

WONINGBOUW BEBOUWINGSCONCENTRATIES BUITENGEBIED



BEELDKWALITEITPLAN

COLOFON

Beeldkwaliteitplan woningbouw bebouwingsconcentraties buitengebied

Februari 2017

BKP02-BLA003-01B

Opdrachtgever:

Gemeente Bladel



Gemeente Bladel

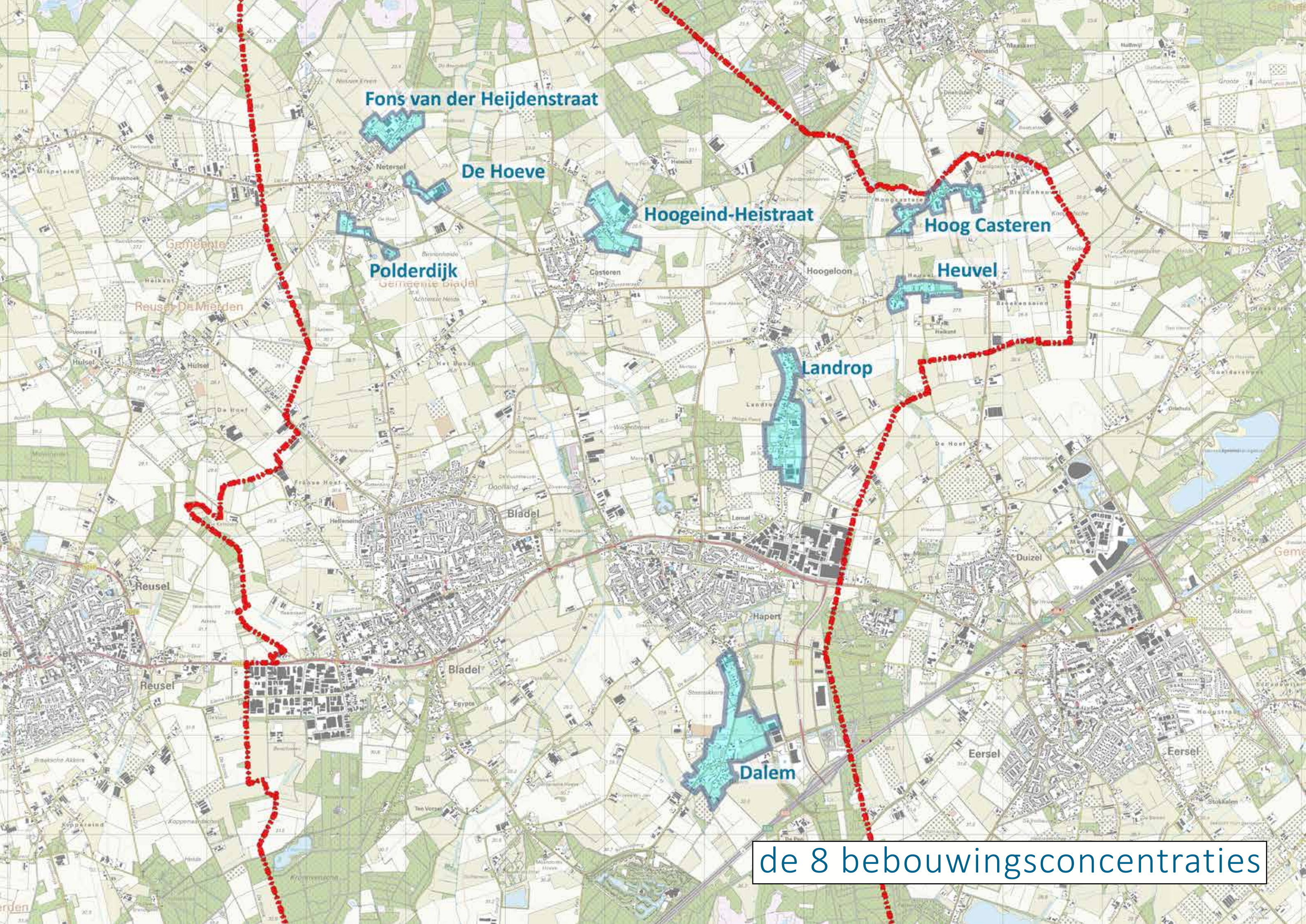


Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T 06- 49027136
E tomsbr@home.nl

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	HUIDIGE SITUATIE	7
3	STEDENBOUWKUNDIGE-LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	15
4	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	25
5	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	27

BIJLAGE: CRITERIA WELSTANDSNOTA 2010 - BEBOUWINGSTYPE G3



de 8 bebouwingsconcentraties

INLEIDING

De gemeente Bladel kent, buiten de vijf dorpen (Bladel, Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel), een aantal bebouwingsconcentraties in het Buitengebied. In deze bebouwingsconcentraties is onder voorwaarden nieuwe woningbouw mogelijk:

1. Er kan gebruik gemaakt worden van de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte. Kort gezegd betreft dit woningen die kunnen worden gebouwd, wanneer een veehouderijbedrijf wordt opgeheven en wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte.
2. Een andere mogelijkheid is de splitsing van langgevelboerderijen, waardoor nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd.

In het recente verleden bestond er nog een andere mogelijkheid:

3. De ruimte-voor-ruimteregeling heeft de vraag oproepen of een vergelijkbare regeling ook mogelijk was voor het opheffen van andere bebouwing, die niet ten goede komt aan de kwaliteit van het buitengebied (bv. glastuinbouw, leegstaande stallen en niet-agrarische bedrijvigheid).

De provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) voorzag in mogelijkheden hiervoor. Deze beleidsnota is rond 2010 komen te vervallen.

Hoewel van de BIO-regeling geen gebruik meer kan worden gemaakt, wordt deze hier wel genoemd, omdat er zowel op basis van de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte als op basis van de beleidsnota BIO reeds planologische mogelijkheden zijn gecreëerd voor woningbouw in bebouwingsconcentraties en dit beeldkwaliteitplan onderscheid maakt tussen locaties waar reeds een planologische mogelijkheid bestaat om een woning op te richten in bebouwingsconcentraties en locaties waar dit niet het geval is.

Omdat het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 niet over een beeldkwaliteitparagraaf beschikt, bestaat eigenlijk alleen de Welstandsnota 2010 om dergelijke bebouwingsinitiatieven enigszins te sturen. De meeste initiatieven zijn gesitueerd in het bebouwingstype 'G3'. Dit voorziet in een beeld van bebouwing in 1 bouwlaag met kap, waardoor het in de basis reeds verschilt van de uitgangspunten, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. De toegestane goot- en bouwhoogten in dit bestemmingsplan laten ook woningen in 2 bouwlagen met kap toe. Er kan dus eigenlijk geen goede welstandsbeoordeling plaatsvinden.

Met name bij de ruimte-voor-ruimte woningen en de woningen die mogelijk zijn gemaakt op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling kunnen hier problemen optreden omdat de toegestane inhoudsmaat in het bestemmingsplan Buitengebied zodanig is (ca. 1.000 m³), dat het ook interessant wordt om in 2 lagen met kap te bouwen.

Geconstateerd kan worden dat de ontwikkeling van grote woningen in 2 lagen met kap eigenlijk niet wenselijk is in het buitengebied en ook niet in bebouwingsconcentraties. In hoofdstuk 3 'stedenbouwkundige aspecten' wordt dit nader gemotiveerd.

Voor percelen in bebouwingsconcentraties waar reeds de planologische mogelijkheid bestaat om woningen in 2 lagen met kap op te richten, kan dit nog wel, mits de architectonische richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan worden gevolgd.

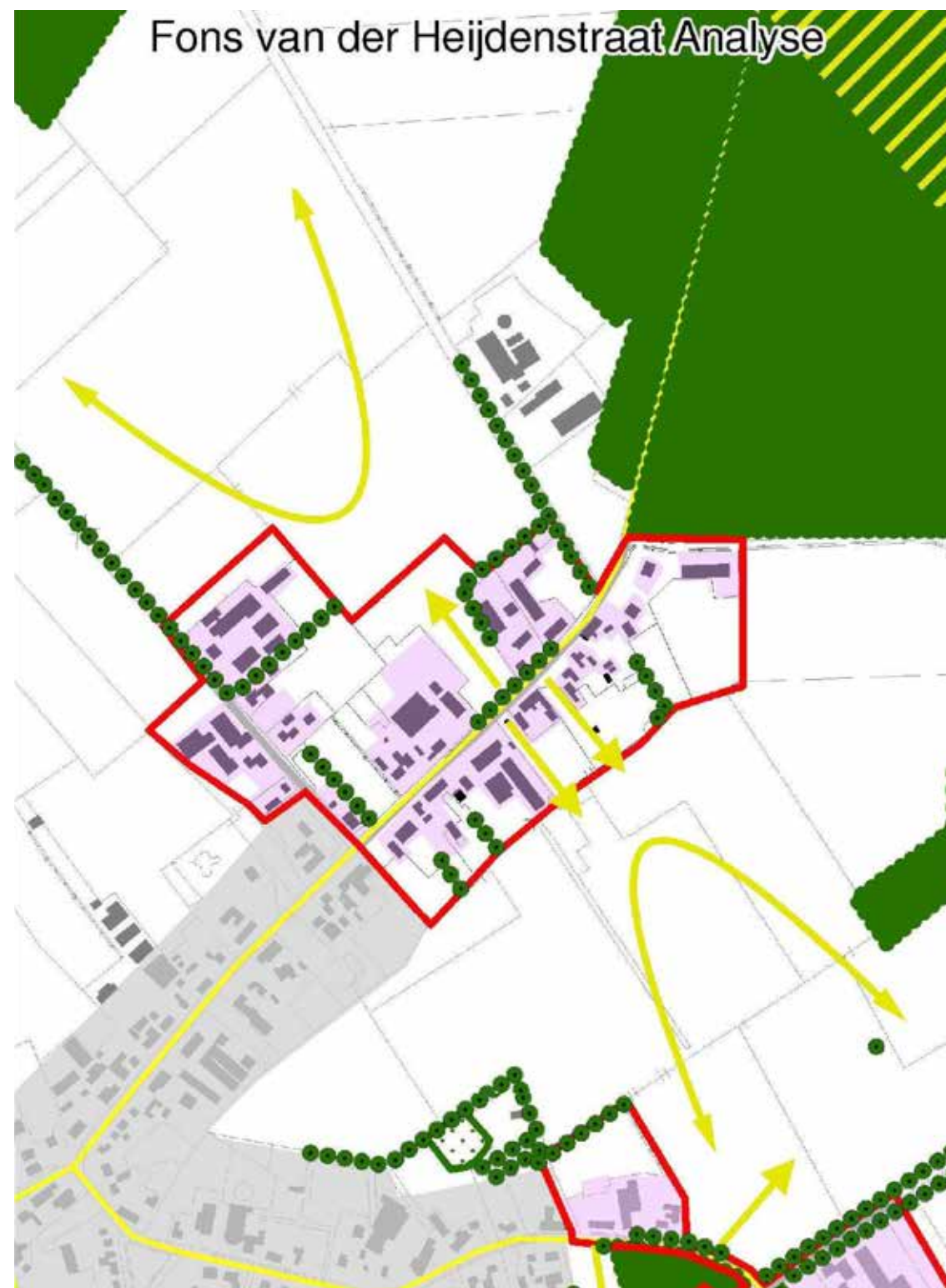
Voor percelen in bebouwingsconcentraties waar nog geen planologische mogelijkheid aanwezig is, zal de bebouwingshoogte worden teruggebracht naar 1 laag met kap.

