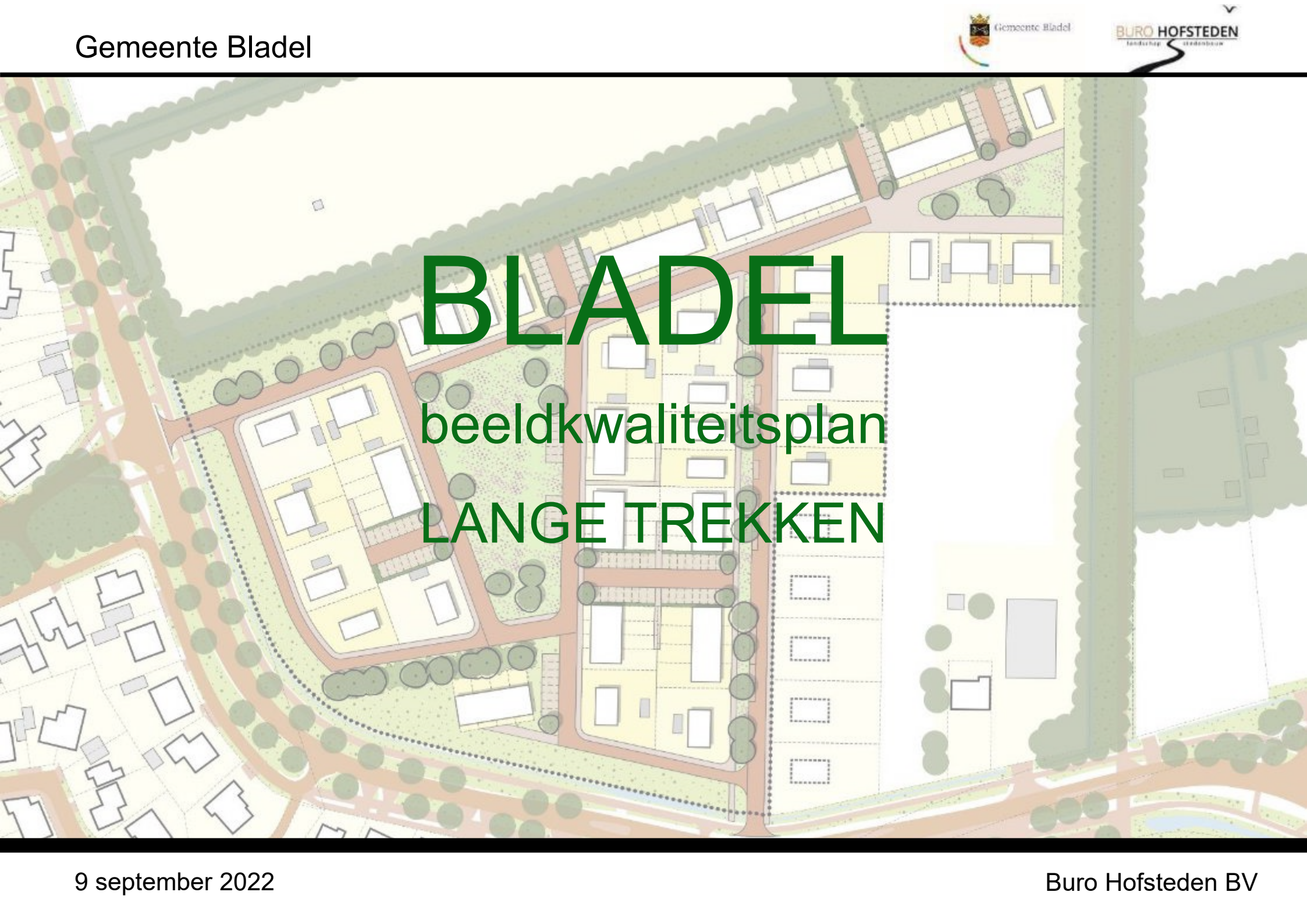




# BLADEL

beeldkwaliteitsplan

## LANGETREKKEN

## Inhoud

|    |                                           |    |
|----|-------------------------------------------|----|
| 1. | Inventarisatie en analyse                 | 03 |
| 2. | Stedenbouwkundig plan                     | 08 |
| 3. | Stedenbouwkundige spelregels              | 15 |
| 4. | Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur | 21 |
| 1. | 4.1 Inleiding                             | 22 |
| 2. | 4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing    | 23 |
| 3. | 4.3 Algemene beeldkwaliteit               | 25 |
| 4. | 4.4 Beeldkwaliteit deelgebieden           | 32 |
|    | 4.4.1 Deelgebied Open Randen              | 34 |
|    | 4.4.2 Deelgebied De Brinken               | 38 |
|    | 4.4.3 Deelgebied De Woonschuur            | 48 |
| 5. | Beeldkwaliteit openbare ruimte            | 50 |

A historical map of a rural area, likely in the Netherlands, showing fields, roads, and some buildings. The map is in a sepia or aged tone. A large, semi-transparent grey circle is centered over the map. The text '1 inventarisatie en analyse' is written in a bold, black, sans-serif font, with the number '1' being significantly larger than the rest of the text. The background map includes labels such as 'DOOLLAND' at the top, 'stad' (part of a city name) on the left, and 'HOENDIENEST' at the bottom right.

# 1 inventarisatie en analyse

## Historische ontwikkeling

- De naam Bladel is onder meer terug te vinden als Bladele, Pladella en Bladella, maar sinds 1280 is de schrijfwijze: Bladel. Het oudste gegeven van Bladel is een akte uit 922. Aangenomen wordt dat met Pladella Villa een groot huis in het huidige dorp Bladel bedoeld is. Het bestaan van dit huis is echter nimmer aangetoond. In de beginjaren van de twintigste eeuw werd een gebied rondom Bladel tot aan de Belgische grens aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Met name grote gezinnen uit de Gelderse Achterhoek werden in de gelegenheid gesteld om in dit gebied heidevelden te ontginnen tot landbouwgebied. Met name in de twintiger jaren zijn veel grote gezinnen hiernaartoe getrokken. Na de Tweede Wereldoorlog is, tot de jaren zestig, de omvang van het dorp beduidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere lintbebouwingen aan meerdere zijden van het centrum gevuld.
- Aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw (zie de kaart uit 1910) waren er ter hoogte van het plangebied meerdere landschappelijke typen aanwezig. Het zuidwestelijke deel was toen reeds vrij open van karakter. Ten noorden van het plangebied was nog 'woeste grond' aanwezig in de vorm van heidegronden, het centrale deel van het plangebied bestond uit een structuur van smalle, oostwest gerichte kavels. Op de grenzen van deze kavels waren meerdere lineaire beplantingsstructuren aanwezig. Dit deel werd vervolgens ook nog eens omkaderd door gesloten, bosachtige beplanting. In de jaren vijftig van de vorige eeuw (zie kaart 1950) is de woeste grond ontgonnen. De kavelrichting is hier noord-zuid gericht. De smalle kavels met de lineaire beplantingen zijn nog aanwezig. De 'omkadering' door bos is echter verdwenen.
- Op de kaart van 1980 is zichtbaar dat de verkaveling in de tussentijdse periode drastisch gewijzigd is (ruilverkaveling). Het aantal smalle kavels is verlaagd en omgevormd naar een kleiner aantal bredere. Hierdoor zijn ook meerdere landschappelijke lijnen verdwenen. In 1980 was de straat Lange Trekken en de ten zuidwesten daarvan gelegen bebouwing nog geheel niet aanwezig. Op de kaart van 2020 is te zien dat in de tussenliggende periode veel gebeurd is. De Lange Trekken is aangelegd, de ten zuidwesten daarvan gelegen woonwijk is ontwikkeld en het Pius X-College is verschenen.



