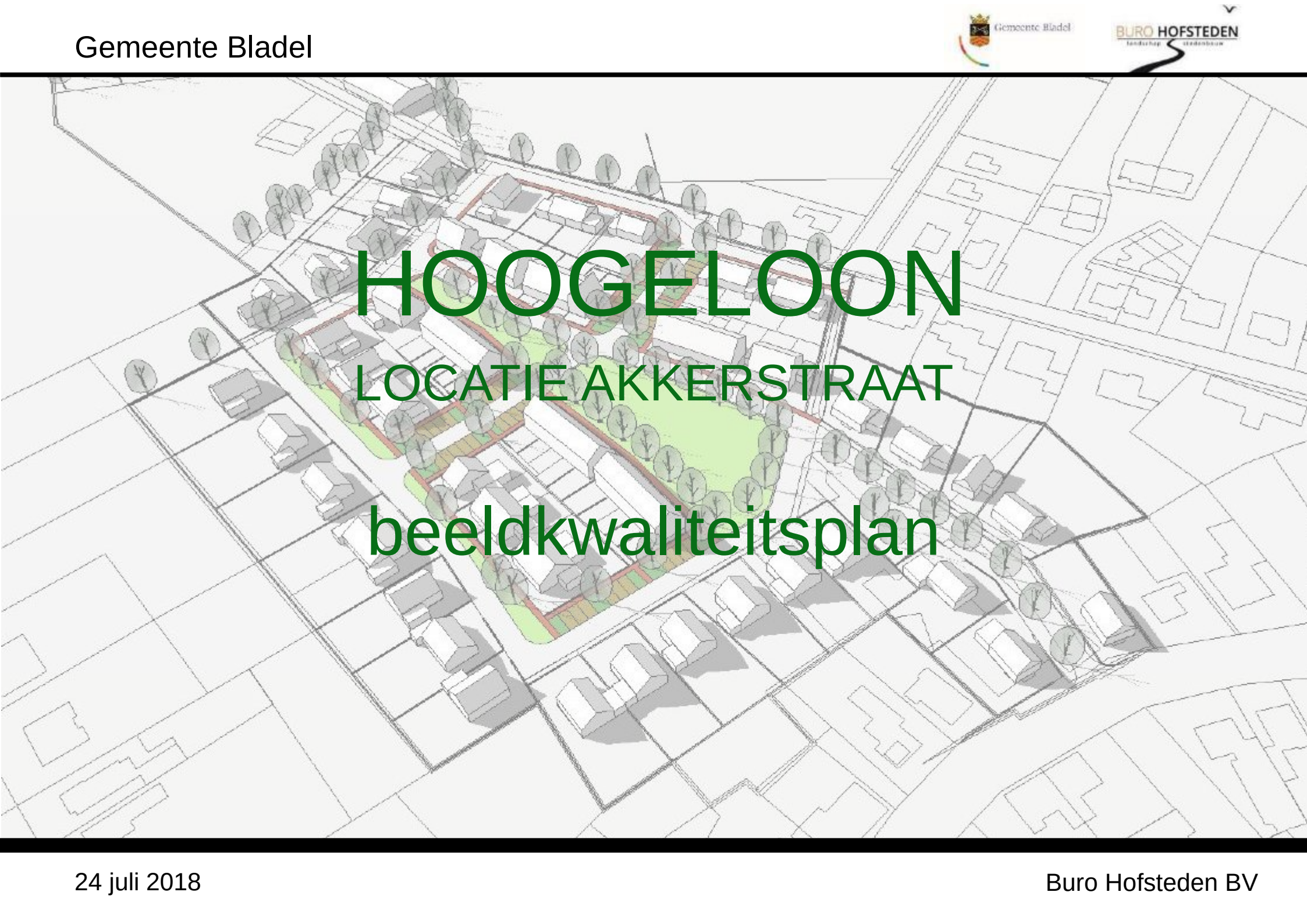




HOOGELOON

LOCATIE AKKERSTRAAT

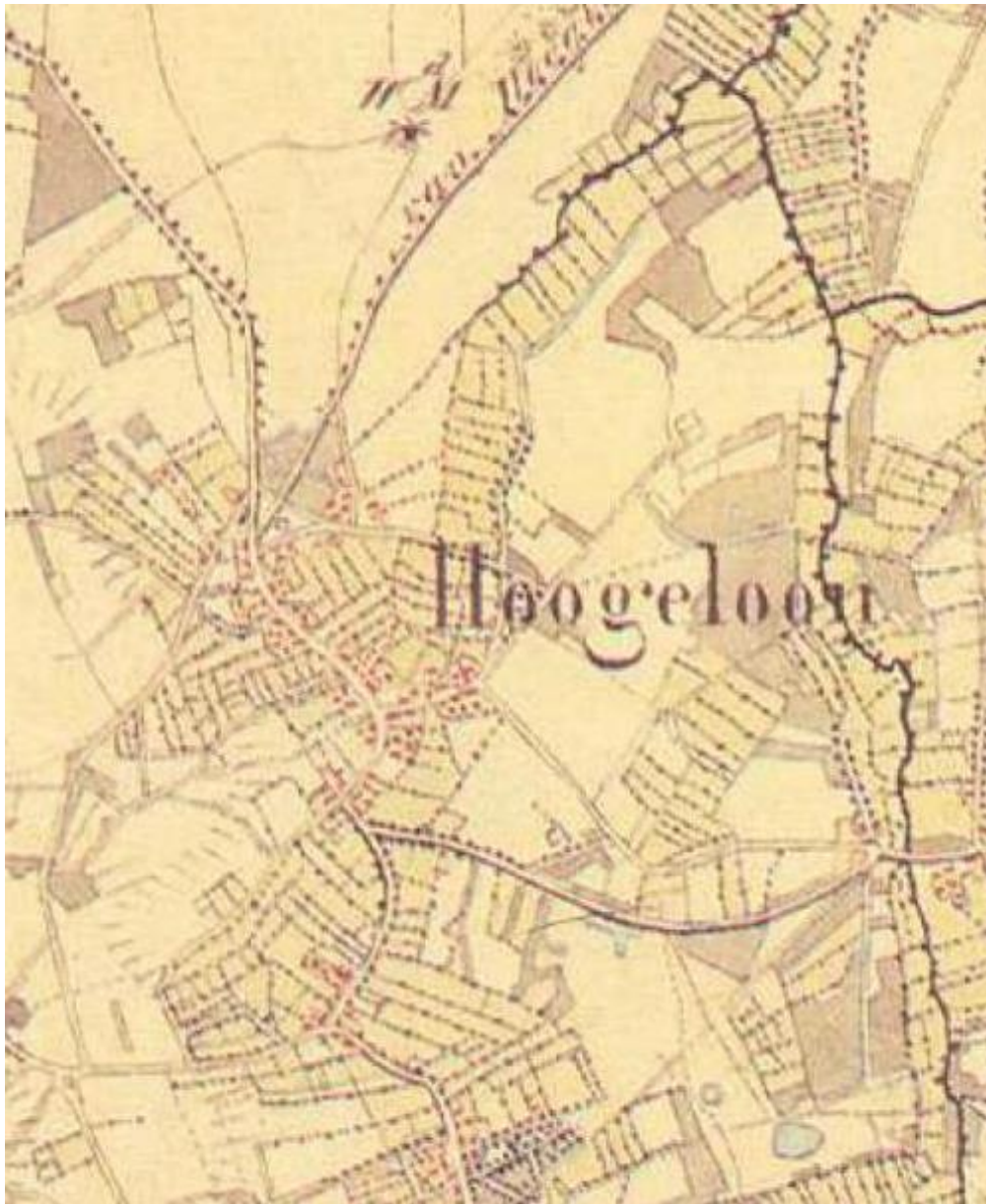
beeldkwaliteitsplan

inhoud

1. Inventarisatie en analyse	03
2. Stedenbouwkundig plan	13
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden (de 10 geboden)	19
4. Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	31
5. Beeldkwaliteit openbare ruimte	67

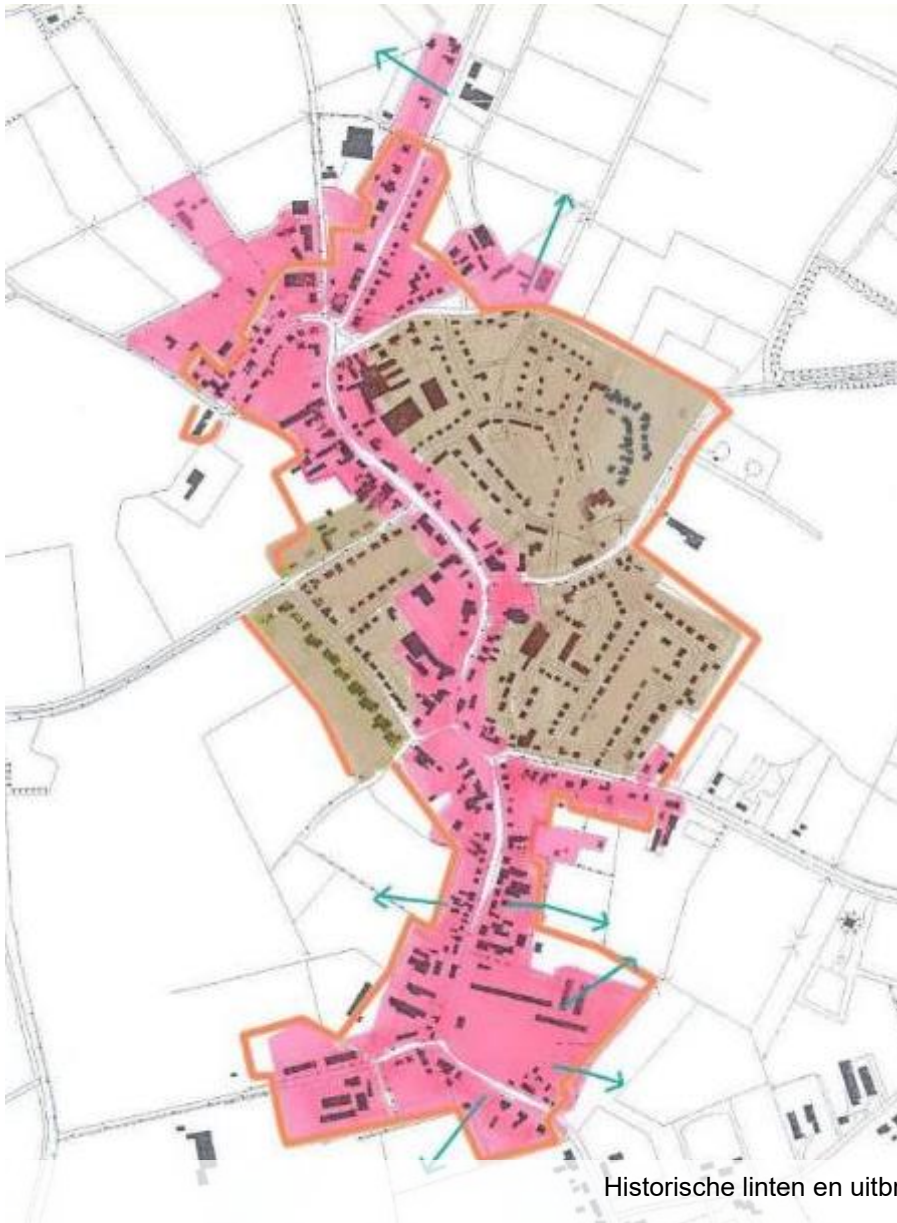






Historische ontwikkeling

- De eerste bebouwing van Hoogeloon dateert nog van voor de 13e eeuw. De bebouwing lag onder de huidige 'bolle akkers', met een concentratie rond de kerk.
- Later, vanaf de 13e eeuw, werd het beeld van Hoogeloon vooral bepaald door de 'eenzame kerk', waar niet direct bebouwing omheen stond. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat.
- Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, voornamelijk in de noord-zuid richting. Deze bebouwing is vervolgens verdicht.
- Na de Tweede Wereldoorlog is, tot de jaren zestig, de omvang van het dorp niet beduidend toegenomen.
- In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere lintbebouwingen aan weerszijden van het centrum gevuld.