Om meer sturing te kunnen geven bij de bouw van dergelijke woningen en om te kunnen toetsen aan de hand van een beleidsdocument dat niet strijdig is met het bestemmingsplan Buitengebied, is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Omdat ruimte-voor-ruimte woningen en BIO-woningen alleen in bebouwingsconcentraties kunnen worden opgericht, beperkt dit beeldkwaliteitplan zich tot de bebouwingsconcentraties. Deze zijn op nevenstaande kaart afgebeeld (bron: Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel, vastgesteld op 18 september 2008).

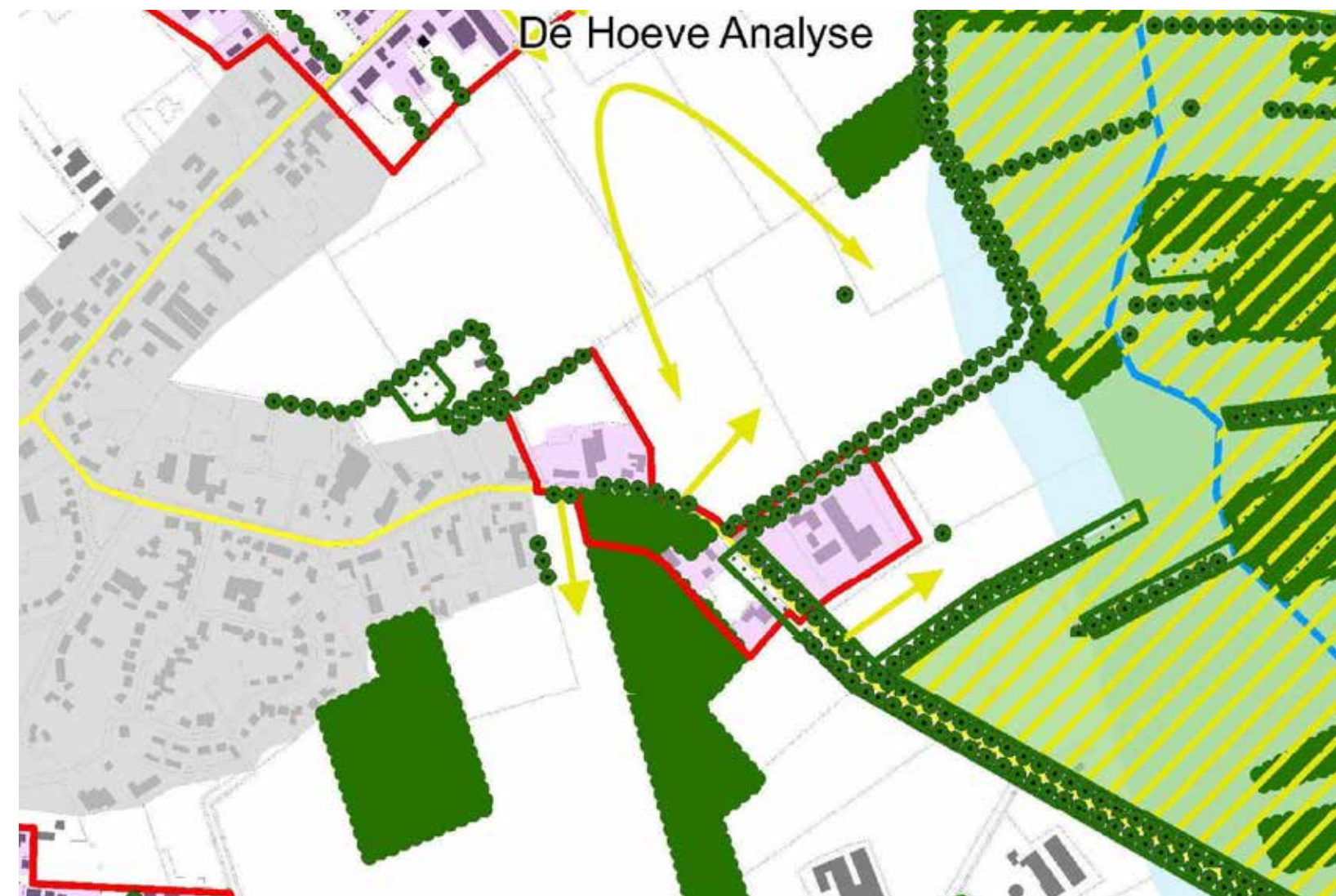
Dit beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van de bebouwingsconcentraties, zodat dit aantrekkelijke plekken blijven om te wonen in het groen.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen, maar is nadrukkelijk ook bedoeld als inspiratiebron.



0 100 200 300m



Legenda kaarten huidige situatie

	Karakteristiek element		Beekdal
	Karakteristieke open ruimte		Historisch groen
	Bestaande bomenlaan / houtsingel		Historisch geografisch waardevol gebied
	Bestaand bos / bestaande bosschage		Historische zichtrelatie
	Zichtlijn		Grens bebouwingsconcentratie
	Open landschap		Gemeentegrens Bladel
	Bebouwing		Kernen
	Droge en natte natuur		

HUIDIGE SITUATIE

2.1 FONS VAN DER HEIJDENSTRAAT

Direct ten noorden van de kern Netersel ligt in de kernrandzone het bebouwingslint Fons van der Heijdenstraat. Deze weg is de doorgaande weg naar Westelbeers en is vanuit historisch oogpunt als verbindingsweg van belang. Een deel van dit lint maakt nu onderdeel uit van de kom van Netersel. Het plangebied van de bebouwingsconcentratie wordt aan de westzijde begrensd door de weg Hoenderberg en aan de oostzijde door een bosgebied (De Beemden), dat onderdeel uitmaakt van de Regionale Natuur- en Landschapseenheid waarin ook de Neterselse Heide gelegen is. Rond 1900 waren er reeds verschillende agrarische bedrijven in het plangebied gevestigd.

In de huidige situatie bevinden zich in het lint enkele agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing. De overige bebouwing heeft een woonfunctie. Het betreffen vrijstaande woningen en woonboerderijen.

De directe omgeving van de Fons van der Heijdenstraat bestaat ten noorden van de straat uit grootschalige ontginningen en ten zuiden ervan uit een landschap van oude akkers. Van oudsher worden zulke gebieden gekenmerkt door een afwisseling van kleine akkertjes met bomenlanen, houtsingels en randbeplantingen.

Ter hoogte van het plangebied is dit opgaand groen echter grotendeels verdwenen of niet meer herkenbaar. Buiten het lint gaat het landschap, zowel aan de noord- als de zuidkant, over in grootschalige ontginningen.

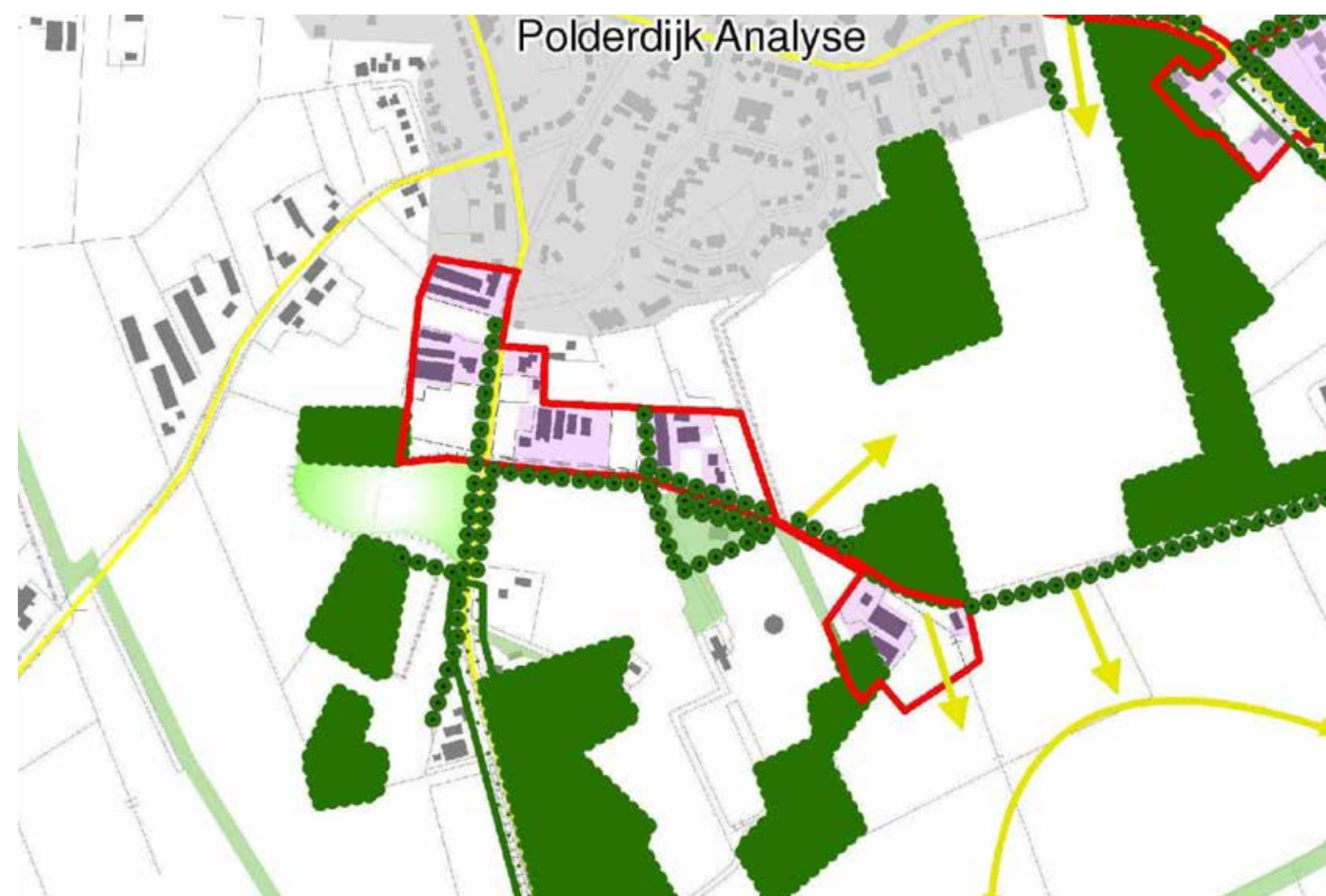
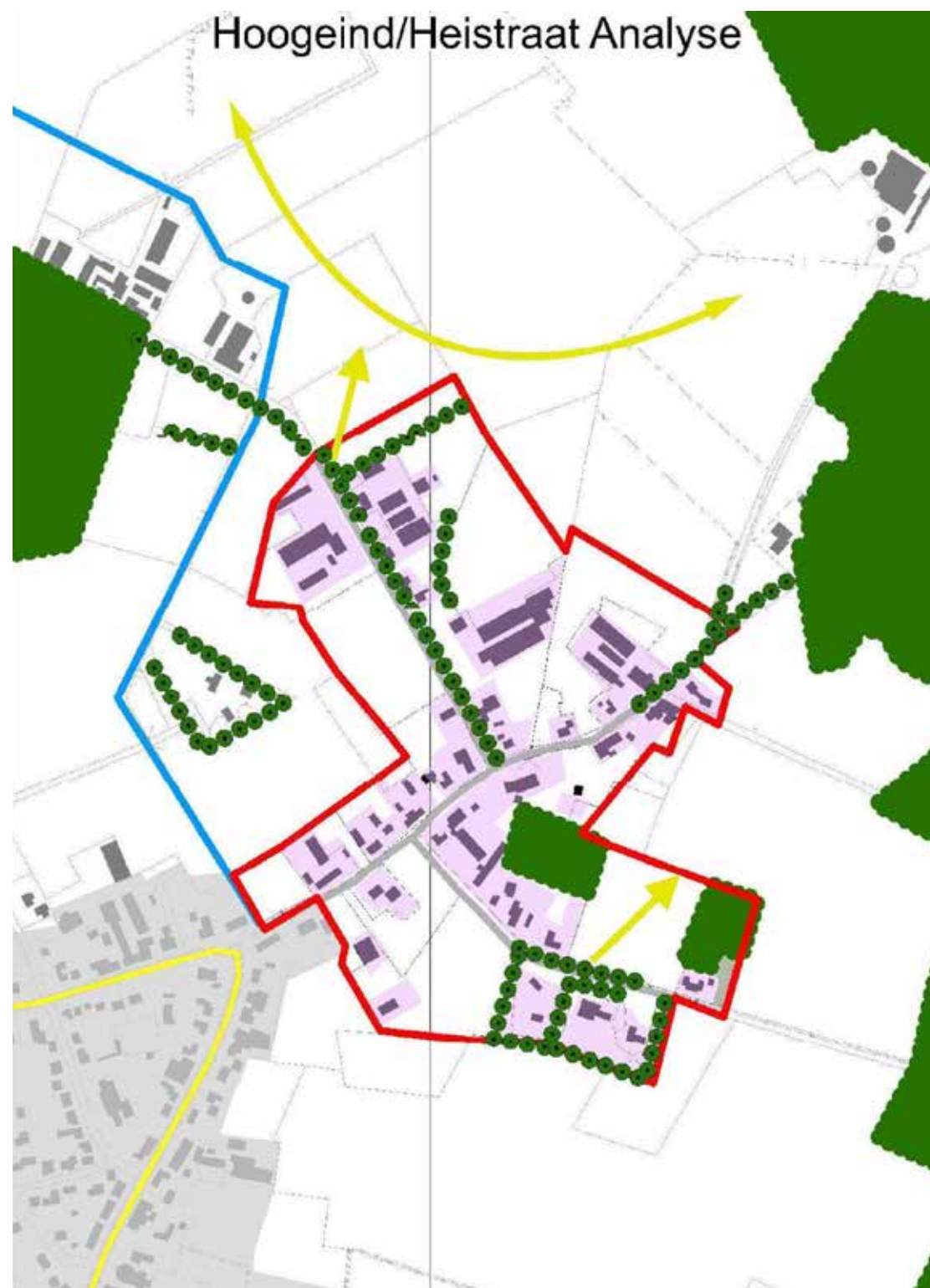
Vanaf de Fons van der Heijdenstraat zijn er in beide richtingen zichten naar dit weidse, open landschap. Het bebouwingslint is bovendien gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel Groote Beerze.

