

Woongebied 't Veldje

Gemeente Veghel, kern Boerdonk

Beeldkwaliteitsplan

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Titel rapport:	Beeldkwaliteitsplan 't Veldje te Boerdonk
Projectnummer:	208x00471
Datum:	09 februari 2010 - definitief
Contactpersoon opdrachtgever(s):	dhr. R. Cornelissen (Hendriks-Coppelmans) dhr. M. Douma (gemeente Veghel)
Projectteam BRO:	Femke Bergisch, Jochem Rietbergen

BRO Boxtel
Bosscheweg 107
Postbus 4
5280 AA Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 2
- 1.2 Globale probleemstelling 2
- 1.3 Doel 2
- 1.4 Reikwijdte 3
- 1.5 Wettelijk kader 3
- 1.6 Leeswijzer 4

A. Planopzet: VERKAVELING 5

2. Beleidskaders 7
- 2.1 Inleiding 7
- 2.2 Plangrenzen 7
- 2.3 Hoofdopzet 7
- 2.4 Bestemmingsplan 7
- 2.4 Deelgebieden 13

B. Criteria: BEELDKWALITEIT 15

3. Algemene criteria 17
- 3.1 Inleiding 17
- 3.2 Relatie omgeving 18
- 3.3 Bebouwing op zichzelf 18

4. Gebiedscriteria bebouwing 19
- 4.1 Inleiding 19
- 4.2 Lintwoningen 21
- 4.3 Dorpse woningen 25

C. Criteria: OPENBARE RUIMTE 37

5. Gebiedscriteria openbare ruimte 39
- 5.1 Inleiding 39
- 5.2 Profiel wegen 39
- 5.3 Straatmeubilair 41
- 5.4 Erfafscheidingen 43

Inleiding



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie 't Veldje in Boerdonk (gemeente Veghel) wordt ontwikkeld tot een nieuwe woningbouwlocatie, waarbinnen ruimte is voor ca. 13 woningen. Op basis van de huidige planning wordt een looptijd van 3 tot 5 jaar aangehouden, waarbinnen het totale programma moet worden gerealiseerd.
Voor 't Veldje in Boerdonk is naast dit beeldkwaliteitsplan een verkavelingsplan en een bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Globale probleemstelling

Omdat er geen expliciete en gebiedsgerichte criteria voor 't Veldje zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota, heeft de gemeente aangegeven over een beeldkwaliteitsplan als kaderstellend document te willen beschikken. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in 't Veldje.
Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan, eveneens worden gebruikt als kaderdocument voor die gronden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zowel op het private perceel als in het openbare gebied. Dit beeldkwaliteitsplan is het inspiratiekader voor het inrichtingsplan.

1.3 Doel

De ontwikkeling van 't Veldje zal gefaseerd, maar gestaag in de komende jaren plaatsvinden. Om sturing te geven aan de ruimtelijke beeldkwaliteit van het plan hanteert de gemeente Veghel dit beeldkwaliteitsplan. Alle bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woongebied, dat weliswaar bestaat uit een twee deelgebieden, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Globaal kunnen er drie gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitsplan onderscheiden worden:

Deel A: toelichting:
1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; het vormen van een referentiekader voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject.

Deel B: criteria:
3. als toetsingskader; voor de welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

1.4 Reikwijdte

Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op de gehele ontwikkeling van 't Veldje in Boerdonk en geldt voor alle woningtypen, alsmede de daartoe behorende (ontsluitings)wegen en openbare ruimte.

1.5 Wettelijk kader

De nieuwe Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft tot doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering zoals voor 't Veldje in Boerdonk kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

In zo'n beeldkwaliteitsplan worden specifieke toetsingscriteria voor deze gebieden of voor onderdelen daarvan gegeven, waardoor het beeldkwaliteitsplan de basis vormt voor welstandstoetsing bij bouwaanvragen in de betreffende gebieden. Een beeldkwaliteitsplan treedt daarmee in de plaats van de welstandsnota en moet worden beschouwd als een zelfstandige nota.
De mogelijkheid bestaat natuurlijk ook om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; dit ligt voor de hand als het betreffende beeldkwaliteitsplan alleen een verdere concretisering van het beleid inhoud dat in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er feitelijke sprake van een partiële herziening van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij de periodieke herziening van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota. Er kunnen moverende redenen zijn om hiervan af te wijken; bijvoorbeeld omdat de specifieke kwaliteiten een nadrukkelijkere bescherming behoeven. In dergelijke gevallen wordt in de welstandsnota een verwijzing naar het betreffende beeldkwaliteitsplan opgenomen.
Bij de voorgenomen ontwikkeling van 't Veldje vormt de huidige planvisie die is vastgelegd in onder meer het bestemmingsplan en het verkavelingsplan het uitgangspunt van het welstandsbeleid.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in deel B 'criteria'; de redelijke eisen van welstand waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen en vormt daarmee het zogenaamde welstandskader dat voor 't Veldje de basis zal vormen voor de welstandsbeoordeling.
In dit beeldkwaliteitsplan gaat het om het zeker stellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

1.6 Leeswijzer

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan omvat, naast deze inleiding, twee delen.