1910



1950



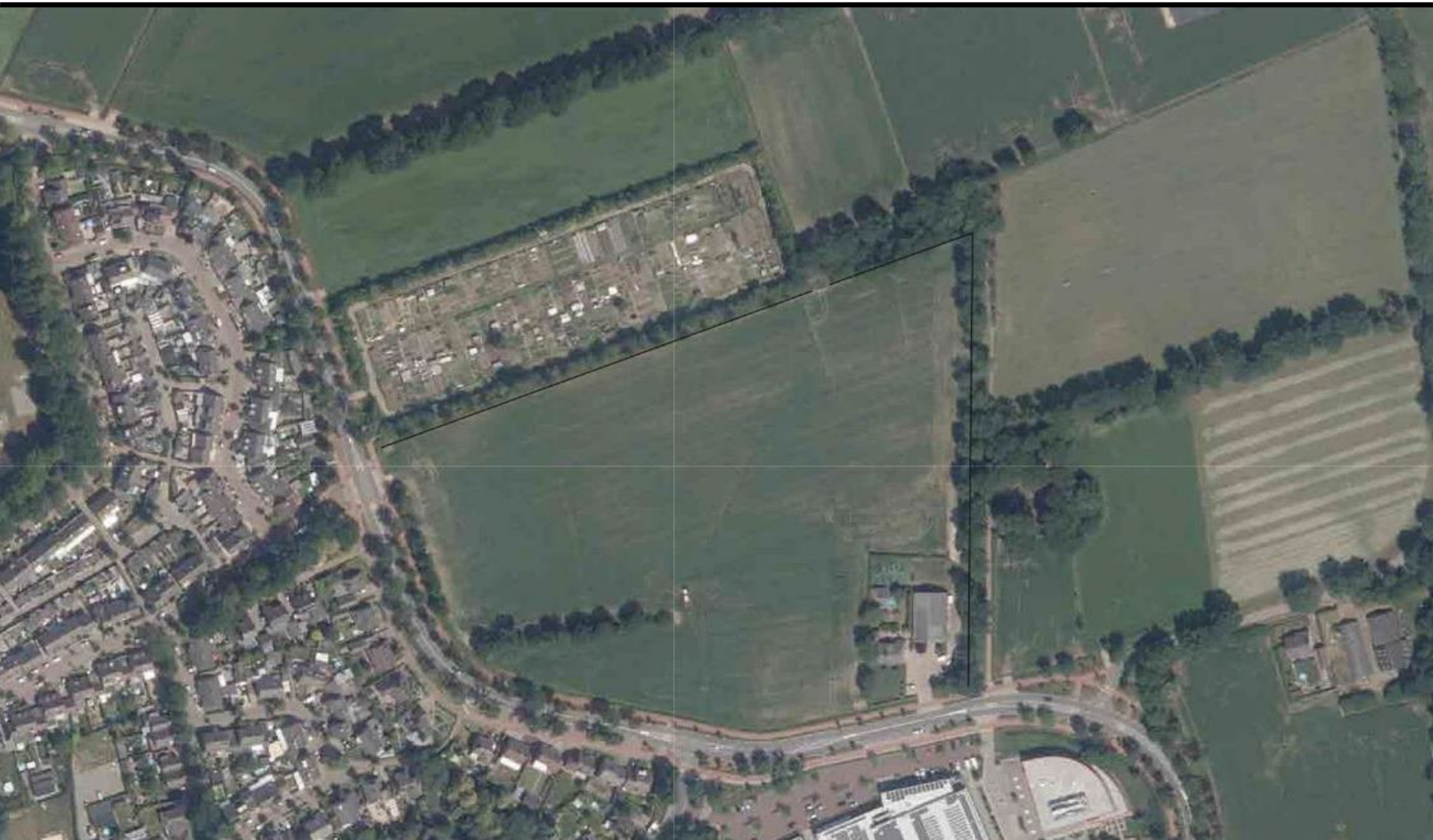
1980

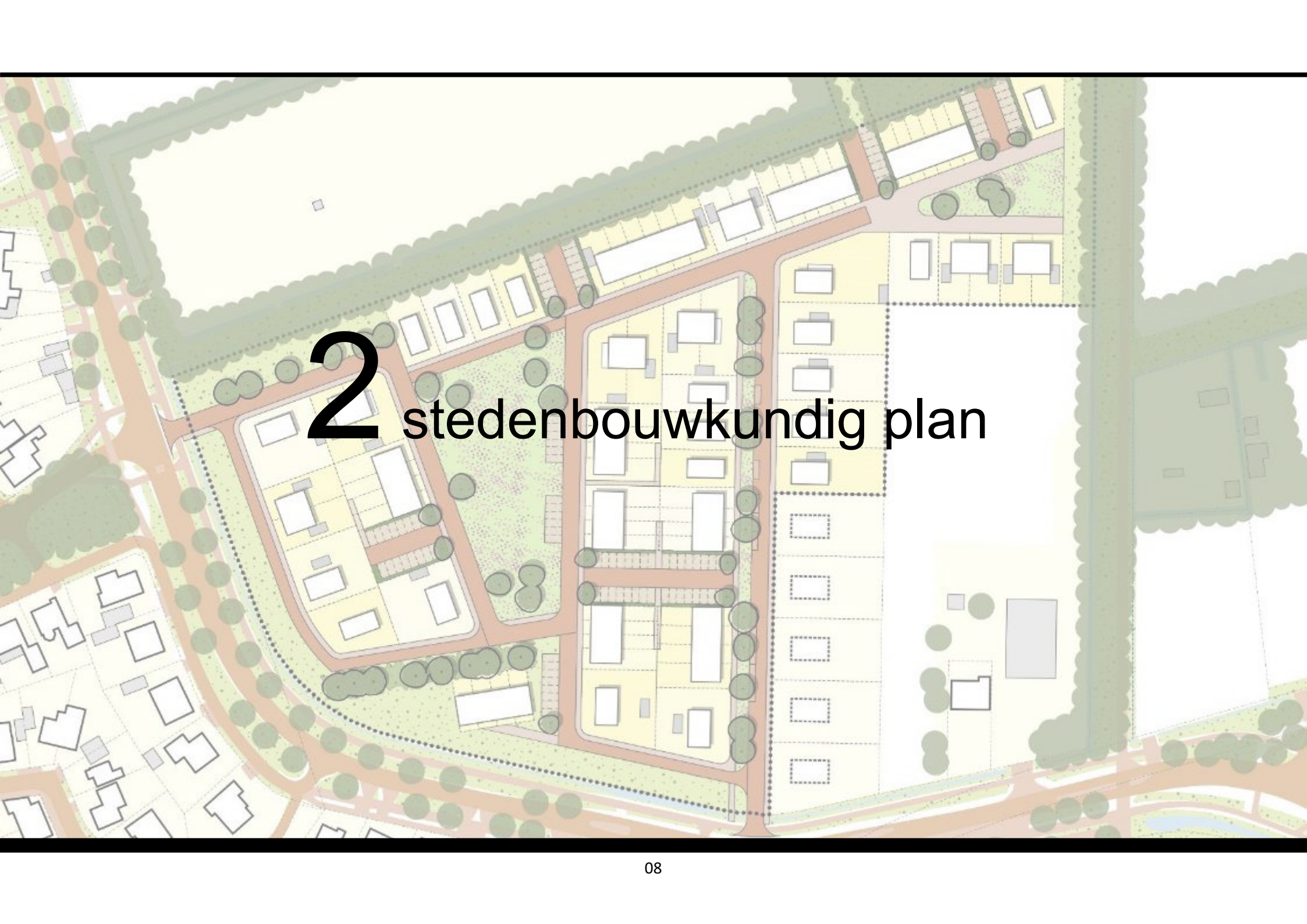


2020

## **Bestaande situatie**

- Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Bladel. De weg genaamd Lange Trekken vormt op dit moment de begrenzing van de kern. Deze straat gaat in westelijke richting over in de P.G. Ballingslaan. Ook deze maakt onderdeel uit van de 'rondweg' van de kern. Ten noorden van de P.G. Ballingslaan ligt reeds een wijk aan de noordzijde van de weg, richting het buitengebied. Deze wijk heet Veilig Oord.
- Het plangebied is in de huidige situatie relatief leeg en bestaat voor het grootste deel uit agrarische gronden. Aan de oostelijke rand van het plangebied ligt een bestaande boerderij met bijbehorend perceel. Deze boerderij grenst met de voorzijde aan de Lange Trekken. Ten oosten van deze boerderij loopt een smal weggetje richting het noorden het buitengebied in. Dit weggetje heet Beverdijcken.
- Ten noorden van het plangebied ligt een terrein met volkstuinen/ moestuinen. Dit terrein wordt geheel omkaderd door groen. De zuidelijke rand loopt door in een hogere lineaire beplanting. Deze maakt onderdeel uit van de originele landschappelijke structuur, die bestond uit lineaire beplantingselementen (houtwallen/ boomsingels) op de oorspronkelijke kavelgrenzen. In de navolgende beschrijving van de historie wordt dit nadere toegelicht. Naast deze noordelijke lijn is er in het gebied zelf nog één historisch, lijnvormig landschapselement aanwezig. Deze 'landschappelijke lijn' wordt gevormd door een houtwal.
- Ten zuidwesten van het plangebied ligt een bestaande woonwijk. Deze bestaat geheel uit grondgebonden woningen. Aan de noordelijke rand, die aan het plangebied 'grenst', staan vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap.
- Nabij de zuidoostelijke hoek van het plangebied liggen aan de overzijde van de weg Lange trekken meerdere gebouwen die gelieerd zijn aan het Pius X-College. Naast het schoolgebouw zelf staat er o.a. een sporthal.