2.2 DE HOEVE

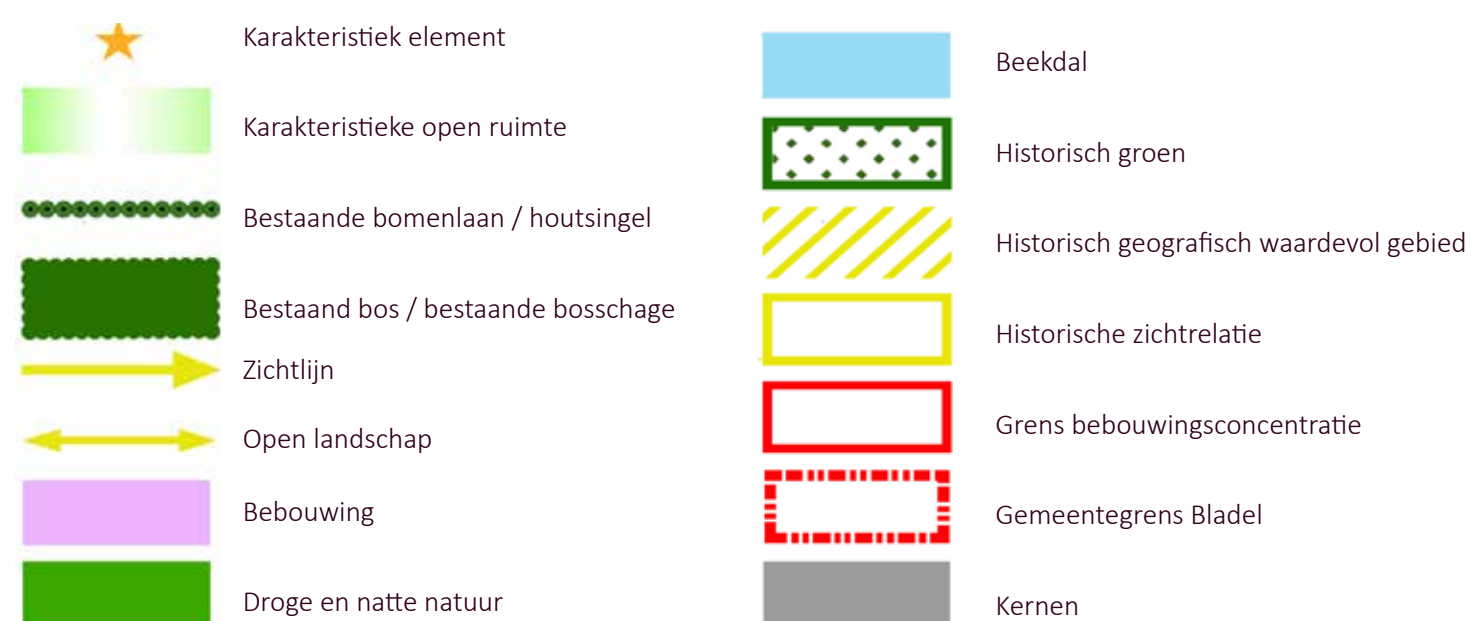
Direct ten oosten van de kern Netersel ligt in de kernrandzone het bebouwingslint De Hoeve. De Hoeve is de doorgaande weg van Netersel naar Casteren. Een groot deel van dit lint maakt inmiddels onderdeel uit van de bebouwde kom van Netersel. De bebouwingsconcentratie De Hoeve is derhalve relatief klein. Eén perceel aan de Schipstaarten maakt ook nog onderdeel uit van het plangebied.

Rond 1900 bestond het plangebied nog uit bouwland en weiland. In die tijd was er nog geen bebouwing in het plangebied gevestigd. In de huidige situatie bevinden zich in het lint enkele bouwvlakken. Deze zijn in gebruik als burgerwoning en (agrarische) bedrijvigheid met bedrijfsbebouwing.

De Hoeve en de directe omgeving bestaat uit oude akkers. Van oudsher worden zulke gebieden gekenmerkt door een afwisseling van kleine akkertjes met bomenlanen, houtsingels en randbeplantingen. Ter hoogte van het plangebied is dit opgaand groen echter deels verdwenen. Alleen in het zuidoosten en ten zuidoosten van het lint is langs de doorgaande weg laanbeplanting van Amerikaanse eiken te vinden. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1930. Ten zuiden van het lint gaat het landschap over in grootschalige ontginningen. Er zijn echter vanuit het lint in die richting nauwelijks zichten naar dit weidse, open landschap. Wel zijn er doorzichten naar het open gebied tussen Fons van der Heijdenstraat en De Hoeve en richting de Polderdijk, net als men de kom verlaat. Het bebouwingslint is gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel Groote Beerze.



Legenda kaarten huidige situatie



2.3 POLDERDIJK

Direct ten zuiden van de kern Netersel in de kernrandzone ligt de bebouwingsconcentratie Polderdijk. Dit gebied is gelegen ter hoogte van de splitsing tussen de wegen De Muilen en de Polderdijk. De Muilen, de doorgaande weg naar Bladel, is een van de historische linten waaruit de kern Netersel is ontstaan. Omstreeks 1900 was er binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie nog geen bebouwing te vinden. De percelen bestonden toentertijd uit ontgonnen weiden en bouwland (oude akkers).

Momenteel bevinden zich in het cluster enkele agrarische bedrijven, burgerwoningen en een houtverwerkingsbedrijf. De bebouwingsconcentratie bevat veel agrarische bouwvolumes en heeft daarmee een agrarisch karakter.

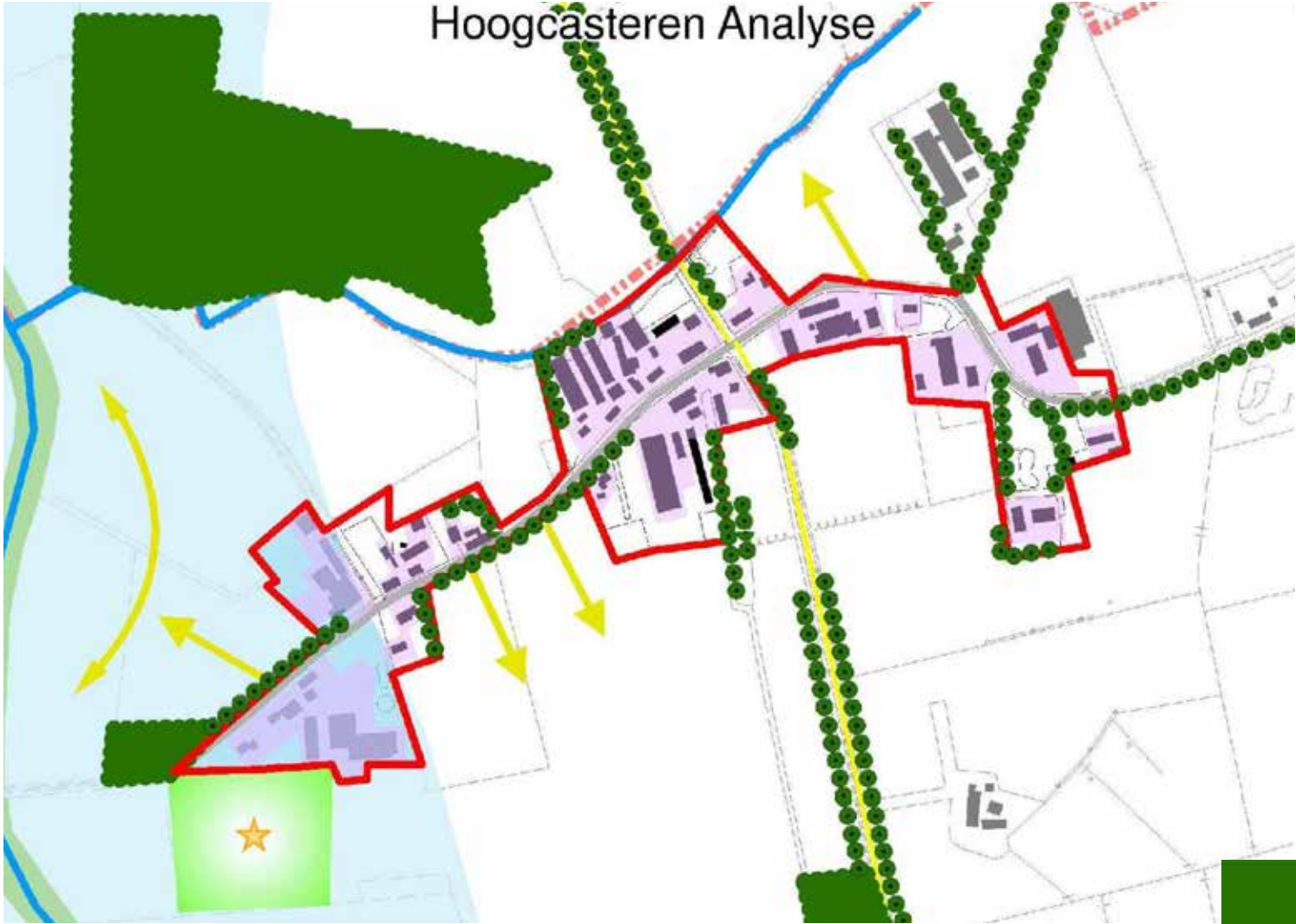
De Polderdijk is hoger gelegen dan de omgeving. Vanaf de weg zijn dan ook verschillende doorzichten naar het achterland te onderscheiden. Met name richting het open gebied (Binnenheide en Achterste Heide) ten zuidoosten van de bebouwingsconcentratie. Ten zuidwesten is een oude akker gelegen (Hekkens), die zich onderscheidt als visueel waarneembaar landschapselement vanwege de bolle ligging. De bebouwingsconcentratie zelf heeft een meer kleinschalig landschapspatroon. Dit wordt ingegeven door de bomenlanen langs De Muilen en de Polderdijk en vanwege de vele (middel)kleine bosjes.