Deel A omvat de toelichting op de criteria die in deel B en C worden beschreven. In Deel A wordt in hoofdstuk 2 de hoofdlijnen van de totale ontwikkeling van 't Veldje besproken. Dit hoofdstuk is een samenvatting van de belangrijkste onderliggende beleidsstukken, zoals het bestemmingsplan en het verkavelingsplan met dien verstande dat alleen die elementen worden samengevat die relevant zijn voor dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is in dit beeldkwaliteitsplan een aanzet voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen, die in een inrichtingsplan verder uitgewerkt wordt.

Deel B en C geven het juridisch toetsingskader. Hier worden de criteria voor toetsing van bouwplannen (resp. bebouwing en openbare ruimte) in het kader van welstand gegeven. De hoofdstukken 3, 4 en 5 geven vervolgens de verschillende toetsingcriteria. In deze hoofdstukken wordt nader in gegaan op de specifieke kwalitatieve richtlijnen en geeft daarmee de visie over de beeldkwaliteit. In een aantal paragrafen wordt uiteengezet welke beleidsmatige uitgangspunten maatgevend zullen zijn voor het bouwen in - en het inrichten van - 't Veldje in Boerdonk.

Verkaveling





Het plangebied van 't Veldje in Boerdonk



De Kapelstraat aan de westzijde van 't Veldje



Café de Hospes aan de Kapelstraat



De Tolentijnstraat aan de oostzijde van 't Veldje

2. KADER

2.1 Inleiding

In het verkavelingsplan worden de hoofdlijnen van het nieuwe woongebied vastgelegd, dat wil zeggen de infrastructuur, de kavels en de situering van de woningen op de kavels.

2.2 Plangrenzen

Het plangebied ligt in de kern Boerdonk. Het plangebied wordt gevormd door het binnengebied van enkele bestaande woningen, gelegen in een driehoek van bebouwingslinten. Dit zijn de Kapelstraat, Tolen-tijnstraat en Pastoor van Schijndelstraat. Aan het terrein grenzen de achtertuinen van de woningen gelegen aan de drie omliggende straten. Het plangebied is momenteel in gebruik als trap- en speelveldje voor de kinderen van Boerdonk.

Aan de overzijde van de Kapelstraat is een oud café, de Hospes gelegen. Dit wordt momenteel herontwikkeld. Op de kruising van de Kapelstraat en de Pastoor van Schijndelstraat is de kerk van Boerdonk gelegen.



Het verkavelingsplan van 't Veldje

2.3 Hoofdopzet

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Boerdonk en dient aan te sluiten bij de bestaande verkaveling, wegstructuur en beeldkwaliteit.

Hoofdontsluiting
Het plan wordt ontsloten aan de Kapelstraat in het westen van het plangebied voor autoverkeer door middel van een doodlopende weg. In het oosten van het plangebied is een verbinding met de Tolentijnstraat voor fiets- en voetgangers.

De verkaveling
De verkavelingsstructuur van het plan wordt bepaald door 'dorpse' ruimtelijke patronen. Dat wil zeggen dat de verkaveling aansluit bij bestaande verkavelingsstructuren in Boerdonk. Aan de westzijde zijn drie woningen aan het bestaande lint, de Kapelstraat, geplaatst. Dit is een twee-onder-één-kap woning en een vrijstaande woning. Tussen deze woningen is de entree van het plangebied gelegen. De woningen aan de Kapelstraat volgen de rooilijn van ten noorden hiervan gelegen woningen aan de Kapelstraat.
Achter deze woningen zijn de overige woningen van 't Veldje gelegen. Deze woningen zijn gelegen aan een doodlopende straat in het binnengebied en zijn allen op deze weg georiënteerd. De woningen bestaan uit twee-onder-één-kap woningen.

Parkeren
De parkeernorm die gehanteerd wordt door de gemeente Veghel is zoals beschreven in de ASVV van CROW. Dit komt neer op minimaal 1,8 parkeerplaats per woning voor twee-onder-één-kap woningen en 2,0 parkeerplaats per woning voor vrijstaande woningen.