An aerial photograph of a residential development plan. The plan shows a grid of streets, with a central area highlighted in yellow. This yellow area contains several white rectangular buildings, some of which are larger and more complex in shape, suggesting multi-story structures. The surrounding areas are green, indicating parks or landscaped spaces with trees. A large, bold black number '2' is overlaid on the left side of the plan, partially covering the yellow area. The text 'stedenbouwkundig plan' is written in a black, sans-serif font to the right of the number.

# 2 stedenbouwkundig plan

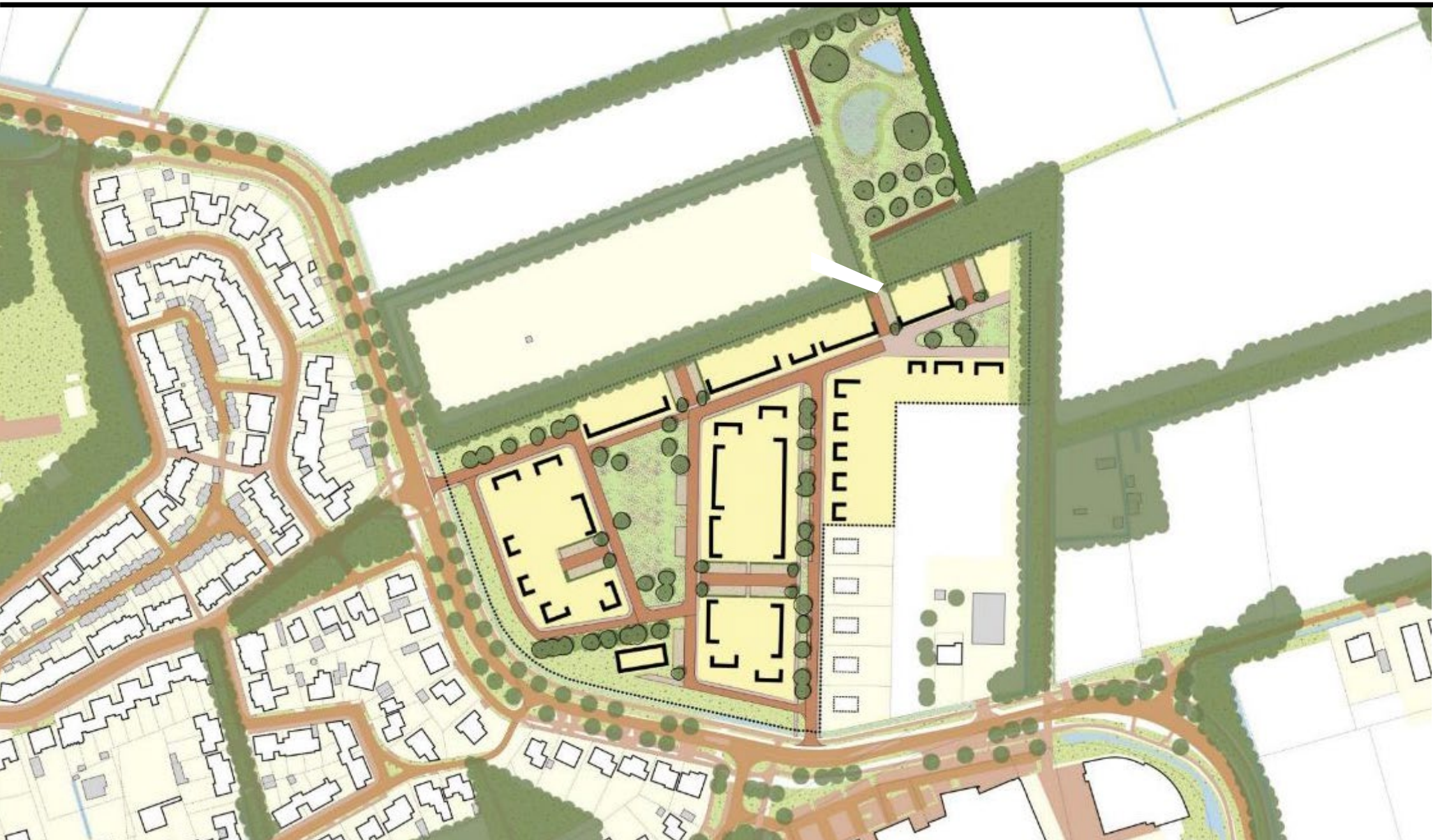
## **Ruimtelijk concept**

- Het ruimtelijk concept is gebaseerd op een strategie van het creëren van woonvelden, die worden omringd door groen.
- Naast de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan, heeft het groen een belangrijke functie in het kader van gezondheid, sociale cohesie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Wat het aspect gezondheid betreft: de heilzame werking van groen op de menselijke gezondheid is wetenschappelijk bewezen. Streven is dan ook om zoveel mogelijk mensen in het plan uitzicht op groen te geven.
- Daarnaast is er nog het sociale aspect van het groen: doordat de grote, groene ruimten zeer centraal gelegen zijn en bijna iedereen er op uit kijkt, zijn zij zowel geschikt voor (spontane) ontmoetingen als voor geplande sociale bijeenkomsten zoals een buurtfeest, een buurtbarbecue, een kledjesmarkt of het samenkomen in het kader van sport en spel.
- Door een robuuste groenstructuur aan te leggen, kan ook goed worden ingespeeld op de (negatieve) effecten van de verandering van het klimaat.
- Er is genoeg ruimte voor de berging van hemelwater, waarmee zowel wateroverlast in natte perioden als verdroging in droge perioden kan worden tegengegaan.
- De robuuste groenstructuur biedt ruimte voor grotere groenvakken met bomen en heeft daarmee een koelende werking.
- Het door de ruimtelijke lay-out toepassen van grotere bomen draagt, naast de verkoeling, in beginsel ook al bij aan de ecologische waarde. Grotere bomen spelen namelijk een belangrijke rol op het gebied van broedplaatsen, schuilplaatsen, en voedselvoorziening voor vogels, kleine zoogdieren en insecten.



## **Masterplan - ruimtelijke hoofdstructuur**

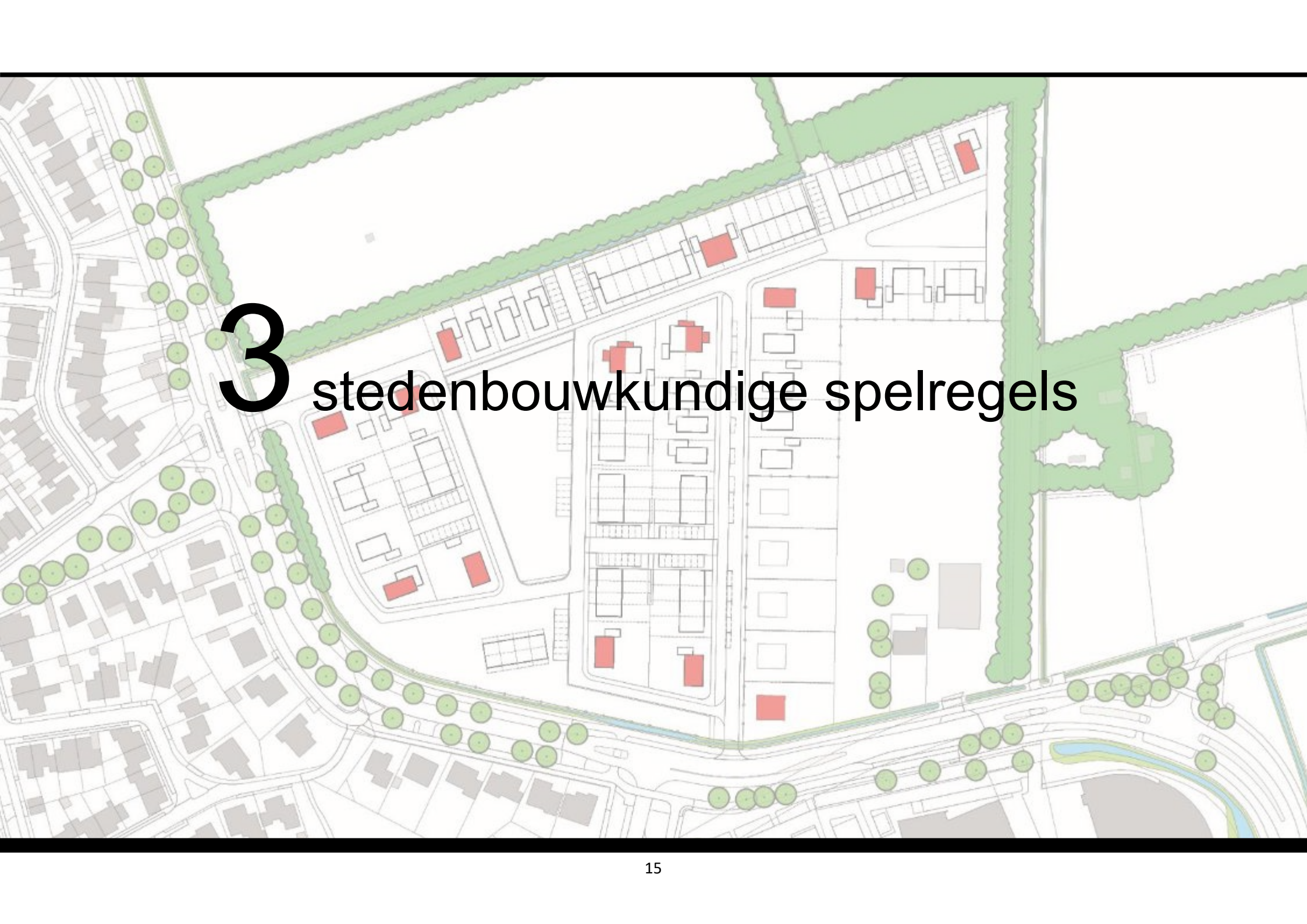
- De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit woonvelden in het groen (in nevenstaande afbeelding zijn deze velden weergegeven, in de themakaart op pagina 51 is het groene raamwerk afgebeeld).
- De woonvelden zijn zo vormgegeven dat de naar de groene velden gekeerde kanten zorgen voor goede omkadering van de groene velden. Door deze oriëntatie draagt deze ruimtelijke opzet bij aan het bevorderen van de sociale cohesie.
- Een substantieel aantal woningen in het meer betaalbare segment, die een kleiner kavel bezitten, worden op de groene velden geprojecteerd.
- Ook de buitenranden van het plan profiteren optimaal van het aangrenzende en omringende groen. Dit gebeurt of doordat de achterzijden naar (opgaand) groen zijn gekeerd, waardoor de bewoners direct een mooi groen decor hebben of de woningen zijn, met name aan de zuidrand, gericht op een nieuwe, brede groenzone.
- Belangrijke groene dragers van het plan zijn de zogenaamde 'grote en kleine brink' en de groene randen van het plan.
- Andere belangrijke ontwerpkeuzen zijn gebaseerd op het aansluiten op de ruimtelijke context. Zo wordt op een goede manier aangesloten op het dorpslint, gevormd door de Lange Trekken. Waar de randen van het plan zich richten op bestaande bebouwing en structuren worden voorkanten gecreëerd.
- Naar het werkelijke buitengebied aan de noordwestzijde wordt met achterkanten geëindigd. Door de bestaande, opgaande beplanting wordt echter ten alle tijden voorkomen dat er (open) achterkanten naar het landschap ontstaan.