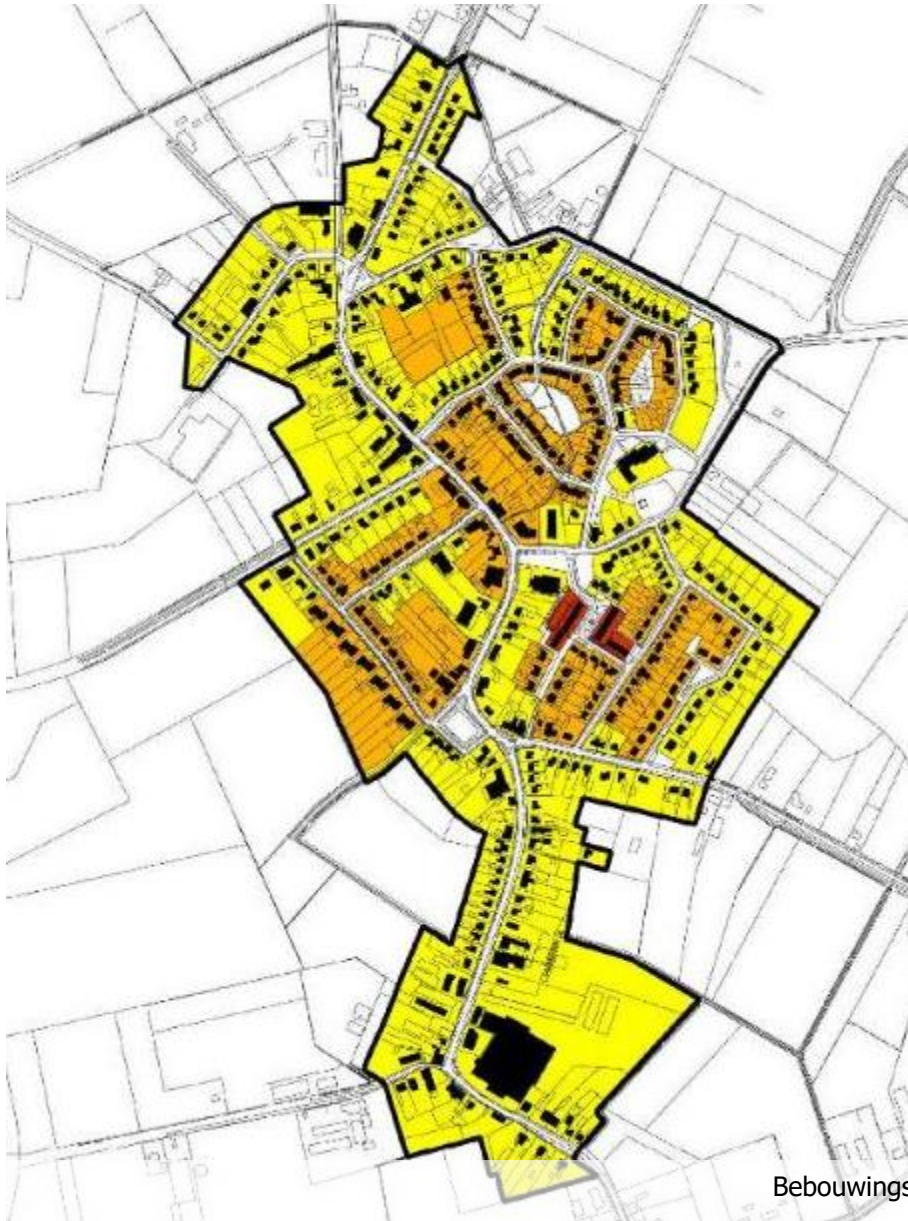
(bron: Bestemmingsplan Hoogeloon 2010, bewerkt door Buro Hofsteden BV)

Dorpslinten

- Het historische lint, gevormd door de Vessemseweg, Breestraat en Hoofdstraat, vormt de ruggengraat van het dorp. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Naast woningen zijn hier bedrijven, detailhandelvestigingen, maatschappelijke voorzieningen en horecagelegenheden gevestigd.
- Aan weerszijden van de oude lintbebouwing zijn in de loop der jaren uitbreidingswijken ontstaan. De eerste uitbreidingswijken kenmerken zich door een vrij simpele opbouw met rechte wegen.

Dorpsentrees

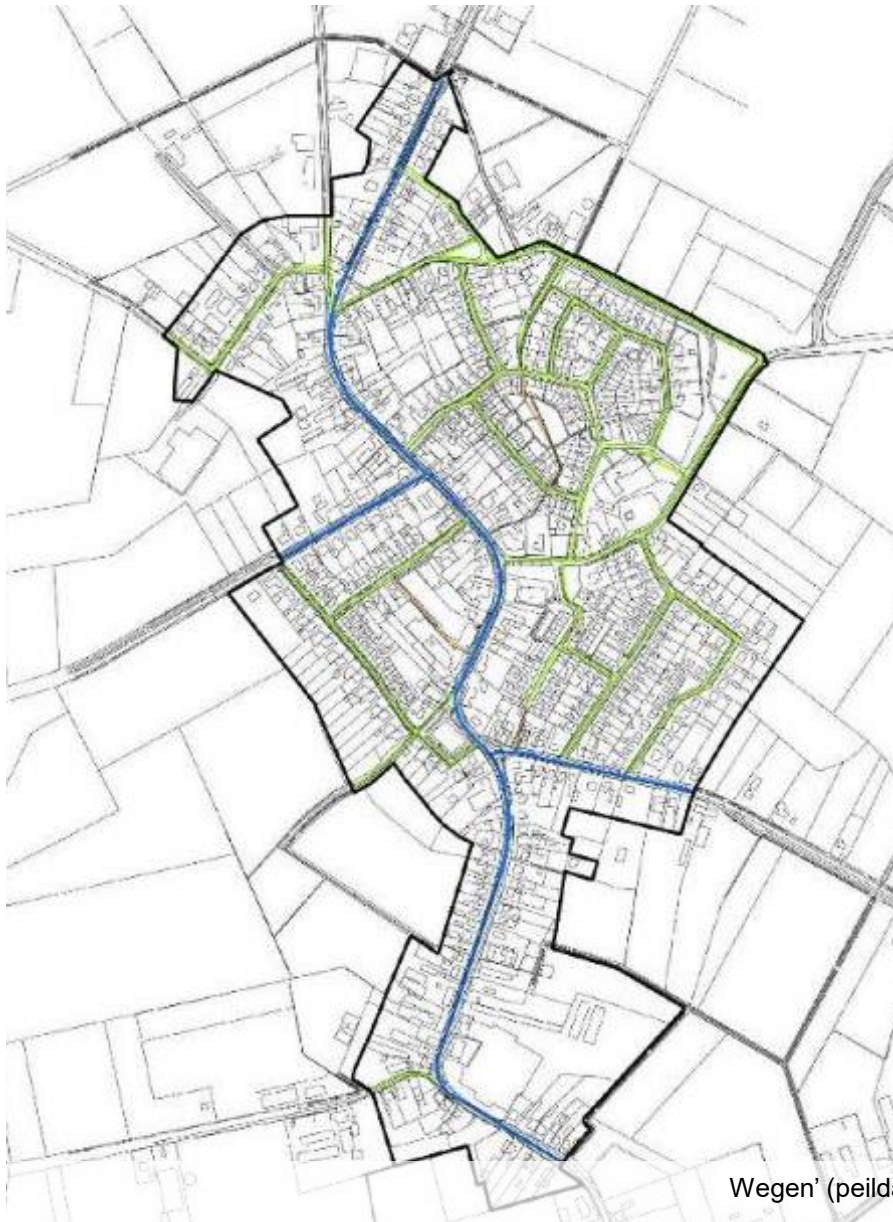
- Er zijn enkele wegen die toegang bieden tot Hoogeloon. Langs de Breestraat-Hoofdstraat ligt lintbebouwing, waarbij de overgang van landschap naar dorp zacht is. Vanuit het zuiden is de Hoofdstraat-Breestraat de belangrijkste weg die toegang biedt tot Hoogeloon. Van een echte entree is hier echter geen sprake. Ontwikkeling van het lint kan zorgen voor verbetering van de 'herkenbaarheid' van deze zuidelijke entree.



(bron: Bestemmingsplan Hoogeloon 2010, bewerkt door Buro Hofsteden BV)

Bebouwingsstructuur

- Op nevenstaande themakaart zijn duidelijk verschillen te zien tussen de dichtheid langs de oudere wegen en die in de gebieden van na de Tweede Wereldoorlog.
- Op de kaart zijn de diverse typologieën bebouwing aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt in open, halfopen en gesloten bebouwing.
- De woonbebouwing langs de oudere wegen bestaat uit halfopen tot open bebouwing, waarvan een deel bestaat uit boerderijen en hoeven.
- De oorspronkelijke open structuur van de lintbebouwing is in de loop der jaren plaatselijk verdicht.
- De hoogte van de bebouwing beperkt zich grotendeels tot bebouwing van één of twee bouwlagen met een kap.
- De meeste woningen zijn (voormalige) boerderijen en eengezinswoningen.
- Het contact met het buitengebied is aan de randen en in de linten vrij sterk, terwijl dit in het centrum ontbreekt.



Wegen' (peildatum 2004)

(bron: Bestemmingsplan Hoogeloon 2010, bewerkt door Buro Hofsteden BV)

Wegenstructuur

- De Vessemseweg, de Hoofdstraat en de Breestraat vormen samen de belangrijkste ontsluitingsroute van Hoogeloon.
- De profilering van de route benadrukt dit nog eens.
- Deze is eenduidig in inrichting (rijbaan grenzend aan de bebouwing, fietssuggestiestroken, boombegeleiding en gebakken klinkers).
- Het centrum van het dorp is onderdeel van de lintbebouwing langs deze doorgaande weg.
- Alle wegen in Hoogeloon vallen in het 30 km/u regime.
- Binnen Hoogeloon ontbreken routes die exclusief voor langzaam verkeer bestemd zijn.
- Over het algemeen vormt de afwezigheid van afzonderlijke langzaam-verkeerroutes geen probleem.
- Het dorp is van een zodanige omvang dat bijna alle straten op een veilige manier door langzaam verkeer kunnen worden gebruikt.
- Over het algemeen wordt parkeren binnen Hoogeloon op eigen terrein opgelost.
- Waar dit niet het geval is, is er voldoende ruimte in het straatprofiel opgenomen voor geparkeerde auto's.

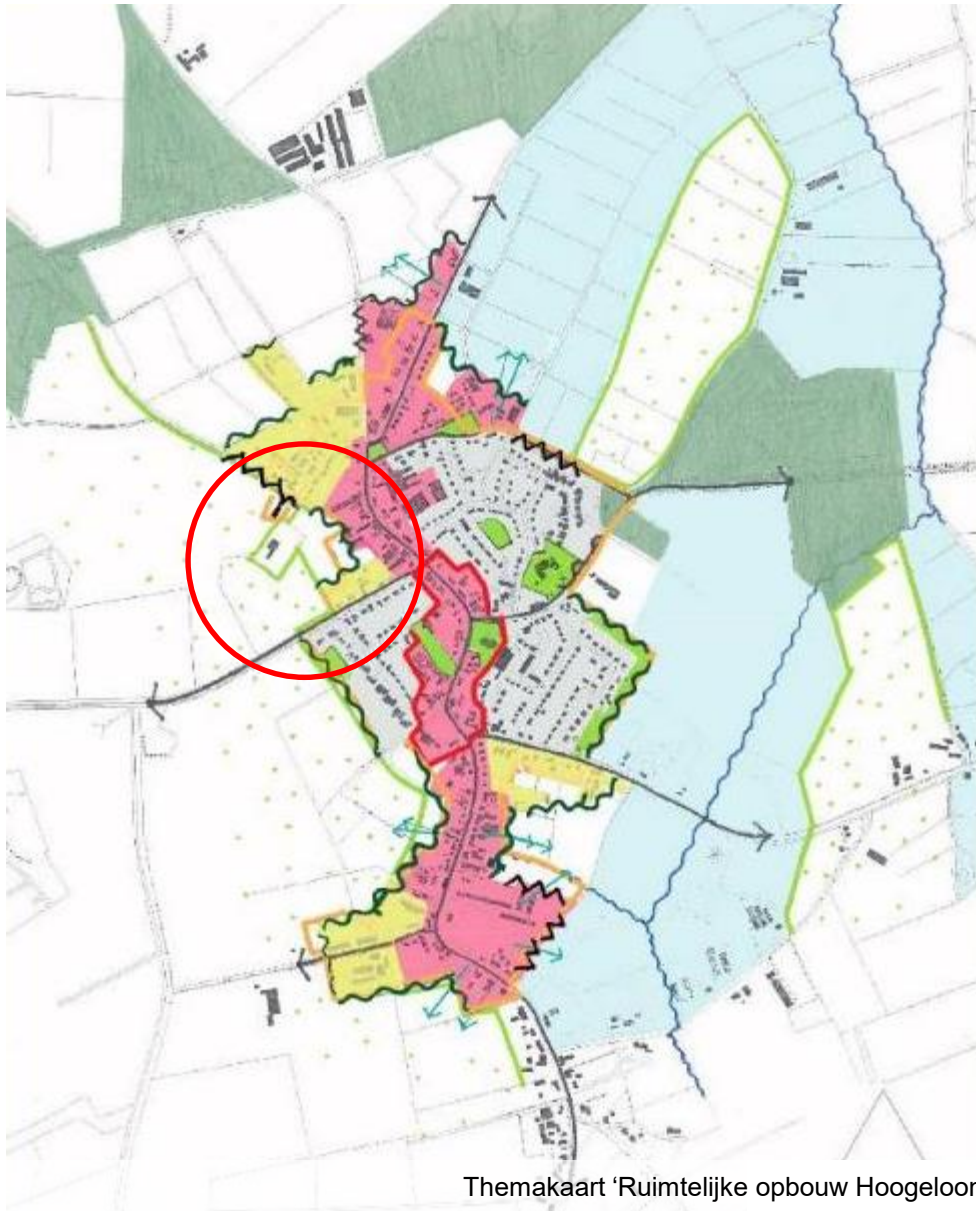


Themakaart 'Openbaar groen '