2.4 HOOGHEI / HEISTRAAT

De bebouwingsconcentratie Hoogeind/Heistraat is gelegen in de kernrandzone ten noordoosten van de kern van Casteren. Globaal gezien wordt de bebouwingsconcentratie aan de westzijde begrensd door een sloot en aan de oostzijde door het bosgebied rondom Hoogeind. Rond 1900 waren er reeds verschillende agrarische bedrijven in het plangebied aan het Hoogeind gevestigd. Het overige plangebied bestond hoofdzakelijk uit akkerland.

In de huidige situatie bevinden zich in de bebouwingsconcentratie woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven. De burgerwoningen betreffen vrijstaande woningen en woonboerderijen. Met name in het oosten en noorden van de bebouwingsconcentratie staan grote bouwvolumes, al is er in het recente verleden al veel bedrijfsbebouwing gesloopt.

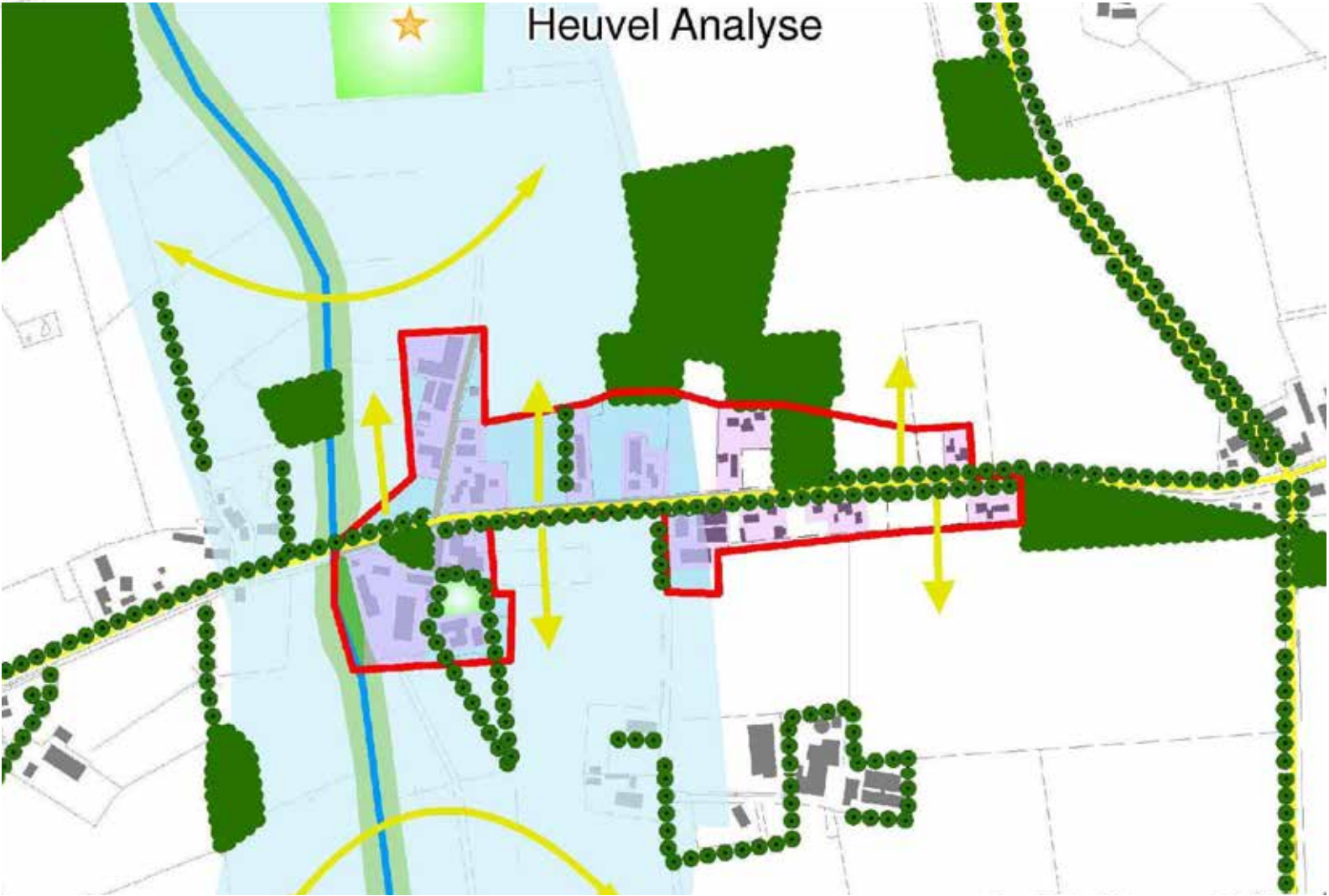
De bebouwingsconcentratie ten noordoosten van Casteren ligt deels in het landschapstype oude akkers en deels in het landschapstype besloten agrarische gebieden/bosrandzones. Dit laatste landschapstype ligt ten noordoosten van de wegen Heistraat en Hoogeind. Besloten agrarische gebieden/bosrandzones typeren zich ten opzichte van oude akkers door meer bos, landschapselementen en kleinschaligheid. In de huidige situatie is dit verschil in beslotenheid niet duidelijk waarneembaar. Vanaf de weg zijn er in de bebouwingsconcentratie enkele doorzichten naar de open omgeving te vinden. De bebouwingsconcentratie Hoogeind/Heistraat is deels gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel Groote Beerze.



Legenda kaarten huidige situatie

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---|
| | Karakteristiek element | | Beekdal |
| | Karakteristieke open ruimte | | Historisch groen |
| | Bestaande bomenlaan / houtsingel | | Historisch geografisch waardevol gebied |
| | Bestaand bos / bestaande bosschage | | Historische zichtrelatie |
| | Zichtlijn | | Grens bebouwingsconcentratie |
| | Open landschap | | Gemeentegrens Bladel |
| | Bebouwing | | Kernen |
| | Droge en natte natuur | | |

0 100 200 300m



2.5 HOOGCASTEREN

Hoogcasteren ligt in het gebied ten oosten van Hoogeloon en ten zuiden van Vessem. Hoogcasteren betreft een historisch bebouwingslint, dat deels gebouwd is op de hoger gelegen delen aan de rand van het beekdal van de Kleine Beerze. Rond 1900 was dan ook al verschillende bebouwing in het plangebied waarneembaar. Aan de westzijde wordt het lint begrensd door het beekdal van de Kleine Beerze, aan de noordzijde raakt de bebouwing-sconcentratie de gemeentegrens, de het Natuurnetwerk en de Kleine Aa en aan de oostzijde reikt de bebouwingsconcentratie tot aan de Biezenheuvel. Hoogcasteren wordt doorsneden door de weg Grootakker-De Fluiter. Dit is de doorgaande weg tussen Vessem en Duizel.

In de huidige situatie bevinden zich in het lint afwisselend agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing en burgerwoningen. Er bevinden zich relatief grote agrarische erfpercelen in het plangebied waarop veel bedrijfsbebouwing te vinden is met relatief grote bouwmassa's.