## Stedenbouwkundig plan

- Op basis van de hiervoor beschreven principes als de ruimtelijke concept en ruimtelijke hoofdopzet is het plan nader uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig plan.
- Naast de hierboven beschreven ruimtelijke hoofdstructuur zijn in dit plan o.a. de verdeling van de typologieën, de ontsluiting de parkeeroplossingen en de concretere groenstructuur goed te zien.
- Wat de verdeling van de typologieën betreft is zoveel mogelijk voor een gemixte verdeling van de typologieën gekozen. Hierdoor ontstaat er zowel ruimtelijk als sociaal een optimale diversiteit.
- Naast de gesloten velden met achterkanten van kavels grenzend aan andere achterkanten, zijn er lijnen met bebouwing aan de randen van het plan. Deze grenzen met hun achterzijden aan bestaand opgaand groen of aan bestaande kavels zodat de kwaliteit van de achterkanten geborgd is.
- Naast de hoofdvelden is er één autonoom object ingebracht, gepositioneerd ten zuiden van de te behouden houtwal. Dit object is 'vrij liggend' en heeft een alzijdige oriëntatie.
- De hoofdontsluiting sluit op twee punten aan op de Lange Trekken en heeft een 'rondgaand' karakter. Naast deze hoofdontsluiting zijn er echter ook doodlopende en smallere weggetjes ingebracht om het oppervlakte verharding en de verkeersbewegingen te minimaliseren.
- Het hoofdconcept voor de parkeeroplossing is het concept genaamd 'Brabants parkeren'. Dit is een concept, dat bestaat uit een combinatie van informeel en dorps parkeren op de rijlopers en parkeren in parkeerkoffers.



An aerial map of a city block. The map shows a grid of streets with buildings represented by grey and red rectangles. Green circles represent trees, and green areas represent parks or green spaces. A blue line represents a river or canal. The text '3 stedenbouwkundige spelregels' is overlaid on the map.

# 3 stedenbouwkundige spelregels

## Inleiding

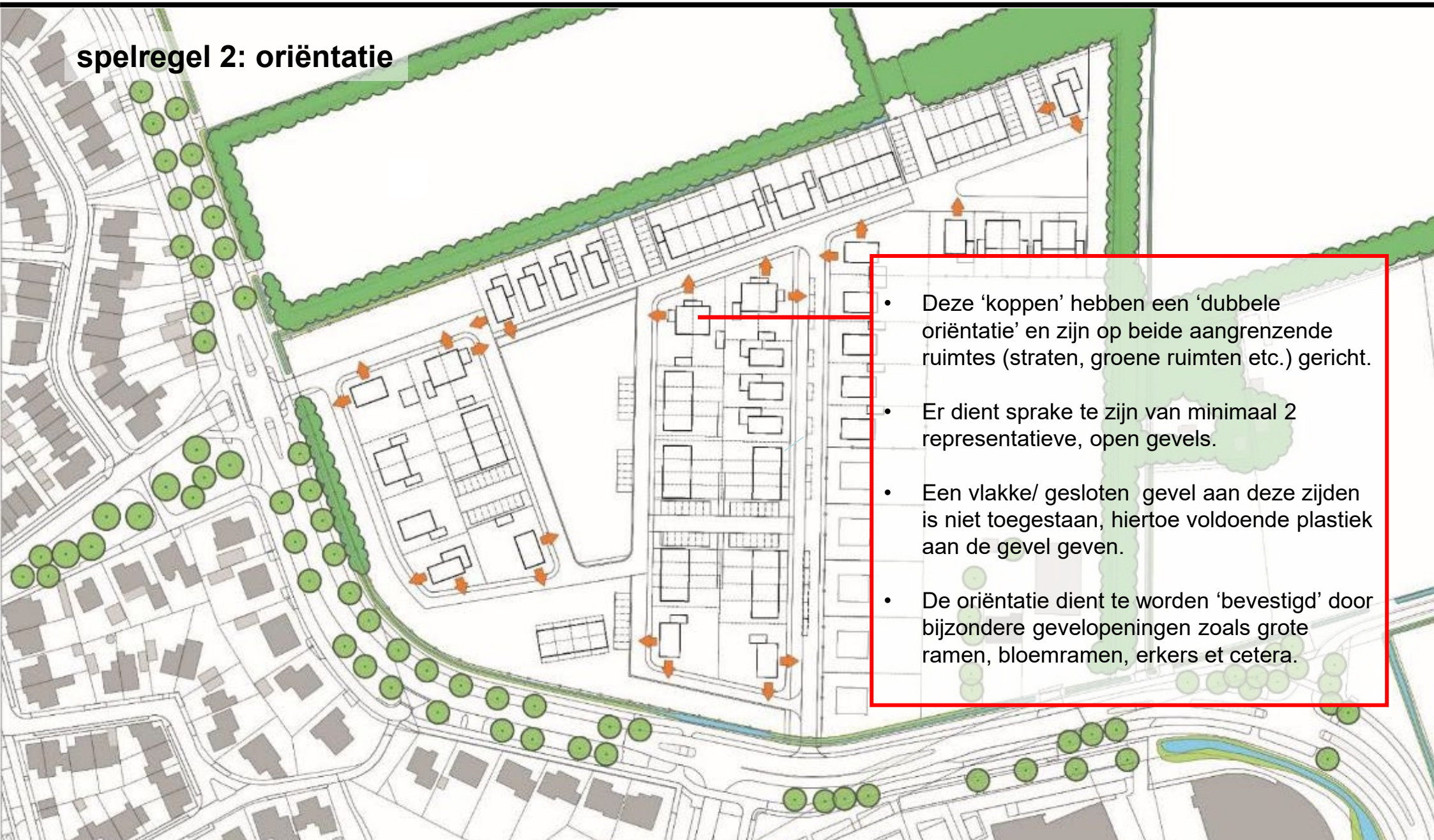
- Voorliggend beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit twee onderdelen, namelijk de stedenbouwkundige spelregels en het zogenaamde 'werkelijke' beeldkwaliteitsplan'.
- De stedenbouwkundige spelregels (ook wel 'randvoorwaarden' genoemd) hebben betrekking op die aspecten van beeldkwaliteit, die zich richten op de positie op de kavel, massaopbouw, hoogte, rooilijnen, oriëntatie et cetera.
- De stedenbouwkundige spelregels worden in het navolgende hoofdstuk op beeldende wijze beschreven. Deze randvoorwaarden hebben de basis gevormd voor de ruimtelijke aspecten in het op te stellen bestemmingsplan. De randvoorwaarden zullen dan ook zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de 'Regels' van het bestemmingsplan. Hiermee zijn deze randvoorwaarden juridisch verankerd en geborgd.
- Er zijn echter ook randvoorwaarden, die niet of minder gemakkelijk in de Regels kunnen worden vertaald. In dit geval zal het beeldkwaliteitplan van toepassing zijn/ leidend zijn.
- In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op wat de 'werkelijke beeldkwaliteit' genoemd wordt. Hierin zullen concretere zaken als dakvorm, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering worden beschreven.

