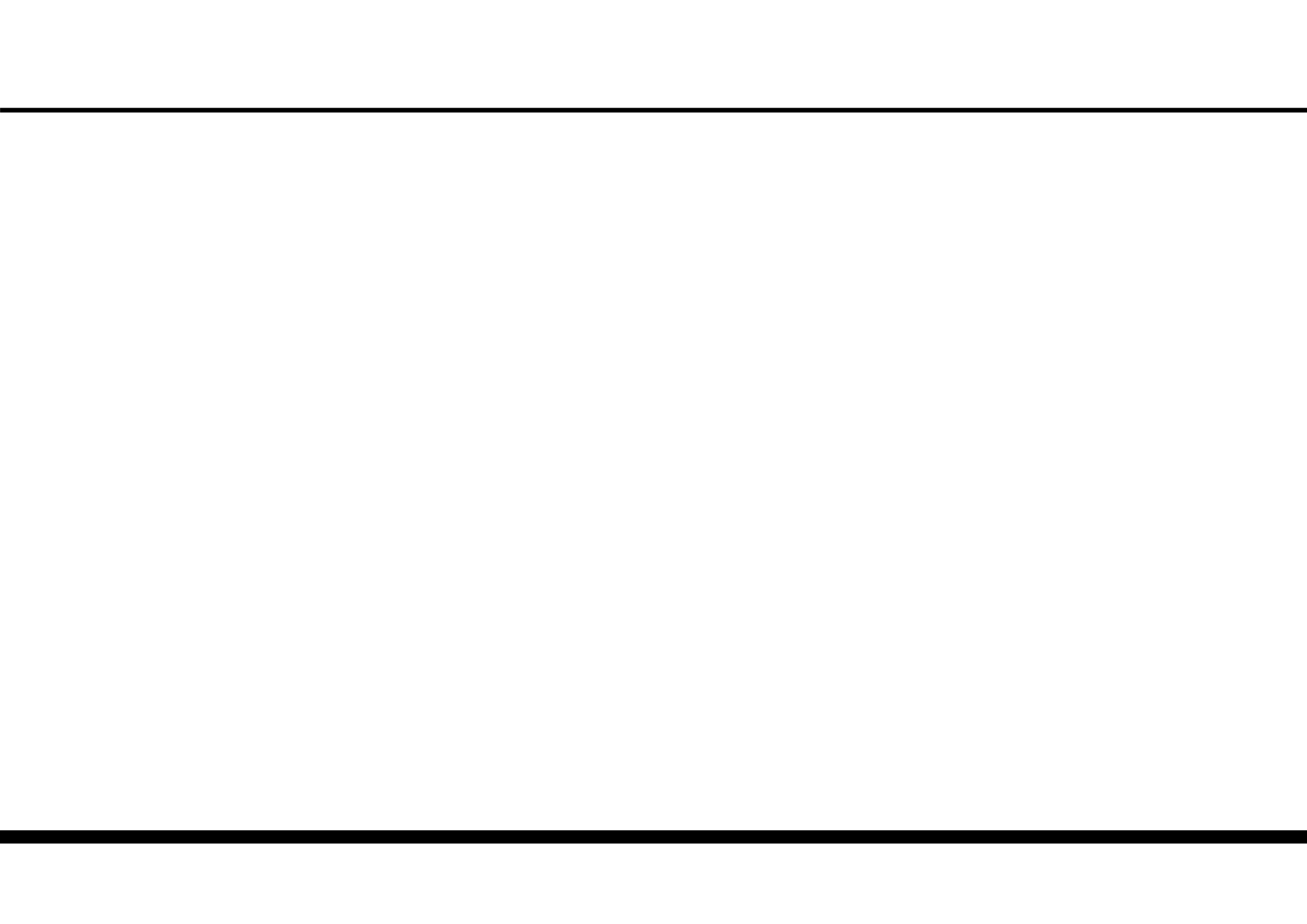


Dorpshart Knegsel

BEELDKwalITEITPLAN

deelgebied a



1	Stedenbouwkundige visie	05
2	Beeldkwaliteitplan Eersel	13
2.1	Inleiding	14
2.2	Dorpsruimten	16
2.3	Handvatten voor de beeldkwaliteit	23
3	Beeldkwaliteitscriteria architectuur	29
3.1	Deelgebieden beeldkwaliteit	30
3.2	Deelgebied 1 De Linten	32
3.3	Deelgebied 2 De Begijnhof	39
4	Beeldkwaliteitscriteria openbare ruimte	49

1 stedenbouwkundige visie



Totaalplan dorpshart Knegsel

- Basis voor de ruimtelijke visie voor deelgebied A vormt het totaalplan voor dorpshart Knegsel
- Dit plan is in november 2012 door het college vastgesteld;
- Het totale stedenbouwkundig masterplan voor dorpshart Knegsel bestaat uit drie deelgebieden A,B en C;
- Deelgebied C betreft de ontwikkeling van de MFA (Multifunctionele Accommodatie) De Leenhoef;
- Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd;
- Het tweede deelgebied (B) betrof de ontwikkeling in de pastorietuin, die echter geen doorgang vindt;
- Het derde deelgebied is deelgebied A, de basis voor deze rapportage;
- Het betreft hier de ontwikkeling van woonbebouwing op het terrein van het voormalige buurthuis De Leenhoef en de voormalige tennisvelden.