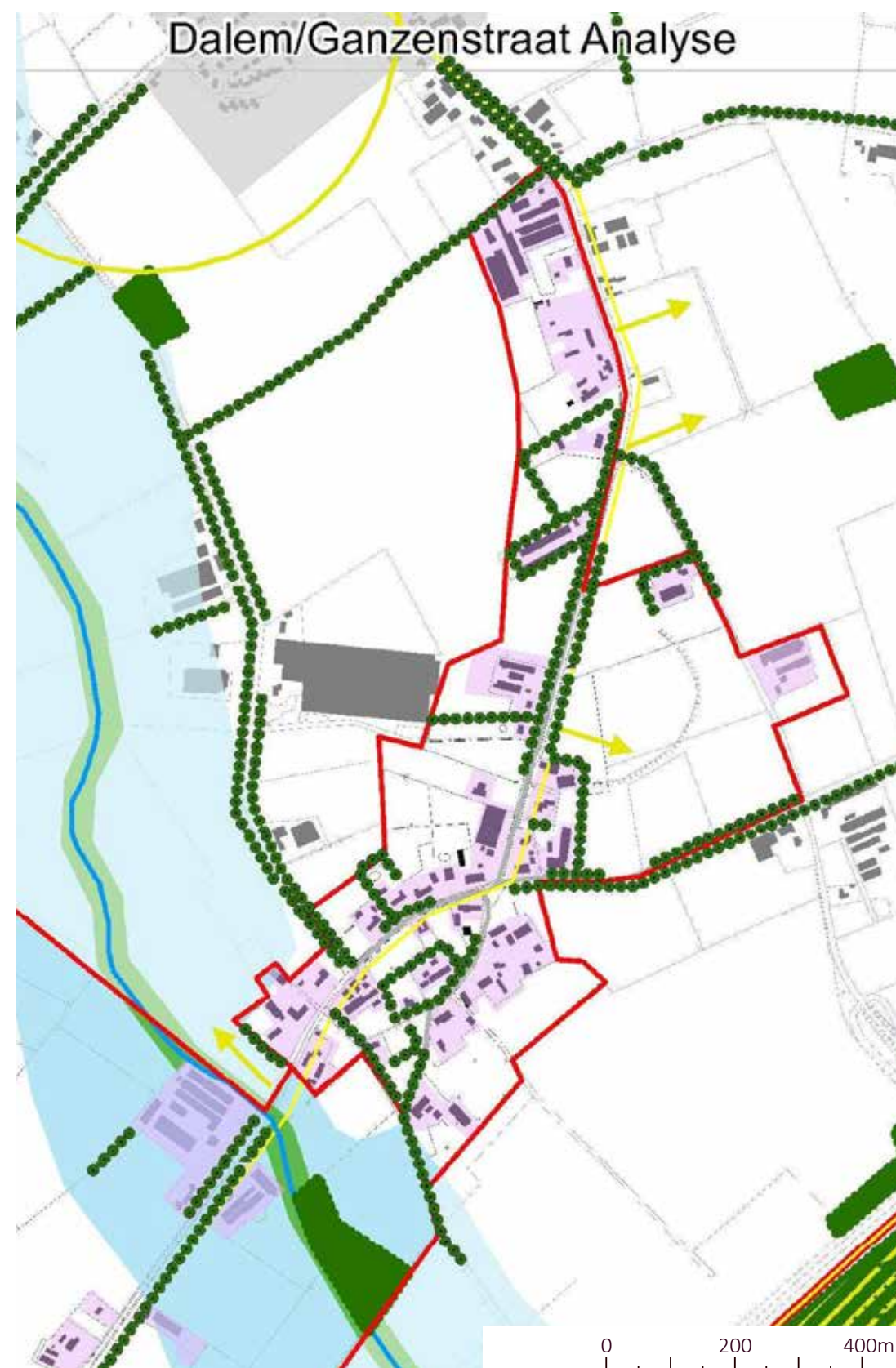
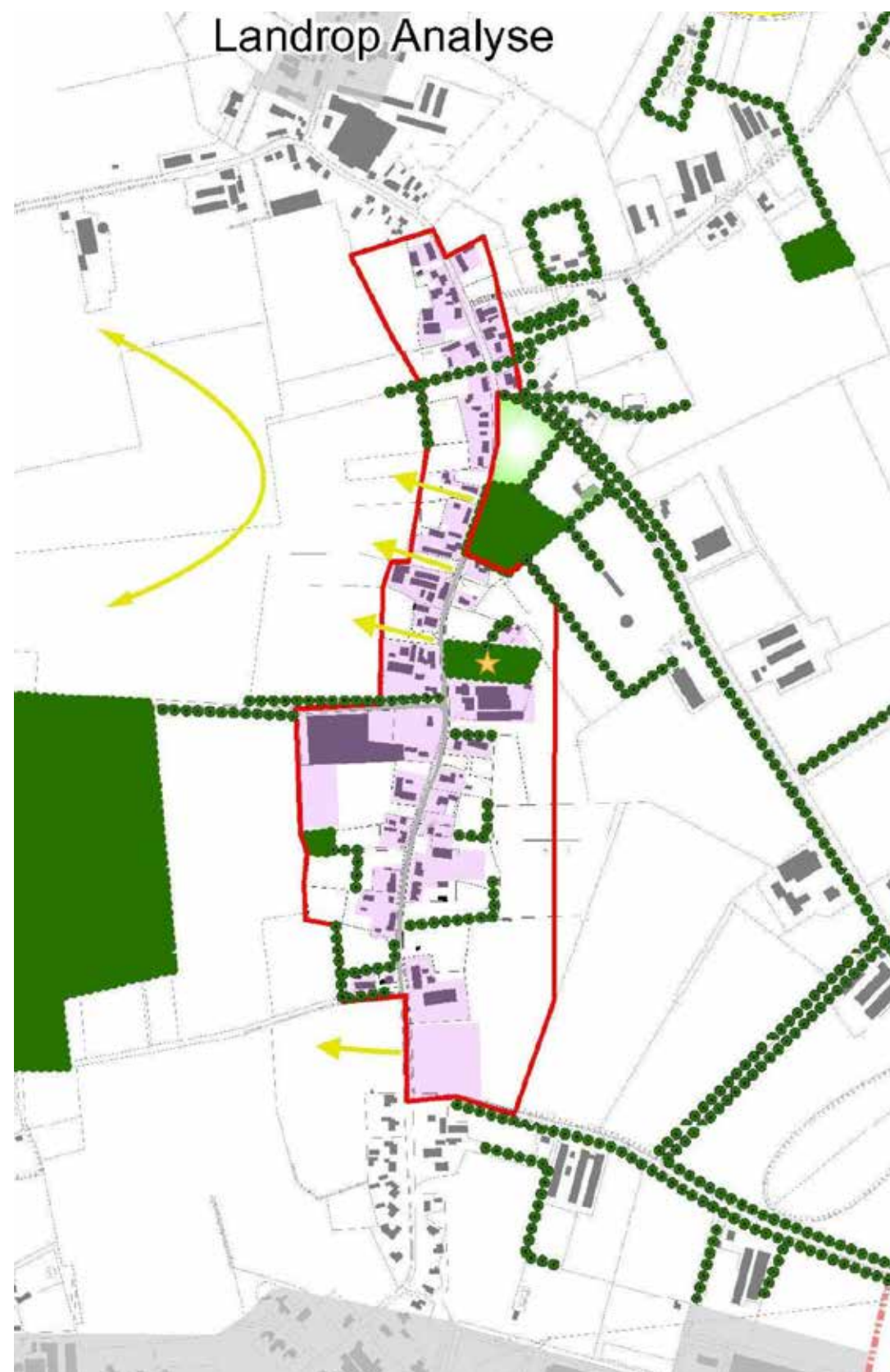
Het westelijk deel en de directe omgeving ten westen van Hoogcasteren is landschappelijk gezien te kenmerken als een beekdalsysteem. Van oudsher worden zulke gebieden gekenmerkt door openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten. In de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Er bestaan vanuit het lint derhalve doorzichten naar dit beekdal. Ten zuiden van de bebouwingsconcentratie komt het landschapstype oude akker voor. In het zuidwesten van het plangebied ligt een karakteristieke bolle akker. Ten oosten ligt het landschapstype grootschalige ontginningen. Ook dit laatste type kenmerkt zich door een weids en open landschap. Doorzichten richting dit achterland zijn ook te vinden. Opgaand groen is te herkennen als bomenlanen, houtsingels en randbeplantingen.

2.6 HEUVEL

Ten zuiden van Hoogcasteren ligt het solitair gelegen bebouwingslint Heuvel. Heuvel betreft een historisch bebouwingslint, dat deels gebouwd is op de hoger gelegen delen in het beekdal van de Kleine Beerze. Heuvel is dan ook vergelijkbaar met de bebouwingsconcentratie Hoogcasteren. Het historische lint Heuvel was rond 1900 al grotendeels bebouwd. Aan de westzijde wordt het lint begrensd door het beekdal van de Kleine Beerze.

Thans is in Heuvel de agrarische functie beperkt geworden. De bebouwing bestaat grotendeels uit burgerwoningen. Het betreffen vrijstaande woningen met een relatieve 'moderne' uitstraling. Er zijn derhalve weinig grote bouwmassa's te vinden.

Het bebouwingslint Heuvel ligt grotendeels in een beekdalsysteem. Van oudsher worden zulke gebieden gekenmerkt door openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten. In de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Er bestaan vanuit het lint derhalve doorzichten naar dit beekdal in zowel noordelijke als zuidelijke richting. Ten westen ligt het landschapstype oude akker. Van oudsher worden zulke gebieden gekenmerkt door een afwisseling van kleine akkertjes met bomenlanen, houtsingels en randbeplantingen. Langs de doorgaande wegen zijn deze bomenlanen nog steeds aanwezig.



Legenda kaarten huidige situatie

-  Karakteristiek element
-  Karakteristieke open ruimte
-  Bestaande bomenlaan / houtsingel
-  Bestaand bos / bestaande bosschage
-  Zichtlijn
-  Open landschap
-  Bebouwing
-  Droge en natte natuur
-  Beekdal
-  Historisch groen
-  Historisch geografisch waardevol gebied
-  Historische zichtrelatie
-  Grens bebouwingsconcentratie
-  Gemeentegrens Bladel
-  Kernen

2.7 LANDROP

Landrop is een solitair gelegen bebouwingslint aan de doorgaande weg tussen Hoogeloon en Hapert. Direct ten zuiden van het lint ligt het bedrijventerrein van Hapert. In het zuiden loopt het plangebied door tot de T-splitsing met De Langrijt, in het noorden tot iets verder dan de T-splitsing met de Molenweg. Landrop is een historisch lint. Rond 1900 was er reeds veel bebouwing in het plangebied gevestigd.

Het bebouwingslint Landrop kenmerkt zich in de huidige situatie door een grote variatie. Deze variatie uit zich in verschillende functies, kavelomvangen, typen en situering van bebouwing. De bebouwing in het zuiden van het lint bestaat uit grote bouwmassa's, in het noorden zijn de bouwmassa's kleiner en zijn er meer openingen en doorkijken. Daarnaast zijn er in Landrop veel langgevelboerderijen te vinden.

Landrop ligt op de grens van de landschapstypen oude akkers (westen) en grootschalige ontginningen (oosten). De grootschalige ontginningen zijn opener en weidser dan de oude akkers. In de directe omgeving van Landrop is dit onderscheid niet meer duidelijk waarneembaar, al is de westelijke omgeving wat kleinschaliger door de aanwezigheid van het bosgebied Hoogeloonsch Bosch. Zoals gezegd zijn de bebouwing en de percelen in het noorden van het plangebied kleinschaliger en zijn er meer doorkijken naar het achterliggende open landschap. In het bebouwingslint zijn twee karakteristieke elementen te vinden. Enerzijds betreft dit het kleine kerkhofje tussen opgaand groen en anderzijds betreft dit de opvallende driehoekige ruimte bij het sportpark De Roetwijer.

2.8 DALEM/GANZESTRAAT

Dalem/Ganzestraat is een historisch lint nabij het buurtschap Dalem, ten zuiden van Hapert, aan de doorgaande weg naar Hapert. Het is een buurtschap met restanten van een driehoekig plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1900-1950. Kenmerkend is verder de klinkerbestrating. Het buurtschap kent aan de zuidzijde nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek.

In de huidige situatie bevindt zich in het lint menging van functies. Er is sprake van relatief grote kavels met woonbebouwing en diverse dierenweitjes. Ondanks de ruime opzet van de kavels zijn er maar weinig doorkijkjes. De directe omgeving van het bebouwingslint Dalem/Ganzestraat bestaat uit oude akkers. Van oudsher worden zulke gebieden gekenmerkt door een afwisseling van kleine akkertjes met bomenlanen, houtsingels en randbeplantingen. Ter hoogte van het plangebied is dit opgaand groen, in de vorm van dubbele bomenlanen, nog op enkele plaatsen herkenbaar, maar dit mag versterkt worden. Buiten het lint gaat het landschap in het westen over in het beekdal van de Kleine Beerze. Goede doorzichten vanaf de Ganzestraat zijn er alleen richting het oosten.



De bebouwing in het buitengebied is op haar functie gericht en is sober in verschijning. De kap overheerst.



Een bestaande woning in het buitengebied in 2 lagen met kap. De inhoudsmaat is beperkt en de afstand tot de weg is groot. Het is een woning zonder opsmuk. Hierdoor vormt de woning geen verstoring in het buitengebied.



Een goothoogte van ca. 4 m komt ook bij oudere bebouwing in de gemeente regelmatig voor en is daarmee niet 'vreemd'. De verhouding tussen gevel en kap blijft acceptabel (kap overheerst) en het 'blinde' gevelvlak boven de openingen op de eerste bouwlaag wordt naar verhouding niet te groot.



STEDENBOUWKUNDIG-LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN

ALGEMENE VISIE

In de dorpen wordt gewoond, gewinkeld, gewerkt en het buitengebied is precies wat de naam zegt: een gebied waar je buiten het dorp of de stad bent. Het groen en de rust overheerst en als er al bebouwing is, dan is dit, omdat er ook gewerkt wordt in het buitengebied en mensen bij hun bedrijf wonen.

In oorsprong gaat het vooral om agrarische bebouwing. De verschijningsvorm van die agrarische bebouwing verschilt per regio. In de Kempen zijn de langgevelboerderijen kenmerkend, die met hun lange gevel aan de straat staan en met daarachter de bedrijfsgebouwen. In eerste instantie zoals het het beste uitkwam, later toen de schuren en stallen groter werden met de nok haaks op de weg, in de richting van de langgerekte percelen.

Op de zandgrond was niet veel geld voor tierelantijnen, dus de bebouwing was vooral op haar functie gericht. Geen hereboeren in de Kempen, die statige boerderijen konden laten optrekken, maar sobere bebouwing in 1 laag met kap.

Dat is het beeld in het buitengebied: eenvoudige rechthoekige bebouwing met een zadeldak en later, aan het eind van de 19e eeuw ook met mansardekap: een slimme manier om de kap ook bewoonbaar te maken.

Het zijn de kappen die vooral het beeld bepalen van de bebouwing in het buitengebied. Het zijn de kappen die ervoor zorgen dat de bebouwing zich in het landschap voegt. De daken reflecteren meer dan gevels waardoor zij minder hard en donker aftekenen in het landschap. De daken hebben een andere textuur en een andere kleur dan de gevels. Voor de beeldkwaliteit in het buitengebied is het dus belangrijk dat de daken de boventoon voeren en niet de gevels.

Door de bebouwing te situeren conform het geldende bestemmingsplan zijn aspecten als voldoende afstand tot de weg en oriëntatie op de openbare ruimte geborgd. In algemene zin is er sprake van bebouwing in een gevarieerde rooilijn in de bebouwingsclusters. Dit principe dient ook bij de situering van nieuwe bebouwing gerespecteerd te worden.

Maar als we het verhaal over de daken recht willen doen, dan is bebouwingshoogte een aspect dat nader aandacht heeft. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 is een goothoogte toegestaan van 5.5 m, waarmee twee bouwlagen met kap mogelijk zijn.

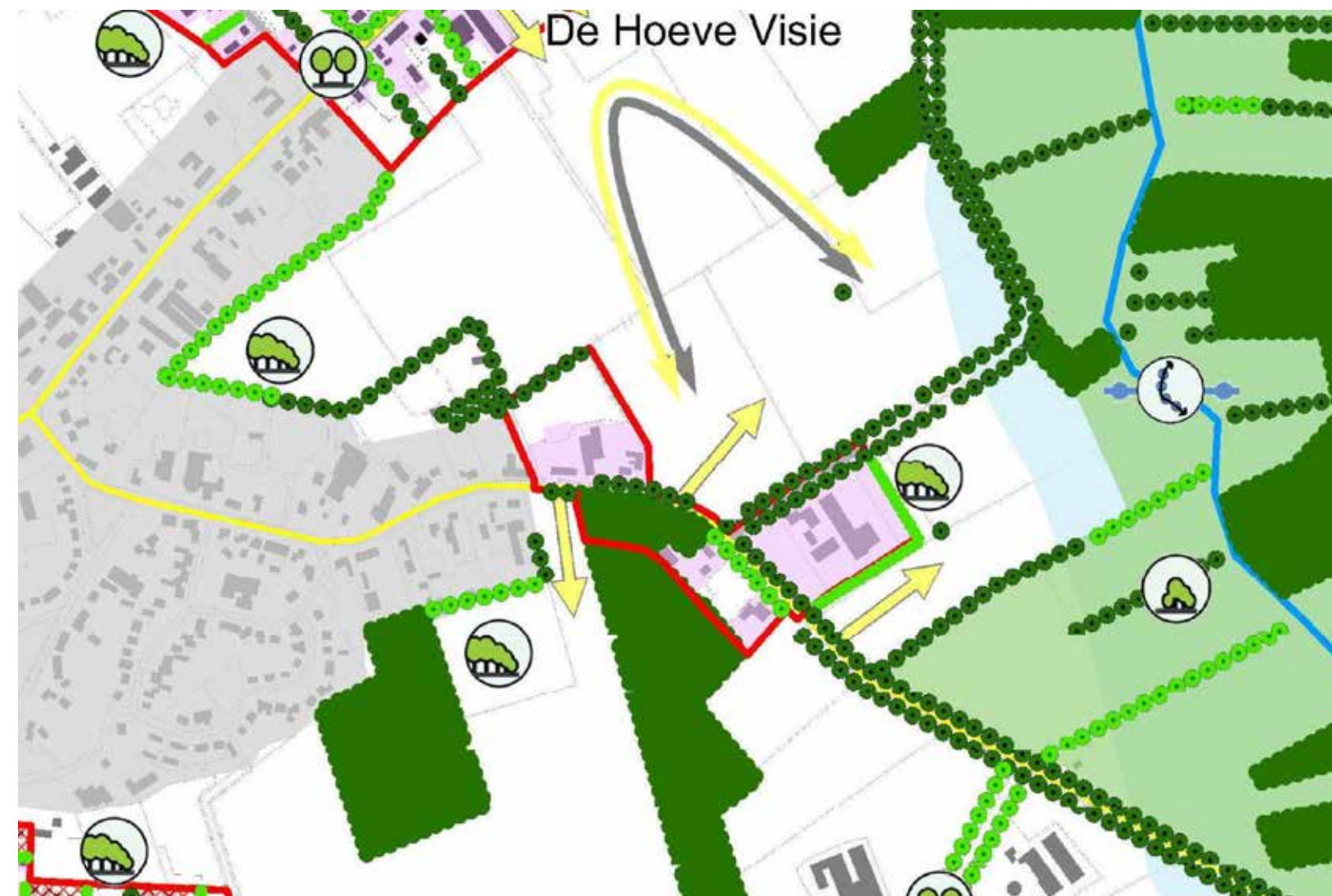
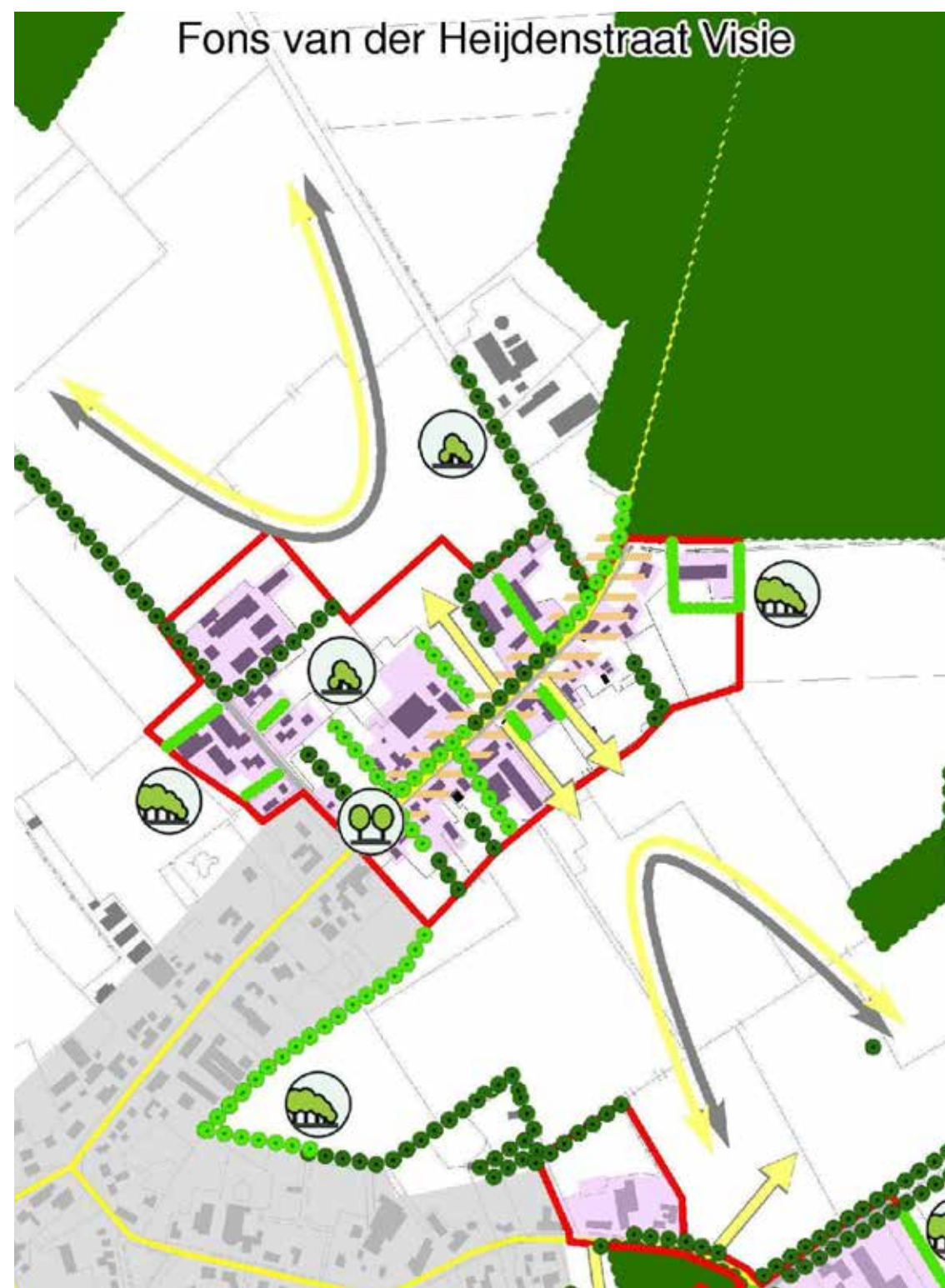
De toegestane inhoudsmaat van woningen in het buitengebied is beperkt (600 m³ voor burgerwoningen met afwijking tot 850 m³ wanneer bestaande bebouwing wordt gesloopt en 750 m³ voor al dan niet agrarische bedrijfswoningen). Het betreft overwegend bestaande woningen die in 1 laag met kap zijn opgetrokken en waar geen behoefte bestaat om er een bouwlaag aan toe te voegen: het is kostentechnisch interessanter om de begane grondlaag uit te breiden dan een bouwlaag bovenop een bestaande woning te zetten.

Ook bij nieuwe woningen met beperkte inhoudsmaat is het vanuit bouwtechnisch en economisch oogpunt vaak interessanter en ook meer voor de hand liggend om te bouwen in 1 laag met kap.