## spelregel 1: accenten

- Bij deze vrijstaande, (levensloopbestendige), en twee-onder-één-kapwoningen markante objecten creëren.
- Bijvoorbeeld door afwijkende hoogte, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik, gevelindeling etc.

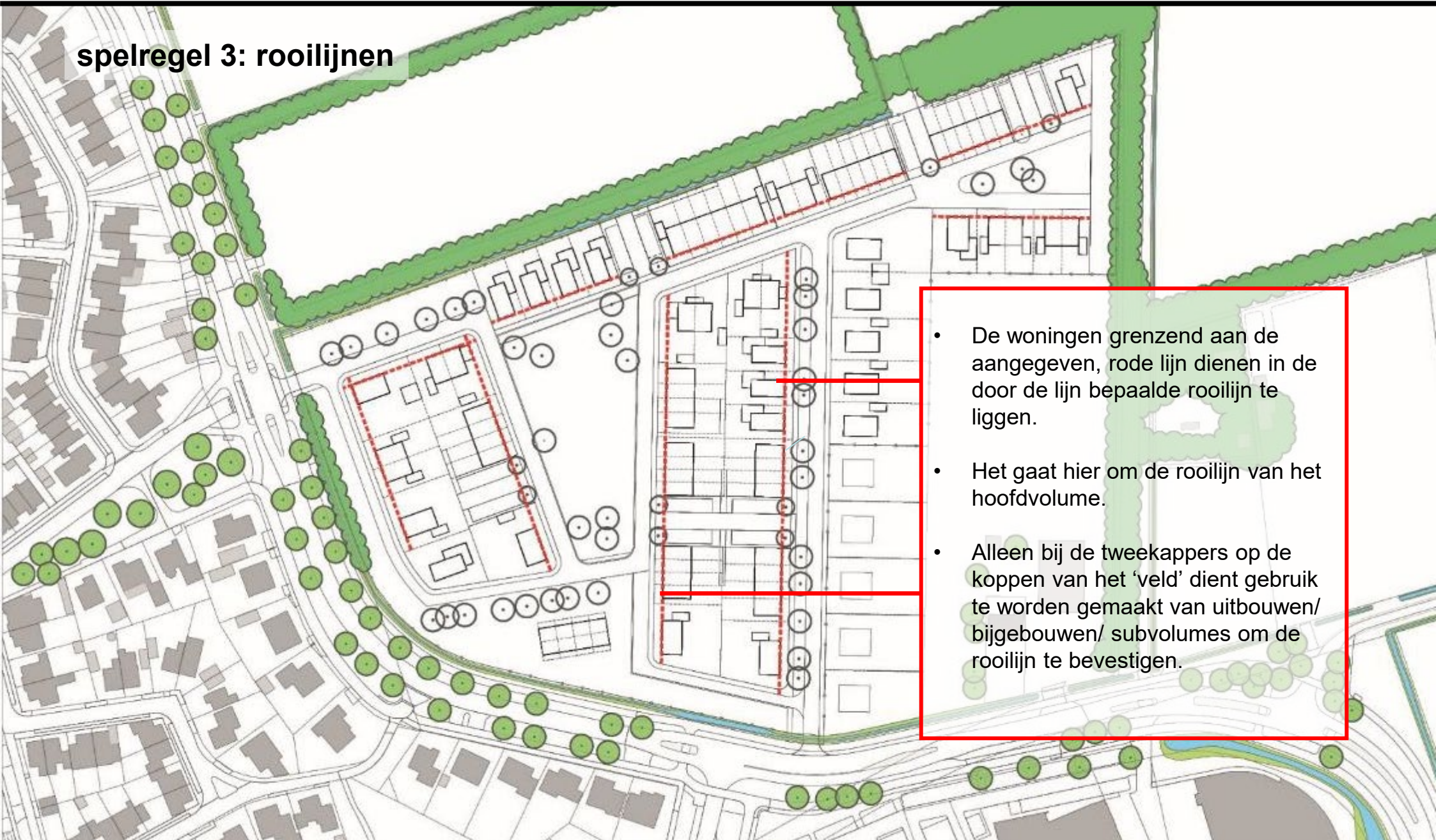
- In het geval van tweekappers dient de aan twee openbare ruimten grenzende woning een accentwerking te hebben.
- Eén van de twee woningen dient dan ook af te wijken.
- Hiertoe dient een krachtig middel te worden aangewend, bijvoorbeeld door een afwijkende nokrichting (dwarskap), goothoogte, gevellay-out etc.

## spelregel 2: oriëntatie



- Deze 'koppen' hebben een 'dubbele oriëntatie' en zijn op beide aangrenzende ruimtes (straten, groene ruimten etc.) gericht.
- Er dient sprake te zijn van minimaal 2 representatieve, open gevels.
- Een vlakke/ gesloten gevel aan deze zijden is niet toegestaan, hiertoe voldoende plastic aan de gevel geven.
- De oriëntatie dient te worden 'bevestigd' door bijzondere gevelopeningen zoals grote ramen, bloemramen, erkers et cetera.

### spelregel 3: rooilijnen



- De woningen grenzend aan de aangegeven, rode lijn dienen in de door de lijn bepaalde rooilijn te liggen.
- Het gaat hier om de rooilijn van het hoofdvolume.
- Alleen bij de tweekappers op de koppen van het 'veld' dient gebruik te worden gemaakt van uitbouwen/ bijgebouwen/ subvolumes om de rooilijn te bevestigen.

## spelregel 4: eenheid wanden van 'De Brinken'

- Creëren van zoveel mogelijk eenheid binnen de 'wanden' van de centrale, groene ruimte ('De Grote Brink').
- Er ontstaat van nature reeds voldoende diversiteit door het verschil in typologieën en categorieën.

- Ook binnen de 'wanden' van de kleinere, groene ruimte (genaamd 'Kleine Brink') dient te worden gefocust op het creëren van zoveel mogelijk eenheid binnen de 'wanden' van deze ruimte.
- Doordat er reeds sprake is van voldoende diversiteit is het bereiken van eenheid belangrijk.
- Dit is voornamelijk te bereiken door keuze voor dezelfde of vergelijkbare kleuren en hetzelfde type metselsteen, dakpannen, raamkozijnen et cetera.

A photograph of a residential street scene. In the foreground, there is a lush green lawn with scattered white and yellow wildflowers. Several large, mature trees with thick trunks stand in the middle ground, partially obscuring the view of the houses. In the background, a row of brick houses with red-tiled roofs is visible. The houses have white window frames and doors. The sky is overcast and grey.

# 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 gestreefd naar een hoge mate van eenheid en harmonie, maar om zo goed mogelijk gebruik te maken van de unieke kenmerken en subtiele verschillen tussen de verschillende delen van het plan, zullen de spelregels voor de beeldkwaliteit per deelgebied (licht) verschillen.



*hoofdropzet stedenbouwkundig plan*



Bestaande bebouwing Lange Trekken (boven) en bestaande boerderij (onder)

#### 4.2 Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

- De straat in de omgeving met de meeste, maar toch nog een relatief beperkte mate, van invloed op het plangebied is de straat genaamd Lange Trekken.
- Dit komt mede doordat het plan via deze twee wegen ontsloten zal worden.
- Het bebouwingsbeeld van de bestaande bebouwing hierlangs kent een redelijke mate van eenheid.
- Het hoofdbeeld is bebouwing van één bouwlaag met een kap.
- De nokrichting ligt standaard in de lengterichting, maar nét niet parallel aan de straat. De woningen staan namelijk iets geroteerd ten opzichte van de as van de weg.
- Deze woningen hebben allemaal een gevel van lichtbruine – zandkleurige metselstenen en een kap van bruine dakpannen.
- Naast deze woningen staat er nog een boerderij aan de noordzijde van de straat Lange Trekken, grenzend aan het plangebied .





