

# Beeldkwaliteitplan Budel Noord



**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen  
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen  
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99  
E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) - I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)

# Colofon

Colofon

## **Beeldkwaliteitplan Budel Noord**

**Oprachtgever:**

Gemeente Cranendonck

**Projectnummer:**

BOE01-CRA00086-01E

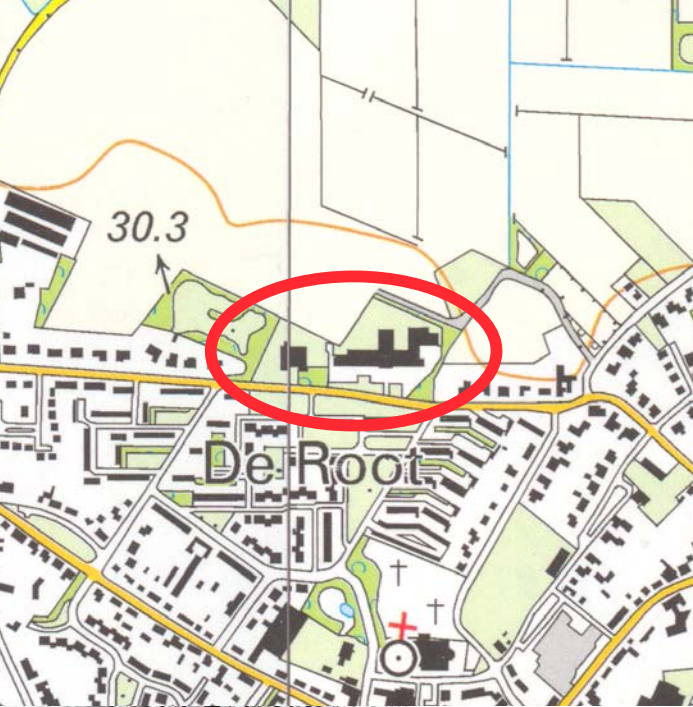
**Datum:**

17 februari 2009



# Inhoud

Inleiding	7
Visie Budel Noord	9
Beeldkwaliteit	11
- Ensemble 1	13
- Ensemble 2	15
Openbare ruimte	17



# Inleiding

De planlocatie is gelegen in het noorden van de kern Budel op de overgang van het dorp met het open landschap. In het zuiden wordt de locatie begrensd door de Europalaan Noord. Ten oosten en westen vormen de percelen van een tweetal bestaande woningen de grens van de locatie. Voorheen was op deze locatie de 'Duitse school' gevestigd. De gebouwen van deze school hebben in de loop der tijd hun functie verloren en zijn inmiddels gesloopt. Hierdoor is het plangebied vrij gekomen als ontwikkelingslocatie. De Gemeente Cranendonck is voornemens de planlocatie te transformeren van een schoollocatie naar een woningbouwlocatie aan de rand van Budel.

