

BUDEL

beeldkwaliteitplan

BOSCHAKKERS I

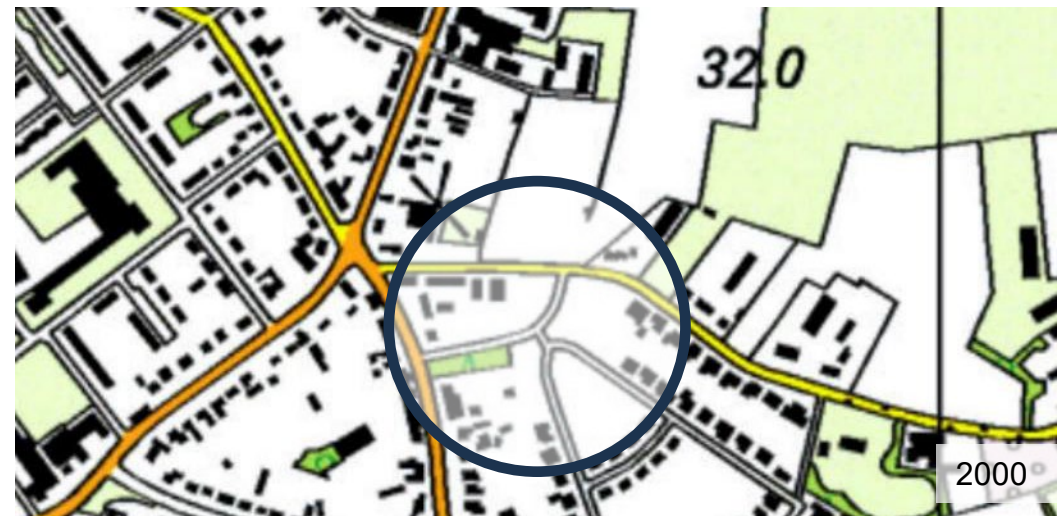
Inhoud

1.	Inventarisatie en analyse	03
	1.1 Cultuur-historische ontwikkeling	04
	1.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie	06
2.	Stedenbouwkundig plan	11
	2.1 Cultuur-historische ontwikkeling	12
	2.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie	13
3.	Stedenbouwkundige spelregels	15
4.	Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	20
	4.1 Inleiding	21
	4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing	22
	4.3 Algemene beeldkwaliteit	24
	4.4 Beeldkwaliteit deelgebieden	29
	4.4.1 Algemeen	29
	4.4.2 Deelgebied 1 'Levensloopbestendige rijwoningen	31
	4.4.3 Deelgebied 2 'Dorpse rijwoningen'	36
	4.4.4. Deelgebied 3 'Meemortel, De Beuk, De Berk'	40
	4.4.5 Deelgebied 4 'Dorpsstraat Bosch'	44
5.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	46



1.1 Cultuur-historische ontwikkeling

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

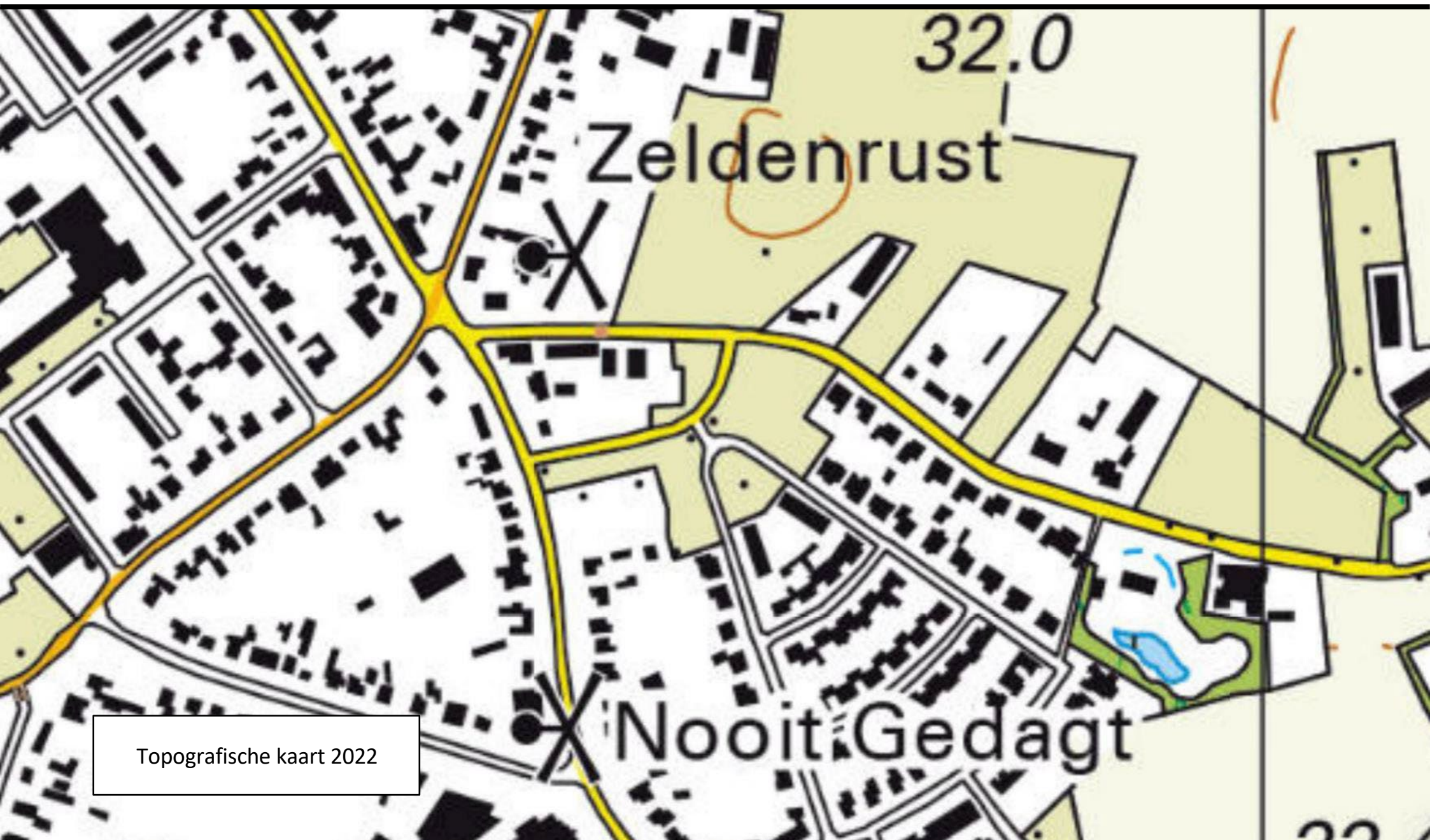


Historische kaarten omgeving plangebied

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

1.2 Ruimtelijke opbouw bestaande situatie

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



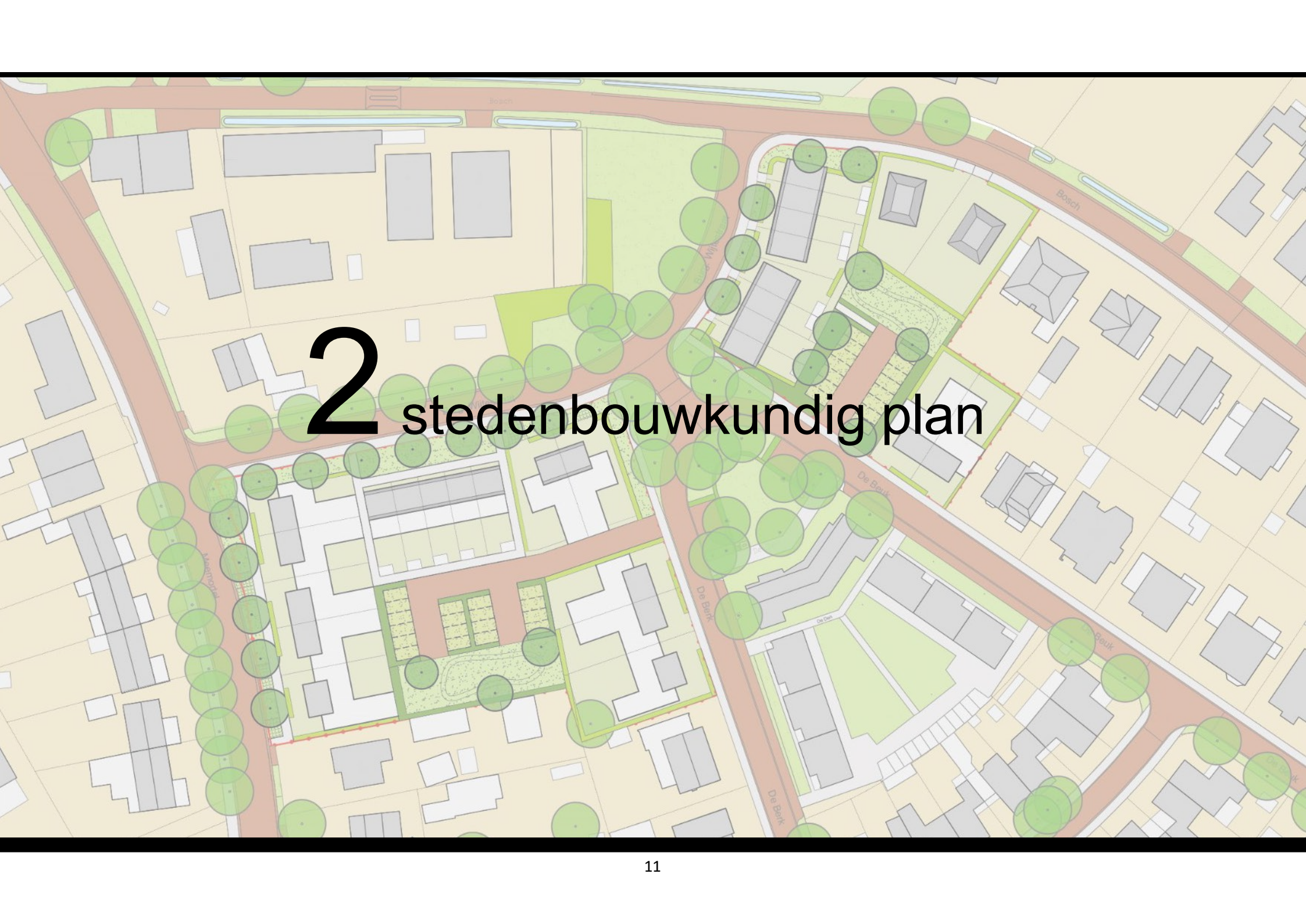
Topografische kaart 2022

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





Inventarisatiefoto's bestaande situatie

An aerial photograph of a residential neighborhood with a proposed urban plan overlaid. The plan features a central green space with a winding path, surrounded by new building footprints and parking areas. Existing buildings are shown in grey, and trees are represented by green circles. Roads are labeled in red text: 'De Bosch' at the top, 'De Berk' on the left and bottom, and 'De Bouk' on the right. The text '2 stedenbouwkundig plan' is centered over the map.

2 stedenbouwkundig plan

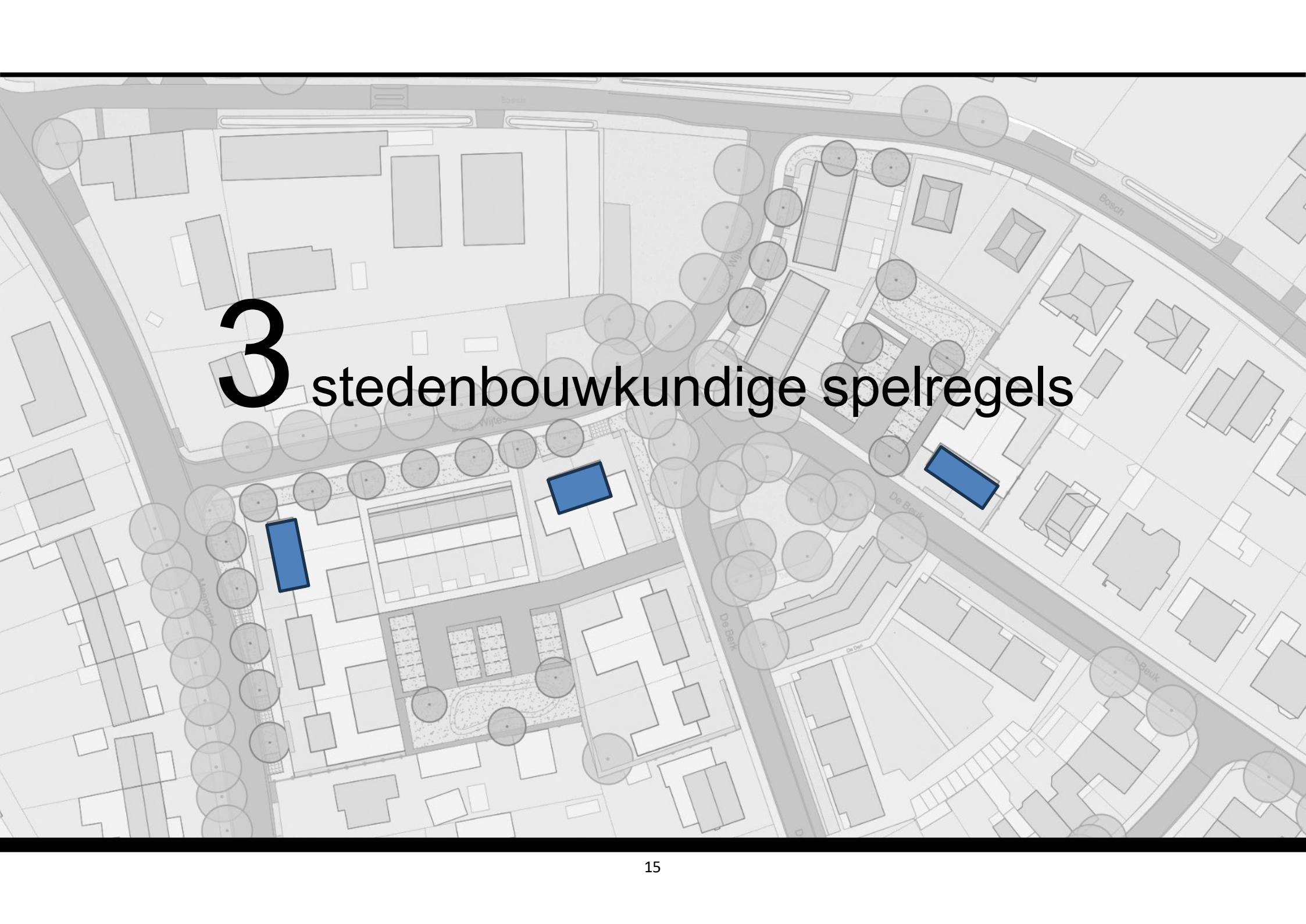
2.1 Ruimtelijk concept

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

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

- Op basis van de hiervoor beschreven principes is het de ruimtelijke concept van het plan nader uitgewerkt naar een concreet stedenbouwkundig plan.
- Naast de hierboven beschreven ruimtelijke hoofdstructuur zijn in dit plan onder andere ook de verdeling van de typologieën, de ontsluiting, de parkeeroplossingen en de groenstructuur goed te zien.
- Wat de verdeling van de typologieën betreft, is er, waar 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 de toepassing van rijwoningen aan de Burg. Wijtestraat. Dit zorgt voor een goede wandvorming en een goede begeleiding van de straat.
- Aan de andere 'randen' van het plan is gekozen voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen hebben een kleinere stedenbouwkundige korrelgrootte en sluiten daarmee goed aan op de bestaande woonstraten (De Berk en De Beuk) en de bestaande dorpslinten (Bosch en Meemortel).
- Naast het feit dat de voorzijden van de nieuwe woningen, gericht zijn op de bestaande straten en openbare ruimtes, is er sprake van 'omsloten groene velden' met de achterkanten en zijkanten van de nieuwe kavels grenzend aan de achterkanten/ zijkanten van de kavels van bestaande woningen. Daarmee 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 concept voor de parkeeroplossing is een principe, dat bestaat uit een combinatie van parkeren in groen omzoomde parkeerkoffers en parkeren op eigen terrein.