## 4.2 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 besproken. De Regels in het bestemmingsplan zijn leidend. Hier zijn dan ook de maximale hoogten genoemd, die planologisch-juridisch bindend zijn. De maximale goothoogte is conform het bestemmingsplan 6.0 meter, de maximale bouwhoogte (nokhoogte) bedraagt 10 meter. Dit zijn dus de officieel toegestane hoogten.
- Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. In dit document wordt dan ook aangegeven welke goothoogte op welke plek of in welk deel van het plan het meest passend en wenselijk is. Ondanks het feit dat het bestemmingsplan leidend is, kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van deze toetsingskaders een passend advies geven.



### *Goot- en nokhoogte*

In het algemeen gelden de volgende spelregels:

- Er is een verschil in de benadering van de goothoogte in het plan. De woningen aan De Grote Brink mogen een relatief wat hogere goothoogte hebben. Aangezien deze ruimte vrij groot is, is hier behoefte aan een zekere mate van 'wandwerking'. De woningen kunnen hier aan de straatzijde een maximale goothoogte hebben, die gekoppeld is aan het bestemmingsplan, te weten 6.00 meter.
- Voor de woningen aan de noord-zuid gerichte straat, geldt dat diversiteit in goothoogte hier wenselijk is. Dit betekent dat hier dient te worden gestreefd naar een afwisseling van een lagere (3.50 meter), middelhoge (4.50 meter) en de maximale (6.0 meter) goothoogte. Dit heeft als doel om het dorpse karakter te bereiken.
- Op de plekken waar de goothoogte bij voorkeur laag dient te zijn (bijvoorbeeld aan De Kleine Brink), wordt aan de achterzijde van de woningen ruimte geboden voor een wat hogere goothoogte. Dit om het potentieel noodzakelijke programma (bijvoorbeeld twee slaapkamers) mogelijk te maken.

- De nokhoogte is in het algemeen minder laag. Dit om een prominent zichtbare kap mogelijk te maken. Om die reden bedraagt de maximale nokhoogte in alle gevallen 10.0 meter (conform bestemmingsplan).

#### *Kapvormen*

- In basis zijn er twee wenselijke kapvormen: het zadeldak (meest overheersend, ca. 75%) en het mansardedak (Franse kap, ca. 20%). Het basisuitgangspunt voor de gehele wijk is een eenvoudige kap, die zo min mogelijk afwijkingen en/ of vervormingen laat zien.
- Wel zijn toevoegingen in de vorm van erkers en dakkapellen toegestaan om de woningen een eigentijds karakter te geven.
- In sommige deelgebieden van het plan zijn de spelregels wat afwijkend, dit zal per deelgebied specifiek behandeld worden.





### *Kleur- en materiaalgebruik*

- Het materiaalgebruik is in basis voor de gehele wijk gelijk. De basis bestaat uit traditionele materialen als bakstenen 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 grootste deel van het plangebied zowel rode als antracietkleurige dakpannen worden toegepast. Deze keuze houdt echter wel verband met de oriëntatie. Indien de kap aan de straatzijde op het zuiden gericht is, dienen er antracietkleurige pannen te worden toegepast.

### *Inspiratie toepassing zonnepanelen*

- Om een zo rustig mogelijk beeld te verkrijgen, wordt hieronder een aantal handreikingen gedaan voor de plaatsing van zonnepanelen:
- Plaats, indien mogelijk, de panelen op die zijde van het dak, die niet naar de straat gekeerd is.
- Denk ook aan de mogelijkheid van plaatsing van panelen op aan- en bijgebouwen.
- Zonnepanelen vallen minder op als ze in het dakvlak zelf worden opgenomen (niet óp de dakpannen, maar in plaats ván de dakpannen).
- Leg de panelen in eenvoudige en heldere, vierkante of rechthoekige vormen.
- Let op de verhouding tussen het oppervlakte aan panelen en het gehele dakoppervlak door uit te gaan van symmetrie en een minimale afstand van 0.50 meter van de dakrand.
- Zorg dat materiaal en kleurtoon van de panelen (bijvoorbeeld glans of mat) passen bij de eigenschappen van het hoofdmateriaal van het dakvlak: maak het contrast niet te groot.
- Houd de kleur van het paneelkader en -raster zoveel mogelijk in de kleur van het paneel zelf.





### *Inspiratie bijgebouwen*

- Het dorpse en/of landelijke karakter is het leidmotief voor het bepalen van de spelregels aangaande stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit.
- Om het landelijke karakter te verbeelden is het wenselijk dat bijgebouwen en bepaalde aanbouwen of subvolumes in hout worden uitgevoerd.
- Het is het meest aantrekkelijk als deze materialisatie van hout op gepotdekselde wijze wordt uitgevoerd.
- Het toepassen van hout in het algemeen en de verwerkingwijze in het bijzonder kunnen echter niet worden opgelegd.
- In dat licht moet men deze spelregels voor bijgebouwen als inspiratiebron zien, niet als dictaat.



#### 4.4 Beeldkwaliteit deelgebieden

##### *Algemeen*

- Het stedenbouwkundige plan kent verschillende delen, die ieder op hun eigen manier aansluiten op de bestaande ruimtelijke context (bijv. de straat Lange Trekken en het landschap) en de nieuwe structuren.
- 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 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 meer ondergeschikte onderdelen als kleur- en materiaalgebruik op detailniveau en (aanvullende) architectonische kenmerken en details.







#### 4.4.1 Deelgebied 1 'Open Randen'

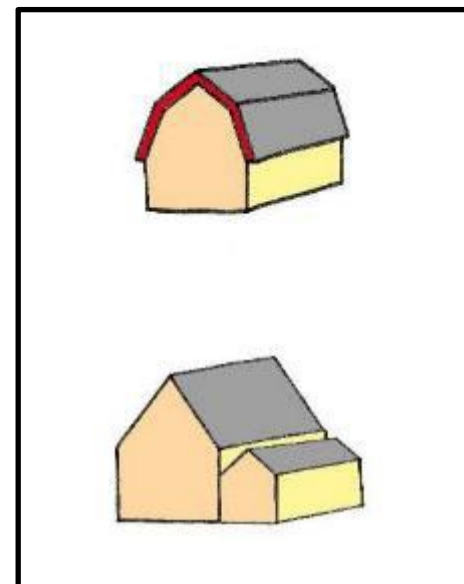
##### *Algemeen*

- Deelgebied 1 'Open Randen' is het deelgebied, dat de zuidwestelijke rand van de wijk vormt en waar in het oostelijke deel de kavels met hun achterzijde aan het perceel van de bestaande boerderij grenzen.
- Aan de zuidwestelijke zijde van het deelgebied richten de woningen zich met hun voorzijden naar de groenzone langs de Lange Trekken. Aan de oostzijde begeleiden de woningen één van de belangrijkste entrees van de wijk vanaf de Lange Trekken.
- Dit deelgebied kent vrij ruime kavels (voornamelijk circa 500 - 700 m<sup>2</sup>) met, op één uitzondering na, alleen de typologie vrijstaande woningen. De woningen staan ruim op hun kavel en hebben een duidelijke voortuin. Tussen de woningen is een relatief ruime afstand aanwezig, zodat de 'luchtigheid' geborgd wordt.
- De beeldkwaliteit van de architectuur kent een vrij ruim scala: van traditioneel tot landelijk en 'eigentijds dorps'.
- Modernere varianten van 'dorps wonen' zijn in dit deelgebied toegestaan. Ook deze varianten dienen echter in alle gevallen te worden voorzien van een kap.



### Kleur- en materiaalgebruik deelgebied 'Open Randen'

- Deelgebied 'Open Randen' is het deelgebied met een groot aantal aansluitingen op het bestaande perceel.
- Het kleur- en materiaalgebruik van dit deelgebied komt grotendeels overeen met de algemene uitgangspunten voor het gehele plangebied.
- Wat het kleurenschema betreft, biedt dit deelgebied het meeste ruimte aan de lichte kant van het spectrum.
- Hoewel werkelijk gele en beige stenen expliciet worden uitgesloten, zijn stenen, die naar een zandkleurige tint neigen en/of lichtrode metselstenen hier wel toegestaan.
- Wat de dakbedekking aangaat, is in dit deelgebied ook de toepassing van rieten daken toegestaan.
- Voor de (modernere) woningen wordt verder het gebruik van hout in de gevels positief gestimuleerd.
- Dit gaat verder dan alleen het uitvoeren van de gevelopeningen in hout, maar heeft betrekking op houten gevelbekleding of zelfs constructieve delen, zoals bijvoorbeeld kolommen van hout.