Parkeren is voorzien op het eigen erf van de woningen met minimaal één parkeerplaats per woning. In de openbare ruimte zijn drie haakse parkeerplaatsen en tien langsparkeerplaatsen langs de binnenstraat voorzien. Hiermee wordt een gemiddeld aantal van 2,0 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

2.4 Bestemmingsplan

Voor 't Veldje te Boerdonk is een bestemmingsplan opgesteld dat het juridisch-planologisch kader bevat voor het hele plan. Kwalitatieve aspecten uit dit beeldkwaliteitsplan worden voor zover mogelijk, direct vertaald in bestemmingsplanvoorschriften. Daarbij kan gedacht worden aan afmetingen van woningen en bijgebouwen en bijvoorbeeld hoogte en plaatsing van erfafscheidingen.



Deelgebieden van het beeldkwaliteitsplan

2.5 Deelgebieden

In het plangebied zijn verschillende deelgebieden aan te wijzen, die elk een eigen karakter en uitstraling hebben afhankelijk van hun ligging in het plangebied en de omgeving. Tezamen vormen zij een eenduidig beeld dat het karakter van 't Veldje in Boerdonk vormt. Dit karakter dient ook aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in Boerdonk.

Naast de lintwoningen en dorpse woningen zijn op de kaart ook enkele hoekwoningen aangegeven, die een tweezijdige oriëntatie dienen te hebben.

A: Lintwoningen
Het plangebied van 't Veldje in Boerdonk wordt aan één zijde begrensd door een bestaand bebouwingslint, de Kapelstraat.
Bebouwing die aan dit lint is gelegen straalt het traditionele karakter van 't Veldje uit en dient in maat en schaal aan te sluiten bij de overige bestaande bebouwing aan de linten van Boerdonk.
De bestaande lintbebouwing bestaat vooral uit vrijstaande en boerderijwoningen van één of twee bouwlagen met een kap. De nieuwe woningen aan de Kapelstraat dienen aan te sluiten bij dit bestaande karakter.

B: Dorpse woningen
Het grootste deel van 't Veldje in Boerdonk bestaat uit een variatie van twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen krijgen een traditioneel karakter en vormen het eigen beeld van 't Veldje. De woningen zijn gelegen in het achtergebied van de omliggende woningen. De woningen grenzen met de achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande bebouwing.
De woningen dienen in maat, schaal en architectuur op aan te sluiten op de bestaande woningen en stralen daarnaast een eigen karakter uit.
De bestaande omliggende woningen bestaan uit één laag met een kap of twee lagen met een kap. Ook de nieuwe woningen dienen hieraan te voldoen. De materialisering en detaillering van de nieuwe woningen dienen aan te sluiten bij de materialisering en detaillering van de lintwoningen. Hierdoor maken de dorpse woningen onderdeel uit van het karakter van 't Veldje en van de andere woningen in Boerdonk.

Beeldkwaliteit





3. ALGEMENE CRITERIA

3.1 Inleiding

De algemene criteria gelden bij een toets op welstand voor het gehele plan 't Veldje in Boerdonk. In 't Veldje in Boerdonk zijn geen welstandsvrije gebieden.

De basis van de welstandstoets is artikel 12 van de Woningwet: "*Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand*". De bouwwerken worden daartoe beoordeeld op basis van de criteria die zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan.

De algemene criteria dienen als algemeen aandachtspunt bij het bouwen in 't Veldje in Boerdonk. Het zijn de criteria waar het college van Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing en de welstandscommissie bij hun advies altijd op kan terug vallen (vangnet). De algemene criteria benoemen datgene wat in algemene zin redelijk is bij de toets op redelijke eisen van welstand.

Zowel de welstandscommissie als de ontwerper en opdrachtgever moeten voor reguliere bouwaanvragen aan de hand van de algemene criteria motiveren op welke wijze men hieraan wel of niet voldoet. De algemene criteria zijn onvoldoende exact in het benoemen welke criteria op een specifieke locatie gelden. Daartoe zijn de algemene criteria aangevuld met de gebiedsgerichte criteria voor woningtypologieën in 't Veldje in Boerdonk.

Voor de algemene criteria vormt de tekst van criteria uit de modelbouwverordening (1992) een uitgangspunt. Deze criteria zijn aangevuld en nader gespecificeerd. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van de notitie die in 1985 door de toenmalige rijksbouwmeester dhr. Tj. Dijkstra heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid".

Deze notitie gaat over de volgende aspecten:
- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Bij het eerste aspect kan teveel sprake zijn van een opvatting en subjectieve inkleuring wanneer te veel de aandacht wordt gelegd op de stijlkenmerken van het gebouw. De nadruk moet gelegd worden op de essentiële samenhang tussen de vorm en de componenten gebruik en constructie.

3.2 De relatie met omgeving, omgevingsbeleid

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of de stedenbouwkundige context zoals deze is beschreven bij het gebiedsgericht beleid.

Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld / gerealiseerd, tenzij deze ligt op een beeldbepalende locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking tot de omgeving verlangt.

Criteria
Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de relatie van het bouwwerk met de omgeving tot uiting komt in:
• Een positieve bijdrage van het bouwwerk aan de kwaliteit van de omgeving.
• Het aansluiten op de bestaande karakteristieken van de omgeving op de volgende punten:
• De plaatsing;
• De richting en oriëntatie;
• De massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;
• De maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;
• De detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.
• De reactie van de terreininrichting op de ter plaatse aanwezige inrichting en het aanwezige beeld van de openbare ruimte of het landschap. Dit vooral wanneer de grens met de openbare ruimte en/of het landschap niet wordt bepaald door de gevels van het gebouw maar door eventuele erfscheidingen.
Algemeen criterium
• Een afwijking van bovengenoemde criteria is mogelijk als de locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking rechtvaardigt of er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit.

3.3 De bebouwing op zichzelf, bebouwingsbeleid

De woningwet spreekt ook van een welstandstoets van een bouwwerk op zichzelf. De mate aan zeggingskracht en vakmanschap die uit het ontwerp spreekt, bepaald daarbij de aanvaardbaarheid van het bouwwerk op zichzelf.

Algemeen uitgangspunt is dat de ingreep zich ondergeschikt aan het bestaande bouwwerk dient te manifesteren tenzij een geheel nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

Criteria
Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de eenheid van een bouwwerk tot uiting komt in:
• Een consistente ruimtelijke structuur van het bouwwerk omdat deze veelal bepalend is voor het uiterlijk van het bouwwerk. In het ontwerp moet logica en samenhang aanwezig zijn.
• De samenhang in de verschillende onderdelen van het bouwwerk of van de bouwwerken.
• Een evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
• De verhoudingen van de gevelvlakken onderling en de verhouding tussen het open en gesloten deel van een gevelvlak.
• De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling in de relatie met de totale verschijningsvorm van het bouwwerk.
• De wijze waarop wordt omgegaan met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.

4. GEBIEDSCRITERIA BEBOUWING

4.1 Inleiding

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandscommissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand. Daarom bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Veghel ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van 't Veldje in Boerdonk samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkeling past bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn per woongebied / woonsfeer specifieke welstandscriteria geformuleerd.

GEBIED A:



Traditionele bouwstijl; zadeldak met overstek en houten luiken



Traditionele bouwstijl; mansardekap, langsgevel en kopgevel



Langgevelboerderij in de langsrichting aan het lint



Verschillende volumes aan het lint, traditionele bouwstijl

4.2 Lintwoningen

Toepassingsgebied
De lintwoningen zijn gelegen aan de westelijke (buiten)rand van 't Veldje in Boerdonk. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kapelstraat met daaraan kenmerkende lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en langgevelboerderijen (zie afbeeldingen pagina hiernaast).
In 't Veldje zijn drie woningen aan de Kapelstraat gelegen. Dit betreft een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning. Tussen deze woningen is de entree van 't Veldje gelegen.

Sfeerbeschrijving
De woningen zijn gelegen aan het bebouwingslint van de Kapelstraat en dienen zich in maat, schaal, architectuur en stijl te vormen naar de bestaande woningen aan dit lint. Dit houdt in dat alle bebouwing is georiënteerd op het lint. De bebouwing heeft een traditionele bouwstijl met enkele bijzondere details in baksteen.
Naast de lintfunctie van de woningen, hebben de woningen ook een entreefunctie naar het achterliggende gebied. Om deze entreefunctie te benadrukken dienen de woningen in dit gebied over een duidelijke familie-architectuur te beschikken. De woningen links en rechts van de ingang voor het achtergebied dienen een overeenkomst in stijl, materiaal en detaillering te hebben, waardoor een 'poortfunctie' naar het achtergebied ontstaat. De woningen bij de entree dienen ook een dubbele oriëntatie te krijgen waardoor deze poortfunctie versterkt wordt.

Bouwstijl
De stijl van de woningen is traditioneel. De woningen hebben een zadeldak of mansardekap, waarbij de nokrichting bij voorkeur een langskap is. Een enkele dwarskap is mogelijk waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. De goot dient verborgen te zijn in een betimmering in een overstek van het dak.
De kleurstelling van het gebied is bruin(rode) gevels met antraciet of bruine daken (natuurlijke kleuren). Materiaal is baksteen of hout in de gevels en ongeglazuurde (bij voorkeur gebakken) pannen op het dak.
De vormgeving van de woningen is traditioneel, niet historiserend, dus een minimale en zorgvuldige toepassing van details is mogelijk. Hierbij wordt gedacht aan een bijzondere verwerking van baksteen op enkele plaatsen in de gevel, bijvoorbeeld door het toepassen van rollagen boven gevelopeningen of een bijzondere detaillering bij de dakbeëindiging.