Bestaande woningen in 2 lagen met kap zijn overwegend bedrijfswoningen, die vooral functioneel in verschijning zijn (geen toeters en bellen) en die daardoor passen in hun omgeving.

Bij de woningen met grote inhoudsmaat die op basis van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte en de voormalige beleidsnota BIO gebouwd kunnen worden in bebouwingsconcentraties is de kans dat zij 'uit de toon vallen' in het buitengebied groter:

- doordat het burgerwoningen betreft die geen duidelijke functionele binding met het buitengebied hebben;
- doordat deze woningen binnen bestaande bebouwingsconcentraties kunnen worden gebouwd, waar agrarische bebouwing of bebouwing met agrarische oorsprong het beeld bepaalt en waar bebouwing die in schaal, hoogte en typologie afwijkt een ruimtelijke verstoring kan veroorzaken.



Legenda visiekaarten

- Nieuwe bomenlaan / houtsingel
- Nieuwe erfbeplanting / landschappelijke inpassing
- Realiseren ecologische verbindingzone
- Behoud zichtlijn
- Behoud open landschap
- Behoud open verbinding
- Behoud / versterken historisch karakter
- Sloop-bonuslocatie rood / groen
- Herstructurering mogelijk (sloop-bonus e.d.)
- Toekomstig bedrijventerrein

- Extensieve recreatie
- Aanleg / versterken bomenlaan
- Aanleg versterken bos / bosschage
- Aanleg / versterken erfbeplanting
- Aanleg / versterken houtsingel
- Realiseren droge EVZ
- Realiseren natte EVZ
- Aanleg pool
- Mogelijkheid voor waterberging

Juist voor woningen met een grotere inhoudsmaat is het daarom eigenlijk niet wenselijk dat zij in twee bouwlagen met kap kunnen worden opgetrokken. Dit beeldkwaliteitplan gaat ervan uit dat aan bestaande rechten niet getornd wordt: waar reeds een bouwtitel aanwezig is voor het oprichten van een woning in een bebouwingsconcentratie conformeert het beeldkwaliteitplan zich aan het bestemmingsplan buitengebied met een toegestane goothoogte van 5.5 m, maar wel onder de voorwaarden die in dit beeldkwaliteitplan gesteld worden voor bebouwing.

Voor bebouwing binnen bebouwingsconcentraties waarvoor nog geen bouwtitel aanwezig is, wordt ervan uitgegaan dat de toegestane bouwhoogte niet meer dan 1 bouwlaag met kap zal zijn.

Dit komt op het volgende neer:

- De maximale bouwhoogte kan, conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 gehandhaafd blijven op 10 m.
- De maximale goothoogte moet zodanig zijn, dat een nieuwe woning zich manifesteert als een gebouw in 1 bouwlaag met kap en zodanig zijn dat de kap duidelijk overheerst.

Een gebouw manifesteert zich als een gebouw in 1 bouwlaag met kap als er in de zijgevels alleen gevelopeningen op de begane grondlaag aanwezig zijn.

Kijkend naar de bepalingen in het bouwbesluit 2012 (minimaal 2.6 m hoogte vanaf de vloer voor verblijfsruimten in een woning + de dikte van de verdiepingsvloer = ca. 2.9 m) zou een goothoogte van 3 m volstaan.

Kijkend hoe ook voor de verdieping meer gebruiksmogelijkheden gecreëerd kunnen worden, zonder het uitgangspunt van 1 bouwlaag met kap teveel geweld aan te doen is 4 m als een acceptabele goothoogte te motiveren:

- Bij gevelopeningen op de begane grondlaag, wordt het 'blinde' gevelvlak boven de gevelopeningen verhoudingsgewijs niet te groot.
- met een goothoogte van maximaal 4 m en een bebouwingshoogte van maximaal 10 m wordt de verhouding tussen gevel en kap 1 : 1,5, waardoor de kap duidelijk domineert.
- de kans dat er gevelopeningen in de zijgevel op de verdieping worden gemaakt is klein, omdat deze dan laag bij de verdiepingsvloer gemaakt moeten worden. Het maken van openingen in de kopgevel ligt dan meer voor de hand.
- Deze goothoogte komt, ook bij oudere bebouwing, vaker voor en dus niet 'vreemd'.

In de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Bladel, vastgesteld op 18 september 2008, is weergegeven welke stedenbouwkundig-landschappelijke aspecten van belang zijn voor de 8 bebouwingsconcentraties die onderwerp zijn van dit beeldkwaliteitplan. Dit komt per bebouwingscluster aan de orde in navolgende paragrafen.

3.1 FONS VAN DER HEIJDENSTRAAT

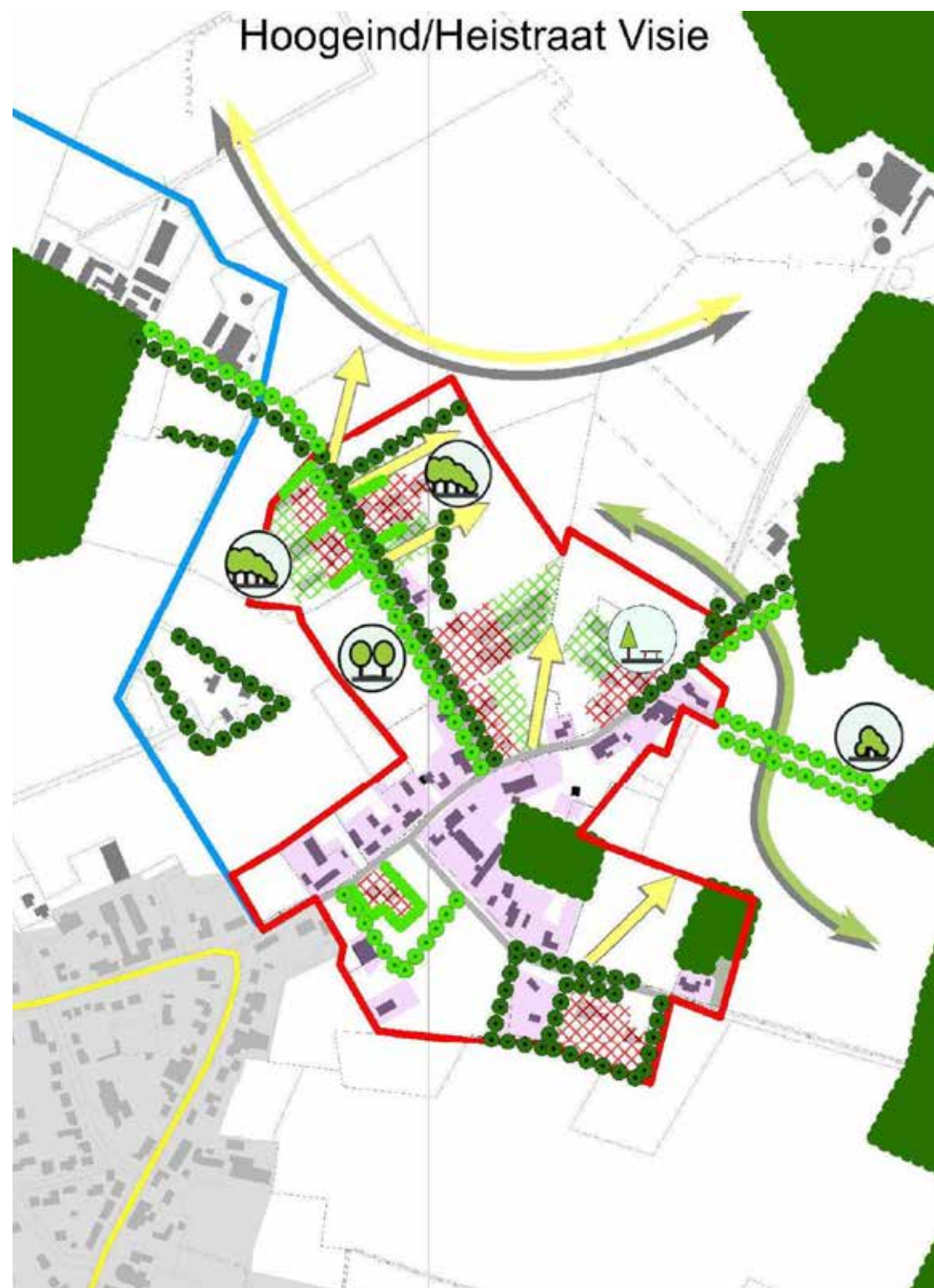
Bebouwingslint Fons van der Heijdenstraat maakt onderdeel uit van de kernrandzone van Netersel. Functioneel gezien komen er enkel agrarische functies en woonfuncties voor. De bebouwing kent een kleinschalig karakter. Er zijn daarom enkel mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid passend. Bij herstructurering en sloop dient daarnaast het kleinschalige karakter behouden te blijven. Het historische karakter van het oude lint kan versterkt worden door behoud van de cultuurhistorische bebouwing, bijvoorbeeld door boerderijsplitsing.

De Fons van der Heijdenstraat ligt op de overgang tussen de landschapstypen grootschalige ontginningen en oude akkers. Behoud van de bestaande zichten naar dit weidse, open landschap staat voorop. Anders dan in de oude akkercomplexen is de aanleg van dichte beplantingen, met uitzondering van erfbeplantingen, niet gewenst vanwege aantasting van het open landschap. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door middel van opgaand groen, in de vorm van een bomenlaan langs de doorgaande weg en erfbeplanting en houtsingels langs de bebouwde percelen, kan dan ook enkel in en/of in directe nabijheid van het lint zelf plaatsvinden.