(bron: Bestemmingsplan Hoogeloon 2010, bewerkt door Buro Hofsteden BV)

Groenstructuur

- Er zijn relatief veel groene openbare ruimtes in het dorp aanwezig.
- Het dorp heeft daardoor een groene uitstraling,
- Dit is tevens te danken aan de begeleiding van de wegen door bomenrijen.
- De nevenstaande themakaart laat zien dat Hoogeloon een 'groen dorp' is.
- De groene ruimten liggen verspreid over het dorp en vormen hierdoor geen echte groenstructuur.
- De openbare ruimte in Hoogeloon is over het algemeen zorgvuldig ingericht
- Het oude dorpslint is de ruggengraat van Hoogeloon.
- Langs het lint is een opbouw van buiten naar binnen waarneembaar, die ondersteund wordt door groen.
- Binnen het dorp is een aantal boomgroepen, bomenrijen en oude solitaire bomen in het straatprofiel opgenomen.
- Buiten de kern wordt de weg begeleid door bomenrijen.



Themakaart 'Ruimtelijke opbouw Hoogeloon'

(bron: Bestemmingsplan Hoogeloon 2010, bewerkt door Buro Hofsteden BV)

Conclusies ruimtelijke structuur

- Nevenstaande kaart, getiteld 'Ruimtelijke opbouw Hoogeloon' geeft een totaalbeeld aan van de bovenstaande ontdekkingen uit de inventarisatie en analyse.
- De rode cirkel geeft de ligging van de locatie weer;
- Naast conclusies spreekt de kaart ook intenties en wensbeelden uit.
- Uit deze aanduidingen kunnen we belangrijke gegevens halen die de basis vormen voor de planvorming.
- Zo is op de locatie te zien dat transparantie vanuit het lint richting buitengebied belangrijk is.
- Ook zijn de zachte, groene dorpsranden aangegeven.
- Ook deze vormen een belangrijk aanknopingspunt voor de planvorming.

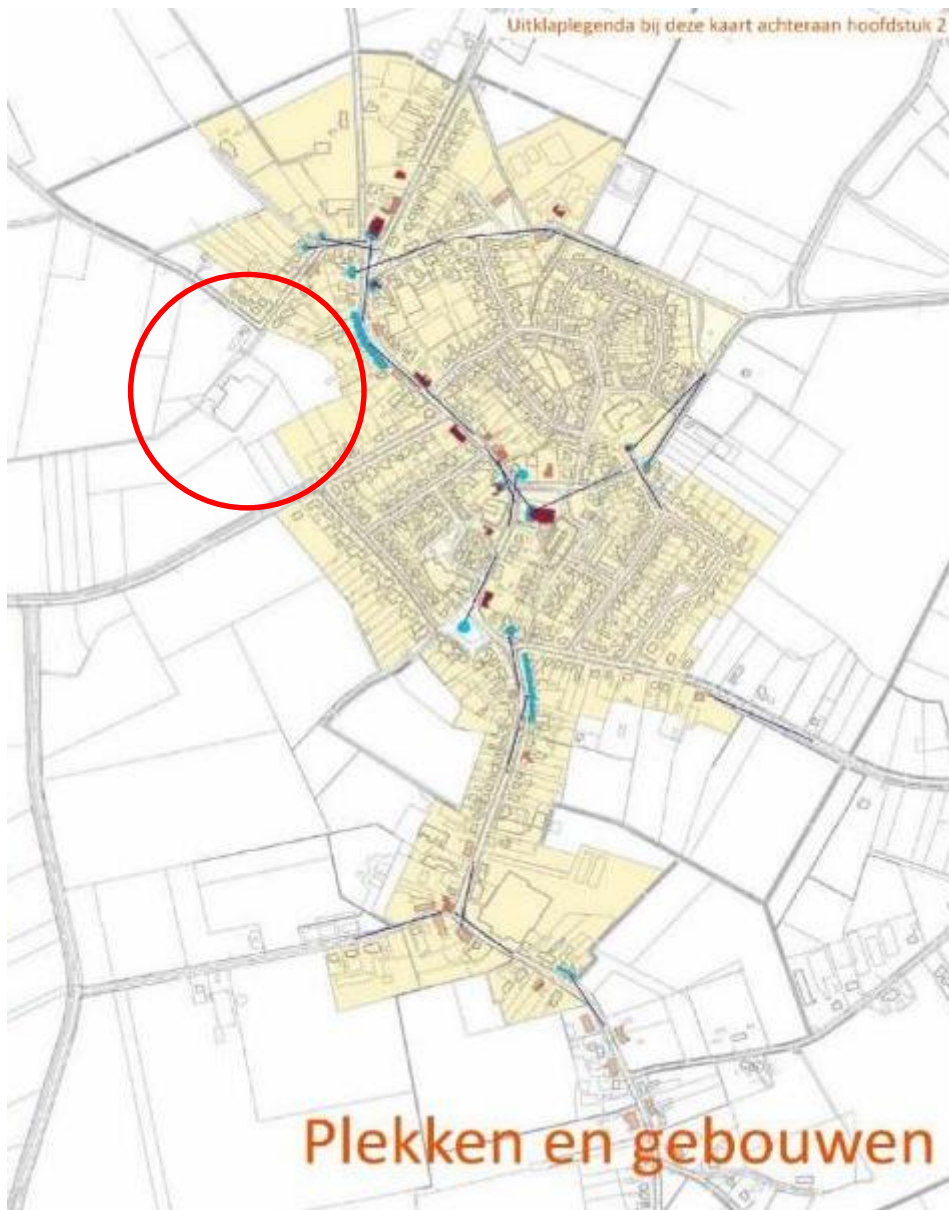


Beeldregieplan gemeente Bladel

- In 2015 heeft de gemeente Bladel een beeldregieplan voor alle kernen in de gemeente laten opstellen.
- Het beeldregieplan is bedoeld om binnen de Kempische context en met behoud van kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte mogelijkheden te bieden om te vernieuwen en te verbeteren. Het is ook bedoeld om burgers en ontwikkelaars inzicht te bieden in wat bepalend is voor de Kempische eigenheid en hoe deze bewaard kan worden. Het beeldregieplan kan zowel gebruikt worden om randvoorwaarden te formuleren voor ontwikkelingen als om ontwikkelingen te toetsen.

Informele dorpsrand

- Van oorsprong kennen de dorpen een informele dorpsrand: niet ontworpen of vormgegeven en sterk bepaald door opgaand groen (bomen, struiken en hagen), waar men tussendoor de bebouwing ziet.
- Het is vooral een beeld van daken in het groen, omdat de bebouwing veelal slechts één bouwlaag hoog is en de gevels dus verstopt liggen achter het groen.
- Het beeldregieplan geeft op basis van het bovenstaande de volgende regieaanwijzingen:.



Regieaanwijzingen informele dorpsranden

- Op de bebouwing aan de randen van de dorpen worden kappen toegepast. In Hoogeloon wordt de informele (zachte) dorpsrand in stand gehouden door de woningen met de achter- percelen naar het buitengebied te situeren.

Regieaanwijzingen centrum en woongebieden

- Bebouwing met een hoogte van één bouwkaag met kap blijft ook bij vervanging één bouwlaag hoog.
- Bij ontwikkelingen van een groter schaal buiten de dorpscentra (zoals aangeduid op de kaart 'dorp en landschap') is het van belang dat er voldoende ruimte is voor groen rond de bebouwing.

Regieaanwijzingen oude bebouwingslinten

- Op de nevenstaande kaart 'Plekken en gebouwen' staan de markante punten en wanden aangegeven die een rol spelen bij de continuïteit van het dorpslint.
- Ter plekke van de nieuwe entree van het plan aan de Hoofdstraat is een dergelijke aanduiding aangegeven.
- Op deze plekken liggen aanleidingen voor bijzondere bebouwing of accenten, waar ook aandacht is voor de openbare ruimte (bijvoorbeeld bomen).

An aerial photograph of a residential area with a semi-transparent urban planning map overlaid. The map features a network of red lines representing streets and green areas representing parks or green spaces. The text '2 stedenbouwkundig plan' is centered over the map.

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 en klimaatadaptatie.
- De heilzame werking van groen op de gezondheid is wetenschappelijk bewezen. Streven is dan ook om iedereen in het plan uitzicht op groen te geven.
- Door een robuuste groenstructuur aan te leggen, kan 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
- 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 zeer geschikt voor (spontane) ontmoetingen als voor geplande sociale bijeenkomsten zoals een buurtfeest, een buurtbarbecues, een kleedjesmarkt of bijeenkomsten in het kader van sport en spel.



stedenbouwkundig plan

Ruimtelijke structuur

- De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit woonvelden in het groen (in nevenstaande afbeelding zijn deze velden weergegeven, in de themakaart op pagina 18 is het groene raamwerk afgebeeld).
- De woonvelden zijn zo vormgegeven dat de naar binnen gekeerde kanten zorgen voor een sterke sociale cohesie.
- Hier zullen ook met name de woningen in het goedkopere segment, die een kleiner kavel bezitten, worden geprojecteerd,.
- De randen van het plan profiteren optimaal van het aangrenzende en omringende groen.
- 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 Hoofdstraat en wordt het lint van de Akkerstaat in het plan doorgezet.
- Waar de randen van het plan zich richten op bestaande bebouwing en structuren worden voorkanten gecreëerd.
- Naar het werkelijke buitengebied aan de zuidwestzijde wordt met achterkanten geëindigd om de informele dorpsrand uit het beeldregieplan te respecteren.



woonvelden



An aerial, isometric view of a city grid. The grid consists of light gray lines representing streets. Various 3D models of buildings are placed on the grid. Some buildings are simple rectangular blocks, while others are more complex, with multiple levels or irregular shapes. The buildings are rendered in a light gray color with a slight shadow on the ground. The overall style is architectural and technical.