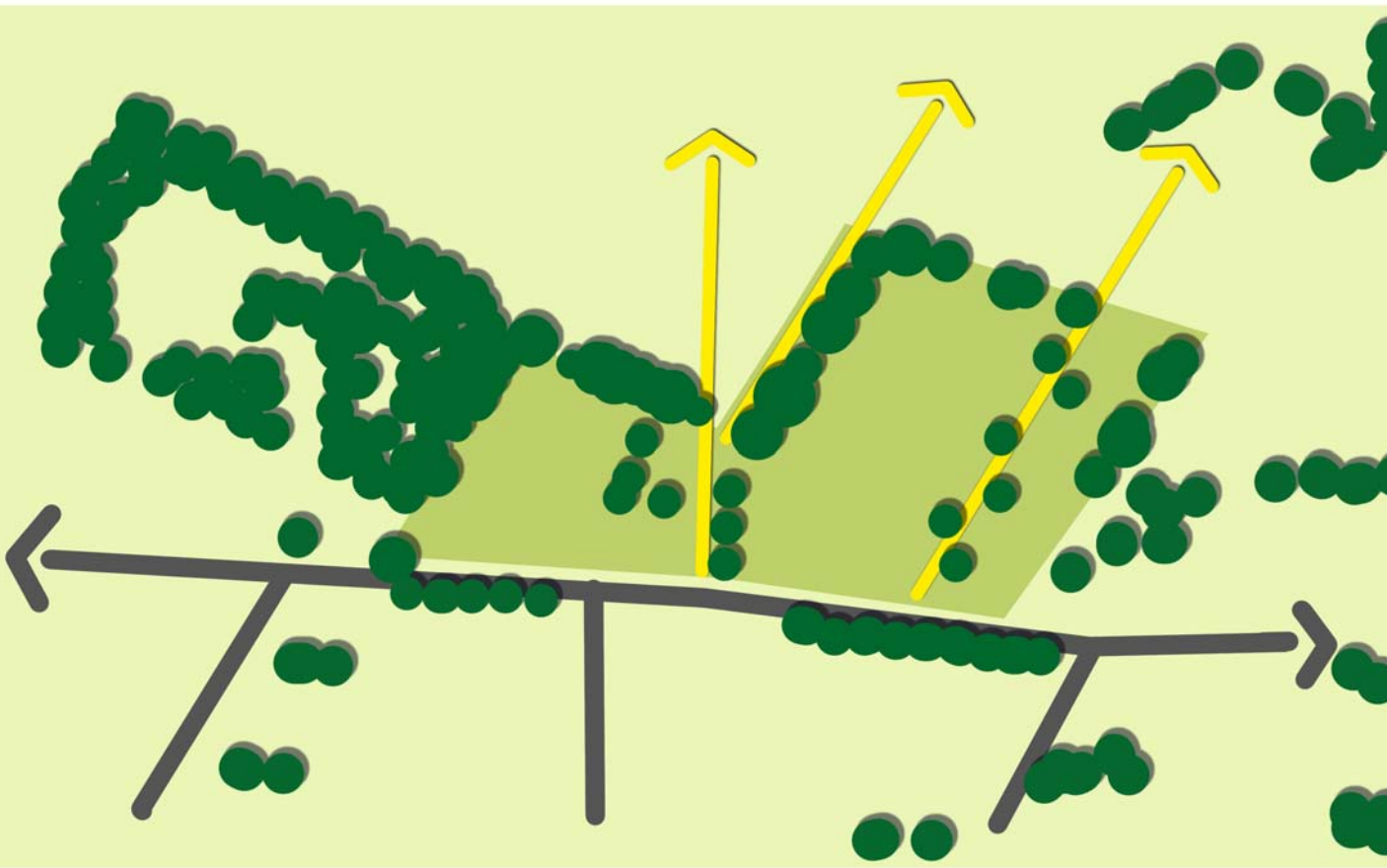
De locatie heeft zowel ruimtelijk als landschappelijk bijzondere kwaliteiten. De Europalaan Noord is gelegen aan de rand van het dorp en hierdoor ontstaat er een directe zichtrelatie naar het open landschap. De randen van de locatie worden gevormd door een bosperceel, waterpartij en een open agrarische gronden. Op de rand van de locatie staat waardevolle beplanting waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden.

Deze waardevolle beplanting en het zicht op het open landschap ten noorden van het gebied zijn kwaliteiten die maatgevend zijn geweest bij het bepalen van de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgesteld om de gewenste kwaliteiten te waarborgen. De beeldkwaliteit heeft betrekking op de verschijningsvorm, detaillering en materialisering van het ontwerp.

In het ontwerp zijn twee ensembles te herkennen, de bebouwing direct gesitueerd aan de Europalaan Noord, in het lint, en wonen achter het lint. Voor de gehele locatie wordt een mix van vrijstaande en geschakelde woningen voorgesteld. Tevens biedt de locatie ook ruimte voor een aantal starterswoningen en een bijzondere woonvorm voor cliënten van De Plaatsl. In het beeldkwaliteit zijn voor deze twee bebouwingsensembles apart de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

# Visie





# Visie

## Visie Budel Noord

De visie voor de locatie Budel Noord is gebaseerd op twee belangrijke ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten die uit de analyse van de locatie naar voren zijn gekomen:

- Handhaven waardevolle beplanting op de grens van het plangebied en het open landschap.
- Benutten van de zichtrelaties vanaf de Europalaan noord naar het open landschap.