#### 4.4.2 Deelgebied 2 'De Brinken'

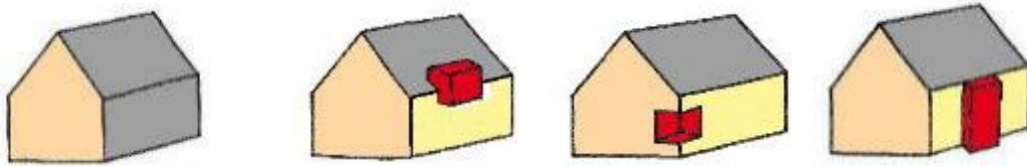
##### *Algemeen*

- Deelgebied 2 'De Brinken' is het grootste, centraal in het plan gelegen, deelgebied.
- Dit deelgebied omringt de belangrijkste, groene openbare ruimten in het plan en heeft daardoor een grote invloed op het totaalbeeld.
- Dit deelgebied is erg bepalend voor het beeld, de interne sfeer en het 'dorpse karakter' van het plan.
- Het is het deelgebied met de grootste diversiteit aan programma en woningtypologieën.
- Daarnaast is het 't enige deelgebied in het plan waarin ook echte rijwoningen voorkomen.
- De bindende thema's zijn 'dorps en kleinschalig', 'klassiek, maar eigentijds' en 'kwalitatief hoogwaardig'.
- Spelregels, die deze thema's voornamelijk genereren en mede bepalen, zijn: een wisselende goothoogte (aan de straatzijde), de invloed van de kap en de detaillering.

- Deelgebied 2 'De Brinken' bestaat uit twee delen, te weten de 'Grote Brink' en de 'Kleine Brink'.
- De westelijke groene ruimte wordt de 'Grote Brink' genoemd en is de grootste groene ruimte in het plan.
- Om de grotere groene ruimte goed te begeleiden is een zekere mate van wandvorming hier noodzakelijk.
- Om dit te ondersteunen is de dominante nokrichting parallel aan de straatrichting gelegen. Om de wenselijke wandvorming te bereiken, is de maximale goothoogte in de meeste delen van dit deelgebied conform de maximale hoogte in het bestemmingsplan, te weten maximaal 6.00 meter.
- In beide subgebieden vinden we de typologie 'rijwoningen'. Om voldoende diversiteit te borgen, bestaan deze gebieden echter niet geheel uit rijen.
- Verder is de toepassing van tuitgevels één van de meest beeldbepalende kenmerken van dit subgebied. Bij een tuitgevel loopt de gevel schuin op en eindigt niet in een scherpe punt maar in een 'tuit', een smalle, rechthoekige hals (zie navolgende afbeeldingen).







Opbouw woningen: eenvoudige basis (links) met eigentijdse accenten (rechts).



### Kleur- en materiaalgebruik 'De Brinken'

- Het materiaalgebruik is voor alle subgebieden van deelgebied 'De Brinken' gelijk.
- De basis bestaat uit traditionele materialen als baksteen 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 bij voorkeur zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en grondstoffen uit de omgeving.
- Het kleurenspectrum ligt in de rode en bruine tinten. Er mogen echter eigentijdse accenten worden toegevoegd in materiaal (bijv. zink) of in kleur (bijv. wit stucwerk).
- In beide delen (de 'Grote' en de 'Kleine Brink') zijn de dakpannen in alle gevallen antraciet van kleur. Dit in verband met de grotere, naar de straat gerichte vlakken met zonnepanelen, die met name aan de oostzijde van de Grote Brink en de noordzijde van de Kleine Brink, aanwezig zijn.
- Om de eenheid te bewaren worden ook voor de overige delen van dit deelgebied antracietkleurige dakpannen aangehouden.



### *Subgebied 2B 'Kleine Brink'*

- Subgebied 2B, genaamd 'Kleine Brink', vormt het meest noordoostelijke deel van het gehele plangebied. De woningtypologieën bestaan hier uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen.
- Dit deel omvat woningen, die een kleinere, groene ruimte in het plan begeleiden. Om deze kleinere ruimte toch 'dorps' te houden, is het niet wenselijk dat hier een hogere goothoogte wordt toegepast.
- In dit subgebied is de goothoogte aan de straatzijde om die reden bij voorkeur laag (maximaal 4.00 meter).
- Indien het noodzakelijk is om toch (meer) programma op de verdieping te maken (bijvoorbeeld voor de woningbouwcorporatie), kan de goothoogte aan de achterzijde (bij voorkeur tot 4.50 meter en maximaal tot 6.00 meter) worden verhoogd.
- Door het hoog houden van de nokhoogte (maximaal 10 meter, de maximaal toelaatbare hoogte binnen het bestemmingsplan), krijgt de kap een prominente rol.







### *Subgebied '2C'*

- Naast subgebied 2B, 'Kleine Brink' genaamd, is er nog een tweede subgebied binnen deelgebied 2. Het gaat hier om subgebied 2C, genaamd 'De Kop'.
- Dit subgebied is gelegen ten noorden van de grote Brink (zie weergave op de themakaart op pagina 45).
- In dit subgebied van deelgebied 2 'De Brinken' is er sprake van een reeks van levensloopbestendige woningen.
- Afgezien van de afwijkende typologie is hier ook sprake van een bijzondere locatie en oriëntatie.
- Door de verhouding tussen de dimensies van de strook, de maximale kavelgrootte en het aantal gewenste woningen is hier een reeks van vier levensloopbestendige woningen gepositioneerd.
- Door de afwijkende typologie in combinatie met de plek in het plan is een afwijkende dakvorm hier ook passend en dus acceptabel. Men moet dan denken aan een lessenaarskap, haaks op de groene Brink. Er mag echter ook een zadelpak worden toegepast.





#### 4.4.3 Deelgebied 3 'De Woonschuur'

##### *Algemeen*

- Deelgebied 3, genaamd 'De Woonschuur', is gelegen in het meest zuidelijke deel van het plangebied.
- Dit deel is in feite geen werkelijk stedenbouwkundig deelgebied, maar bestaat slechts uit één object. Dit object omvat woningen, die in een kleinere, groene ruimte liggen en de bestaande houtwal begeleiden.
- De mogelijke typologieën zijn rug-aan-rug-woningen, een bepaald type 'micro-woningen' of Tiny Houses.
- Hier is de goothoogte per definitie laag (maximaal 3.50 – 4.00 meter). De kap krijgt hierdoor een prominente rol. Ook wordt hiermee de zichtbaarheid van en een evenwichtige relatie met de bestaande, te behouden houtwal geborgd.
- Het kleurgebruik en de materialisatie dienen klassiek (agrarisch) ofwel natuurlijk (circulair) te zijn. De metselsteen mag hier eventueel relatief licht zijn. Het dak van het object is bij voorkeur geïnspireerd op een agrarisch bijgebouw; dus bij voorkeur geen dakpan.





A photograph of a modern residential street. On the left, there is a row of brick houses with white doors and windows. A paved path made of red bricks runs along the houses. To the right of the path is a grassy area with a small pond and a large tree. The sky is blue with some clouds.

# 5 beeldkwaliteit openbare ruimte



BRINK



RANDEN



- Voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte gelden in beginsel dezelfde thema's als voor de architectuur, namelijk 'dorps' en 'landelijk'.
- De inrichting van de buitenruimte kenmerkt zich door kwaliteit, eenvoud, bruikbaarheid en een groen karakter.
- De belangrijkste ruimten in het plan zijn de grote, groene brink, die centraal in het plan gelegen is en de groene randen.





- De kwalitatieve eenvoud van het plan komt onder andere tot uiting in de verharding.
- De verharding van zowel de rijbanen als de parkeervakken bestaat uit gebakken klinkers in aardse tinten.
- De parkeervakken worden bij voorkeur 'groen' uitgevoerd. Om die reden worden hier bij voorkeur gebakken grasstenen toegepast.
- 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.
- Belangrijke aspecten zijn de berging en de afvoer van hemelwater.
- De afvoer van het hemelwater richting de bergende voorzieningen (wadi's) dient zo robuust mogelijk en zo zichtbaar mogelijk (oppervlakkig) te worden uitgevoerd.



- De centraal gelegen, grote groene ruimte (Grote Brink) is een multifunctionele ruimte, waar plaats is voor groen, sport en spel, waterberging en ontmoetingen.
- De inrichting is robuust en biedt ruimte voor allerlei vormen van gebruik.
- De inrichting van de brinken is klassiek en robuust en bestaat in de basis uit gras met bomen.
- De bomen zullen op een organische, at random wijze op de brinken worden gepositioneerd.
- De Grote Brink blijft daarnaast zo open mogelijk, om allerlei functies mogelijk te maken.
- Ook de 'Kleine Brink' heeft een open karakter bestaand uit gras met bomen. Het beeld is ook hier verzorgd.

#### *Sociaal*

- Door de open, ruime inrichting van de brinken liggen er ook op sociaal gebied kansen.
- Er is ruimte voor ontmoeting, een blokje om, de buurtbarbecue, een sportdag, een kledjesmarkt et cetera.





### *Spelen*

- Het spelen vindt met name op informele wijze plaats op de daarvoor ingerichte delen. Daarnaast zijn er relatief eenvoudige voorzieningen zoals doelpalen et cetera.