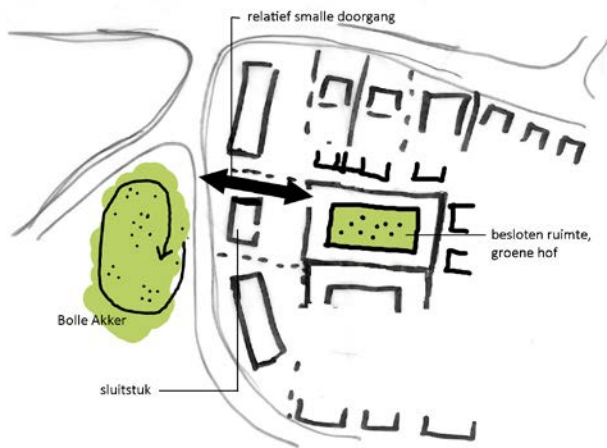


Ruimtelijk concept

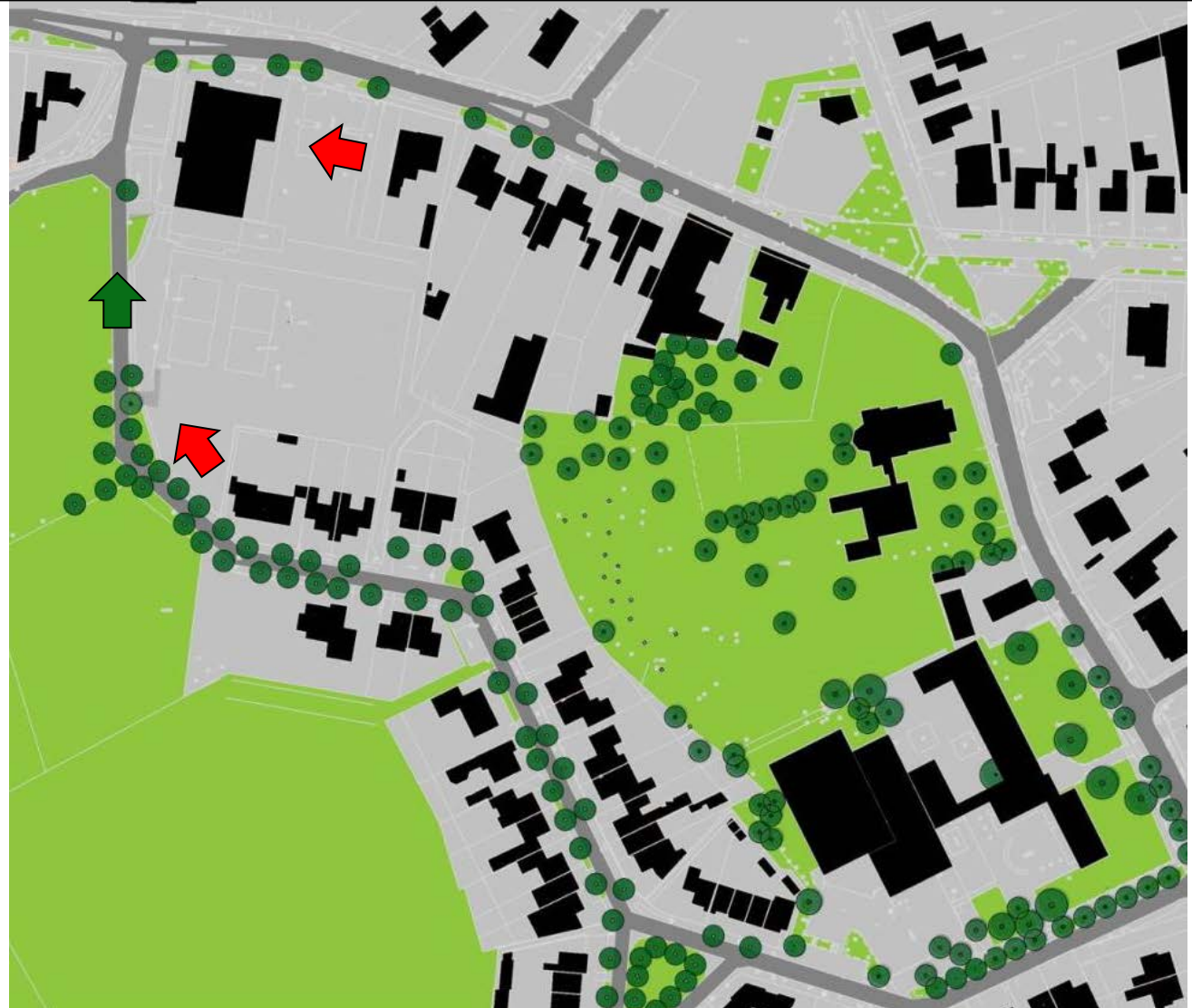
- De oplettende lezer ziet dat in het totaalplan een ruimtelijke koppeling werd gezocht met het aangrenzende groene veld, de zogenaamde 'bolle akker';
- Dit groengebied is hoofdzakelijk in gebruik als sport- en speelgebied;
- Deze zone heeft cultuurhistorische waarde, omdat een deel van deze groenzone een zogenaamde 'bolle akker' betreft;
- Bij de totstandkoming van het huidige stedenbouwkundige plan is de directe koppeling met deze groenzone losgelaten;
- Het belang van het 'aanhelen' van de beide bebouwingslinten langs 't Groen en Den Heuvel wordt belangrijker geacht dan deze koppeling;
- Op een hoger schaalniveau is de gekozen ruimtelijke benadering logischer en biedt meer winst op het gebied van helderheid en ruimtelijke leesbaarheid;
- Ook kan op deze wijze beter worden geprofiteerd van de ruimtelijke kwaliteiten van het aanwezige groen;
- Het ruimtelijk concept kent twee basisprincipes:
- Ten eerste biedt het plan de kans om de beide 'onafgemaakte' linten, langs 't Groen en langs Den heuvel af te maken dan wel aan te helen;
- De tweede gedachte is om de intrinsieke kwaliteiten van het gebied, de relatieve beslotenheid en de kwalitatieve randen, beter te benutten;
- Daarnaast zorgt het plan voor een goede afscherming van de aanwezige zij- en achterkantsituaties die zich vanuit de bestaande situatie naar het plangebied keren.



conclusies uit de analyse



ruimtelijk concept



doorzetten en aanhelen dorpslinten

Stedenbouwkundig plan

- In de stedenbouwkundige visie (SO) is het ruimtelijke concept verder uitgewerkt;
- De omgeving van het gebied kent twee linten;
- Het betreft het 'werkelijke' dorpslint, de doorgaande weg (gevormd door de Steenselseweg en 't Groen) en een tweede 'lint' van jongere leeftijd, Den Heuvel genaamd, aan de zuidwestzijde van het plangebied;
- Het lint van Steenselweg/'t Groen heeft een historische basis, maar in dit lint hebben meerdere latere interventies en ontwikkelingen plaats gevonden, waardoor geen sprake is van een lint met een uitgesproken 'historisch karakter';
- Den Heuvel, een relatief jonge straat, is geen 'Lint' conform het BKP Eersel, het is
- Door haar ligging aan de rand van het dorp en de bebouwing met een diversiteit aan korrelgrootten heeft deze straat toch 'trekjes' van een lint;
- Het plan gaat uit van twee belangrijke hoofdkeuzes;
- De eerste keuze betreft het afronden of aanhelen van deze beide (dorps)linten;
- De tweede keuze betreft het creëren van een meer 'introverte wereld', de Begijnhof genaamd;
- Dit deel van het plan gaat uit van een grotendeels relatief lage bebouwing rondom een gezamenlijke openbare ruimte;
- Deze ruimte kent een informele inrichting met een afwisseling van verhard oppervlak en groen;
- De ruimte is flexibel in gebruik: er wordt zo min mogelijk vastgelegd;
- De bebouwing kent hier een grotere lengte, waardoor een omsloten (plein)ruimte ontstaat;
- Ondanks de langere pleinwanden' kent de bebouwing, door haar beperkte hoogte, een dorpse schaal.



stedenbouwkundige visie (schetsplan)



Vogelvluchtperspectief stedenbouwkundige visie

2 Beeldkwaliteitplan Eersel



2.1 Inleiding

Omdat voor elk karakteristiek dorp in de gemeente Eersel de wenselijke, op maat gemaakte, beeldkwaliteit te bereiken, is specifiek beleid nodig. Beleid dat de verschillende beleidsvelden overstijgt, de dwarsverbanden legt en uitgaat van de specifieke kwaliteiten in de dorpen. Om die reden is het document “BKP gemeente Eersel, het DNA in beeld gebracht” uit 2012 opgesteld. Het hoofddoel van dit BKP is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de samenhang tussen de dorpen om daarmee de identiteit en de leefbaarheid van de dorpen te versterken.

Het BKP moet enerzijds de initiatiefnemer verleiden om de te bouwen, her in te richten en te beheren ruimte te ontwikkelen met oog voor beeldkwaliteit en anderzijds moet het een

toetsingskader vormen voor de beleidsmedewerker bij de gemeente en welstand.

Daartoe geeft het document naast inzicht in de ontwikkeling en opbouw van de historische wegen van Eersel handvatten voor (beeld)kwaliteit voor de bebouwde en niet bebouwde omgeving, Hierin is het integrale beeld leidend. Dus gebouw + erf + straat.



2.2 Dorpsruimten

Algemeen

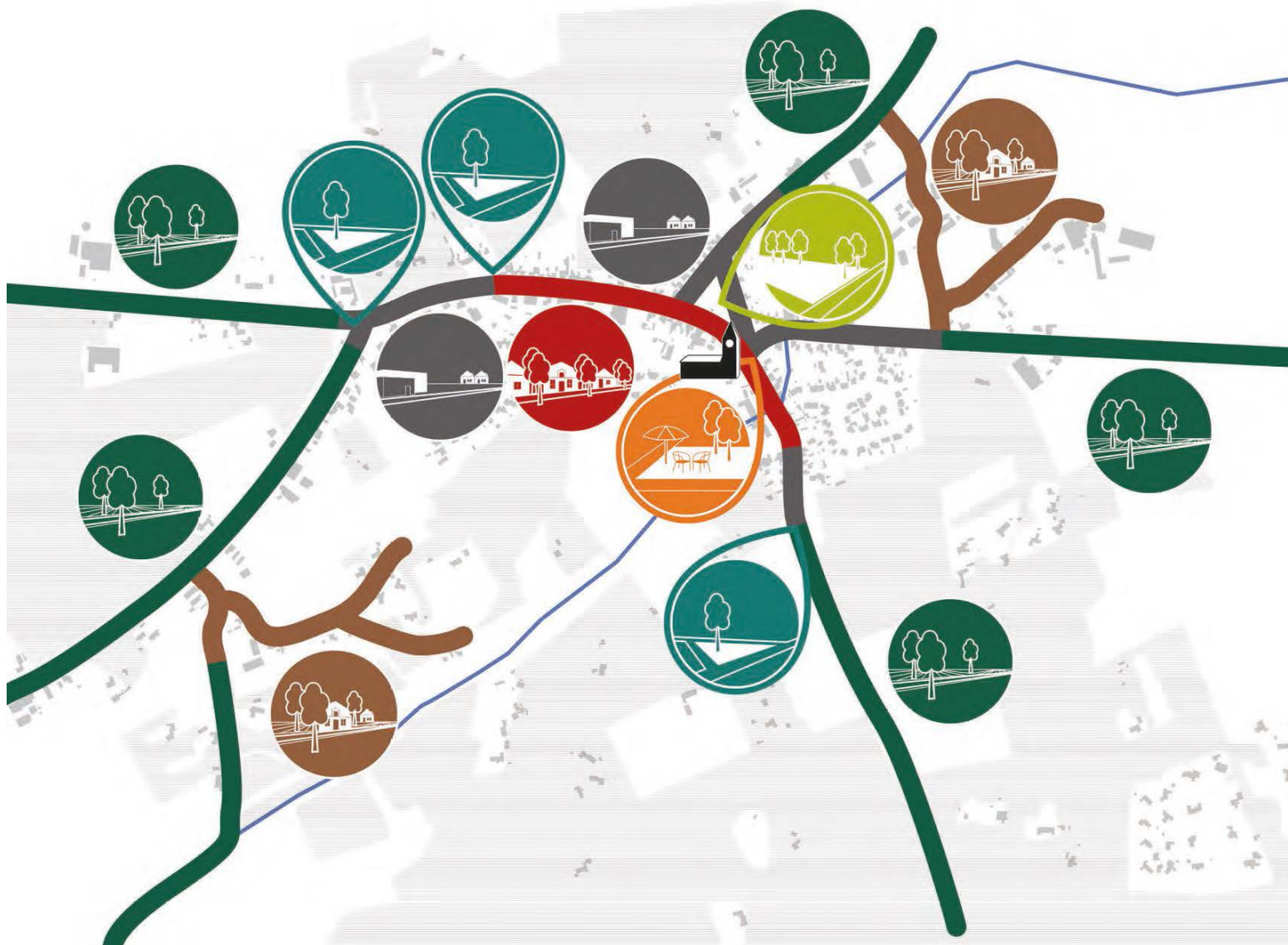
Binnen de gemeente ligt een groot aantal dorpen en buurtschappen, die sterk verweven zijn met het omliggende landschap. Het vroegere bebouwde landschap bestond uit een gehuchten land. Overal in het zanderige landschap stonden boerderijen verspreid, die elk hun eigen stuk land hadden. Maar door de invloed van kerkbesturen, heren en handel groeiden enkele gehuchten uit tot dorpen. Tot op het heden bestaat de gemeente Eersel nog steeds uit een verfijnd landschap met vele buurtschappen en dorpen. Hierin is bijvoorbeeld Eersel uitgegroeid tot een groot dorp, Wintelre en Duizel tot middelgrote dorpen en Kneghsel tot een klein dorp.