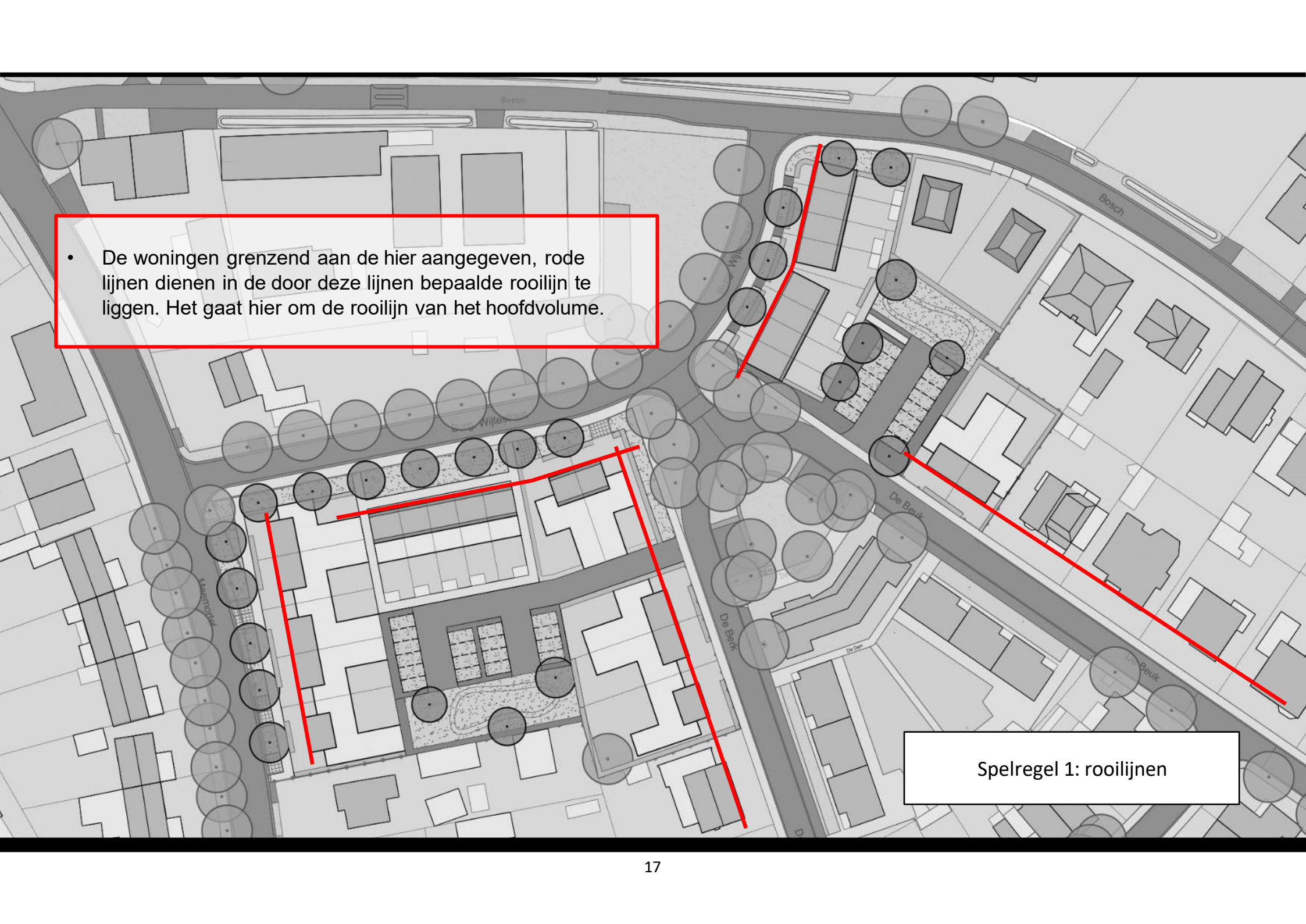


An aerial map of a city block, likely in the Netherlands, showing a grid of streets and buildings. The map is rendered in a light gray, semi-transparent style. Three specific buildings are highlighted with solid blue rectangles. The first blue rectangle is located on the left side of the map, near a street labeled 'Kasloot'. The second blue rectangle is located in the center of the map, near a street labeled 'Wijlen'. The third blue rectangle is located on the right side of the map, near a street labeled 'De Beuk'. The map also shows various other streets, including 'Bosch' and 'De Beuk', and numerous trees represented by circular shapes.

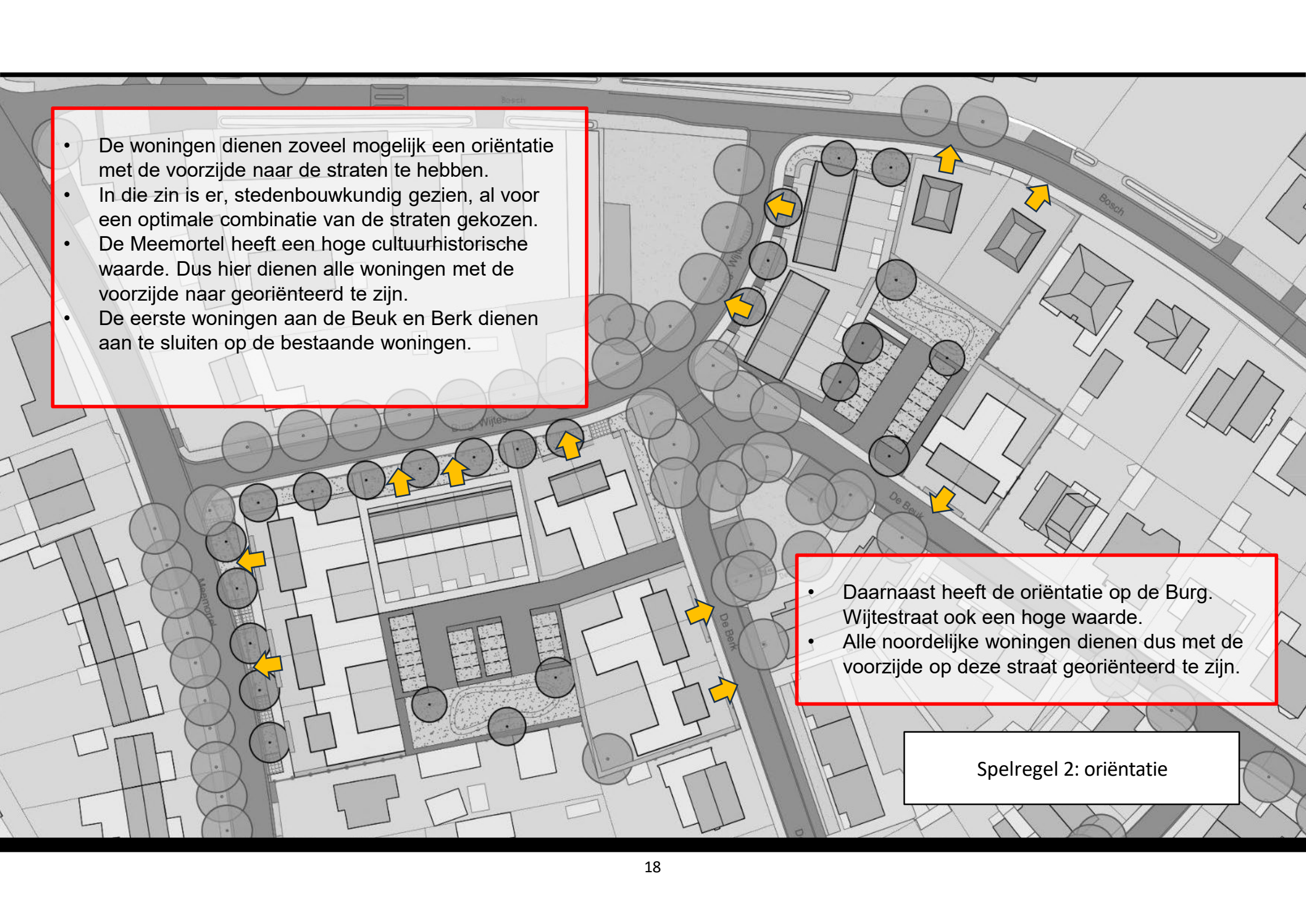
3 stedenbouwkundige spelregels

3 Stedenbouwkundige spelregels

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

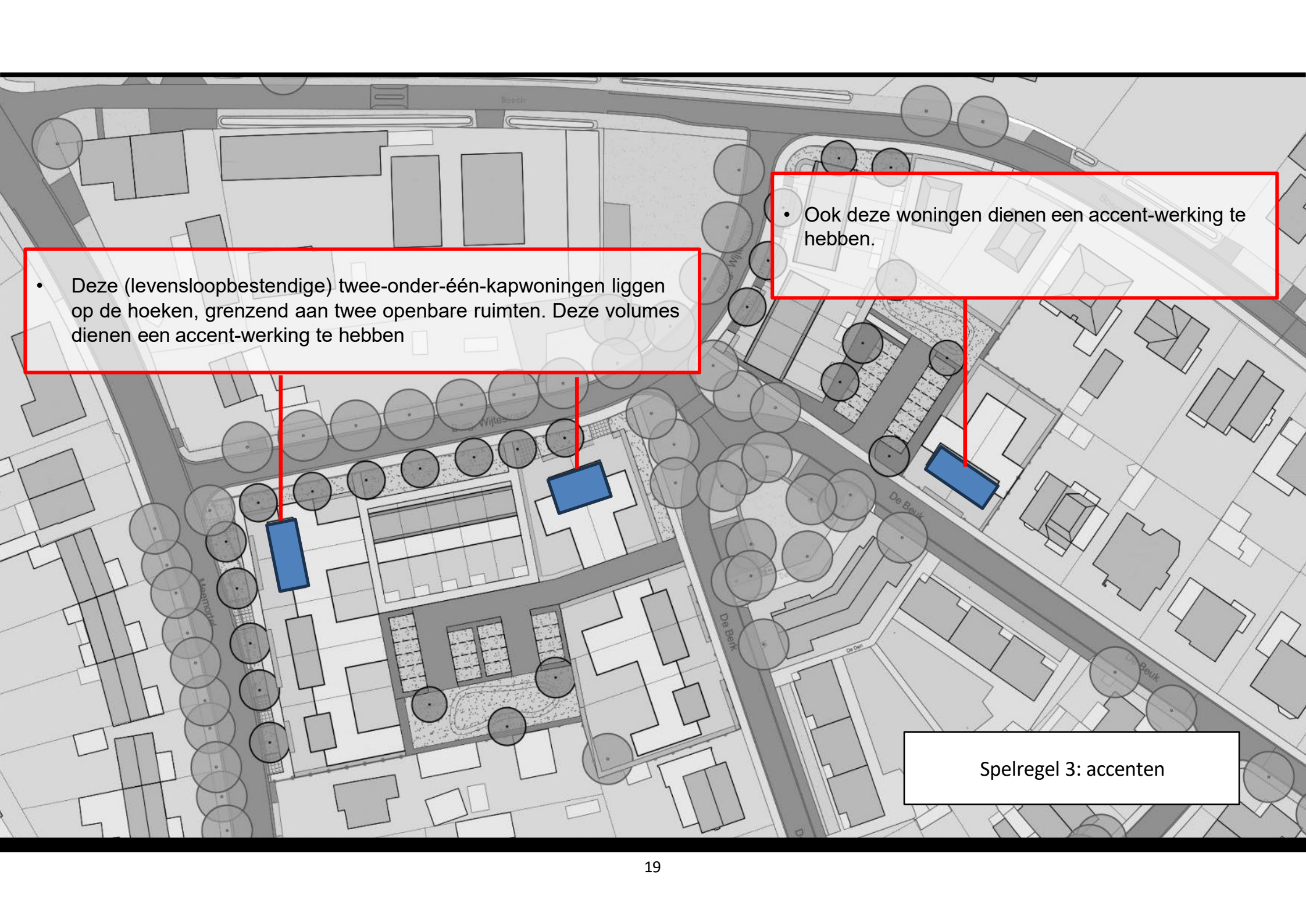
- 
- The image is an aerial photograph of a residential neighborhood. Several red lines are drawn across the map to delineate specific areas. One line runs vertically along the left side of a central block. Another line runs horizontally across the top of the same block. A third line runs diagonally from the top right towards the center. A fourth line runs diagonally from the bottom right towards the center. These lines appear to define the boundaries of a specific development or project area. A text box in the upper left corner explains that these lines are used to determine the 'rooilijn' (boundary line) for the main volume of the development. The map shows various buildings, streets, and trees. Street names visible include 'Bosch', 'De Beuk', 'De Dool', 'De Wijk', and 'De Beuk'.
- De woningen grenzend aan de hier aangegeven, rode lijnen dienen in de door deze lijnen bepaalde rooilijn te liggen. Het gaat hier om de rooilijn van het hoofdvolume.

Spelregel 1: rooilijnen

- 
- The image is an aerial site plan of a residential development. It shows a grid of streets including 'Bosch', 'Burg. Wijtestraat', 'De Beuk', and 'De Berk'. Buildings are represented by grey rectangles, and trees by circles. Yellow arrows point from various buildings towards the streets, indicating a design goal for orientation. A red box highlights a list of requirements in the top left, and another red box highlights additional orientation requirements in the bottom right. A white box with the title 'Spelregel 2: oriëntatie' is in the bottom right.
- De woningen dienen zoveel mogelijk een oriëntatie met de voorzijde naar de straten te hebben.
 - In die zin is er, stedenbouwkundig gezien, al voor een optimale combinatie van de straten gekozen.
 - De Meemortel heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Dus hier dienen alle woningen met de voorzijde naar georiënteerd te zijn.
 - De eerste woningen aan de Beuk en Berk dienen aan te sluiten op de bestaande woningen.

- Daarnaast heeft de oriëntatie op de Burg. Wijtestraat ook een hoge waarde.
- Alle noordelijke woningen dienen dus met de voorzijde op deze straat georiënteerd te zijn.

Spelregel 2: oriëntatie

- 
- Deze (levensloopbestendige) twee-onder-één-kapwoningen liggen op de hoeken, grenzend aan twee openbare ruimten. Deze volumes dienen een accent-werking te hebben

- Ook deze woningen dienen een accent-werking te hebben.

Spelregel 3: accenten



4 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur

4.1 Inleiding

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



Hoofdpzet stedenbouwkundig plan



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

4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

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



Beelden bestaande bebouwing omgeving plangebied



4.3 Algemene beeldkwaliteit

Algemeen

- Het dorpse, relatief kleinschalige karakter van de wijk vormt het leidmotief voor de beeldkwaliteit. De navolgende spelregels, aangaande beeldkwaliteit op hoofdlijnen, gelden dan ook voor alle deelgebieden. Indien er voor een bepaald deelgebied afwijkende spelregels of materiaalkeuzen gelden, worden die bij het betreffende deelgebied beschreven. De Regels in het Omgevingsplan zijn leidend. Hier worden dan ook de maximale bouw- en goothoogten genoemd, die planologisch- juridisch bindend zijn. De maximale goot- en bouwhoogte (nokhoogte) worden bepaald door het Omgevingsplan. Meerdere woonobjecten hebben een maximale goothoogte van 3.50 meter. De maximale bouwhoogte is 6.0 meter.
- Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de ambtelijke beoordeling. In dit document wordt dan ook aangegeven welke onderdelen en kenmerken op een bepaalde plek of deel van het plan het meest passend en wenselijk zijn. Ondanks het feit dat het bestemmingsplan leidend is, kunnen de ambtelijke beoordelaars op basis van deze toetsingskaders een passend advies geven.

Goot- en nokhoogte

In het algemeen gelden de volgende uitgangspunten:

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





Referentiebeelden kapvormen en goothoogte

Daken

- Het basale uitgangspunt voor de hele nieuwe wijk is een combinatie van platte daken en eenvoudige kapvormen, die zo min mogelijk afwijkingen en/ of vervormingen laat zien.
- In het grootste deel van het plan, te weten de straten de Berk de Beuk en de Meemortel, hebben de woningen platte daken. Dit geeft te maken met de maximale hoogte i.v.m. de molenbiotoop, met de aansluiting op de bestaande woningen en met de typologieën. Alleen aan de noordzijde van het plan (Burgemeester Wijtestraat) komen woningen met kappen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat dit de meest werkelijke dorpsrand is en anderzijds met de typologieën (grotendeels rijwoningen). Daarnaast nog met de stedenbouwkundige eenheid. Vandaar dat ook de tweekapper daar een kap heeft.
- In basis zijn er naast de platte daken slechts twee basale kapvormen, te weten specifieke versies van de mansardekap en van het zadeldak. De specifieke variant van de mansardekap geldt voor de rijwoningen en voor één van de seniorenwoningen aan de noordzijde (Burg. Wijtestraat) van het plan.

- Deze specifieke varianten van de mansardekap wijken af van de standaardvorm van deze kap. Dit komt door het feit dat de bovenkanten allemaal geen nok hebben, maar een afgeplat gedeelte. De keuze voor deze variant heeft te maken met de maximale bouwhoogtes.
- De daken dienen zo simpel en rustig mogelijk te blijven. Dit heeft te maken met het dorpse karakter en de daaraan gerelateerde uitgangspunten. Er zijn echter wel degelijk toevoegingen toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om toevoegingen in de vorm van dakkapellen en/ of erkers. Dit wordt toegestaan met het oog op de woonkwaliteit en om de woningen een eigentijds karakter te geven.
- Naast de specifieke vormen van de mansardekappen wordt er ook nog een specifieke vorm van de schildkapdak toegepast. Dit gebeurt bij de twee vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plan (straat Bosch). Ook deze kappen worden gecombineerd met een plat gedeelte aan de bovenzijde van het dak. Naast de maximale bouwhoogte is ook de aansluiting op de ernaast staande, bestaande woning een argumentatie hiervoor.





Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik is in de basis voor de gehele wijk gelijk. De basis bestaat uit traditionele materialen als metselstenen en (gebakken) dakpannen. Dit in combinatie met deuren en kozijnen van hout of op hout gelijkend (kunststof) materiaal.
- De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en grondstoffen uit de omgeving. Het kleurenspectrum valt binnen het scala van rode en bruine tinten. Op sommige specifieke plekken (bijvoorbeeld 'de accenten') mogen afwijkende kleuren en materialen worden toegevoegd. Hier mogen woningen wit worden 'gekeimd' en/of (deels) wit worden gestuukt. Ook mogen er (beperkt) afwijkende metselstenen worden toegepast. Er kunnen daarnaast ook meer of minder eigentijdse accenten worden toegevoegd op het gebied van (aanvullend) materiaal (bijv. zink).
- In beginsel mogen in het noordelijke deel van het plangebied (Wijtestraat) zowel rode als antracietkleurige dakpannen worden toegepast.. De kappen zijn hier noord-zuidelijk georiënteerd. De grootste kans is dus dat de zonnepanelen op de zuidzijde (dus achterzijde) gericht zijn. In dat geval morgen er ook rode dakpannen toegepast worden.

4.4 Beeldkwaliteit deelgebieden

4.4.1 Algemeen

- Het stedenbouwkundige plan kent verschillende delen, die ieder op hun eigen manier aansluiten op de bestaande ruimtelijke context, zoals de straten Meemortel, De Berk, De Beuk en Bosch.
- Om die reden is ervoor gekozen om meerdere deelgebieden te formuleren met het oog op de gewenste beeldkwaliteit.
- Vanzelfsprekend is er ook sprake van gelijke noemers, die de deelgebieden met elkaar verbinden en zorgen voor eenheid binnen het stedenbouwkundige plan. Deze gelijke noemers manifesteren zich met name op het gebied van eenduidige rooilijnen en op het gebied van kleur- en materiaalgebruik op hoofdlijnen.
- De deelgebieden verschillen van elkaar op het gebied van typologieën, dakvormen en meer ondergeschikte onderdelen zoals architectonische kenmerken en details en kleur- en materiaalgebruik op detailniveau.