3 stedenbouwkundige randvoorwaarden (‘de 10 geboden’)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

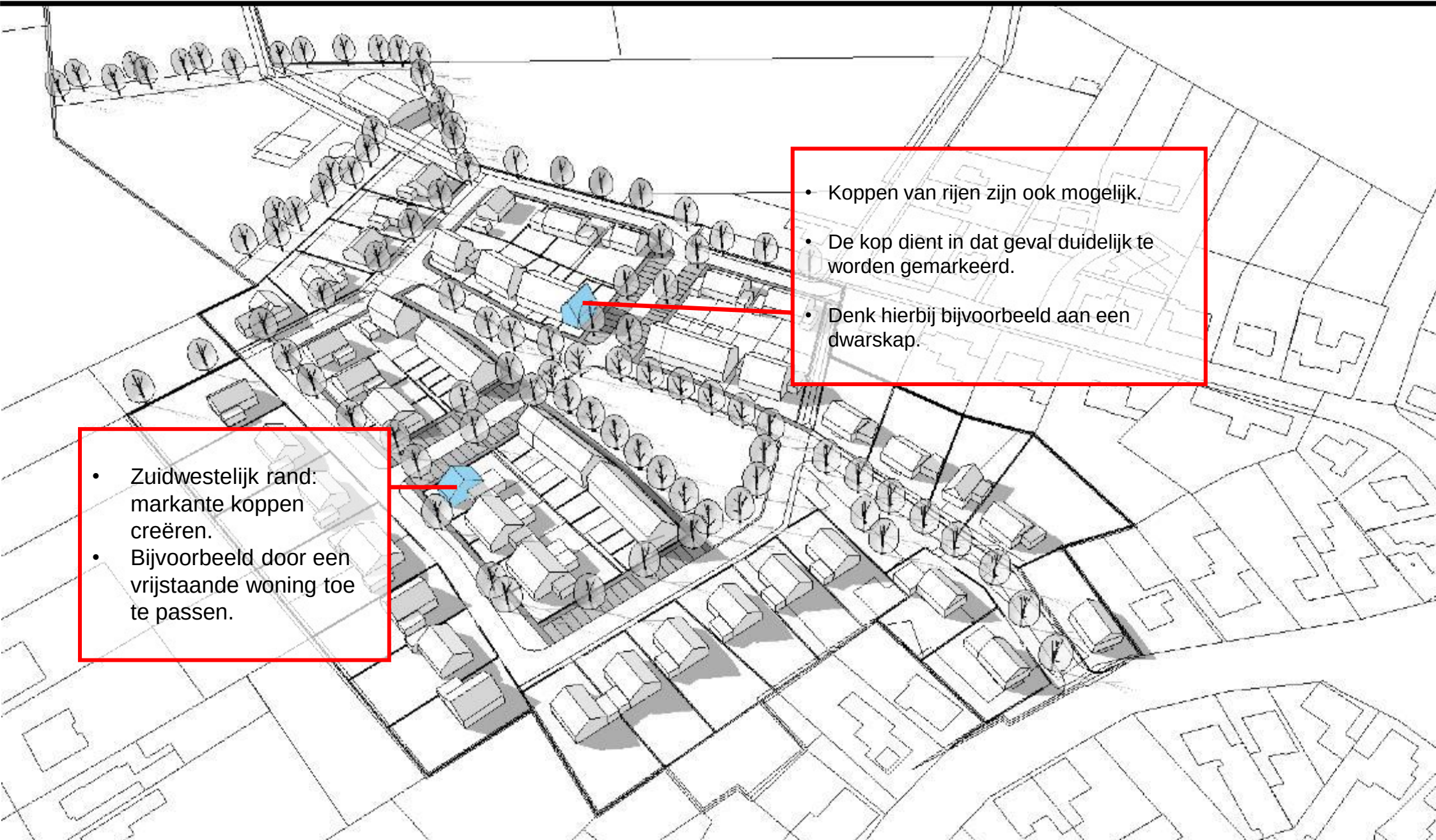
- Voorliggend beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit twee onderdelen, namelijk de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het zogenaamde 'werkelijke' beeldkwaliteitsplan'.
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden (ook wel 'de 10 geboden' genoemd) hebben betrekking op die aspecten van beeldkwaliteit, die betrekking hebben op de positie op de kavel, massaopbouw, hoogte, rooilijnen, oriëntatie et cetera.
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden in dit 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 vertaald in de 'Regels' van het bestemmingsplan.
- Hiermee zijn deze randvoorwaarden juridisch verankerd en geborgd.
- Er zijn echter ook randvoorwaarden, die minder gemakkelijk in de Regels kunnen worden vertaald
- In dit geval zal het beeldkwaliteitplan van toepassing zijn.
- Het beeldkwaliteitplan zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld en worden toegevoegd aan de gemeentelijke Welstandsnota.
- In het volgende hoofdstuk (hfdstuk 4) zal nader worden ingegaan op wat wij de werkelijke beeldkwaliteit noemen.
- Hier zullen zaken als dakvorm, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering worden beschreven.

1^e gebod



- Doorzetten lintvormige bebouwing Akkerstraat: een kleinere stedenbouwkundige korrelgrootte is hier vereist.
- Alleen de woningtypen vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoning zijn hier toegestaan.

2^e gebod



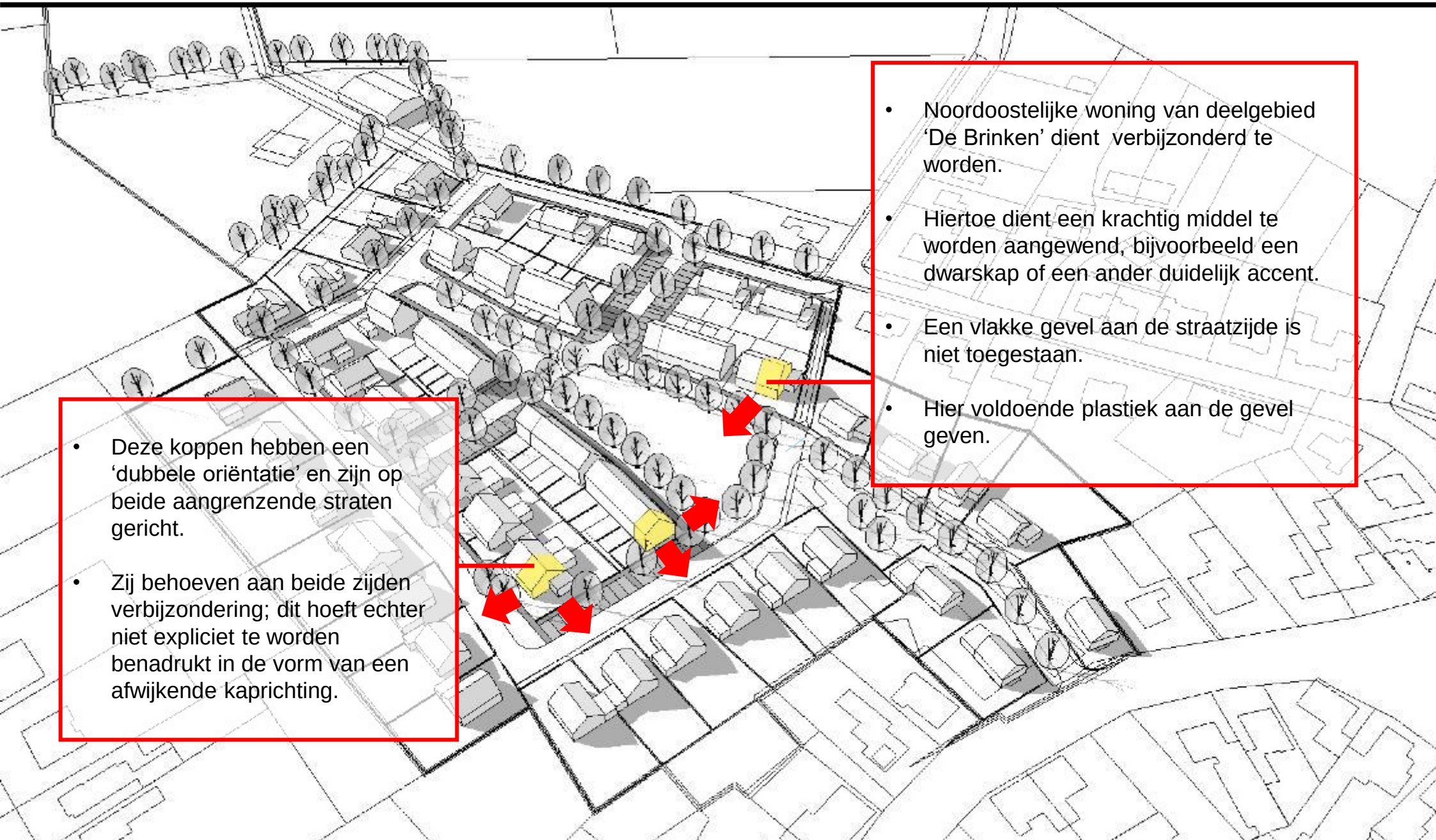
- Zuidwestelijk rand: markante koppen creëren.
- Bijvoorbeeld door een vrijstaande woning toe te passen.

- Koppen van rijen zijn ook mogelijk.
- De kop dient in dat geval duidelijk te worden gemarkeerd.
- Denk hierbij bijvoorbeeld aan een dwarskap.

3^e gebod



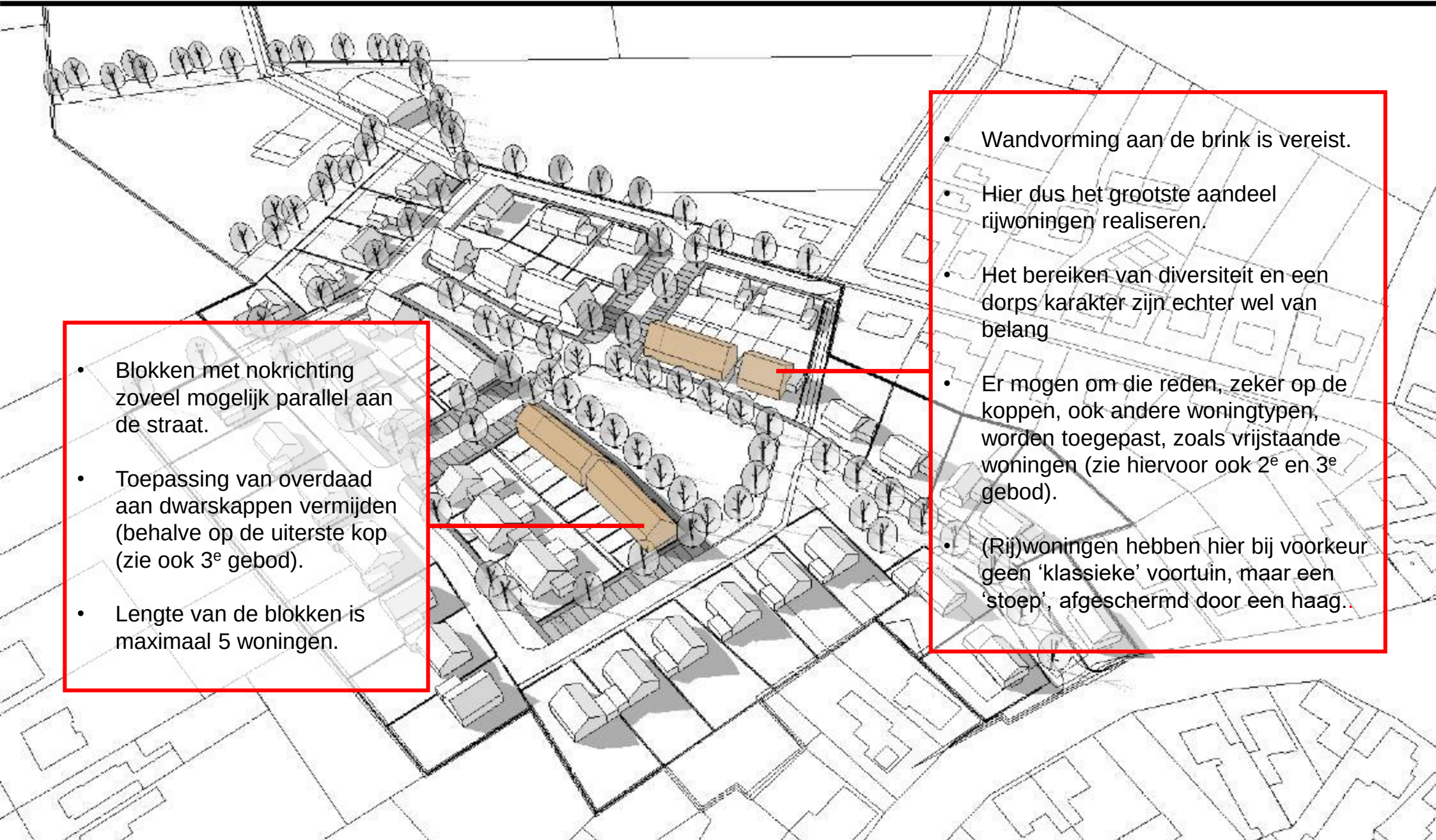
4^e gebod



- Deze koppen hebben een 'dubbele oriëntatie' en zijn op beide aangrenzende straten gericht.
- Zij behoeven aan beide zijden verbijzondering; dit hoeft echter niet expliciet te worden benadrukt in de vorm van een afwijkende kaprichting.