Vanuit de historische analyse, de huidige situatie en het gebruik en beheer zijn er in het BKP gemeente Eersel verschillende dorpsruimten benoemd. Deze ruimten zijn typisch voor deze streek en zijn ook vergelijkbaar tussen verschillende dorpen.

Een gedefinieerde dorpsruimte typeert een bepaald type straat, ruimte of plaatse. Binnen deze typering kunnen veel ruimtelijke voorwaarden geschaard worden.

In het BKP Eersel zijn de volgende dorpsruimten geformuleerd:

- **Linten**
- Kerkpad
- Akkerrandweg
- Nieuwe weg
- Landelijke weg
- Buurtweg
- Plaatse (Frankische driehoek)
- Pleintje en markt
- Dorpsweide en evenemententerrein
- Oversteek en loop van de beek
- Dorpsweide en evenemententerrein
- Open ruimtes.



Dorpsruimten in Knegsel

Hart van het dorp

Het hart van het dorp Knegsel wordt gevormd door de dichte lintbebouwing langs Het Groen die uitmondt in de open groene ruimte. In het lint bevinden zich verschillende dorpsfuncties zoals; gemeenschapshuis, winkels, café en restaurant. De groene ruimte bestaat uit een groot, centraal in het dorp gelegen open veld, waar verschillende festiviteiten worden gehouden.

De belangrijkste straten in een dorp worden in de Kempen vaak linten genoemd. Veelal liggen deze straten er al vele eeuwen en vormen de doorgaande wegen van dorp naar dorp. Deze wegen kruisen of eindigen ook altijd in het hart van een dorp. Alle linten hebben een sterke groenstructuur in vorm van lanen en hagen.

De straten die in het verlengde hiervan liggen hebben ook een sterke laanstructuur. Het dorp heeft heldere entrees die worden gemarkeerd door een plaatse, beekdal (open ruimte) of een ander markant punt. Vanaf de entrees hebben de wegen een landelijk karakter.

De oudste lijn van het dorp is Het Groen met een klein stukje Steenselseweg. Deze straten vallen onder het type dorpsruimte 'Lint' genaamd. De lijn bestaat uit een menging van oude en nieuwe gebouwen. De straat is laag bebouwd (1 laag met kap) en de gebouwen staan op een ruime kavel. De lijn heeft een kop of clustering van oude (belangrijke) gebouwen kerk, pastorie, meesterwoning en boerderij. Later is eerste aanzet van de Steenselseweg en Het Groen aan de Veldhovenseweg nabij de kerk bebouwd geraakt.

Relevante dorpsruimten plangebied

Lint 't Groen / Steenselseweg

Het plangebied grenst met haar noordzijde aan het dorpslint, gevormd door 't Groen en de Steenselseweg. De oostzijde en zuidzijde van het plangebied grenzen aan bestaande achterzijden en zijn dus niet als dorpsruimten gedefinieerd. Met haar westzijde sluit het plangebied aan op de straat Den Heuvel. Deze straat is vrij jong en is niet als structurele dorpsruimte gedefinieerd in het BKP Eersel.

De ligging van de noordzijde van het plangebied aan het doorgaande dorpslint van de kern is een belangrijk gegeven voor de beeldkwaliteit. Het lint gevormd door de Steenselweg en 't Groen wordt, hoe kan het ook anders, binnen de dorpsruimten van het BKP Eersel gekenmerkt als dorpsruimte van het type 'Lint'.



Linten

Voor de dorpsruimte type 'Linten' gelden de volgende kenmerken:

- Sterk bebouwde wegen, met veel historische bebouwing.
- Vaak ook diverse tijdsbeelden naast elkaar (gemêleerd);
- Naast langgevelboerderijen, komen hier ook herenhuizen voor, veelal dichterbij het centrum.
- Lege plekken zijn veelal later opgevuld met middenstandswoningen;
- Vanwege de centrale ligging in het dorp en het doorgaande karakter van de linten zijn naast wonen vaak ook winkels, horeca en bedrijven aanwezig;
- Om het ruimtelijk belang te benadrukken zijn de linten van oorsprong beplant als lanen met typisch kempische boomsoorten, vaak linden.



- Deze groene lanen zijn essentieel voor het groene beeld van de dorpen;
- Dat groene beeld wordt versterkt door groene grasbermen soms met hagen en/of greppels.
- De groene grasbermen met greppels zijn een historisch gegeven, de hagen zijn veelal later toegevoegd, maar versterken wel het groene beeld.
- De hagen komen vooral voor in Vessem, Wintelre en Knegsel.;
- De bermen zijn vaak ook bestraat als multifunctionele zone, waarop gewandeld en geparkeerd wordt, vaak meer verhard richting het kern van het dorp;
- Verlichting met een bijzonder (historisch) karakter;
- Vaak een sterke verkeersdruk, gekoppeld aan een belangrijke verkeersfunctie voor het dorp (wandelen, schoolgaande jeugd, winkels, werken, enz.);

- Veel erfonthuizingen op de weg;
- Parkeren veelal langs of aan de weg;
- Materiaal in de wegen en de loopstroken of multifunctionele stroken, zoveel mogelijk gebakken klinkers;
- Vanwege de beeldbepalende ligging van deze straten indelen in de beheersystematiek 'centrum' en 'hoog'.





Basisprofiel lint



2.3 Handvatten voor de beeldkwaliteit

Het 'Beeldkwaliteitsplan Gemeente Eersel', kan wat de architectuur betreft worden samengevat in zeven punten. Deze punten formuleren de opgave waarmee burgers, gemeentelijke overheid en initiatiefnemers aan de gang kunnen. De zeven handvatten zijn in een matrix opgenomen en zijn gekoppeld aan de dorpsruimten en gebouwtypen. Hieronder worden de 7 punten die de beeldkwaliteit van de architectuur betreffen puntsgewijs toegelicht:

1 Straat, erf, gebouw

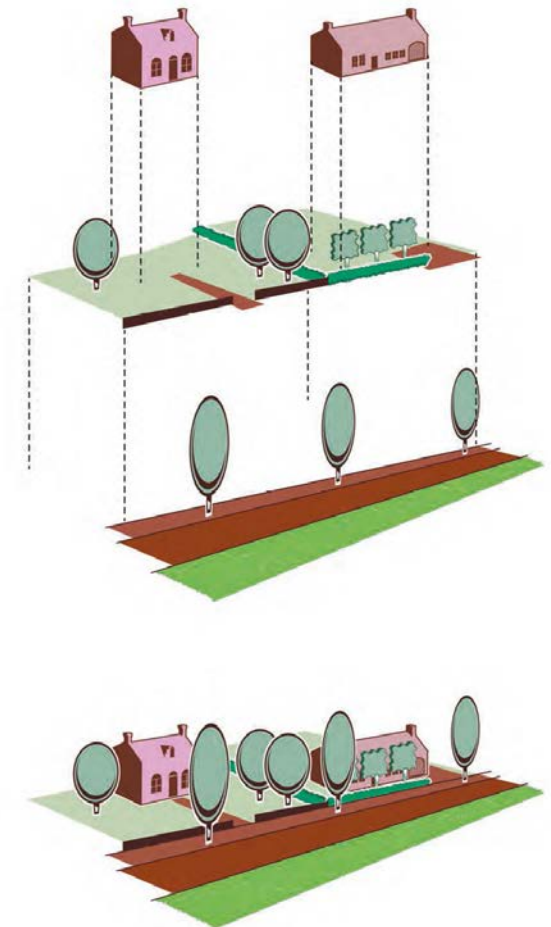
Het karakter en de betekenis van een weg, pad of straat in een dorp hangen samen met het karakter van de bebouwing, de erven en tuinen. De initiatiefnemer kan hier kennis van nemen en zich oriënteren op de samenhang van mogelijke keuzen. Let erop dat de zijgevels en het zij-erf meedoet aan het 'hele plaatje'.

gebouwtype

erf

straat

totaalbeeld

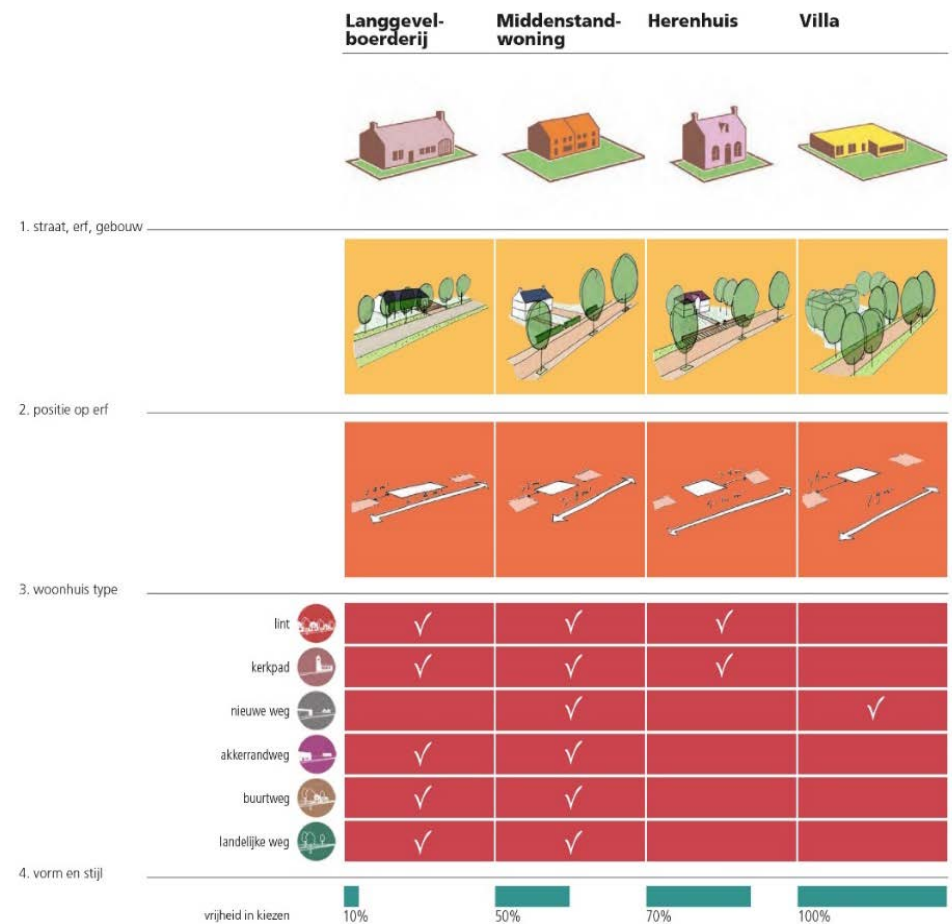


2 Positionering op het erf

Doorzichten naar het achtererf met eventueel een bijgebouw, doorzichten naar akkerland of tuin, een verhard voorerf of een voortuin, bomen en een haag zijn belangrijke bestanddelen die het straatbeeld direct beïnvloeden. De maten van tuinen zijn ook sterk gekoppeld aan het type woning, welke weer gekoppeld is aan het type dorpsruimte.

3 Woonhuistype


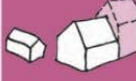


















Afhankelijk van waar de kavel zich bevindt ligt de keuze voor het ene of andere woningtype meer of minder voor de hand. Wees voorzichtig met de 'standaardwoning' uit de jaren '60, de middenstandswoning, die zoveel dorpen uitwisselbaar heeft gemaakt.



4 Massa en compositie

Het type boerderij, middenstandswoning of landarbeiderswoning dat we in de Kempen aantreffen heeft enkele eenvoudige basisregels, maar biedt daarnaast heel veel vrijheid. In de dorpskernen en aan de linten zijn de lage dakvoet en lage gootlijn van belang. Huis en bijgebouwen kunnen de ruimtelijkheid van achtererf versterken.

Bijgebouwen hebben een ondergeschikt karakter ten opzichte van het hoofdhuis. Bij de middenstandswoning zijn ze eenvoudig en aangebouwd. Bij de voornamere huizen als herenhuisen zijn ze vrijstaand en in architectuur een verkleining van het hoofdhuis.

		Langgevel-boerderij	Middenstandswoning	Herenhuis	Villa
5. massa en compositie		 1 laag + kap	 lagen aansluitend op de omgeving	 max. 2 lagen	 vrij
6. kleur en materialen					
gevel	metselwerk	✓	✓	✓	✓
	metselwerk geschilderd			✓	✓
dak opbouw	houtwerk	✓			✓
	pannen dak	✓	✓	✓	✓
	rieten dak	✓			✓
	pannen en riet	✓			✓
	leien dak			✓	✓
kleur	goten	eventueel mastgoot	✓	kroonlijst	✓
	schoorsteen	✓	vrij	vrij	vrij
	kempisch pallet	✓	eventueel	eventueel	vrij
7. details					
gevel beëindiging	oversteek goot	goot of muizentand	kroonlijst	vrij	
gevel doorbrekingen					
dak kapel					
kozijnen					
voordeur					

Matrix toepassing bebouwingstypologieën deel 2
(Bron: BKP gemeente Eersel, het DNA in beeld gebracht, 2012)

5 Kleur en materiaalgebruik

In de Kempen is de materialisering in het algemeen sober en eenvoudig. Door het gebruik van metselwerk, pannen, riet, houten kozijnen, ramen en deuren blijft men dicht bij het bestaande dorpsbeeld. Mocht de initiatiefnemer hier anders willen dan is het nodig daar een goede onderbouwing voor te geven, die zich rekenschap geeft van de ensemble-waarde van het dorp. Zo is de traditionele metselsteen in de Kempen een genuanceerde mix van donkerbruine, blauwe en paarse tinten. De donkere tinten van de Oost-Brabantse klei zijn wellicht een reden voor het uitgesproken zware kleurpalet dat alleen in de Kempen voorkomt.

6 Vorm en stijl

De vrijheden in vorm zijn aan de dorpslinten vanzelfsprekend veel beperkter dan bij een villa-kavel in het bos, maar die beperking is tegelijk de uitdaging om de individuele wens van de initiatiefnemer zo passend mogelijk vorm te

geven. Het Beeldkwaliteitsplan Eersel formuleert deze opgave en levert kennis en samenhang tussen de verschillende aspecten, oud en nieuw, straat, erf en gebouw, etc.

7 Details

Goot, gootdetail, kozijndetails en raamindeling zijn doorslaggevende details om een nieuw ontwerp in relatie te brengen en te houden met de dorps omgeving. De vensterindeling van het herenhuis en de middenstandswoning is deftig en regelmatig: zeker aan de voorgevel is de compositie verfijnd en geeft deze uitdrukking aan de belangrijkste vertrekken op de begane grond. De compositie wordt afgesloten met een kroonlijst (bron: BKP gemeente Eersel, 2012).

Openbare ruimte: visie op 'Het Groen'

Het Groen is de hoofdstraat van het dorp, opgespannen tussen de plaatse en het dorpshart. De straat heeft aan weerszijde bebouwing die zich naar het centrum toe langzaam verdicht en meer naar de straat verplaatst. Het groen (bos en brede bermen) langs de straat nemen af en de verharding neemt toe. Dit verloop in het karakter van de straat is zeer kenmerkend voor het straatbeeld.

Inzetten op:

- Op het verbeteren van de entree van het dorp door de inrichting van de plaatse te versterken en te vereenvoudigen;
- Rust brengen in het verloop van de weg door het profiel van de weg eenduidig en vloeiend door te zetten.