Deelgebieden beeldkwaliteit

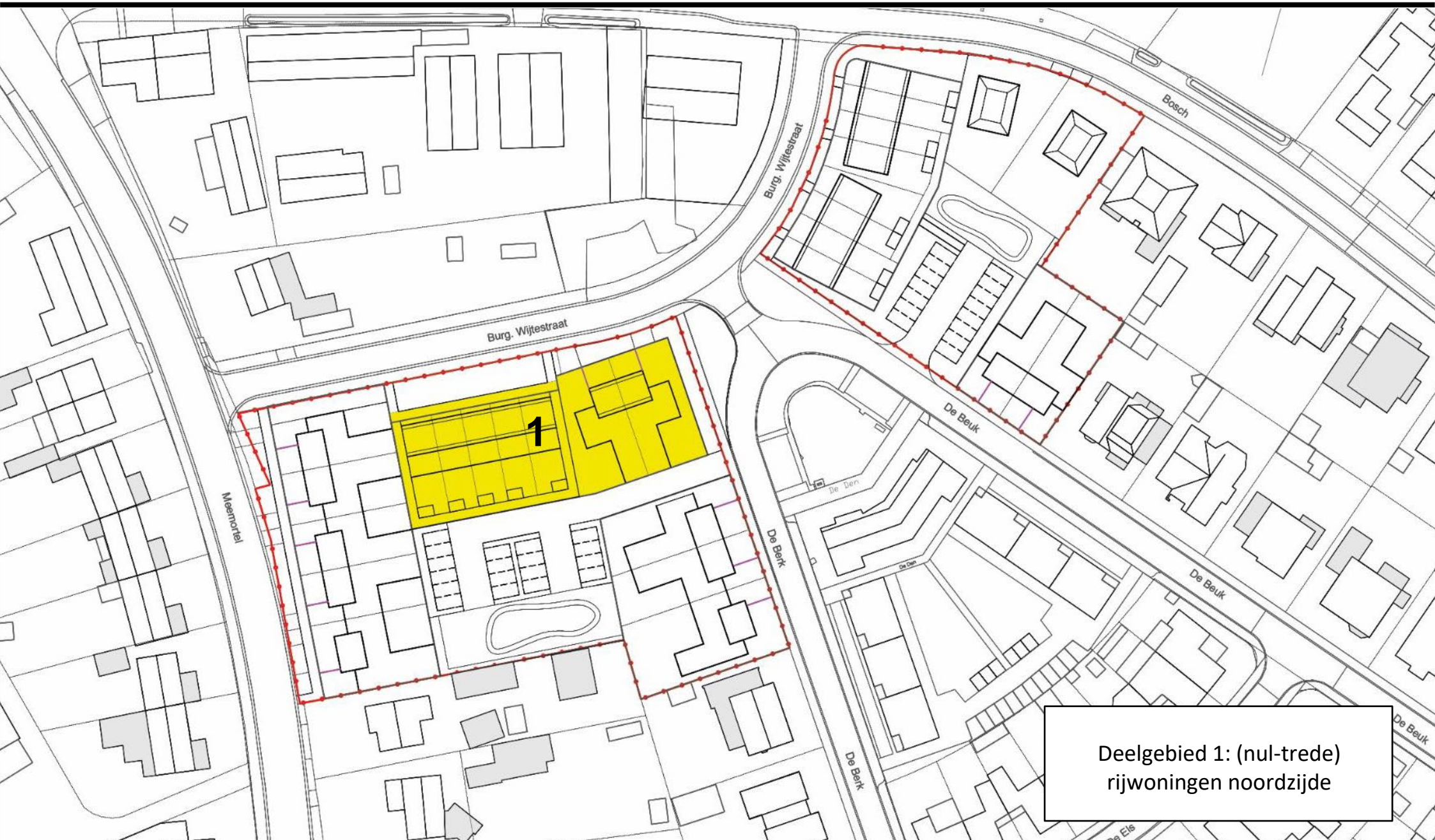


Referentiebeelden nultrede-woningen deelgebied 1

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

Algemeen

- Deelgebied 1 is het deelgebied dat noordwestelijk in het plangebied gelegen is, bestaande uit een volume met 'levensloopbestendige rijwoningen (**nultrede-woningen**) van woCom en een volume met twee levensloopbestendige seniorenwoningen.
- Dit deelgebied bepaalt de visuele beleving aan de noordelijke buitenrand van het plan en heeft daardoor een vrij grote invloed op het totaalbeeld.
- Dit deelgebied is behoorlijk bepalend voor het ruimtelijk-stedenbouwkundige beeld en het 'dorps karakter' van het plan. De bepalende thema's zijn dan ook 'dorps en kleinschalig', maar ook 'eigentijds' en 'kwalitatief hoogwaardig'
- De spelregels, die deze thema's voornamelijk genereren en mede bepalen, zijn: woningen met een kap, een vastliggende kapvorm (specifieke versie van de mansardekap), kleur- en materiaalkeuze met basaal gezien een dorps karakter.



Deelgebied 1: (nul-trede)
rijwoningen noordzijde

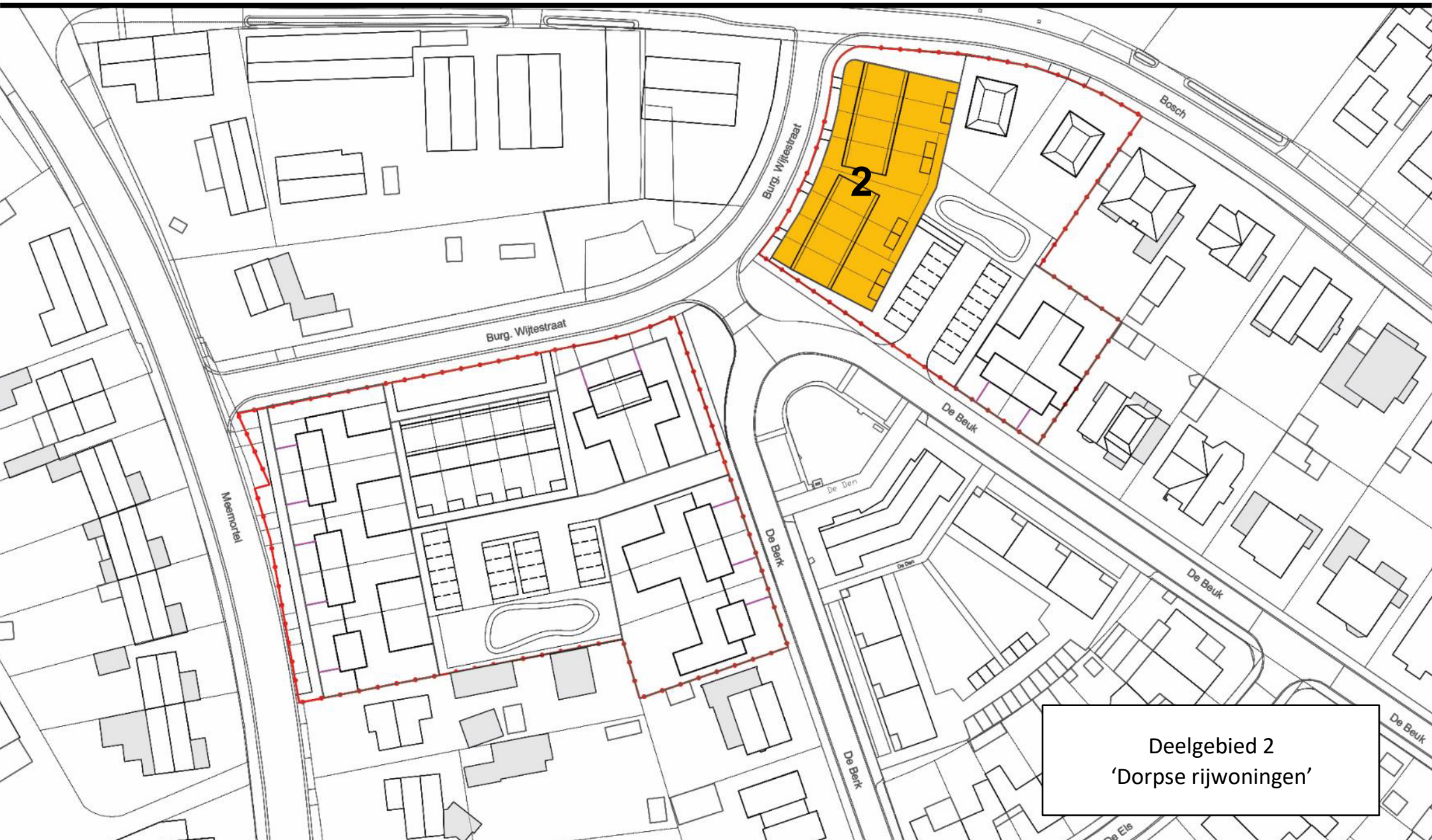
- Deelgebied 1 bestaat uit twee volumes, één bestaande uit een rij van vijf woningen en één bestaande uit een twee-onder-een-kapvolume met twee levensloopbestendige (nul-treden)woningen..
- Om de buitenrand van de wijk (en het dorp), gelegen aan de Burgemeester Wijtestraat, op de juiste manier vorm te geven is een zekere mate van wandvorming en kapvorm hier noodzakelijk.
- Om de wandvorming en een goede begeleiding van de straat te ondersteunen, is de nokrichting parallel aan de straat gelegen.
- De levensloopbestendige basiswoningen (nul-tredewoningen) van woCom bieden meerdere eenheden op het gebied van kapvormen. In dit project is gekozen voor een mansardekap.
- De goothoogte is laag (hoogte van één bouwlaag).
- De westelijke en oostelijke kopgevels dienen niet geheel 'dood' te zijn en om die reden van minimaal één gevelelement/ geveldetail te worden voorzien.





Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 1

- Het materiaalgebruik is voor alle deelgebieden van het plan in beginsel met elkaar verbonden.
- De basis bestaat uit traditionele materialen zoals metselstenen/ bakstenen en gebakken dakpannen. De kleuren zijn aards en natuurlijk van karakter en zijn bij voorkeur gebaseerd op dorpse architectuur.
- Het kleurenspectrum ligt in basis in de roodbruine en bruine tinten. Er mogen echter eigentijdse accenten toegevoegd worden op basis van materiaal (bijv. zink) of kleur (bijv. wit stucwerk).
- In de meeste delen van het plan worden geen kapvormen toegepast. De deelgebieden aan de noordzijde van het plan krijgen wel kappen. zonnepanelen. eventueel ook rode dakpannen bevatten,
- Voor het hele plan geldt dat er gebakken dakpannen moeten worden toegepast, behalve voor de nultrede-woningen (rijwoningen) voor sociale huur (woCom).
- De materialisatie van de gevelopeningen (deuren, kozijnen e.d.) is hout of op hout gelijkend materiaal.



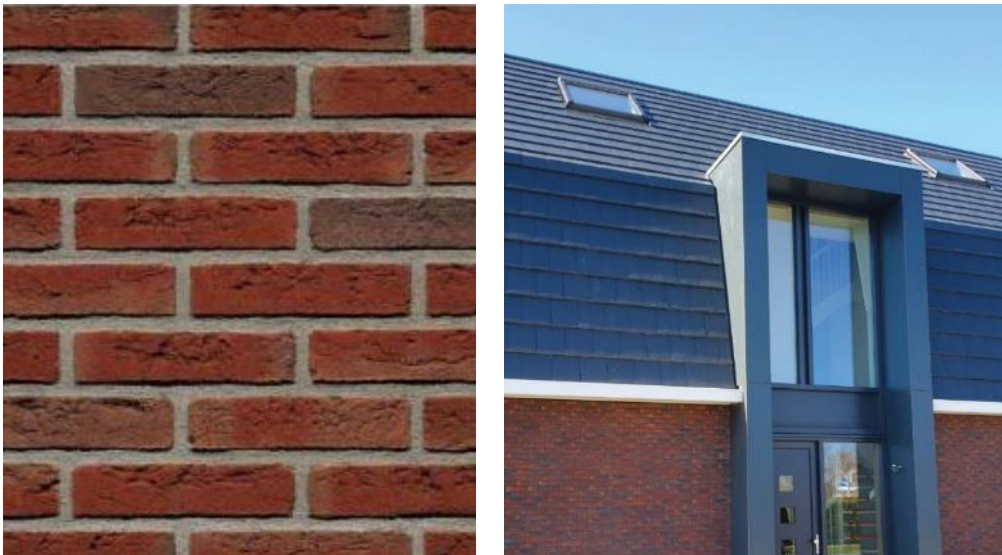
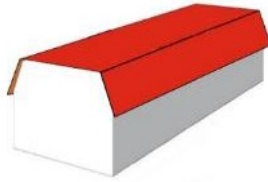
Deelgebied 2
'Dorpse rijwoningen'



4.4.3 Deelgebied 2 ‘Dorpse rijwoningen’

- Deelgebied 2 vormt een deelgebied van 2 blokken met ieder 4 woningen. Deze blokken bestaan uit betaalbare rijwoningen.
- Aan de noordwestelijke zijde van dit deelgebied richten de woningen zich met hun voorzijde naar de Burgemeester Wijtestraat en naar een groenstrook met een bomenrij.
- Het basale uitgangspunt voor dit deel is ‘dorps’ en ‘klassiek’. Een wat modernere, eigentijdse variant van ‘dorps wonen’ is in dit deelgebied echter wel toegestaan.
- De typologie bestaat uit rijwoningen van één bouwlaag met een kap. De kapvorm dient hier te worden ingevuld met een specifieke versie van de mansardekap. Deze versie bestaat uit een kap met aan de bovenzijde een plat vlak. Dit om enerzijds voldoende ruimte van de starterswoningen van de CPO-groep te creëren en anderzijds om aan de maximale bouwhoogte te voldoen.
- Om voldoende ruimte te creëren, mogen er ook nog elementen/ objecten aan de kappen worden toegevoegd, Zeker aan de voorzijde dienen deze echter beperkt te blijven, zodat het beeld van de kap aan deze kant zo min mogelijk wordt aangetast.
- De kopgevels aan de zuid- en noordzijde dienen niet ‘dood’, maar ‘levendig’ te zijn, met zichtbare gevelelementen.





Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 2

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



Deelgebied 3
'Meemortel, De Beuk, De Berk'

4.4.4 Deelgebied 3 'Meemortel, De Beuk, De Berk'

- Het deelgebied 3 bestaat uit 3 subgebieden, te weten een subgebied aan De Beuk, een subgebied aan De Berk' en een subgebied aan de 'Meemortel'. De typologieën bestaan hier allemaal uit levensloop-bestendige (nulterden)woningen in de typen vrijstaand-geschakeld en twee-onder-één-kapwoningen.
- Naast de input van de molenbiotopen is het, om goed aan te sluiten op de bestaande woningen, in het hele deelgebied, niet toegestaan om wat hogere bouwhoogtes toe te passen. Daarom bestaan de bouwvolumes in dit deelgebied uit één bouwlaag met een beperkte opbouw en een beperkte bouwhoogte van maximaal 4.50 meter.
- Om goed aan te sluiten bij de belangrijke doelgroep (senioren) zijn alle woningen levensloopbestendig van aard. Om die reden bestaan ze in basis uit één bouwlaag met een ruim vloeroppervlak.
- Om aan de beperkte maximale goot- en nokhoogtes te voldoen en daarnaast nog woonruimte op de verdieping te realiseren dienen 'platte daken' te worden toegepast.

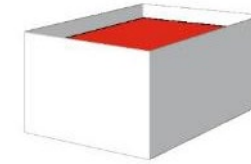


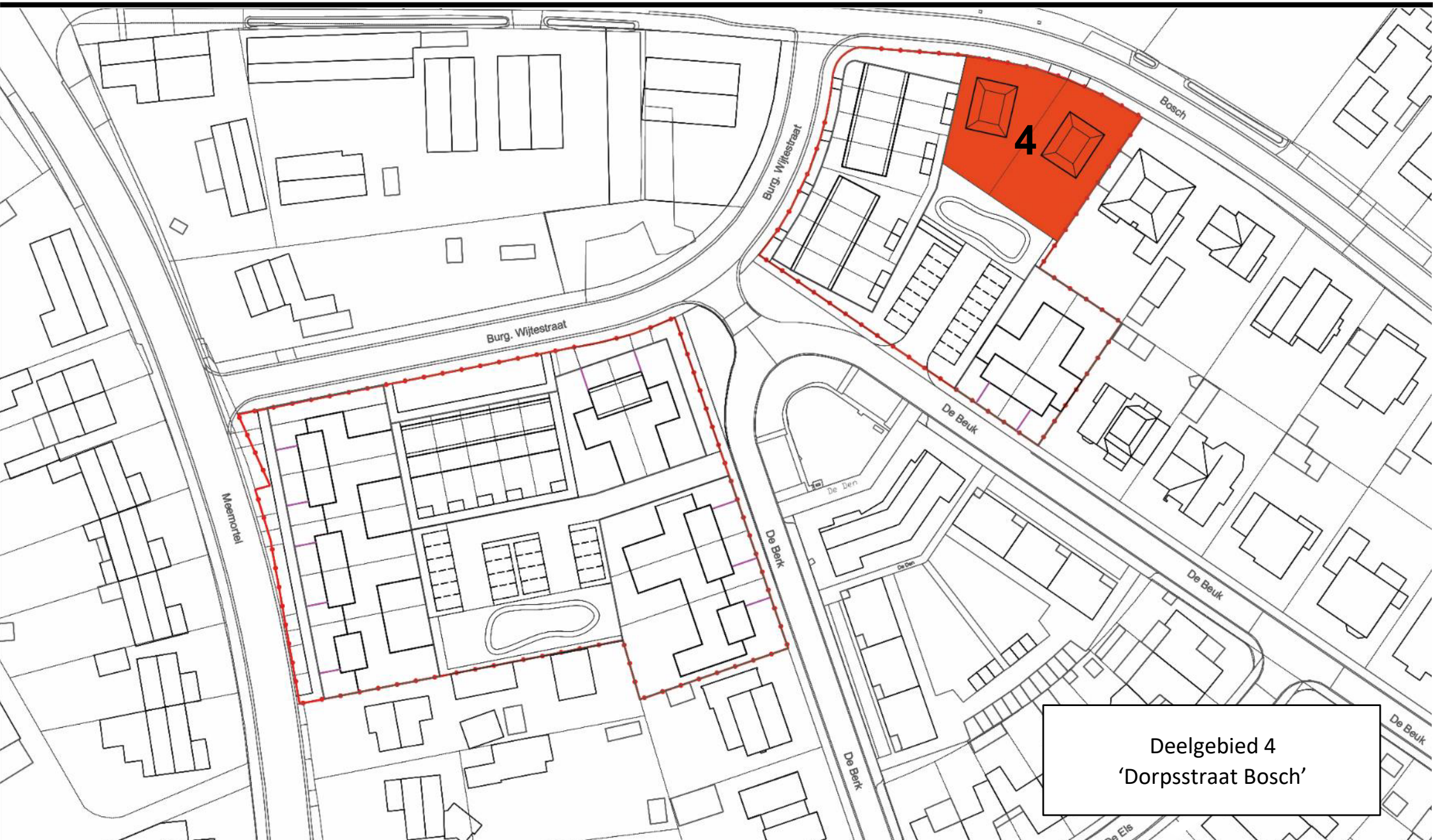


- De woningen in dit hel deelgebied dienen zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande woningen grenzend aan dit deelgebied, zowel aan De Berk en De Beuk als aan de Meemortel. Door de zeer diepe kavels met diepe voortuinen aan de Meemortel, is het niet mogelijk om op de bestaande rooilijn aan te sluiten. Om die reden liggen de nieuwe woningen 'meer naar voren'.
- In het licht van de aansluiting op de bestaande bebouwing is het in dit deelgebied ook belangrijk dat de meest zuidelijk gepositioneerde woningen, zowel aan de Berk als aan de Meemortel vrijstaand geschakeld zijn.

Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 3

- Wat het materiaal- en kleurenschema betreft, biedt dit deelgebied wat meer ruimte richting de lichte kant van het scala.
- Hoewel werkelijk gele en beige metselstenen expliciet worden uitgesloten, zijn metselstenen, die naar een wat meer zandkleurige tint neigen, hier wel toegestaan.
- Verder wordt daarnaast het gebruik van wit gekeimde stenen (keimwerk) en wit stucwerk als ondergeschikte geveldelen en/ of details ook toegestaan.
- Verder wordt daarnaast het gebruik van hout of hout-vervangend materiaal in de gevels positief gestimuleerd. Dit gaat verder dan alleen het uitvoeren van de gevelopeningen in hout, maar heeft ook betrekking op houten gevelbekleding of zelfs op constructieve delen, zoals bijvoorbeeld luiken of deuropeningen van hout.





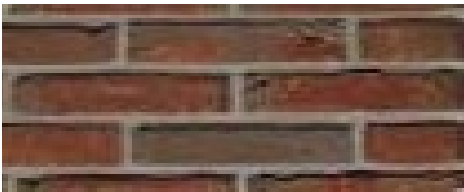
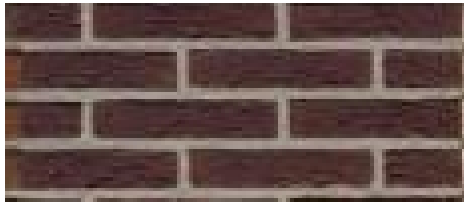
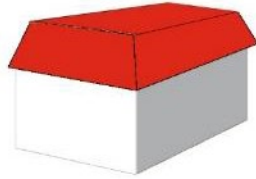
Deelgebied 4
'Dorpsstraat Bosch'

4.4.5 Deelgebied 4 'Dorpsstraat Bosch'

- Deelgebied 4, genaamd 'Dorpslint Bosch', is gelegen aan het meest noordoostelijke deel van het plangebied.
- Dit deelgebied is gebaseerd op een tweetal ruime kavels liggend aan de straat genaamd 'Bosch'.
- Op deze twee, relatief ruime kavels zullen per definitie twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- Zowel vanuit het molenbiotoop, de planologie en het stedenbouwkundig ontwerp zal het basisvolume bestaan uit woningen van 1 laag met een kap. Hier is de goothoogte per definitie laag (maximaal 3.50 m.).
- De daken van de woningen bestaan per definitie uit een zadeldak of een schildkap.
- Het basale uitgangspunt is de nevenstaande, bestaande woning (zie de nevenstaande afbeelding, rechtsboven).
- Zoals ook daar het geval is, mogen er nog beperkte uitbreidingen aan de kap vast zitten, maar geen te grote, dominante onderdelen.



Referentiebeelden deelgebied 4

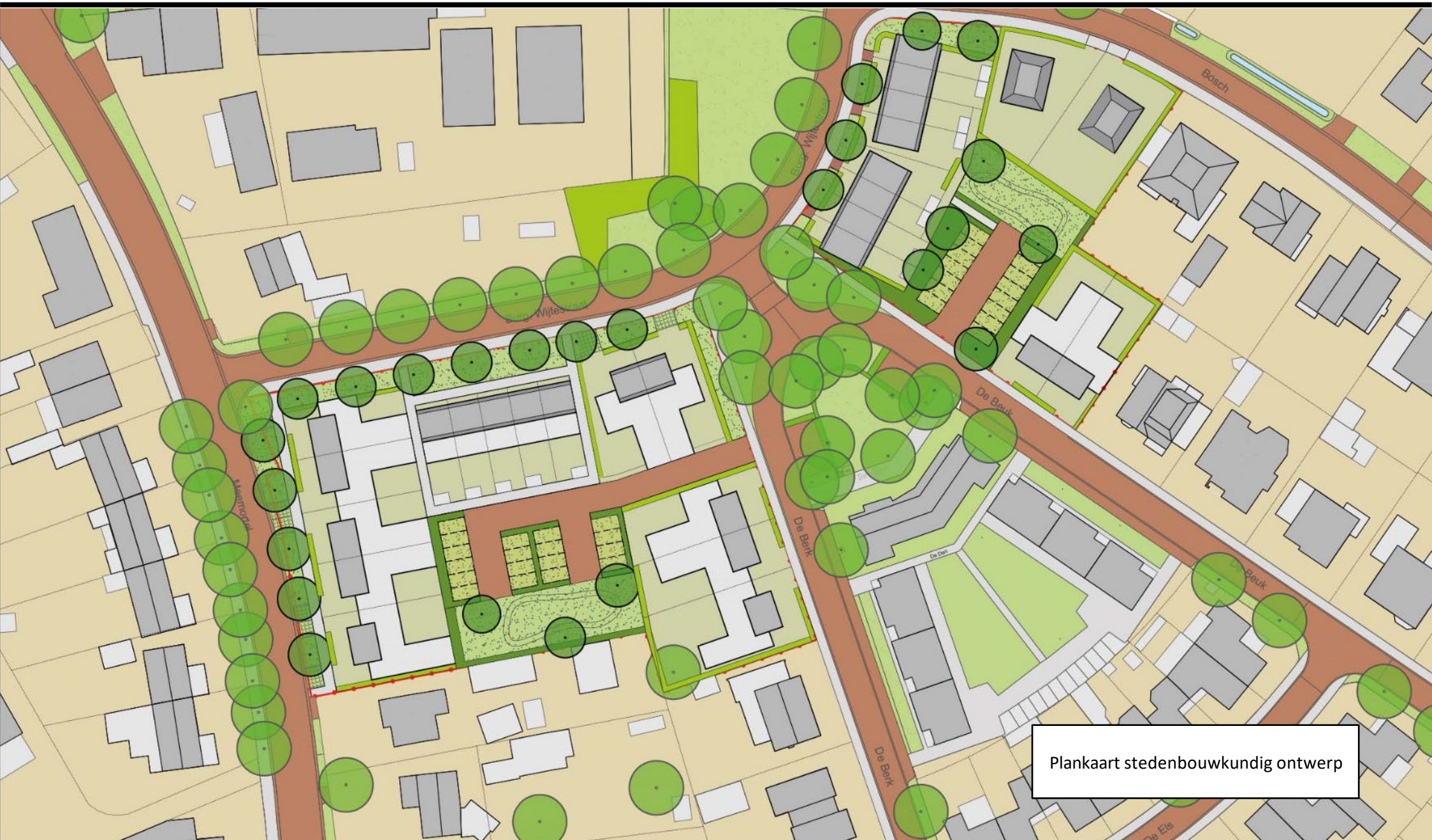


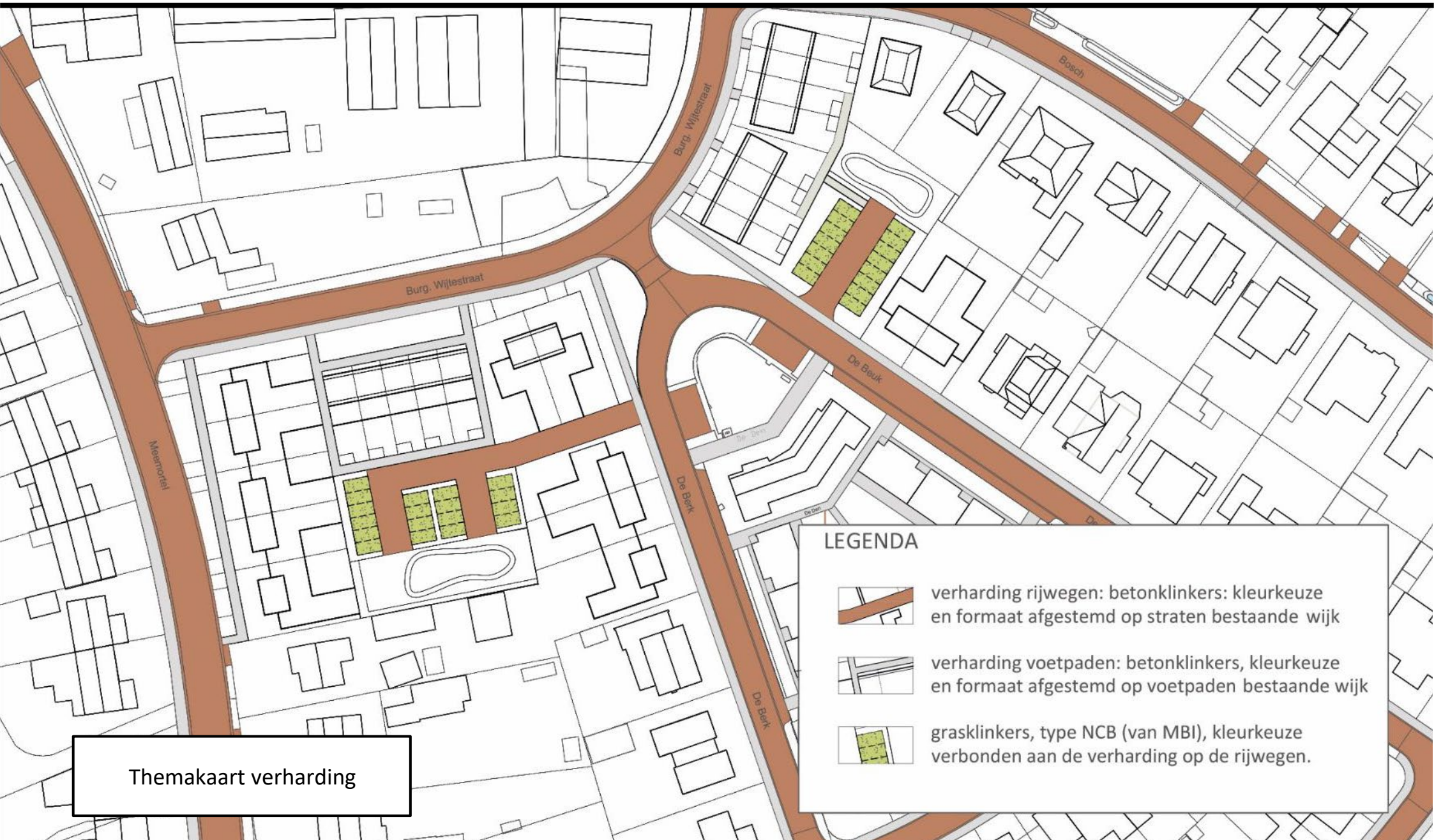
Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 4

