectrum ligt hier in de meer donkere (rode en (donker)bruine tinten van het kleurscala.

Kleur en materiaalgebruik daken

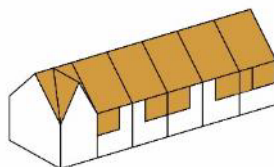
In dit deelgebied zijn de dakpannen in alle gevallen antraciet van kleur. Dit in verband met de grotere, naar de straat gerichte daken in combinatie met de oriëntatie (voorzijde op het zuiden en/of oost-westen) en de plaatsing van zonnepanelen.



top centraler in rij van 6



top op hoek rij van 6



top op hoek rij mansardekap

Detaillering

De verschillen tussen de subgebieden worden met name bepaald door de secundaire keuzes op het gebied van kleur- en materiaalkeuze en detaillering.

Ook hier is, net als in de andere deelgebieden, sprake van eigentijdse objecten en elementen. In dit deelgebied zijn er echter, door de andere typologie en de daaraan gekoppelde andere korrelgrootte, massaopbouw en lengte van de volumes, ook andere elementen van toepassing dan in de andere deelgebieden. Met moet hierbij bijvoorbeeld denken aan pergola, gekoppeld aan de voorgevel.

Naast de gedeeltelijk afwijkende aard van de elementen zijn deze ook wat lichter dan in deelgebied 2 en daarnaast minder wit dan in deelgebied 1.

Aangezien er in dit deelgebied geen grote geveldelen van hout worden toegepast, zit de overige detaillering (op lager schaalniveau) hier meer in het metselwerk.



3.6 Overgang privé-openbaar algemeen

Thema's op het gebied van de overgangen van privéterrein naar openbaar gebied oftewel de erfafscheidingen zijn 'dorps, groen en biodivers'.

Om die reden dienen kavels en tuinen aan de voorzijde (straatzijde) te allen tijde met een lage (0.60 tot 1.00 meter), groene haag te worden afgescheiden. Deze hagen bestaan uit inheemse, liefst streekeigen soorten.

Per locatie/ deelgebied wordt gekeken welk type haag het meest passend is. Vanuit biodiversiteit is een haag met een mengsel van inheemse soorten het meest wenselijk. Men moet hierbij denken aan hagen samengesteld uit een mengsel van inheemse heestersoorten zoals liguster, hazelaar, rode kornoelje, krentenboompje etc.

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

Ook (zij)tuinen, die direct aan de openbare ruimte grenzen, worden met een groene erfafscheiding afgeschermd. Het gaat hier om (half)hoge elementen, in beginsel ook inheemse hagen.



Gemengde haag



Hagen voortuinen



Ligusterhagen



Meidoornhaag



Beukenhaag



Begroeid hekwerk



Combinatie van lage muur met stang en begroeid hekwerk



Combinatie van lage muur met hoger begroeid hekwerk

In het geval dat er voor een hogere haag wordt gekozen, dient deze, om het behoud van de haag te garanderen, in ieder geval in de eerste jaren te worden voorzien van een steunende constructie.

Als een wat hogere haag, bijvoorbeeld door een beperkte ruimte, niet past, kan ook voor een begroeid hekwerk worden gekozen. Dit dienen metalen hekwerken met dubbele, 'gepuntlaste' verbindingen in de kleuren zwart of antraciet te zijn. Deze hekwerken worden begroeid met passende klimplanten, in basis klimop (*Hedera*).

Om meer beleving en ecologische waarde te genereren, wordt deze basale soort (klimop) aangevuld met inheemse, bloeiende klimplanten als *Clematis montana*, *Lonicera speciosa* etc.

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

A photograph of a modern residential street. On the left, there is a row of brick houses with white doors and windows. A paved path made of red bricks runs along the houses. To the right of the path is a grassy area with a small pond. In the background, there are more houses and trees under a blue sky with clouds.

4 beeldkwaliteit openbare ruimte



Themakaart wegen en paden



4.1 Verharding

Voor de inrichting van de verharde vlakken in de openbare ruimte is het uitgangspunt 'een dorpsvloer'. Grote hoogteverschillen in het straatprofiel dienen dus in alle gevallen te worden vermeden. Overgangen dienen dus te worden uitgevoerd in de vorm van vlakke, 'overrijdbare' betonbanden.

De verharding van de rijbanen is zo fraai en duurzaam mogelijk, dus dient te worden uitgevoerd in een bestrating van gebakken klinkers van dikformaat. De rijlopers bestaan dus uit gebakken klinkers met een bij de architectuur passende kleur. Men moet dan in beginsel denken aan 'warm' rood of (donker)bruin.

Daarnaast zijn de klinkers van dikformaat en worden op de rijbanen in keperverband gelegd. De voetpaden sluiten aan op de verharding van de bestaande wijk. Dit betekent dat zij mogen worden uitgevoerd in betontegels. Het formaat dient echter te worden gewijzigd: in plaats van standaardformaat van 30x30 cm dient hier 20 x 20 cm te worden toegepast. De kleur van de tegels is grijs.

De parkeervakken worden 'groen' aangelegd. Hier wordt hetzelfde materiaal gebruikt als de rijbanen, maar dan in een "open" elleboogverband,, waardoor het gras er tussendoor groeit en de verharding waterdoorlatend is (zie nevenstaande afbeelding).



4.2 Groen

De centraal gelegen ruimtes zijn multifunctioneel van aard, De inrichting is robuust en biedt ruimte voor allerlei vormen van gebruik. Er is plaats voor groen, ontmoeting, spelen en waterberging.

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 uitgangspunt voor de grootte van de bomen is minimaal 2^e grootte.

De invulling van de grasvlakken is zo biodivers mogelijk van aard. Dit betekent dat ze in beginsel zullen worden ingezaaid in de vorm van bloemrijk grasland. Alleen waar dit om bepaalde redenen, niet mogelijk of wenselijk is, wordt het geschoren grasland.

In de centraal gelegen grasvlakten worden ook ruime wadi's aangelegd. Het in het plangebied vallende hemelwater dient men af te laten lopen naar de groenvlakten en wadi's.



Referentiebeelden groene, openbare ruimte



Referentiebeelden van de parkeerbox (boven) en de gekoppelde erfafscheiding (begroeid hekwerk)

De parkeerboxen worden omkaderd door relatief lage blokhagen. Op de plek waar de parkeerbox tegen privéterrein (zijtuin) is gelegen, is een haag op de erfgrans (op privéterrein) in combinatie met de blokhagen) niet passend. Op deze plek dient dan ook gekozen te worden voor begroeide hekwerken. Dit dient een metalen hekwerk te zijn met dubbele, 'gepunte' verbindingen, in de kleur antraciet of zwart.

Dit hekwerk wordt begroeid met klimplanten. De basis bestaat uit klimop (*Hedera spec.*). Om meer seizoensbeleving en ecologische waarde te creëren, wordt deze soort aangevuld met bloeiende klimplanten zoals *Clematis montana*, *Lonicera speciosa* etc.