Landschap	waarde	ingrepen / acties	bouwstenen	ongewenste ontwikkeling		
mogelijkheid voor ommetjes	0	onderzoeken van wandelroutes naar bos		de verbindingen worden geprivatiseerd of bebouwd		
zichtbaarheid beekloop	n.v.t.	n.v.t.				
doorzichten naar landschap	+	behouden, vastleggen op kaart		er zijn nog enkele zichten tussen bebouwing, gevoelig voor dichtzetten of bebouwen		
leesbaarheid aanpalend landschap	+	behouden, vastleggen op kaart				
Straat	groenstructuur	bornen	++	realiseren van doorgaande laan		
		hagen	+	behoud en doorgaande lijn vereenvoudigen		versnipperde groenstructuur
		bermen	++	behoud verloop van bermen naar wandelpaden		verharding
		greppels	+	behoud en herstel		dichtgooien voor praktisch nut
		overig	n.v.t.	n.v.t.		
materialen	rijbaan	++	realiseren met gebakken klinkers		beton en asfalt	
	loopstroken	n.v.t.	realiseren van doorgaande lijn van gebakken klinkers		opdrukken van verharding door boomwortels	
	fietspaden	n.v.t.	n.v.t.			
	parkeren	n.v.t.	beperkt aantal plaatsen, subtiel vormgeven		realiseren van parkeerplaatsen verstoring van totale landelijke beeld	
lichtbeeld	+	ingetogen armaturen met warm licht		te hard wit licht		
reclame en uitstalling	n.v.t.	zeer beperkt reclame				
plaatse	++	herinrichten, eenvoud		Verharden en vertroebeling van de plaatse		
verkeer	0	binnen bebouwde kom (30 km gebied) gelijkwaardige kruisingen vormgeven met punaise en inrichting maarit tot rustig rijden, markeren entree van Knegsel		vertroebeling openbare ruimte, dissonante door onzorgvuldige vormgeving en plaatsing		
Erven						
	+	stimuleren aanplant van hagen. Stimuleren om groene tuinen aan te planten				
Bebouwingsstructuur						
Overige	++	behoud		het dichtbouwen van doorzichten		
bouwstenen			zie bouwstenen			

Conclusies BKP gemeente Eersel

Het bovenstaande in ogenschouw nemend kunnen wat het plangebied betreft de volgende conclusies worden getrokken:

Dorpsruimten

- De locatie is gelegen aan Het Groen en Den Heuvel;*
- Het Groen behoort tot het type dorpsruimte dat 'Lint' is genaamd,;*
- Hiervoor gelden specifieke spelregels m.b.t. de beeldkwaliteit;*
- Den Heuvel behoort niet tot een gedefinieerde dorpsruimte,, hiervoor gelden geen specifieke spelregels.*

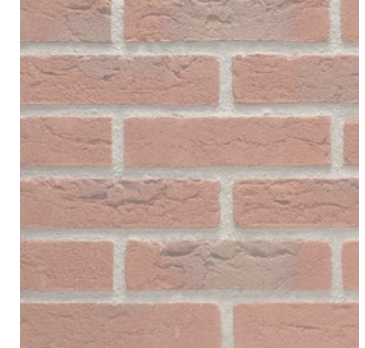
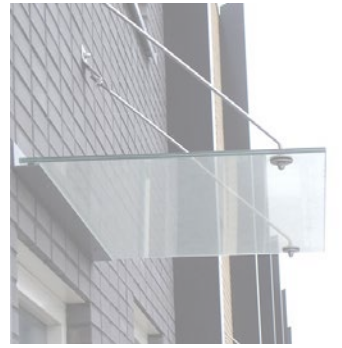
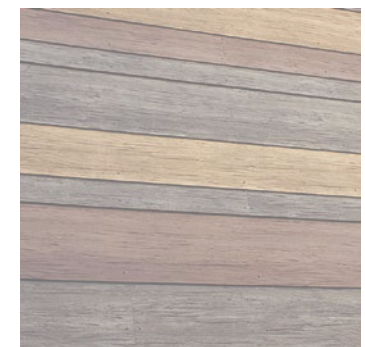
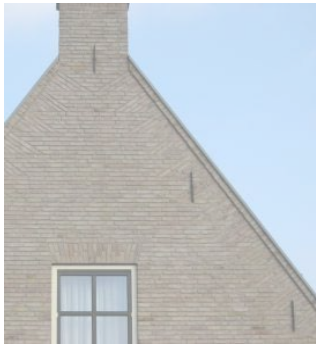
Bebouwingstypen

- Aangezien de locatie is gelegen aan een dorpsruimte die het zogenaamde 'Lint' betreft zijn in principe de woningtypen 'langgevelboerderij', 'herenhuis' en 'middenstandwoning' mogelijk (zie ook matrix);*

Openbare ruimte

- De locatie is gelegen aan Het Groen;*
- Het Groen behoort tot het type dorpsruimte 'Lint' genaamd.*

3 beeldkwaliteitscriteria architectuur



3.1 deelgebieden beeldkwaliteitplan

- Zoals hierboven beschreven kennen zowel het ruimtelijke concept als de stedenbouwkundige visie een gemeenschappelijke hoofdkeuze voor de hoofdopzet van het plan;
- Het betreft hier de 'buitenrand' gevormd door de beide 'aangeheelde' dorpslinten en de 'binnenwereld' met een introverter karakter;
- Om hier op logische wijze op aan te sluiten is ook bij het opstellen van de criteria voor de beeldkwaliteit is deze hoofdkeuze als uitgangspunt genomen;

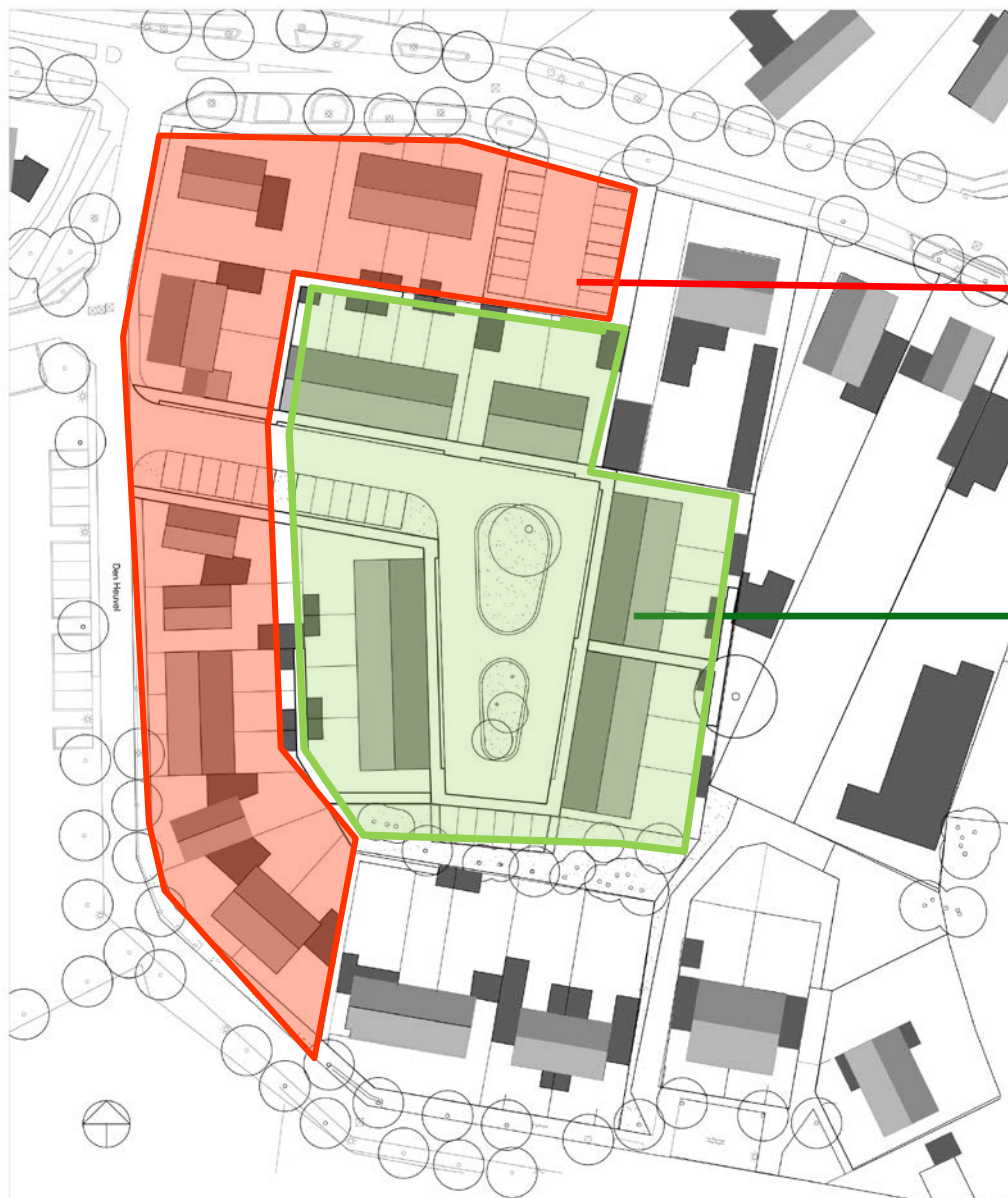
de Dorpslinten

- Uitgangspunt voor de criteria binnen dit deelgebied vormt de ruimtelijke diversiteit van de beide dorpslinten 't Groen / Steenseldseweg en Den Heuvel;
- Ondanks dat er verschillen zijn tussen deze linten, zijn er ook overeenkomsten;