Tussen de woningen is de entree naar het achtergebied gelegen, een openbaar gebied met rijweg en parkeerstrook. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de erfafscheiding van de woningen aan deze zijde. De erfafscheiding heeft een groen karakter (inheemse beplanting, aansluitend bij bestaande beplanting van het gebied).

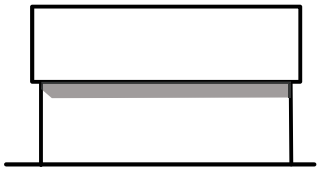
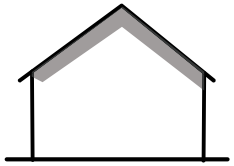
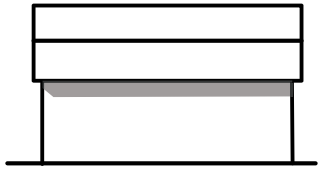
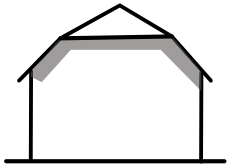
Alle woningen hebben een oprit waar minimaal één parkeerplaats voor bewoners op eigen terrein gerealiseerd worden. In de aangrenzende openbare ruimte (in de zijstraat) worden parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. De toegepaste parkeernorm is 2,0 parkeerplaats per woning.

GEBIED A:

Situering	**Zijdelingse afstand**	• Woningen min. 3m vanaf de zijdelingse kavelgrens (m.u.v. woning Kapelstraat ten noorden entree 't Veldje) • Twee-onder-één-kap woningen éénzijdig geschakeld
	Oriëntatie	• Op de Kapelstraat • Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie d.m.v. erker of grote glazen openingen in de gevel (zie kaart blz. 10)
	Rooilijn	• Rechte rooilijn, volgt de weg (Kapelstraat) • In lijn met bebouwing Kapelstraat 1-3 • Verspringing tot max. 1,5m mogelijk
Hoofd-vorm	**Bouwmassa**	• Verschillende bouwmassa's aan het lint • Eén hoofdbouwmassa (per twee geschakelde woningen of vrijstaande woning) • Verdeling tussen basement en kap, plint (max. 1m) is mogelijk • Bijgebouwen losstaand toegestaan achter de hoofdbouwmassa • Bijgebouwen aan de hoofdbouwmassa mogelijk mits 'achterom' mogelijk is
	Bouwhoogte	• Maximaal 10 meter • Eén (anderhalve) bouwlaag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak of mansardekap • Dakhelling is 45-60 graden • Dakgoot in betimmering met duidelijk overstek • Op topgevels duidelijk overstek of beëindiging met dakpan (boeiboord niet toegestaan)
	Kaprichting	• Langskap (nokrichting // rijweg) • Dwarskap incidenteel mogelijk
Gevel-aanzicht	**Gevelopbouw**	• Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld bestaande woningen • Staande raamopeningen
	Gevelgeleding	• Traditioneel / verticaal • Geleding binnen gevelopeningen mogelijk
Detaillering	**Materiaalkeuze**	• Dak: ongeglazuurde pannen, bij voorkeur gebakken, weinig profilering • Gevels: baksteen • Kozijnen: hout • Het gebruik van kunststoffen of 'trespa' in die delen die in het zicht liggen is niet toegestaan
	Materiaalkleur	• Dak: antraciet of bruin • Gevels: (rood)bruine spectrum • Kozijnen: lichte kleur, wit, gebroken wit; contrasterend ten opzichte van de gevels
	Detaillering	• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld en architectuurstijl • Detaillering in baksteen (rollagen, gootafwerking, etc.) mogelijk

Toetsingscriteria

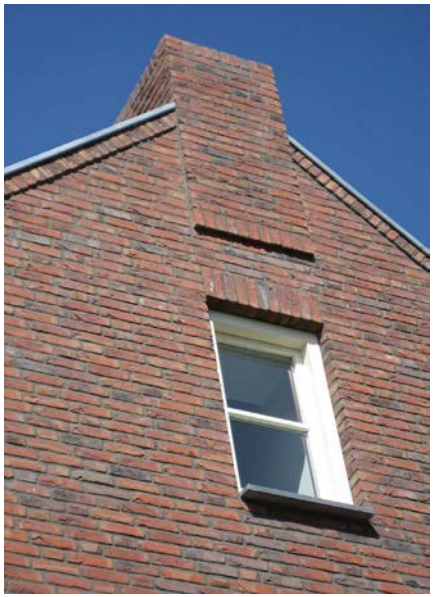
lintwoningen

VORM DAK				
KLEUR DAK				
KLEUR GEVEL				
MATERIALEN				

GEBIED A:







Detaillering in het metselwerk d.m.v. rollagen boven kozijnen, dakbeeindiging en hoekoplossingen







Op deze pagina een overzicht van de mogelijk toe te passen detaillering van het baksteen in de gevels. Deze detaillering dient zorgvuldig en minimaal te worden toegepast.

lintwoningen





Verschillende goot-oplossingen; verborgen in het overstek van het dak of bakgoot





Op deze pagina een overzicht van de mogelijk toe te passen gootoplossingen in de gevels. De voorkeur gaat uit naar verholen goot met overstek bij een zadeldak of een bakgoot bij een marsardekap. De goot dient een duidelijke betimmering te hebben.

GEBIED B: d



Traditionele bouwstijl met (rood)bruine gevels



Traditionele bouwstijl met een zadeldak (langskap), bruine gevel met antraciet dak, toepassing van detaillering in baksteen

orpse woningen

Toepassingsgebied
De dorpse woningen zijn gelegen aan de binnenzijde van 't Veldje in Boerdonk. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door bebouwing aan de Kapelstraat, aan de noordzijde door bebouwing aan de Pastoor van Schijndelstraat en aan de zuidoostzijde door bebouwing aan de Tolentijnstraat. De dorpse woningen grenzen met de achtertuin aan de woningen die aan de omliggende wegen gelegen zijn.
In 't Veldje zijn tien woningen gelegen. Dit betreft twee-onder-één-kap woningen (of rijenwoningen max. per drie aaneengesloten) die liggen aan een doodlopende weg. Voor voetgangers is een doorsteek naar de Tolentijnstraat mogelijk.

Sfeerbeschrijving
De woningen zijn gelegen in het dorp Boerdonk en dienen zich in maat, schaal, architectuur en stijl te vormen naar de bestaande woningen in dit dorp. Dit houdt in dat alle bebouwing is georiënteerd op de rijweg. De bebouwing heeft een traditionele bouwstijl met mogelijk bijzondere details in baksteen. De woningen bestaan uit één laag met kap.
Naast de dorpse functie van de woningen, dienen de woningen ook het karakter van 't Veldje uit te stralen. De woningen dienen een familie van elkaar te zijn. De bebouwing in 't Veldje dient een eenduidig karakter uit te stralen in tegenstelling tot de woningen aan de omliggende linten, die variabel van karakter zijn. Dus alle woningen zijn gelijk in maat, schaal en architectuur. De woningen in 't Veldje zijn gebouwd met dezelfde materialen en kleuren.

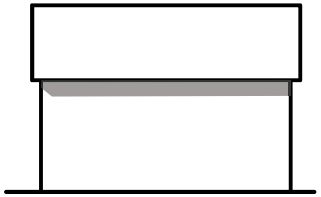
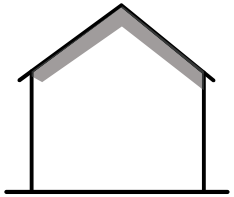
Bouwstijl
De stijl van de woningen is traditioneel. De woningen hebben een zadeldak, waarbij de nokrichting een langskap is. De goot dient verborgen te zijn in een betimmering in een overstek van het dak.
De kleurstelling van het gebied is bruin(rode) gevels met antraciet of bruine daken (natuurlijke kleuren). Materiaal is baksteen of hout in de gevels en ongeglazuurde (bij voorkeur gebakken) pannen op het dak.
De vormgeving van de woningen is traditioneel, niet historiserend, dus een minimale en voorzichtige toepassing van details is mogelijk. Hierbij wordt gedacht aan een bijzondere verwerking van baksteen op enkele plaatsen in de gevel, bijvoorbeeld door het toepassen van rollagen boven gevelopeningen of een bijzondere detaillering bij de dakbeendiging.
Op de pagina hiernaast zijn enkele referentiebeelden opgenomen die als inspiratie kunnen dienen voor de toegepaste bouwstijl van de woningen in 't Veldje.

Alle woningen hebben een oprit waar minimaal één parkeerplaats voor bewoners op eigen terrein gerealiseerd worden. Tussenwoningen hebben geen parkeren op eigen terrein. In de aangrenzende openbare ruimte (in de zijstraat) worden parkeerplaatsen voor bezoekers (en bewoners van tussenwoningen) voorzien. De toegepaste parkeernorm is 2,0 parkeerplaats per woning.