- Noordoostelijke woning van deelgebied 'De Brinken' dient verbijzonderd te worden.
- Hiertoe dient een krachtig middel te worden aangewend, bijvoorbeeld een dwarskap of een ander duidelijk accent.
- Een vlakke gevel aan de straatzijde is niet toegestaan.
- Hier voldoende plastiek aan de gevel geven.

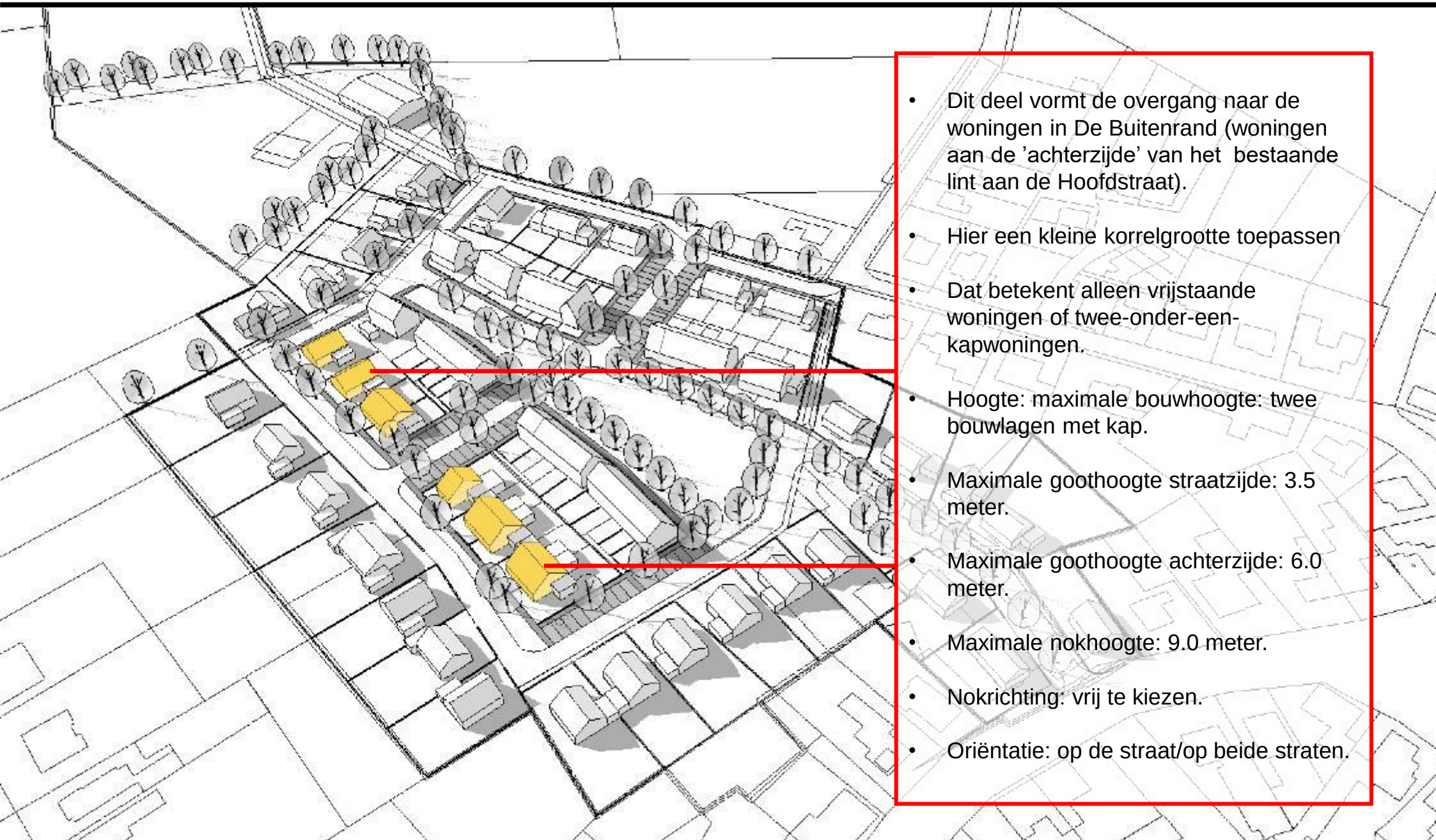
5^e gebod



- Blokken met nokrichting zoveel mogelijk parallel aan de straat.
- Toepassing van overdaad aan dwarskappen vermijden (behalve op de uiterste kop (zie ook 3^e gebod).
- Lengte van de blokken is maximaal 5 woningen.

- Wandvorming aan de brink is vereist.
- Hier dus het grootste aandeel rijwoningen realiseren.
- Het bereiken van diversiteit en een dorps karakter zijn echter wel van belang
- Er mogen om die reden, zeker op de koppen, ook andere woningtypen, worden toegepast, zoals vrijstaande woningen (zie hiervoor ook 2^e en 3^e gebod).
- (Rij)woningen hebben hier bij voorkeur geen 'klassieke' voortuin, maar een 'stoep', afgeschermd door een haag.

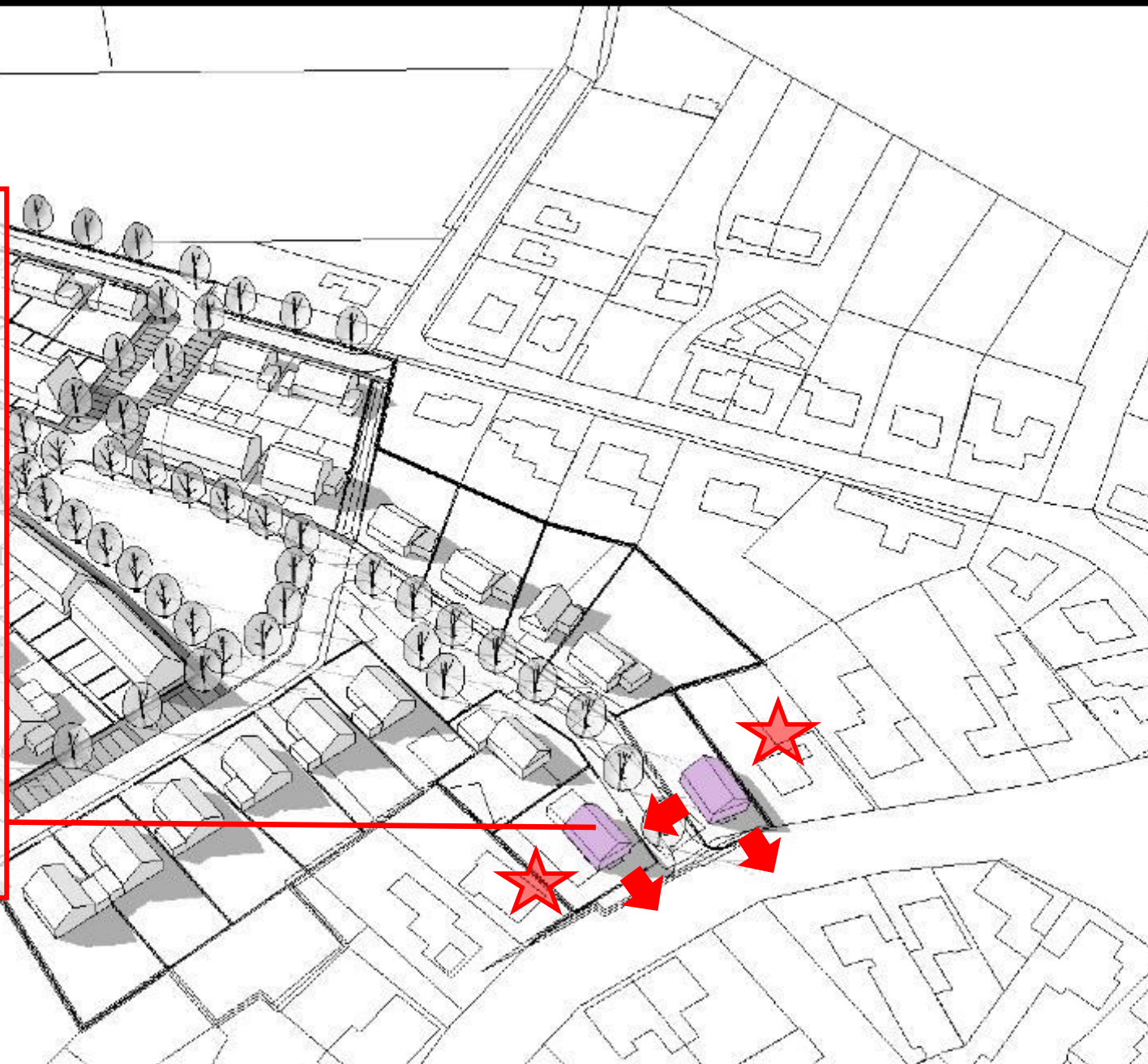
6^e gebod



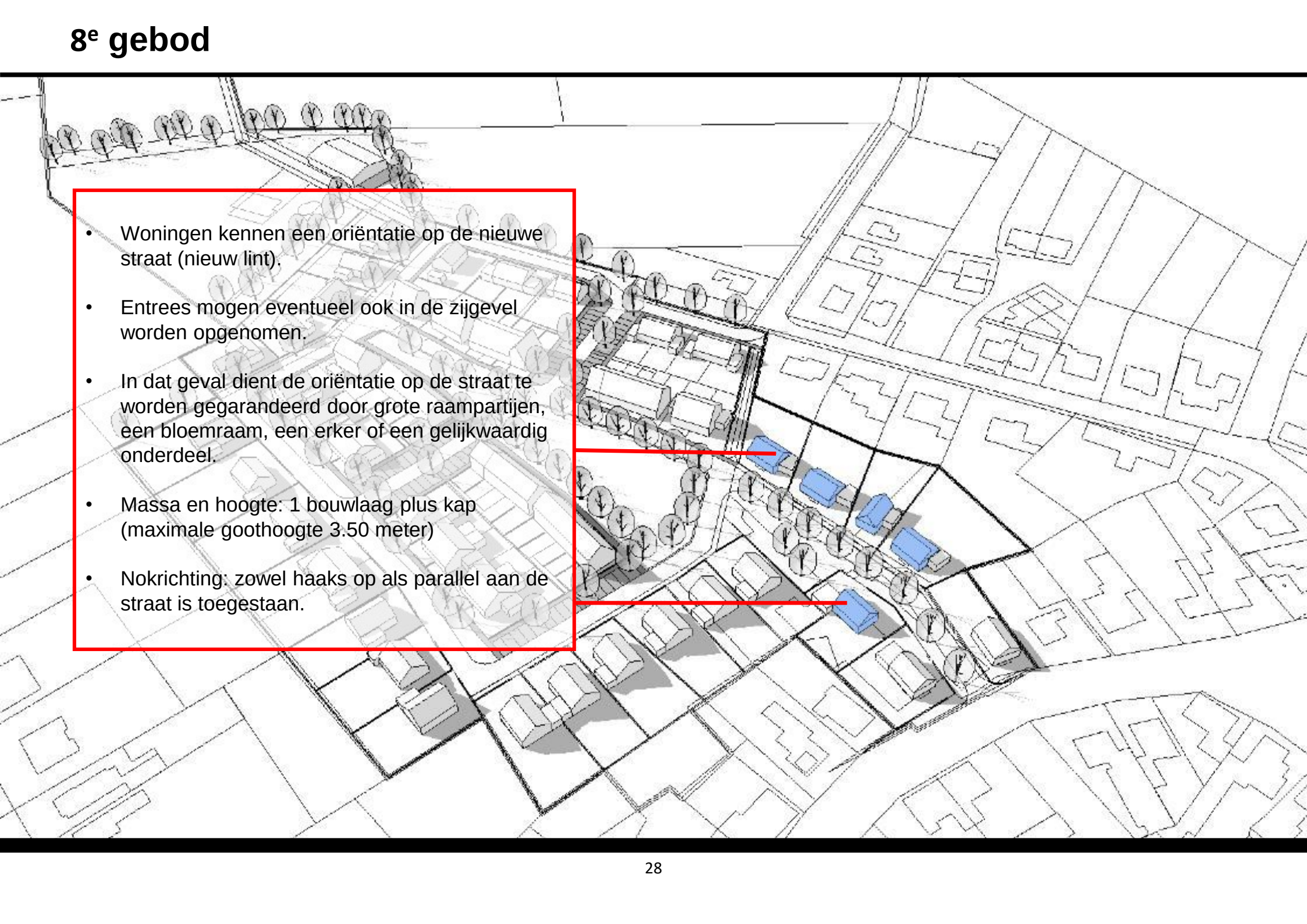
- Dit deel vormt de overgang naar de woningen in De Buitenrand (woningen aan de 'achterzijde' van het bestaande lint aan de Hoofdstraat).
- Hier een kleine korrelgrootte toepassen
- Dat betekent alleen vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen.
- Hoogte: maximale bouwhoogte: twee bouwlagen met kap.
- Maximale goothoogte straatzijde: 3.5 meter.
- Maximale goothoogte achterzijde: 6.0 meter.
- Maximale nokhoogte: 9.0 meter.
- Nokrichting: vrij te kiezen.
- Oriëntatie: op de straat/op beide straten.