- Het lint van Den Heuvel is in zijn geheel van een later leeftijd, maar kent wel diversiteit in korrelgrootte;

de Begijnhof

- Het tweede deelgebied betreft de zogenaamde Begijnhof;
- Ondanks dat het hier natuurlijk geen échte Begijnhof betreft, heeft deze stedenbouwkundige entiteit wel als inspiratie voor de planvorming gediend;
- de stedenbouwkundige opzet wel overeenkomsten met deze stedenbouwkundige klassieker;
- Om die reden zal dit plandeel in de rapportage 'De Begijnhof' worden genoemd.



'De Dorpslinten'

'De Begijnhof'

3.2 criteria deelgebied 1 'De Linten'

inspiratie en algemene verschijningsvorm

- Inspiratie voor het deelgebied 'De Linten' ('t Groen / Den Heuvel) is dorpsruimte 'Lint' uit het beeldkwaliteitplan Eersel;
- De wenselijke bebouwingstypen zijn de typen 'herenhuis', 'langgevelboerderij' en 'middenstandswoning' uit het BKP Eersel;
- De bijpassende typologieën zijn hier de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kapwoning;
- Een korte rij (van maximaal 3 rijwoningen) is toegestaan, maar slechts onder een strikte regie;
- De wenselijke beeldtaal is 'dorps';
- Kleinschaligheid, eenvoud en aandacht voor detaillering zijn sleutelwoorden.

massa en vorm

- Inspiratiebron voor het dorpslint is het klassieke Hollandse huis;

- De basisvorm is hier een volume van één of twee bouwlagen plus een kap;
- Toepassing van tuitgevels maken onderdeel uit van dit type;
- Daarnaast ook doorgemetselde schoorstenen (topschoorstenen) op de hoeken;
- De kap wordt in dit geval 'opgesloten', d.m.v. zinken strips e.d.;
- De hoofdvorm is relatief eenvoudig, dwarskappen (topgevels) en dergelijke zijn toegestaan, maar mogen slechts incidenteel worden toegepast;
- Ook aantasting van de (langs)kap (bijvoorbeeld door dakkapellen e.d.) dient beperkt te blijven en met mate te gebeuren.



- gevarieerd karakter bestaand dorpslint doorzetten;
- kleine stedenbouwkundige korrelgrootte toepassen.
- vrijstaand type, twee-onder-een-kapwoning of korte rij (maximale rijlengte drie-onder-één-kap) zijn toegestaan.
- in het laatste geval het individuele karakter van woningen niet benadrukken.

bouw, goot- en nokhoogte

- Maximale bouwhoogte: 2 lagen met kap
- Maximale goothoogte: 6 meter
- Maximale nokhoogte: 11 meter.

oriëntatie en geleding

- De woningen zijn met een hun voorzijde op de straat gericht;
- De woning op de hoek 't Groen – Den Heuvel heeft een dubbele oriëntatie;
- Deze woning dient zowel op 't Groen als op Den Heuvel georiënteerd te zijn.
- De gevels zijn in hoofdzaak horizontaal geleed.

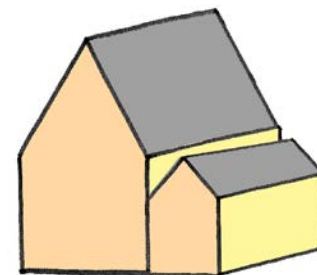
Koppen

- Er dient bijzondere aandacht te zijn voor hoeken en eindgevels, grenzend aan de openbare ruimte;

- Eindgevels dienen te allen tijde te worden beëindigd door een verbijzondering: raampartijen, erker, serre etc.
- Blinde gevels zijn hier niet toegestaan.



- Bijzondere aandacht voor hoeken aan weerszijden van toegangsstraat van plan.
- Hier kleine stedenbouwkundige korrel toepassen in combinatie met verbijzondering hoek (bijvoorbeeld erker, serre of ander subvolume);
- Op hoeken NIET tweemaal dezelfde verbijzondering toepassen; GEEN symmetrie, GEEN letterlijke poort!



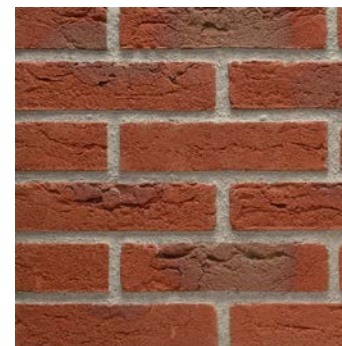


detaillering

- Bij het woningtype 'Herenhuis' passende detailleringen (zie matrix afkomstig uit BKP Eersel);
- Bijzondere subvolumes, tuitgevels, doorgemetselde schoorstenen (topschoorsteen), zinken dakranden en omlijstingen, bijzonder metselwerk, omkadering van gevelopeningen etc. horen bij dit type;
- Daarnaast zijn gevelpannen en detaillering in het metselwerk langs de dakrand (bijvoorbeeld muizentand, zaagtand) op zijn plaats;
- Gevels krijgen plasticiteit door de toepassing van bijvoorbeeld bloemramen en uitkragende erkers;
- Indien deurluifels worden toegepast zijn deze niet 'zwaar' of modernistisch;
- Luifels zijn dun, licht, transparant, gebruikmakend van materialen als bijvoorbeeld glas en zink.