Situering	**Zijdelingse afstand**	• Woningen min. 3m vanaf de zijdelingse kavelgrens. • Twee-onder-één-kap woningen éénzijdig geschakeld. • Rijenwoningen: maximaal per 3 woningen aaneengesloten
	Oriëntatie	• Op de rijweg • Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie d.m.v. erker of grote glazen openingen in de gevel (zie kaart blz. 10)
	Rooilijn	• Rechte rooilijn, volgt de rijweg • Verspringing tot max. 1,5m mogelijk
Hoofd-vorm	**Bouwmassa**	• Eén hoofdbouwmassa (per twee geschakelde woningen, rij woningen of vrijstaande woning) • Verdeling tussen basement en kap, plint (max. 1m) is mogelijk • Bijgebouwen losstaand toegestaan achter de hoofdbouwmassa • Bijgebouwen aan de hoofdbouwmassa mogelijk mits 'achterom' mogelijk is
	Bouwhoogte	• Maximaal 10 meter • Eén bouwlaag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak • Dakhelling 45-60 graden • Dakgoot in betimmering met duidelijk overstek • Op topgevels duidelijk overstek of beëindiging met dakpan (boeiboord niet toegestaan)
	Kaprichting	• Langskap (nokrichting // rijweg)
Gevel-aanzicht	**Gevelopbouw**	• Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld bestaande bebouwing • Staande raamopeningen
	Gevelgeleding	• Traditioneel/verticaal • Geleding binnen gevelopeningen aanwezig
Detaillering	**Materiaalkeuze**	• Dak: ongeglazuurde pannen, bij voorkeur gebakken, weinig profilering • Gevels: baksteen • Kozijnen: hout • Ondergeschikte bouwdelen: glas, baksteen of hout • Het gebruik van kunststoffen of 'trespa' in die delen die in het zicht liggen is niet toegestaan
	Materiaalkleur	• Dak: antraciet of bruin • Gevels: (rood)bruine spectrum • Kozijnen: lichte kleur, wit, gebroken wit; contrasterend ten opzichte van de gevels
	Detaillering	• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld en architectuurstijl

Toetsingscriteria

orpse woningen

VORM DAK				
KLEUR DAK				
KLEUR GEVEL				
MATERIALEN	 baksteen	 dakpannen		

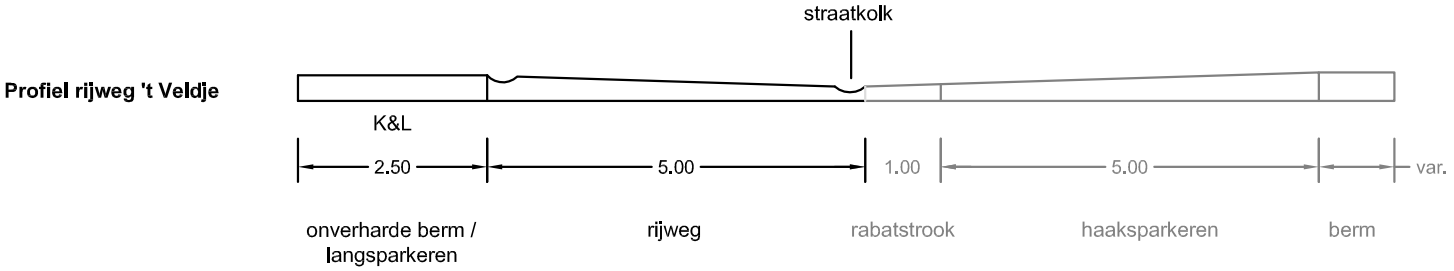

Openbare
ruimte



Rijweg met molgoot aan twee zijden, begeleid door onverharde bermen en lage hagen voor de woningen



Rijweg in keperverband



Principeprofiel van de openbare ruimte in 't Veldje

5. GEBIEDSCRITERIA OPENBARE RUIMTE

5.1 Inleiding

Vanwege het dorpse karakter van Boerdonk is gekozen voor een basisprofiel met aan minstens één zijde berm en/of en (langs)parkeren. Dit profiel is van toepassing op de rijweg in het gebied, met op een enkele plaats ook haaksparkeren aan één zijde.

5.2 Profiel wegen

Het profiel van de wegen heeft een breedte van 7,5m. Naast een rijweg van ca. 5m is aan minstens één zijde van de weg een openbare strook van ca. 2,5m aanwezig. Deze strook is onverhard, langsparkeren hierop is mogelijk. Direct voor de woningen is ruimte voor kabels en leidingen onder deze onverharde strook. Afwijkend profiel is mogelijk daar waar een bijzondere ruimte gecreëerd wordt (zoals een hofje of pleintje).

Het parkeren vindt bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen plaats op eigen terrein, middels een carport (of garage) met oprit (tellend als 1,0). In de openbare ruimte zijn parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, in de vorm van langsparkeren (2,0x6,0m) en haaksparkeren (2,5x5,0m) op / aan de rijweg. De langsparkeerplaatsen zijn gelegen in de berm van de rijweg in de vorm van informele parkeerplaatsen. Haakse parkeerplaatsen zijn verhard d.m.v. een klinkerverharding.