7^e gebod

- Algemeen: woningen zijn onderdeel van dorpslint 'Hoofdstraat' en dienen zich ook als zodanig in dit lint te 'voegen'
- Woningen zijn tevens markeringen van de hoofdentree van het plan.
- Massa en hoogte: 1 bouwlaag plus kap.
- Zowel zadeldak als mansardedak zijn toegestaan.
- Nokrichting: haaks op of parallel aan de straat
- Oriëntatie: dubbel, zowel naar het lint van de Hoofdstraat als naar de nieuwe entreeweg.



8^e gebod

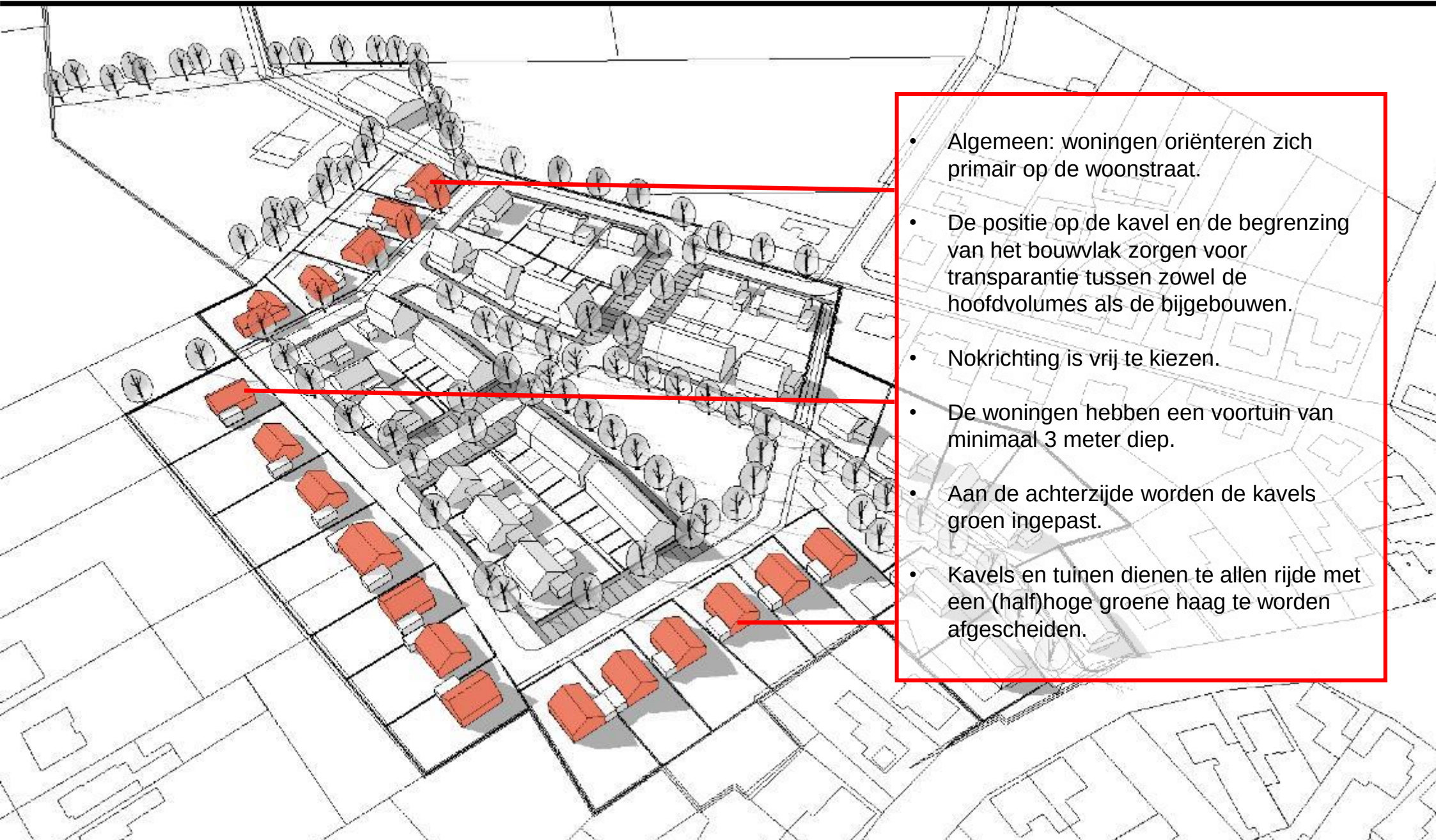
- 
- An aerial perspective drawing of a city block. A red rectangular box highlights a specific area on the left side of the block. Within this box, there is a list of six bullet points in Dutch. The drawing shows various building footprints, some with trees, and a network of streets. Two horizontal red lines extend from the right side of the red box into the rest of the block, pointing towards specific building areas.
- Woningen kennen een oriëntatie op de nieuwe straat (nieuw lint).
 - Entrees mogen eventueel ook in de zijgevel worden opgenomen.
 - In dat geval dient de oriëntatie op de straat te worden gegarandeerd door grote raampartijen, een bloemraam, een erker of een gelijkwaardig onderdeel.
 - Massa en hoogte: 1 bouwlaag plus kap (maximale goothoogte 3.50 meter)
 - Nokrichting: zowel haaks op als parallel aan de straat is toegestaan.

9^e gebod



- Algemeen: woningen begeleiden enerzijds de groene ruimte (Kleine Brink), maar vormen anderzijds accenten op de hoeken
- Oriëntatie en plaats op de kavel zijn zeer belangrijk.
- Blinde en anonieme zijkanten dienen te allen tijde te worden vermeden.
- Zijtuinen en tuinen die aan de openbare ruimte grenzen, worden met een groene, (half)hoge erfafscheiding afgeschermd.

10^e gebod



- Algemeen: woningen oriënteren zich primair op de woonstraat.
- De positie op de kavel en de begrenzing van het bouwvlak zorgen voor transparantie tussen zowel de hoofdvolumes als de bijgebouwen.
- Nokrichting is vrij te kiezen.
- De woningen hebben een voortuin van minimaal 3 meter diep.
- Aan de achterzijde worden de kavels groen ingepast.
- Kavels en tuinen dienen te allen rijde met een (half)hoge groene haag te worden afgescheiden.



4 beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur

inleiding

Werkelijke beeldkwaliteit

- In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op wat wij de 'werkelijke beeldkwaliteit' noemen.
- Hier zullen zaken als dakvorm, gevelindeling, kleuren 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 delen van het plan zullen de spelregels voor de beeldkwaliteit per deelgebied (licht) verschillen.



stedenbouwkundig plan



Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

- Straten in de omgeving met een relatief hoge mate van invloed op het plan zijn de Hoofdstraat en de Akkerstraat.
- Dit komt mede doordat het plan via deze twee wegen ontsloten zal worden.
- Het bebouwingsbeeld van de bestaande situatie is zeer divers.
- De Hoofdstraat is een historisch dorpslint, dat in de loop der tijd is verdicht. Hierdoor is een afwisselend beeld ontstaan met historische en hedendaagse panden. Er staan nog enkele oude langgevelboerderijen en daarnaast woningen uit verschillende tijdperken.
- De Akkerstraat kent hoofdzakelijk bebouwing uit latere tijdperken. De bebouwing is divers van karakter en kleur. Het grootste deel van de metselstenen valt echter in het zandkeurige/bruinachtige scala. De bebouwing is grotendeels laag (1 bouwlaag met kap), op enkele uitzonderingen na (2 lagen plus kap).





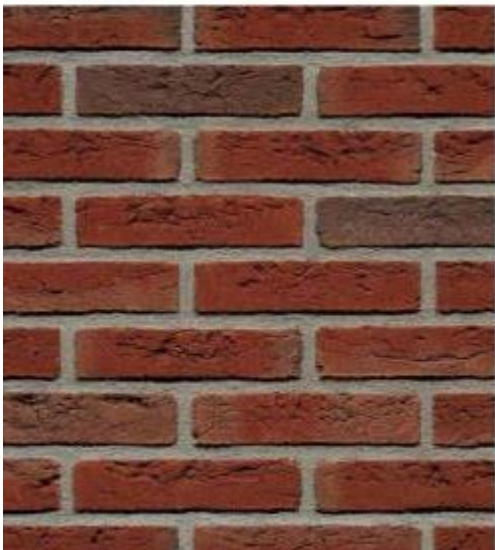
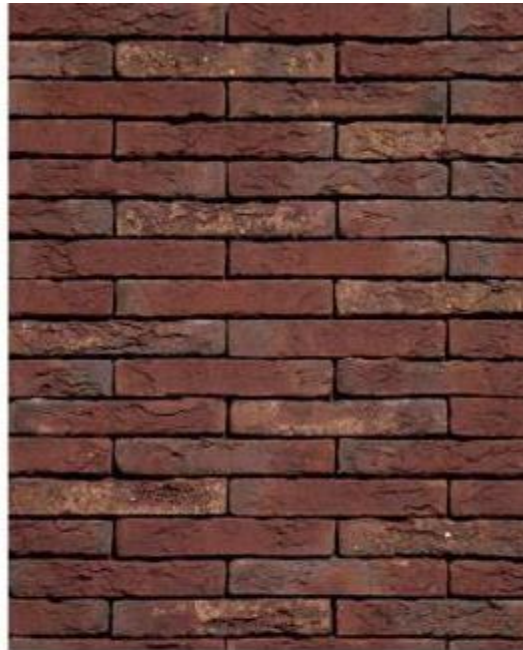
Goot- en nokhoogte

- Het dorpse, kleinschalige karakter van de wijk vormt het leidmotief voor de beeldkwaliteit.
- De navolgende spelregels aangaande kleur- en materiaalgebruik gelden dan ook voor alle deelgebieden.
- Indien er voor een bepaald deelgebied afwijkende spelregels of materiaalkeuzen gelden, worden die bij het betreffende deelgebied besproken.
- In het algemeen gelden de volgende spelregels:
 - De woningen hebben aan de straatzijde allen een relatief lage, maximale goothoogte, te weten maximaal 3.50 meter.
 - De nokhoogte is relatief gezien minder laag, dit om een prominent aanwezige kap mogelijk te maken. Dit heeft zowel functionele als esthetische redenen. Om die reden bedraagt de maximale nokhoogte 8.50 meter.
 - Aan de achterzijde (tuinzijde) van de woningen wordt in sommige deelgebieden ook wat meer ruimte in de goothoogte geboden. Dit om het wenselijke programma mogelijk te maken.

Kapvormen

- Naast de voornoemde lage goothoogte is ook de kapvorm een belangrijk middel om een dorps karakter te krijgen.
- In basis zijn er twee wenselijke kapvormen: het zadeldak en het mansardedak.
- Het uitgangspunt voor de gehele wijk is een eenvoudige kap, die zo min mogelijk uitstulpingen 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 deelgebied 'De Buitenrand' zijn de mogelijkheden wat ruimer, dit zal bij dit deelgebied behandeld worden.





Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik is in basis voor de gehele wijk gelijk.
- De basis bestaat uit traditionele materialen als baksteen en gebakken dakpannen in combinatie met houten deuren en kozijnen.
- De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en grondstoffen uit de omgeving.
- Het kleurenspectrum ligt in de rode en bruine tinten.
- Er kunnen, afhankelijk van het deelgebied, meer of minder eigentijdse accenten worden toegevoegd op het gebied van materiaal (bijv. zink) of kleur (bijv. wit).
- In beginsel mogen in het grootste deel van het plangebied zowel rode als antracietkleurige dakpannen worden toegepast.
- In een deel van het plangebied (bijvoorbeeld in deelgebied De Brinken) zijn slechts antracietkleurige dakpannen toegestaan in verband met de oriëntatie in combinatie met zonnepanelen.

Toepassing zonnepanelen (inspiratie)

- 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 weg 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 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 verwerkingswijze in het bijzonder kunnen echter niet worden opgelegd.
- In dat licht moet men deze spelregels voor bijgebouwen als inspiratiebron zien, niet als dictaat.

beeldkwaliteit: deelgebieden



Algemeen

- Het stedenbouwkundig plan kent meerdere ruimtelijke deelgebieden met hun eigen sfeer en morfologie.
- Hierdoor kent het plan verschillende delen, die ieder op hun eigen manier op de bestaande ruimtelijke context (bijv. dorpslint of landschap) aansluiten.
- Om die reden is ervoor gekozen om meerdere deelgebieden te formuleren met het oog op de gewenste beeldkwaliteit.
- Deze deelgebieden verschillen op onderdelen van elkaar op het gebied van sfeer, materiaalgebruik en aanvullende architectonische kenmerken.
- Vanzelfsprekend is er ook een gelijke noemer, die zorgt voor eenheid en die de deelgebieden aan elkaar bindt. Deze gelijke noemer manifesteert zich met name op het gebied van de eenduidige goothoogte aan de straatzijde (maximaal 3.50 meter) en op het gebied van kleur- en materiaalgebruik.



deelgebied 1: De Entree





Algemeen

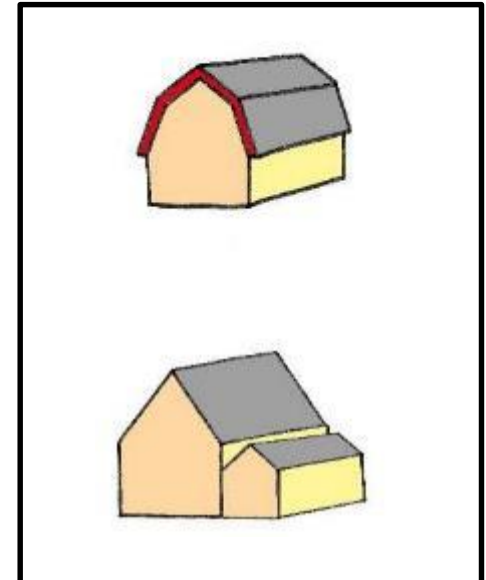
- Deelgebied 1, De Entree, is het deelgebied, dat de belangrijkste entree vanaf de Hoofdstraat begeleidt.
- Een groot deel van de kavels in dit deelgebied grenst met de achterzijde aan bestaande kavels.
- Doordat het gebied aan bestaande kavels grenst, sluit ook de woningtypologie van dit gebied daar op aan.
- Het deelgebied kent relatief grote kavels met daarop alleen vrijstaande woningen.
- De woningen staan ruim op hun kavel en hebben een duidelijke voortuin.
- Tussen de woningen is een relatief grote afstand aanwezig, zodat de luchtigheid gewaarborgd is.
- De beeldkwaliteit van de architectuur kent een vrij ruim scala, van traditioneel landelijk tot eigentijds dorps.
- Ook de moderne varianten hebben echter in alle gevallen een kap.

deelgebied 1: Het Dubbellint



Kleur- en materiaalgebruik 'De Entree'

- Deelgebied 'Het Dubbellint' is het deelgebied met een relatief groot aantal aansluitingen op bestaande kavels.
- 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 lichtrode metselstenen en/of stenen die naar een zandkleurige tint neigen 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 gevel) gestimuleerd.
- Dit gaat verder dan alleen het uitvoeren van gevelopeningen in hout, maar betreft gevelbekleding of zelfs constructieve delen, zoals bijvoorbeeld kolommen, van hout.



deelgebied 2: De Flanken





Algemeen

- Deelgebied 2 'De Flanken' is het deelgebied dat langs de randen van de kern/het midden van het plan ligt.
- Dit deelgebied heeft in die zin het meeste contact met de omringende omgeving.
- In tegenstelling tot deelgebied 'De Entree', dat hoofdzakelijk met achterzijden aan bestaande bebouwing grenst, oriënteren de woningen in 'De Flanken' zich juist met de voorzijde naar buiten'.
- Ondanks het feit dat dit deelgebied ook relatief grote kavels kent, zijn de kavels gemiddeld gezien kleiner dan in deelgebied 'De Entree'.
- De toegestane typologieën zijn hier de vrijstaande (levensloopbestendige) woning en/of de twee-onder-een-kapwoning.
- Het deelgebied vormt in essentie nieuwe randen met woningen, die met hun voorzijde naar buiten/naar de omgeving gericht zijn.
- De architectuurstijl sluit grotendeels aan bij deelgebied 3, De Brinken genaamd.

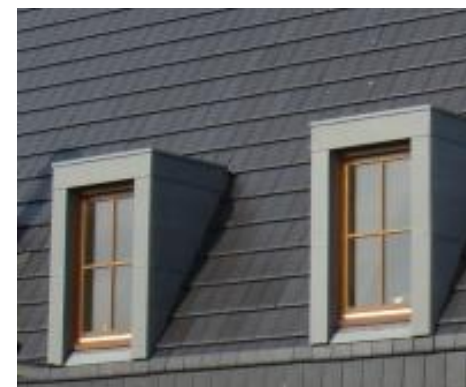
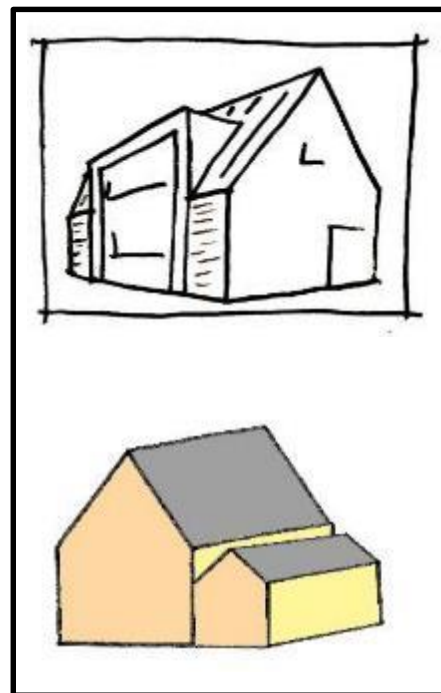
deelgebied 2: De Flanken



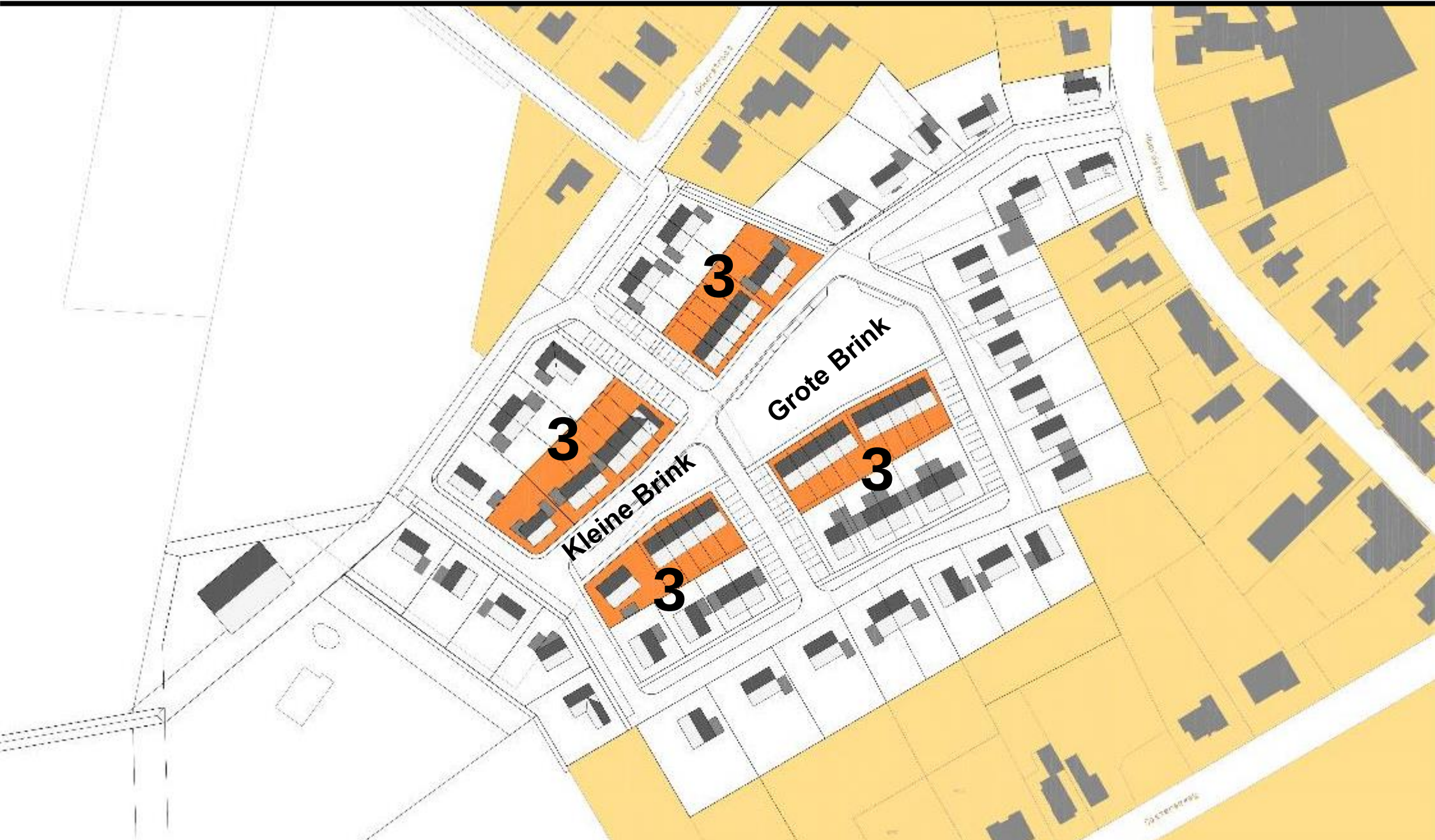
- Om het dorpse karakter van deze nieuwe dorpsrand te bereiken, is de richting van de nok niet vastgelegd.
- De nokrichting van de woningen kan dus zowel parallel áán als loodrecht óp de weg staan.
- De woningen staan op een 'gemiddelde' afstand van de voorste perceelsgrens.
- In tegenstelling tot de rijwoningen in 'De Brinken Noord' hebben alle woningen hier een voortuin.

Kleur- en materiaalgebruik 'De Flanken'

- De kleur van de metselstenen zit in het donkere spectrum van het gedefinieerde scala, te weten van donkerrood tot roodbruin.
- Witte accenten zijn toegestaan in dit deelgebied, zowel als onderdeel van een woning als in de vorm van de woning als geheel.
- De woningen mogen zowel rode als antracietkleurige dakpannen als dakbedekking hebben.
- Met riet gedekte daken zijn in dit deelgebied niet toegestaan.



deelgebied 3: De Brinken





Algemeen

- Deelgebied 'De Brinken' is het grootste, centraal in het plan gelegen, deelgebied.
- Het deelgebied omringt de belangrijkste openbare ruimten in het plan en is daardoor van grote invloed op het totaal.
- Dit deelgebied is erg bepalend voor de interne sfeer, de beeldkwaliteit en het 'dorpse karakter' van het plan.
- Het is het deelgebied met de grootste diversiteit aan programma en typologieën.
- Het is het enige deelgebied in het plan waar ook rijenwoningen voorkomen.
- De bindende thema's zijn 'dorps en kleinschalig', kwalitatief hoogwaardig en klassiek, maar eigentijds.
- Spelregels die deze thema's genereren en bepalen zijn een relatief lage goothoogte aan de voorzijde (straatzijde, maximaal 3.50 meter) en de invloed van de kap.

deelgebied 3: De Brinken



- Deelgebied 'De Brinken' bestaat uit twee delen, te weten De Grote en De Kleine Brink.
- Het noordelijke deel wordt 'De Grote Brink' genoemd en omringt de grote, groene ruimte in het plan.
- Om de grote ruimten (Brinken) te begeleiden is een zekere mate van wandvorming hier noodzakelijk.
- Om dit te ondersteunen is de dominante nokrichting parallel aan de straatrichting gelegen.
- In beide sub-gebieden vinden we ook rijenwoningen.
- Om voldoende ruimtelijke diversiteit te borgen, mogen de gebiedenechter niet geheel uit rijen bestaan.
- Om het dorpse beeld te bereiken, is de goothoogte aan de straatzijde laag, de goothoogte aan de achterzijde mag hoger zijn (maximaal 6 meter)..
- De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is relatief hoog t.o.v. van de goothoogte aan de voorzijde, nl. 9 meter.
- Door de verhouding lage goothoogte-hogere nokhoogte kan de kap prominent zichtbaar worden.