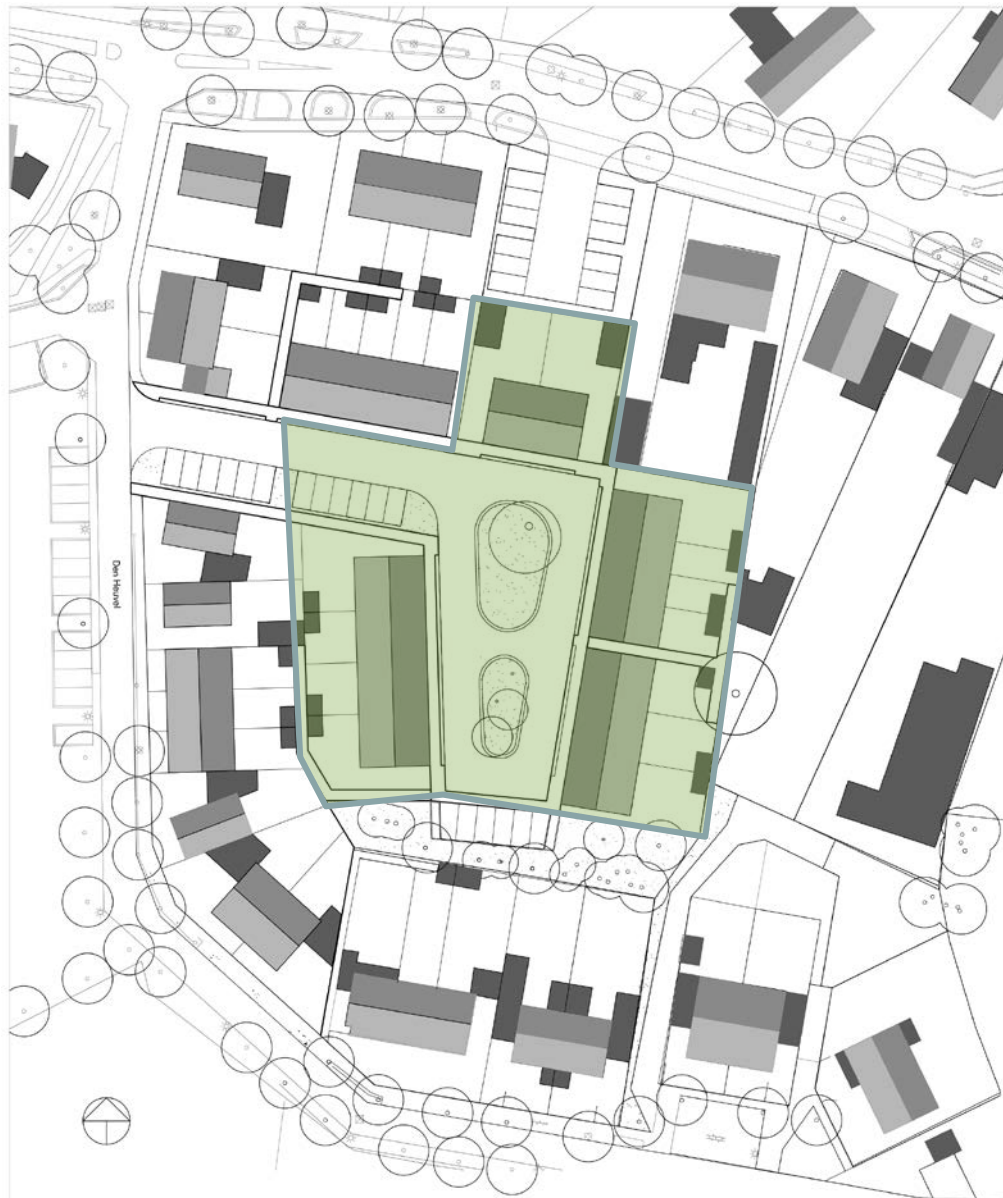
kleur- en materiaalgebruik

- De kleur van de gevels bestaat uit aardetinten in het scala rood, roodbruin, mangaan;
- Geel- en beigetinten zijn niet toegestaan;
- De toepassing van witte gevels is, indien toegepast als verbijzondering, toegestaan;
- Er mogen nooit meer dan twee witte woningen tegelijk zichtbaar zijn;
- De kleur van de dakpannen in dit deelgebied en in het hele plan overigens, is antraciet;
- De pannen zijn keramisch en gesmoord;
- Toe te passen PV-cellen zijn door en door zwart.





referentiebeelden deelgebied De Dorpslinten



3.3 criteria deelgebied 2: De Begijnhof

inspiratie en algemene verschijningsvorm

- Inspiratie voor het middengebied is de klassieke entiteit de begijnhof;
- Kenmerkend zijn kleinschaligheid, eenheid en een rijke detaillering;
- De beeldtaal is niet 'landelijk, agrarisch geïnspireerd', niet 'jaren 30-stijl', maar dorps, klein stedelijk;
- De kap speelt met name aan de voorzijde een belangrijke rol;
- Deze dient dominant aanwezig en zichtbaar te zijn.

massa en vorm

- De basisvorm is hier een volume van één bouwlaag plus een kap;
- De hoofdvorm is relatief eenvoudig, dwarskappen (topgevel) en dergelijke zijn slechts in beperkte mate toegestaan.

- De uitgangsvorm is een zadeldak, een mansardekap is toegestaan, niet verplicht.
- De kap mag worden aangetast (dakkapellen etc.) maar dit dient beperkt te blijven;
- Grotere dakkapellen etc. dienen aan de achterzijde te worden geprojecteerd.

bouw-, goot- en nokhoogte

de wanden:

- bouwhoogte maximaal 1 laag met kap, maximale nokhoogte: 11 meter;
- maximale goothoogte aan de voor- en achterzijde: maximaal 3.50 meter.

het accent:

- Bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen met kap, maximale nokhoogte 11 meter;
- Maximale goothoogte aan beide zijden: maximaal 6.00 meter.

oriëntatie en geleding

- de woningen zijn met een hun voorzijde op de

binnenhof gericht;

- de hoeken nabij de entree (overgang lint – hof hebben een dubbele oriëntatie;
- deze woningen dienen zowel op de entreestraat als op Den Heuvel te zijn georiënteerd.
- de gevels zijn in hoofdzaak horizontaal geleed.
- een bepaalde mate van repetitie (voordeuren) is toegestaan, incidentele doorbrekingen en verbijzonderingen zijn hierbij noodzakelijk.

koppen

- bijzondere aandacht voor koppen grenzend aan de openbare ruimte
- hier zijn geen blinde gevels toegestaan;
- uiteinden van de rijen dienen te worden beëindigd door een verbijzondering/verlaging van de kap, erker, serre etc.



- op de kop van de hof zal een kleinere korrel worden toegepast.
- in dit geval is een grotere bouwhoogte vereist.

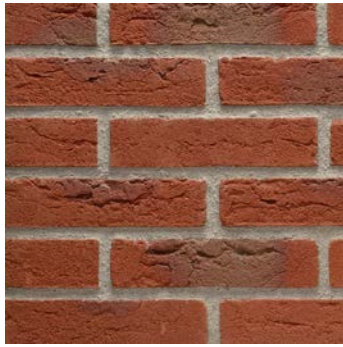
- in het middengebied (rondom de Begijnhof) is een grotere korrelgrootte vereist in verband met de hier noodzakelijke wandwerking.



- hoogteverschil van één bouwlaag tussen twee blokken in 'pleinwand' is niet toegestaan.
- hier goot- en nokhoogte zorgvuldig op elkaar afstemmen.
- kleinere hoogteverschillen zijn bespreekbaar, maar vragen altijd om grote zorgvuldigheid.



- hier altijd een 'accent' maken;
- in het geval van een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning altijd een breed (en ondiep) volume;
- object heeft een autonoom karakter ('plakt' niet aan naastliggend volume).

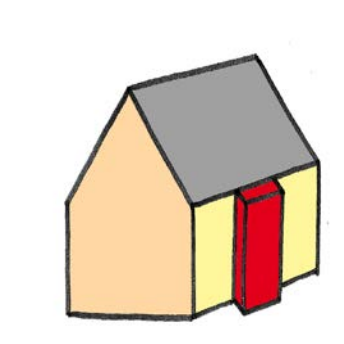


kleur- en materiaalgebruik

- De kleur van de gevels bestaat uit aardetinten in het scala rood, roodbruin, mangaan;
- Geel- en beigetinten zijn niet toegestaan;
- De toepassing van witte gevels is alleen toegestaan bij het accent aan de noordelijke zijde van de hof;
- Vlakken hout of houtvervangend materiaal in de gevels toepassen;
- Dit om een verwijzing naar de oorspronkelijke, agrarisch-gebonden, dorpse architectuur te bewerkstelligen;
- De kleur van de dakpannen in dit deelgebied en in het hele plan overigens, is antraciet;
- De pannen zijn keramisch en gesmoord;
- Toe te passen PV-cellen zijn door en door zwart.

detailering

- Het algemene detailleringsniveau is hoog;
- Bij het begijnhof passende detailleringen als omkadering of verbijzonderingen boven voordeuren, luiken, bijzonder metselwerk etc.





referentiebeelden deelgebied De Begijnhof



Accenten in wit

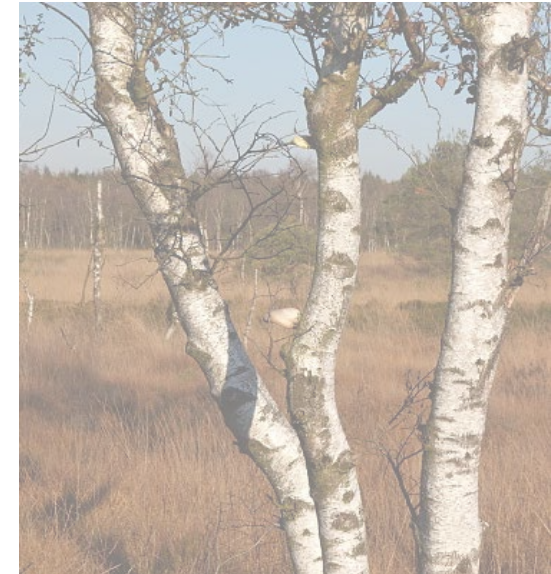
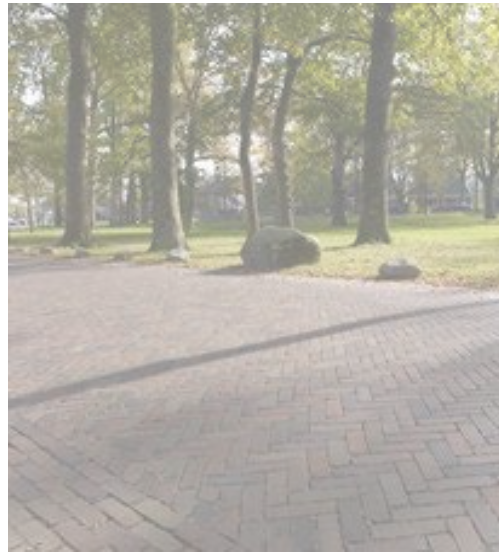
- Wat het kleurgebruik betreft mogen enkele woningen in wit worden uitgevoerd
- Dit 'afwijkende' kleurgebruik draagt bij aan de gewenste diversiteit;
- Dit middel is met name van toepassing in de linten
- In het deelgebied Begijnhof dient zeer terughoudend met dit middel te worden omgegaan
- Alleen het volume met accentfunctie op de noordelijke kop van de hof is eventueel geschikt
- Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de randen nooit meer dan twee witte woningen tegelijk zichtbaar mogen zijn;
- In het licht van het verkrijgen van de witte kleur heeft 'keimen' de voorkeur boven het toepassen van een witte metselsteen.