Binnen het profiel is geen hoogteverschil aanwezig. De molgoten aan beide zijden van de rijweg vormen de belijning van de straat. Het gehele profiel wordt bestraat met rode gebakken klinkers. Hierdoor ontstaat een aangenaam dorps karakter.

5.3 Water

De waterafvoer in het gebied wordt gevormd door een gescheiden rioleringsstelstel.
Afwatering van de rijweg vindt plaats door middel van molgoten. De rijweg is 'op één oor' gelegen, dat wil zeggen dat de rijweg aan één zijde afwaterd. Aan beide zijden van de rijweg zijn molgoten gelegen, aan één zijde is de molgoot functioneel, aan de andere zijde is dit ethetisch vanwege de symmetrie en versmallende werking van de rijweg.



Boom in boomrooster





Solitaire bomen met zitelement



Bestaande verlichting aan de Kapelstraat





Solitaire bomen met zitelement

5.5 Spel- en straatmeubilair

Vanwege het dorpse karakter wordt straatmeubilair slechts minimaal toegepast.

Binnen de openbare ruimte van 't Veldje is een verbijzondering van het profiel aanwezig aan het einde van de rijweg midden in het plangebied. Hier is een verbreding van de rijweg aanwezig, waardoor een minimale pleinvorm ontstaat. Deze vorm wordt versterkt door het plaatsen van een solitaire boom. Het plein heeft een verkeerskundige functie als keerpunt en kan daarnaast dienen als verblijfsruimte.
De boom krijgt een onderscheidend karakter en krijgt een bijzondere boomspiegel of boomrooster. Gedacht kan worden aan een boomrooster dat tevens dienst kan doen als zitelement. Enkele voorbeelden zijn op de pagina hiernaast te zien. Dit is de enige bijzondere inrichting van de openbare ruimte in 't Veldje.
De boomrand krijgt een traditionele uitstraling, passende bij het landschappelijke en dorpse karakter van Boerdonk. Voor het materiaal wordt gedacht aan natuurlijke en duurzame materialen, in ruwe en onbewerkte vorm. Meubilair op de rand kan bijvoorbeeld van hout of ruw beton zijn.
Naast deze boom en de boomrand wordt geen straat- en of spelmeubilair toegepast, de boomrand kan dienen als spelaanleiding.

Verlichting in 't Veldje dient aan te sluiten bij de bestaande verlichting van Boerdonk. Dit is een gietijzeren lichtmast zoals te zien is op de afbeelding op de pagina hiernaast. Nieuwe verlichting dient hierbij aan te sluiten wat betreft materiaal, kleur en uitstraling. Nieuwe verlichting dient een historiserend karakter te hebben.



Verbreding van de rijweg in het midden van 't Veldje leidt tot een kleine pleinruimte; inrichting met een solitaire boom





Lage groene erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen

Groene erfafscheiding met plint (40-60cm) en zwart hekwerk (<2m)

Groene erfafscheiding (<1m)

Groene erfafscheiding op openbaar terrein (<2m)

5.6 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen aan zijkanten en achterzijden van woningen, die grenzen aan een openbaar gebied (donkergroen op de afbeelding hiernaast), dienen projectmatig ontworpen te zijn, groen van karakter (max. 2m hoog) op een plint van baksteen (40-60cm). De toegepaste baksteen is gelijk aan de steen van de woning. Op deze plint is een combinatie van een haag of hedera met een metalen hekwerk mogelijk. Bijvoorbeeld een zwart hekwerk waartegen hedera groeit.

De erfafscheidingen die grenzen aan het voorzijde van woningen (donkergroen gestippeld) zijn van natuurlijk materiaal, bijvoorbeeld lage hagen van een inheemse soort, maximaal 1m hoog.

De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

Aan de openbare ruimte in 't Veldje zijn enkele bestaande achtertuinen van woningen aan de omliggende wegen gelegen. Deze achtertuinen worden van de openbare ruimte in 't Veldje afgescheiden door een groene erfafscheiding, een haag of beplanting op een hekwerk. Hierdoor ontstaat een uniform beeld van deze achterzijden en aan aangenaam karakter in de openbare ruimte.



Groene erfafscheiding op een bakstenen plint in het binnengebied



Groene erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte

BRO

Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Vestiging Amsterdam
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
E amsterdam@bro.nl

Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Vestiging België
Bochtlaan 22
3600 Genk
T +32 (0)89 621 172
F +32 (0)89 856 407
E info@brobelgie.be

www.bro.nl