Deze uitgangspunten zijn karakteristiek voor de locatie en dienen behouden te blijven in de toekomst.

De waardevolle beplanting is in het stedenbouwkundige plan zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Hierdoor ontstaat er een situatie waarbij de bestaande beplanting een landschappelijk kader creëert voor de toekomstige ontwikkelingen. De bestaande beplanting is voornamelijk opgenomen in de profielen en openbare ruimte.

De zichtrelaties naar het open landschap worden zeker gesteld door de twee ontsluitingswegen die haaks op de Europalaan Noord zijn gesitueerd en de zichtlijn vanaf de Europalaan Noord begeleiden naar het noordelijker gelegen open landschap. De ontsluitingswegen krijgen een landelijk profielen en een inrichting met een groen karakter.

Dit groene karakter wordt gerealiseerd door middel van hagen en beplanting te situeren binnen de profielen of bestaande bomen binnen het profiel te integreren. Voor de groenzone is het van groot belang dat deze minimaal doorsneden worden door opritten. Het is daardoor wenselijk de opritten te combineren om zo de versnippering tegen te gaan.

In de verkavelingschets is ervoor gekozen de bebouwingstypologie van vrijstaande woningen in het lint langs de Europalaan Noord door te zetten in het plan. Hierdoor ontstaat er een plan met daarin een mix van vrijstaande en eventueel halfvrijstaande woningen op ruime kavels. Deze locatie leent zich hierdoor goed voor vrije bouw van woningen.

Door de gemeente Cranendonck is het wenselijk geacht om in het beeldkwaliteitplan een aantal richtlijnen op te nemen ten aanzien van de verschijningsvorm en uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte. Deze richtlijnen zijn in dit beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt.



ontwerp

# Beeldkwaliteit

## Beeldkwaliteit

In de directe omgeving van het plangebied is een grote diversiteit aan bebouwingstypologie, kleur en materiaalgebruik te zien. Er bestaat een kleurenspectrum van oker geel tot rood/bruin. De woningen zijn voorzien van een mix van diverse kapvormen (inclusief platte daken). Voor dit plangebied is ervoor gekozen om een zekere samenhang na te streven zodat het plangebied een herkenbare eenheid zal vormen. Er is gekozen voor een eenheid in materiaalgebruik en uitstraling van zowel de woningen als de buitenruimte. Voor de "architectuur" is hierdoor een grotere vrijheid mogelijk

Om een beeld te geven van de beoogde beeldkwaliteit is een aantal referentiebeelden opgenomen. In deze beelden is duidelijk te zien dat er grote vrijheid op het gebied van architectuur wordt nagestreefd maar dat de bebouwing wel 'familie' van elkaar dient te zijn.

Het plan is opgedeeld in twee bebouwingsensembles, hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de zone die direct gelegen is aan de Europalaan Noord en het gebied dat ten noorden van het lint is gesitueerd.

Deze opdeling is gemaakt omdat de bebouwing die direct aan de Europalaan Noord wordt gesitueerd dient aan te sluiten op de typologie van de straat.

### **Ensemble 1: Wonen aan de Europalaan Noord**

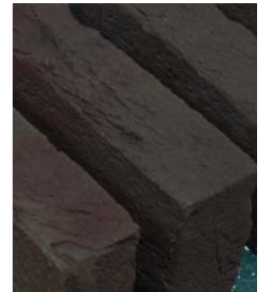
Bestaat uit een mix van vrijstaande woningen en eventueel halfvrijstaande woningen. Deze bebouwing dient qua schaal en maatvoering aan te sluiten op de vrijstaande bebouwing aan de noordzijde van de Europalaan Noord. De bebouwing binnen dit ensemble een maximale goothoogte van de hoofdbebouwing van 4,5 meter toegestaan. De nokhoogte van de hoofdbebouwing mag maximaal 7 meter bedragen.