### *Klimaatadaptatie*

- Door het robuuste, groene raamwerk kunnen de negatieve gevolgen van de klimaatverandering tot een minimum worden beperkt. De grote groene vlakken hebben in beginsel een koelende werking.
- Daarnaast is er voldoende ruimte voor waterberging. Door hemelwater ter plaatse te kunnen opvangen en te bergen, kunnen twee zaken tegelijk worden opgelost:
  1. Allereerst kan wateroverlast bij hoosbuien worden voorkomen.
  2. Daarnaast kan water worden vastgehouden, waardoor dit in droge perioden beschikbaar is.

### *Biodiversiteit*

- Met name de groene ruimten aan de buitenranden van het plan bieden goede kansen voor een natuurlijkere invulling en extensiever beheer. Hierdoor ontstaan goede kansen op het gebied van het verhogen van de biodiversiteit. Naast de randen zal ook de meer autonoom gelegen ruimte aan de noordoostzijde van het plangebied op een natuurlijke wijze worden ingevuld.



Verhoging van de biodiversiteit door toepassing van inheemse bomen en bloemrijke beplanting

Voorkomen van hitte-stress door de toepassing van grote, groene vlakken en schaduw werpende bomen



# SOCIAAL



# SPELEN



# KLIMAAT

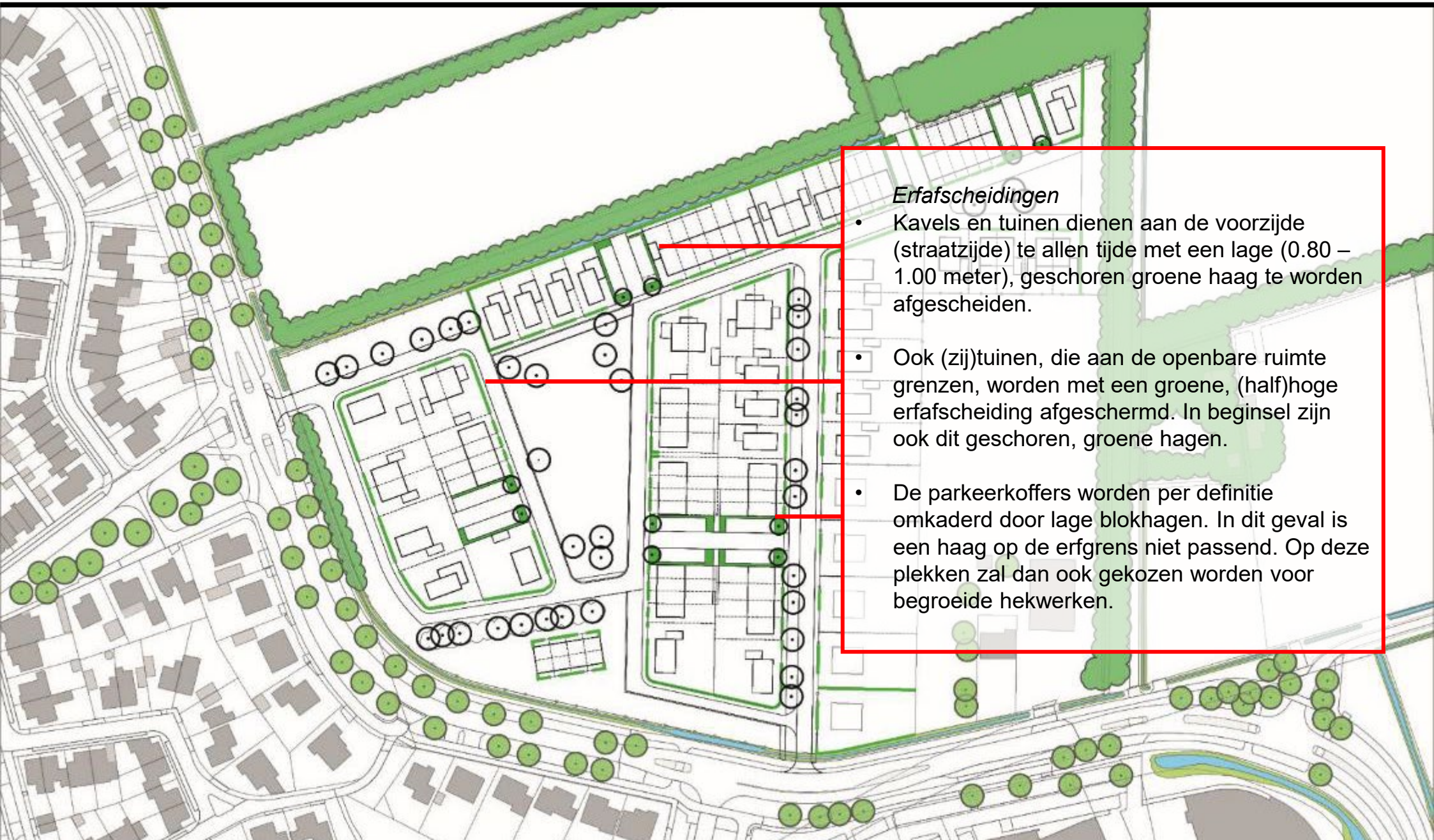




### *Bestaande houtwal*

- In het plangebied is in de huidige situatie nog een houtwal aanwezig. Deze houtwal maakte onderdeel uit van de cultuur-historische landschappelijke structuur van het gebied. In deze structuur was sprake van langwerpige, relatief smalle kavels, waartussen op de perceelsgrenzen op alle plekken houtwallen en/of boomsingels stonden.
- De bestaande houtwal is de laatste die is overgebleven van de bovenstaande structuur. Deze houtwal is in het stedenbouwkundige plan geïntegreerd en blijft daardoor behouden. De houtwal is in de huidige situatie nog in redelijke staat. Bij de aanleg van het plan en de inrichting van de openbare ruimte zal de houtwal echter een 'upgrade' krijgen. Op de plekken waar de bomen en de daaronder staande heesters van mindere kwaliteit zijn en een kortere levensverwachting hebben, zullen deze worden aangevuld met nieuwe beplanting. Deze beplanting zal bestaan uit inheemse boomsoorten en heesters.
- Het is niet de bedoeling dat de houtwal een 'open en transparant' karakter krijgt. De houtwal zorgt voor een groene afsluitende wand van de Grote Brink. Daarnaast vormt hij een natuurlijk decor voor 'De Woonschuur'.





### *Erfafscheidingen*

- Kavels en tuinen dienen aan de voorzijde (straatzijde) te allen tijde met een lage (0.80 – 1.00 meter), geschoren groene haag te worden afgescheiden.
- Ook (zij)tuinen, die aan de openbare ruimte grenzen, worden met een groene, (half)hoge erfafscheiding afgeschermd. In beginsel zijn ook dit geschoren, groene hagen.
- De parkeercoffers worden per definitie omkaderd door lage blokhagen. In dit geval is een haag op de erfgrans niet passend. Op deze plekken zal dan ook gekozen worden voor begroeide hekwerken.

### Overgang privé- openbaar (erfafscheiding)

- Gemeenschappelijke thema's op het gebied van erfafscheidingen zijn 'dorps en groen'. Het algemene beeld is 'natuurlijk', maar 'verzorgd'.
- Om die reden dienen kavels en tuinen aan de voorzijde (straatzijde) te allen tijde met een lage (0.80 – 1.00 meter), geschoren groene haag te worden afgescheiden. Deze hagen bestaan uit inheemse, liefst streekeigen soorten. Men moet denken aan soorten als beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster et cetera.
- Ook (zij)tuinen, die aan de openbare ruimte grenzen, worden met een groene, (half)hoge erfafscheiding afgeschermd. In beginsel zijn ook dit geschoren, groene hagen. In het geval dat er voor een hogere haag wordt gekozen, dient deze, om de continuïteit te garanderen, in ieder geval in de eerste jaren te worden voorzien van een ondersteunende constructie. In het geval dat het, door een beperkte ruimte niet passend is, mag ook voor een begroeid hekwerk worden gekozen.





- De parkeerkoffers worden per definitie omkaderd door relatief lage blokhagen.
- In dit geval is een haag op de erfgrans 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 beleving en ecologische waarde te genereren, wordt dit aangevuld met inheemse, bloeiende klimplanten als *Clematis montana*, *Lonicera speciosa* et cetera.

## Colofon

### Buro Hofsteden BV



#### *Auteur*

Hans Hofman, Msc  
Senior adviseur stedenbouw en landschap  
Directeur-eigenaar

#### *Grafische ondersteuning en lay-out*

Parisa Ghanbarifar  
Assistent-ontwerper stedenbouw

### Gemeente Bladel



Anton van der Staak  
Projectleider  
Beleidsadviseur Grondzaken en Planeconomie

Jesse Scheres  
Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling