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



5 beeldkwaliteit openbare ruimte







Referentiebeelden verharding

Verharding

- Voor de inrichting van de verharde vlakken in de openbare ruimte is het uitgangspunt 'een dorpsvloer'. (Grote) hoogteverschillen in het straatprofiel dienen dus te worden vermeden. Overgangen dienen om die reden zoveel mogelijk te worden uitgevoerd in de vorm van vlakke, overrijdbare betonbanden.
- De verharding van zowel de rijbanen als de voetpaden sluit aan op de verharding van de bestaande wijk. Dit betekent dat de rijlopers uit betonklinkers bestaan met dezelfde kleur, dezelfde maat en hetzelfde legverband als de bestaande rijbanen. Hetzelfde geldt voor de voetpaden (betontegels, 30x30, grijs).
- De parkeervakken worden echter anders uitgevoerd, te weten 'vergroening'. Om die reden worden hier betonnen grasklinkers toegepast, maar niet het 'standaardtype'.
- De toe te passen versie is de NCB grassteen in dezelfde of zoveel mogelijk aansluitende kleur als de betonklinkers van de straten. Deze versies worden tegenwoordig al letterlijk geproduceerd (zie nevenstaande afbeelding),



Groen en waterberging

- Zoals hierboven beschreven, zijn de centraal gelegen ruimtes multifunctioneel van aard, doordat er plaats is voor groen, spelen en waterberging. De inrichting is robuust en biedt ruimte voor allerlei vormen van gebruik.
- De inrichting bestaat in basis uit gras met bomen. De invulling van de grasbermen en de overige grasvlakken is zo biodivers mogelijk van aard (bloemrijk grasland). Alleen waar dit om bepaalde redenen, niet mogelijk of wenselijk is, wordt het geschoren gras.
- Aan de noordelijke en westelijke rand van het plan zullen groene bermen worden gecreëerd. Deze bermen bestaan uit gras. De bomen in deze grasbermen zijn inheems. De boomgrootte van de bomen in deze bermen (aan de randen van het plan) is (in relatie tot molenbiotoop) beperkt. Het uitgangspunt is 3^e grootte.
- In de centraal gelegen groenvelden zullen de bomen op een organische, 'at random' wijze worden geplant.
- Het in het plangebied vallende hemelwater dient men af te laten lopen naar groenstroken en wadi's. Om die reden worden in de centrale groenvelden ook zo ruim mogelijke wadi's aangelegd.



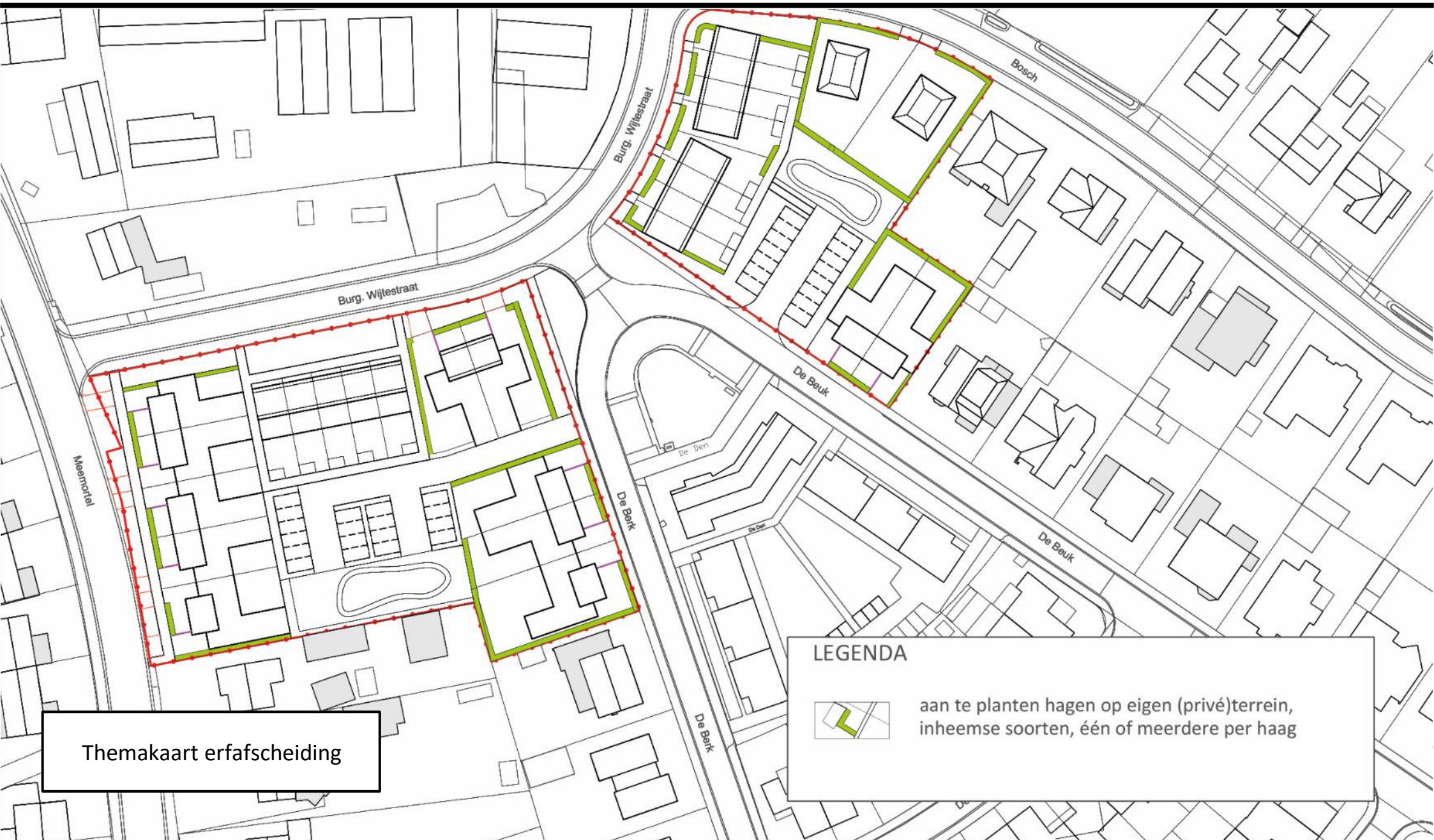
Referentiebeelden openbare ruimte



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

Parkeerkoffers

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



Themakaart erfafscheiding

LEGENDA



aan te planten hagen op eigen (privé)terrein,
inheemse soorten, één of meerdere per haag

Erfafscheiding (overgang privé–openbaar)

- Gemeenschappelijke thema's op het gebied van erfafscheidingen zijn 'dorps en groen'. Het algemene beeld is daarnaast ook 'ecologisch waardig', maar 'verzorgd'.
- Om die reden dienen tuinen aan de voorzijde (straatzijde) altijd met lage (0.80 – 1.00 meter), groene hagen te worden afgescheiden. Deze hagen bestaan uit inheemse soorten, te denken aan soorten als beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster e.d.
- Ook zij- en achtertuinen, die rechtsreeks aan de openbare ruimte grenzen, dienen met een (half)hoge groene, erfafscheiding te worden afgeschermd. In beginsel zijn ook dit geschoren, groene hagen. Als er een hogere haag wordt geplaatst, dient deze, zeker in de eerste jaren, te worden voorzien van een ondersteunende constructie
- In het geval dat dit, bijvoorbeeld door een beperkte ruimte, niet passend is, mag er ook voor een (in beginsel met klimop) begroeid hekwerk worden gekozen.



Referentiebeelden erfafscheidingen