In dit ensemble is ruimte gereserveerd voor een bijzondere woonvorm. Het betreft woonruimte voor cliënten van Lunet die zelfstandig kunnen wonen. Het gebouw wordt in architectuur en materiaalgebruik niet afzonderlijk behandeld. Door de bijzondere situering en massaopbouw op de hoek van de Europalaan Noord en de wijk vormt de bebouwing de schakel met het achterliggende gebied. Vanuit de functionele richtlijnen van Lunet is ervoor gekozen de bebouwing een afwijkende vorm en opbouw te geven waardoor de 'schakelfunctie' wordt versterkt. Aan de Europalaan Noord is een maximale nokhoogte van 6 meter toegestaan. De overige bebouwing mag maximaal 9 meter bedragen.

### **Ensemble 2: Wonen achter het lint**

Dit ensemble bestaat ook uit een mix van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rijwoningen. De bebouwing in dit ensemble kan hoger zijn dan de bebouwing in het lint.

De bebouwing binnen dit ensemble heeft een maximale goothoogte van de hoofdbebouwing van 5 meter. De nokhoogte van de hoofdbebouwing mag maximaal 9 meter bedragen.



# Ensemble 1

## Ensemble 1: Wonen aan de Europalaan Noord

In het beeldkwaliteitplan is ervoor gekozen het plan uit te voeren in rood tot roodbruine baksteenarchitectuur. De architectuur dient ingetogen van karakter te zijn met een duidelijke samenhang tussen hoofd- en nevengebouwen. Door een eenheid in materiaalgebruik en kleur vast te stellen is het mogelijk de "architectuurstijl" meer vrijheid te geven zonder de eenheid van het gebied aan te tasten.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor dit ensemble opgesomd:

### **Architectuur en oriëntatie:**

- Gebouwen moeten zich oriënteren naar de openbare ruimte. Bij hoekwoningen resulteert dit in een tweezijdige oriëntatie.
- Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van de nevengebouwen.
- De hoofdmassa dient een duidelijke herkenbare vorm te hebben.
- Er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn.

### **Bouwhoogtes:**

- Woonbebouwing: Goothoogte van de hoofdmassa mag maximaal 4,5 meter bedragen.
- De nokhoogte mag maximaal 7 meter bedragen.
- Lunet: Nokhoogte aan Europalaan Noord mag maximaal 6 meter bedragen; overige bebouwing in het plangebied maximaal 9 meter.

### **Basismateriaal:**

- Baksteenarchitectuur in het kleuren spectrum van rood tot roodbruin.

### **Accenten:**

- Accenten dienen uitgevoerd te worden in één natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk.
- Een veelheid aan materiaalgebruik dient per woning geminimaliseerd te worden.

### **Kleurpalet:**

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend zijn in de landelijke omgeving.
- Tevens dienen de materialen hun eigen kleur/textuur te behouden.

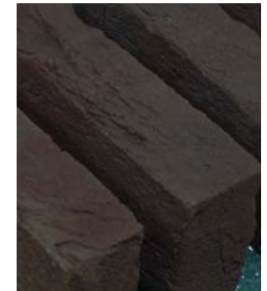
### **Dakvormen:**

- Bij voorkeur dienen woningen beëindigd te worden door middel van een kap. (zadeldak)
- Bij daken dient gebruik gemaakt te worden van keramische pannen in de kleur antraciet.
- Dakhellingen dient zich te bevinden tussen de 30 - 60°.
- Een beëindiging in de hoogte door middel van een overstek is altijd gewenst.
- Lunet: plat dak.

### **Erfafscheidingen:**

- Erfafscheidingen aan de voorzijde dienen zacht/groen van karakter te zijn in de vorm van beukenhaag.
- Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen.

Referentiebeelden voor de architectonische invulling van dit ensemble zijn hiernaast opgenomen.