Koppelstuk

- Er is één volume dat geen deel uitmaakt van de Dorpslinten en ook niet van de Begijnhof;
- Dit zogenaamde koppelstuk verzorgt de koppeling, de aansluiting tussen deze twee deelgebieden;
- Daarnaast begeleidt dit blok de entreeweg en vervult hiermee een belangrijke rol;
- Wat de volumeopbouw en maximale hoogte betreft zijn hierboven reeds criteria beschreven;
- De criteria voor de beeldkwaliteit van de architectuur horen niet exclusief bij één van de deelgebieden;
- Wat de architectuur aangaat, is het aan de architect om een gezonde balans te vinden in de aansluiting bij beide deelgebieden;
- Doordat het een bijzonder object betreft, vraagt dit object bijzondere aandacht van de architect.

4 beeldkwaliteitscriteria openbare ruimte



inspiratie en algemene verschijningsvorm

- De invulling van de 'groene eilanden' is in principe vrij;
- Zij kunnen enerzijds worden ingericht met geschoren gazon;
- Dit geeft een verzorgd uiterlijk en biedt gebruikswaarde;
- Anderzijds kan de invulling ook samen met de bewoners worden ingevuld;
- Een meer informele, bloemrijke invulling is in dat geval een aantrekkelijke optie (zie ook referentiebeelden).

groen

- Het groen is eenvoudig, maar stijlvol van opzet;
- Parkeerkoffers worden in blokhagen ingepakt;
- De woningen rond de begijnhof krijgen geen voortuinen;
- Door gebruik te maken van hagen op enige

afstand van de voorgevel, wordt op logische en eenvoudige wijze een overgang tussen privé en openbaar gecreëerd;

- Er dienen minimaal drie grote solitaire bomen in de groene eilanden te worden geprojecteerd;
- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat het groen wellicht een rol dient te spelen in de berging en infiltratie van hemelwater.



scheiding tussen openbare en semiopenbare ruimte door geschoren haag, inheems, 0.80 cm hoog

verharding

- De hoofdverharding dient te worden uitgevoerd in gebakken materiaal;
- De kleur is in principe vrij, maar is altijd in harmonie met de metselstenen in de gevels van de woningen;
- De gebakken klinkers op rijbaan en in de parkeervakken dienen het formaat dikformaat te hebben;
- Voor de loopstroken (voetpaden) achter de hagen bij voorkeur waalformaat toepassen;
- De rijlopers worden in keperverband gestraat, de loopstroken in halfsteens verband;
- Voor de parkeervakken worden gebakken grasklinkers voorgeschreven;
- Indien dit (plaatselijk) niet wenselijk is, wordt een gebakken klinkers in dikformaat, gelegd in elleboogverband
- Er dient zoveel mogelijk drempelloos te worden gewerkt met minimale hoogteverschillen;
- Er dienen dus geen klassieke trottoirbanden te worden toegepast;
- Scheiding tussen zones en verkeerstypen gebeurt (indien überhaupt banden worden toegepast) door gebruik van overrijdbare (geleide)banden en/of verzonken banden;
- Beter is het echter om overgangen vorm te geven door gebruik van molgoten of schijngoten van meerdere 'strekken' breed;
- Rond de groene eilanden dient een stevige rand te worden aangebracht;
- Naast een esthetische reden kan deze rand ook een functionele rol vervullen;
- Afhankelijk van de functie die het groen dient te vervullen in het kader van waterberging, wordt deze rand verhoogd of op maaiveldniveau aangelegd.



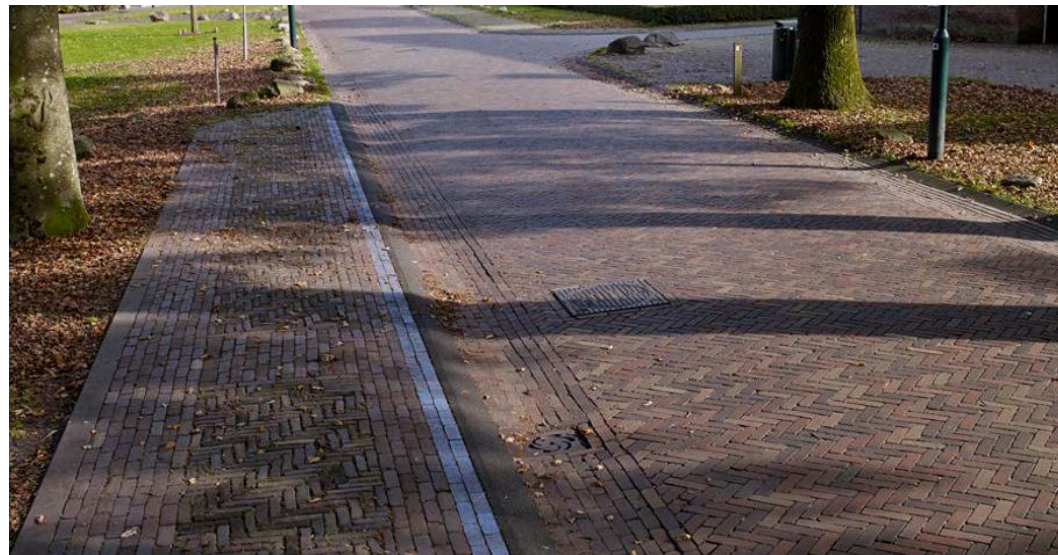
▪ Voor de loopstroken (voetpaden achter de hagen) bij voorkeur gebakken klinkers in waalformaat gebruiken;

▪ Voor de rijlopers gebakken klinkers in dikformaat, gelegd in keperverband

- Voor de parkeerplaatsen zoveel mogelijk gebakken gras klinkers toepassen (Rasenloch-klinker).
- Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, gebakken klinker conform rijbaan in elleboogverband.

parkeren

- De wijze waarop het parkeren geschiedt is tweeledig;
- Enerzijds wordt gebruik gemaakt van het 'Brabants principe', anderzijds van parkeerkofters;
- Het 'Brabants principe' gaat uit van (informeel) parkeren op de rijbaan;
- De rijbaan is 'over-gedimensioneerd', waardoor parkeren op de rijbaan mogelijk wordt;
- Hierbij worden geen gedefinieerde parkeerplaatsen gemaakt, 'langsparkeervakken' zijn overbodig;
- Daarnaast zijn er, met name bij de entree van de hof, parkeerkofters voor haaks parkeren geprojecteerd;
- In de dorpslinten wordt voornamelijk op eigen terrein geparkeerd;
- Voor resterende plaatsen (normatief) en bezoekersparkeren wordt gebruik van de reeds aanwezige parkeerplaatsen langs Den Heuvel;
- Daarnaast dienen enkele nieuwe parkeerplaatsen te worden aangelegd.





doorzetten van wegbegeleidende boomstructuur Den Heuvel

solitaire boom van de 1^e grootte, inheems, streekeigen, met semi-transparante kroon

twee solitaire bomen van de 2^e grootte, inheems, met semi-transparante kroon en seizoensbeleving (bijv. bloei, herfstkleur)

behoud van bestaande (naald)bomen, aanvulling met inheemse bomen, contrastrijk t.o.v. bestaande (donkergroene) naaldbomen, bijv. Betula's (ruwe berken)





groot eiland (noord): minimale breedte op één punt 11.50 meter

minimale totaalbreedte tussen erf-haag (noord) en blokhaag parkeerkoffer is 11 meter.

minimale breedte tussen erf-haag en rand 'groeneilanden' is 5.00 meter

klein eiland (zuid): minimale breedte op 1 punt: 7.0 meter



referentiebeelden groene eilanden



beukenhaag, 1.80 meter hoog, 1 meter achter voorgevellijn,

bij realisatie geplaatste erfafscheiding op grens privé-(semi)openbaar;
Vorm: begroeid hekwerk, metaal, zwart, gepunt last, combi Hedera met bloeiende klimplanten

begroeid hekwerk, metaal, zwart, gepunt last, combi Hedera met bloeiende klimplanten

geheel deelgebied Dorpslinten, voorzijde tuinen beukenhaag (Fagus) , 0.80-1.00 meter hoog.

begroeid hekwerk, metaal, zwart, gepunt last, combi Hedera helix met bloeiende klimplanten