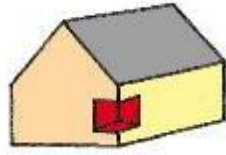
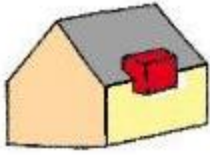
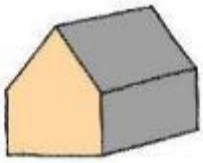


deelgebied 3: De Brinken

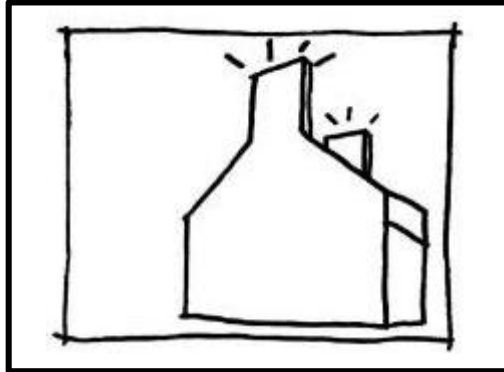
- Subgebied 'De Kleine Brink' is het zuidelijke deel van het gehele deelgebied.
- Dit deel omvat de woningen die de kleinere, smallere groene ruimte in het plan begeleiden.
- De toegestane typologieën zijn ook hier vrijstaande woningen, tweekappers en rijenwoningen
- Ook hier is de goothoogte aan de straatzijde laag (maximaal 3.50 meter) en aan de achterzijde (mogelijk) hoger (indien programmatisch noodzakelijk).
- Doordat de kavels relatief wat groter zijn, kan veel programma op de begane grond worden gerealiseerd.
- Indien men toch (meer) programma op de verdieping wil maken, kunnen de goothoogte aan de achterzijde (max. 6.0 meter) en de nokhoogte worden verhoogd.
- De kap krijgt hierdoor een prominente rol.
- Verder is de doorgemetselde schoorsteen hét kenmerkende beeldmerk van dit deelgebied.







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



Kleur- en materiaalgebruik 'De Brinken'

- Het materiaalgebruik is voor beide 'sub-gebieden van deelgebied 'De Brinken' gelijk.
- De basis bestaat uit traditionele materialen als baksteen en gebakken dakpannen i.c.m. houten kozijnen.
- De kleuren zijn aards en natuurlijk en zijn zoveel mogelijk gebaseerd op plaatselijke architectuur en grondstoffen uit de omgeving.
- Het kleurenspectrum ligt in de rode en bruine tinten.
- Er mogen eigentijdse accenten worden toegevoegd in materiaal (bijv. zink) of in kleur (bijv. wit stucwerk).
- In beide delen (De Grote en Kleinen 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 noordzijde van De Grote Brink aanwezig zijn.
- Om de eenheid te bewaren worden ook voor De Kleine Brink antracietkleurige pannen aangehouden.

deelgebied 4: De Buitenrand





Algemeen

- Deelgebied 'De Buitenrand' refereert het sterkst van alle deelgebieden naar het agrarisch verleden.
- Dit gegeven is terug te zien in de spelregels voor stedenbouw en architectuur.
- Deze spelregels zijn enerzijds traditioneel, anderzijds bieden zij ruimte voor innovatie en moderne toevoegingen.
- De typologieën die in dit deelgebied zijn toegestaan zijn de vrijstaande woning en de tweekapper.
- Binnen deze typologie onderscheiden we twee richtingen in dit deelgebied. Deze richtingen zijn gebaseerd op de bebouwingstypologieën op het oorspronkelijke boerenerf.
- Wat de beeldkwaliteit aangaat, zijn er in dit deelgebied twee scenario's mogelijk: het scenario Type Hoofdhuis of het scenario Type Boerenschuur.
- De typologie 'boerenschuur' wordt (pragmatisch) uitgewerkt in een hedendaagse 'schuurwoning'.



Type 'Hoofdhuis'

- Het type 'hoofdhuis' kent de volgende spelregels.
- De hoofdvorm is eenvoudig, bestaande uit een eenvoudig basement met een prominente kap.
- Zowel subvolumes als schuren zijn hier toegestaan en mogen tot op zekere hoogte aan het hoofdvolume worden vastgemaakt.
- Ook de kap is eenvoudig en bevat bij voorkeur geen of zo min mogelijk samengestelde onderdelen.
- De maximale goothoogte is laag, nl. 3.50 meter.
- De maximale nokhoogte mag iets extra's hebben en bedraagt dus 9.50 meter.
- De nokrichting wordt vrij gehouden en zal daardoor naar verwachting wisselend zijn.
- Het kleurenpalet voor baksteen is 'licht tot donker, weliswaar in aardetinten, geen geel en geen beige..
- Dakpannen zowel in antraciet als rood zijn hier toegestaan, evenals met riet gedekte daken.

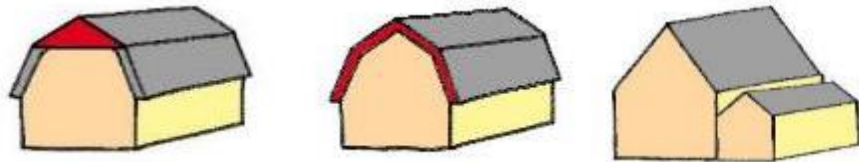




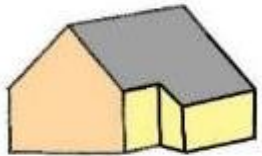
Type 'schuurwoning'

- De schuurwoning dient te voldoen aan de volgende spelregels:
- De hoofdvorm is eenvoudig, het volume bestaat uit een eenvoudig basement met een prominente kap
- Uitstulpingen, subvolumes of andere uitstekende delen dienen te worden vermeden.
- Ook de kap is eenvoudig en bevat geen / zo min mogelijk samengestelde delen.
- De maximale goothoogte is, net als in het grootste deel van het plan, laag (3.50 m.); de maximale bouwhoogte/ nokhoogte is 9.5 meter.
- De nokrichting wordt vrij gehouden en zal daardoor naar verwachting wisselend zijn.
- De kleur- en materiaalkeuzen zijn basaal en sober. Het kleurenpalet voor baksteen is 'donker,' liefst 'vergrijsde' tinten.
- De pannen dienen bij de schuurwoning antraciet van kleur te zijn, gebakken en gesmoord.





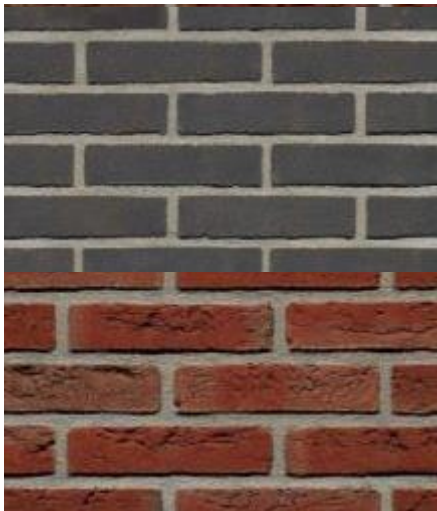
massaopbouw type hoofdhuis



massaopbouw type schuurwoning

Kleur- en materiaalgebruik” De Buitenrand’

- De beeldkwaliteit voor deelgebied De Buitenrand wijkt enigszins af van de andere delen van het plan.
- Dit komt met name door de bijzondere woningtypen, die hier worden toegepast: hoofdhuis en schuurwoning.
- Het Type Hoofdhuis is het meest traditioneel en sluit daarmee het meest aan bij het algemene materiaalgebruik in het gehele plan.
- Behalve de kapvormen zadeldak en mansardedak is voor dit type ook een kap met wolfseinden toegestaan.
- Naast dakpannen mag hier ook riet worden toegepast als dakbedekking.
- Het Type Schuurwoning is het meest afwijkend.
- Hier dienen materialen te worden toegepast die aansluiten bij de inspiratiebron, de boerenschuur.
- Meest voor de hand liggend is hout, mogelijk in gepotdekselde vorm.
- Gevels van baksteen zijn echter ook toegestaan.



deelgebied 5: De Boerenschuur



deelgebied 5: de boerenschuur



Algemeen

- Deelgebied 'De Boerenschuur' is het kleinste deelgebied van het plan.
- Het betreft de nieuw te bouwen schuur ten behoeve van de voormalig grondeigenaar.
- Aangezien het hier om een boerenschuur gaat, is de basis traditioneel.
- Er is echter veel ruimte voor innovatief bouwen of innovatief gebruik.
- De hoofdvorm is zo simpel mogelijk.
- Een zadelkap is verplicht.



Kleur en materiaalgebruik 'De Boerenschuur'

- Ook het materiaalgebruik van 'De Boerenschuur' wijkt enigszins af van de rest van het plangebied.
- Waar in de rest van het plan gevels van metselstenen de basis vormen, is dat in dit geval hout.
- Dit hout wordt bij voorkeur in zwart uitgevoerd.
- De planken dienen horizontaal te worden verwerkt.
- Het geeft een meerwaarde als de wanden worden uitgevoerd met gepotdekselde planken.
- Dit verwijst naar het agrarische verleden van de kern in het algemeen en het plangebied in het bijzonder.
- De schuur kent een pannendak met antracietkleurige, gebakken pannen.
- Positief aspect is dat het grote dakvlak uiterst geschikt is voor de toepassing van zonnepanelen.
- Er dient echter een goede afstemming tussen plaatst te vinden in kleur en ordening tussen panelen en dak.

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. In the background, there are more houses and a clear blue sky with some clouds.

5 beeldkwaliteit openbare ruimte

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 ruimte in het plan is de grote, groene brink, die centraal in het plan gelegen is.



- De kwalitatieve eenvoud komt onder andere tot uiting in de verharding.
- De verharding van de rijbanen en parkeervakken bestaat uit gebakken klinkers in aardse tinten.
- 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.
- Belangrijk aspecten zijn de berging en afvoer van hemelwater.
- Die afvoer van het hemelwater richting de bergende voorzieningen (wadi's). dient zo zichtbaar mogelijk (oppervlakkig) te worden uitgevoerd

beeldkwaliteit openbare ruimte

- 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 is klassiek en robuust en bestaat in de basis uit gras met bomen.
- De bomen zullen als een dik, groen kader rondom de brink staan.
- Het middengebied blijft 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.



SOCIAAL



SPELEN



KLIMAAT



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 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

- De grasbermen aan de buitenrand van het plan bieden goede kansen voor een natuurlijker invulling en extensiever beheer, waardoor kansen ontstaan op het gebied van het verhogen van de biodiversiteit.



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





Overgang privé- openbaar (erfafscheiding)

- Gemeenschappelijke thema's op het gebied van erfafscheidingen zijn 'dorps' en 'groen'.
- Het algemene beeld is 'natuurlijk', maar 'verzorgd'.
- Aan de voorzijden worden om die reden lage, geschoren hagen toegepast.
- Deze hagen bestaan uit inheemse, liefst streekeigen soorten.
- Men moet denken aan soorten als beuk, meidoorn, liguster et cetera.
- Op plekken waar zijanten van tuinen aan de openbare ruimte grenzen, worden hogere hagen of begroeide hekwerken toegepast.
- In het geval dat voor een hogere haag wordt gekozen, dient deze, om behoud te garanderen, in ieder geval in de eerste jaren te worden voorzien van een ondersteunende constructie.

Colofon

Buro Hofsteden BV



Auteur

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

Lay-out en grafische ondersteuning

Koen Schrauwen
Landschapsontwerper

Gemeente Bladel



Jesse Scheres / Miranda van Dijk
Projectleider

Anton van der Staak
Medewerker grondzaken

Fons d'Haens
Wethouder