# Ensemble 2

## Ensemble 2: Wonen achter het lint

Evenals voor ensemble 1 is in dit gebied ervoor gekozen om het plan uit te voeren in rood tot roodbruine baksteenarchitectuur. De architectuur dient ingetogen van karakter te zijn met een duidelijke samenhang tussen hoofd- en nevengebouwen. Door een eenheid in materiaalgebruik en kleur vast te stellen is het mogelijk de "architectuurstijl" meer vrijheid te geven zonder de eenheid van het gebied aan te tasten.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor dit ensemble opgesomd:

### Architectuur en oriëntatie:

- Gebouwen moeten zich oriënteren naar de openbare ruimte. Bij hoekwoningen resulteert dit in een tweezijdige oriëntatie.
- Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van de nevengebouwen.
- De hoofdmassa dient een duidelijke herkenbare vorm te hebben.
- Er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn.

### Bouwhoogtes:

- Goothoogte van de hoofdmassa mag maximaal 5 meter bedragen
- De nokhoogte mag maximaal 9 meter bedragen.

### Basismateriaal:

- Baksteenarchitectuur in het kleuren spectrum van rood tot roodbruin.

### Accenten:

- Accenten dienen uitgevoerd te worden in één natuurlijke materialen zoals hout of glas.
- Een veelheid aan materiaalgebruik dient per woning geminimaliseerd te worden.

### Kleurpalet:

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend zijn in de landelijke omgeving.
- Tevens dienen de materialen hun eigen kleur/textuur te behouden.

### Dakvormen:

- De woningen dienen beëindigd te worden door middel van een kap.
- Alle daken dienen uitgevoerd te worden als zadeldaken, zowel in de langs- als dwarsrichting.
- Bij daken dient gebruik gemaakt te worden van keramische pannen in de kleur antraciet.
- Dakhellingen dient zich te bevinden tussen de 30 - 60°.
- Een beëindiging in de hoogte door middel van een overstek is altijd gewenst.

### Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen aan de voorzijde dienen zacht/groen van karakter te zijn in de vorm van beukenhaag.
- Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen.

Referentiebeelden voor de architectonische invulling van dit ensemble zijn hiernaast opgenomen.





# Openbare ruimte

Het concept van het stedenbouwkundig plan dient verder uitgewerkt te worden in de inrichting en materiaalkeuze voor de openbare ruimte. De waardevolle beplanting en de groene setting in het stedenbouwkundige plan dient gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden. Hierdoor ontstaat er een situatie waarbij de bestaande beplanting een landschappelijk kader creëert voor de toekomstige ontwikkelingen. De bestaande beplanting is voornamelijk opgenomen in de straatprofielen en aan de rand van de speelplek en op de erfgrenzen.

Bij de entrees van het plan worden hagen (beukenhagen) gesitueerd op de grens van privé en openbaar die het groene karakter van de wijk benadrukken. De ontsluitingswegen krijgen een landelijk profiel en een inrichting met een groen karakter. Dit groene karakter wordt gerealiseerd middels hagen en parkeerstroken in een groene berm. Hierbij is het van groot belang dat de groenbermen minimaal doorsneden worden door opritten om de continuïteit van de zone te waarborgen. Het landelijke karakter is terug te zien in de bijbehorende referentiebeelden.

Op de voormalige schoollocatie zijn na opgravingen archeologische objecten en restanten van Romeinse boerderijen gevonden. De cultuurhistorie van de plek dient in de openbare ruimte ervaarbaar gemaakt te worden. De gemeente dit laten terugkomen in bijvoorbeeld tegels in trottoir, speelobjecten of informatieborden. Dit dient nog verder uitgewerkt te worden.

Hieronder zijn puntsgewijs de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgesomd:

## **Basismateriaal:**

- Stratenprofielen uitvoeren in een hoogwaardig materiaal in de vorm van gebakken klinkers in de kleur rood tot roodbruin.
- Voetpaden uitvoeren in een gebakken klinker in "Linge" formaat, halfsteensverband, in de kleur rood tot roodbruin.
- Parkeer dient opgelost te worden in het groene straatprofiel, hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een "Ritterplaat" die in de graszone kan worden opgenomen.

## **Kleurpalet:**

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend zijn in de landelijke omgeving.
- Een veelheid aan materiaalgebruik dient geminimaliseerd te worden.