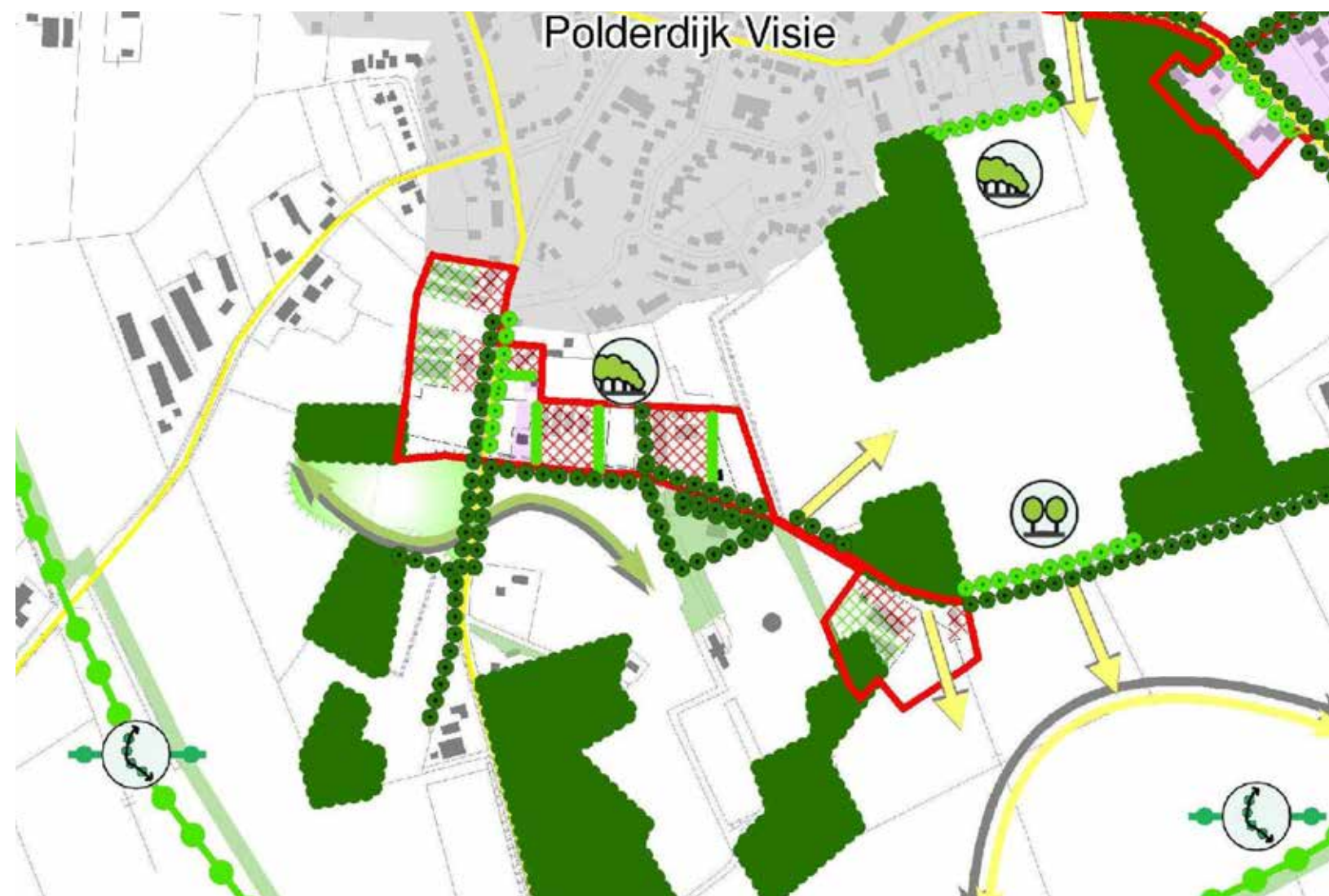
3.2 DE HOEVE

Een groot deel van het oorspronkelijke bebouwingslint De Hoeve maakt inmiddels deel uit van de kom van Netersel en is mede om die reden rijk aan diverse functies. De Hoeve biedt potentie voor functieveranderingen. Herschikking en sloop kan in de hele bebouwingsconcentratie plaatsvinden. Het gebied met de uitloper De Hoeve van de kern Netersel kan enkel worden benut om nieuwe woon-werklocaties te creëren. Hierbij dient de bebouwing georiënteerd te zijn op de doorgaande weg.

De Hoeve ziet er ruimtelijk verzorgd uit, grote kwaliteitsverbeteringen zijn niet direct te benoemen. De voor de oude akkers karakteristieke beplanting is in het lint deels verdwenen. Deze ruimtelijke kwaliteit kan verbeterd worden door de bomenlaan langs De Hoeve te herstellen. Er zijn echter vanuit het lint nauwelijks zichten naar het weidse, open landschap in de omgeving. Waar deze wel bestaan dienen ze behouden te worden. Eventueel zou het productiebos ten zuiden van het gebied kunnen worden vervangen door een hoogwaardigere landschappelijke en natuurlijke variant.



0 100 200 300m



Legenda visiekaarten

- Nieuwe bomenlaan / houtsingel
- Nieuwe erfbeplanting / landschappelijke inpassing
- Realiseren ecologische verbindingzone
- Behoud zichtlijn
- Behoud open landschap
- Behoud open verbinding
- Behoud / versterken historisch karakter
- Sloop-bonuslocatie rood / groen
- Herstructurering mogelijk (sloop-bonus e.d.)
- Toekomstig bedrijventerrein

- Extensieve recreatie
- Aanleg / versterken bomenlaan
- Aanleg versterken bos / bosschage
- Aanleg / versterken erfbeplanting
- Aanleg / versterken houtsingel
- Realiseren droge EVZ
- Realiseren natte EVZ
- Aanleg pool
- Mogelijkheid voor waterberging

3.3 POLDERDIJK

Vanwege de ligging nabij de kern biedt Polderdijk mogelijkheden voor andere functies (nieuwe bedrijvigheid), verbreding en herstructurering van bebouwing onder voorwaarde dat elders in het lint ongewenste bebouwing verdwijnt en kwaliteitsverbetering plaatsvindt. In Polderdijk bevinden zich relatief grote (agrarische) bouwvolumes. De nieuwe functies kunnen dan ook een grootschaliger karakter hebben.

De landschappelijke kwaliteit in en in de omgeving van het lint kan versterkt worden door behoud van de bestaande bosjes, landschappelijke inpassing van (nieuwe) bebouwing door rand- en erfbeplanting en het versterken/herstellen van de bomenlanen langs de Polderdijk en De Muilen. Dit moet echter wel gepaard gaan met behoud van de zichtlijnen naar het open landschap, met name ten zuiden van Polderdijk. Ook de oude akker Hekkens, ten zuidwesten van het lint, en de open verbindingen met de directe omgeving dienen in stand te blijven, zodat het visueel waarneembaar landschapselement met bolle ligging niet aangetast wordt. Daarnaast kunnen ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische verbindingszone ten westen van de bebouwingsconcentratie.

3.4 HOOGHEI / HEISTRAAT

Bebouwingsconcentratie Hoogeind/Heistraat maakt qua functies en structuur onderdeel uit van de kernrandzone van Casteren. Hoogeind/Heistraat biedt dan ook potenties voor diverse functieveranderingen. Herschikking kan in de hele bebouwingsconcentratie. Het gebied met de uitlopers van de kern Casteren leent zich voor nieuwe functies. In de bebouwingsconcentratie is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, wellicht door vernieuwing en sloop van enkele bestaande (bedrijfs)gebouwen. Bij herbouw verdient de oriëntatie van gebouwen aan de weg, landschappelijke inpassing (aanleg erfbeplanting) en de structuur van de kavels extra aandacht.

Het noordoosten van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers. Behoud van het karakteristieke bodemprofiel en reliëf zijn hier van belang. Daarnaast dienen de openheid van de open verbindingen tussen, en de doorzichten naar, de akkercomplexen gehandhaafd te worden. Wel kan er in het cluster ruimtelijke kwaliteit behaald worden door verdichting en herstel van beplantingselementen, zoals de bomenlanen en houtsingels langs de wegen Heistraat en Hoogeind. Hierdoor wordt ook de overgang tussen het landschapstype bosrandzone (in de rest van het cluster) en het landschapstype oude akkers 'verzacht', hetgeen zowel landschappelijk fraai is als de mogelijkheden vergroot voor leefgebieden voor planten en dieren.

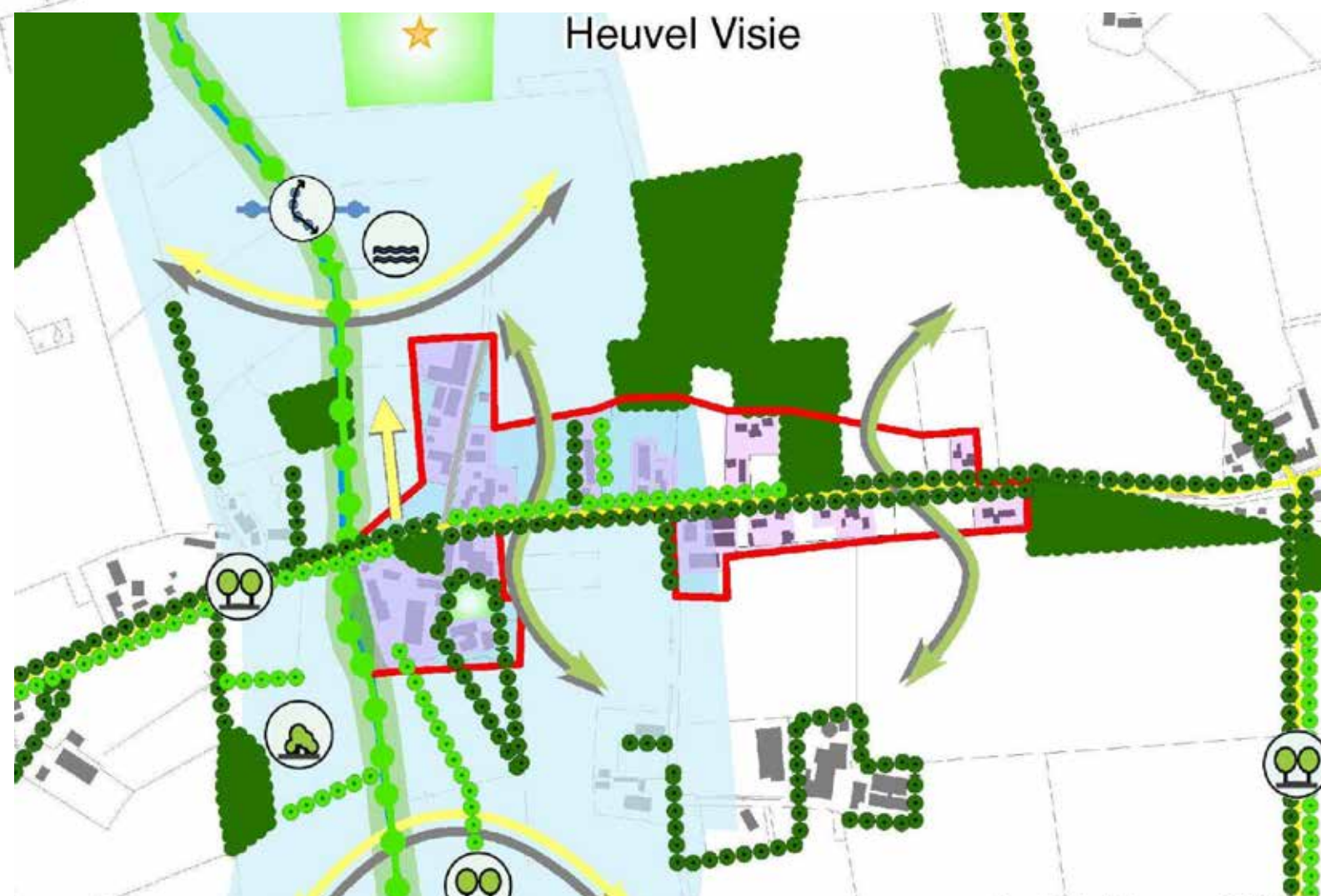


Legenda visiekaarten

- Nieuwe bomenlaan / houtsingel
- Nieuwe erfbeplanting / landschappelijke inpassing
- Realiseren ecologische verbindingzone
- Behoud zichtlijn
- Behoud open landschap
- Behoud open verbinding
- Behoud / versterken historisch karakter
- Sloop-bonuslocatie rood / groen
- Herstructurering mogelijk (sloop-bonus e.d.)
- Toekomstig bedrijventerrein

- Extensieve recreatie
- Aanleg / versterken bomenlaan
- Aanleg versterken bos / bosschage
- Aanleg / versterken erfbeplanting
- Aanleg / versterken houtsingel
- Realiseren droge EVZ
- Realiseren natte EVZ
- Aanleg pool
- Mogelijkheid voor waterberging

0 100 200 300m



3.5 HOOGCASTEREN

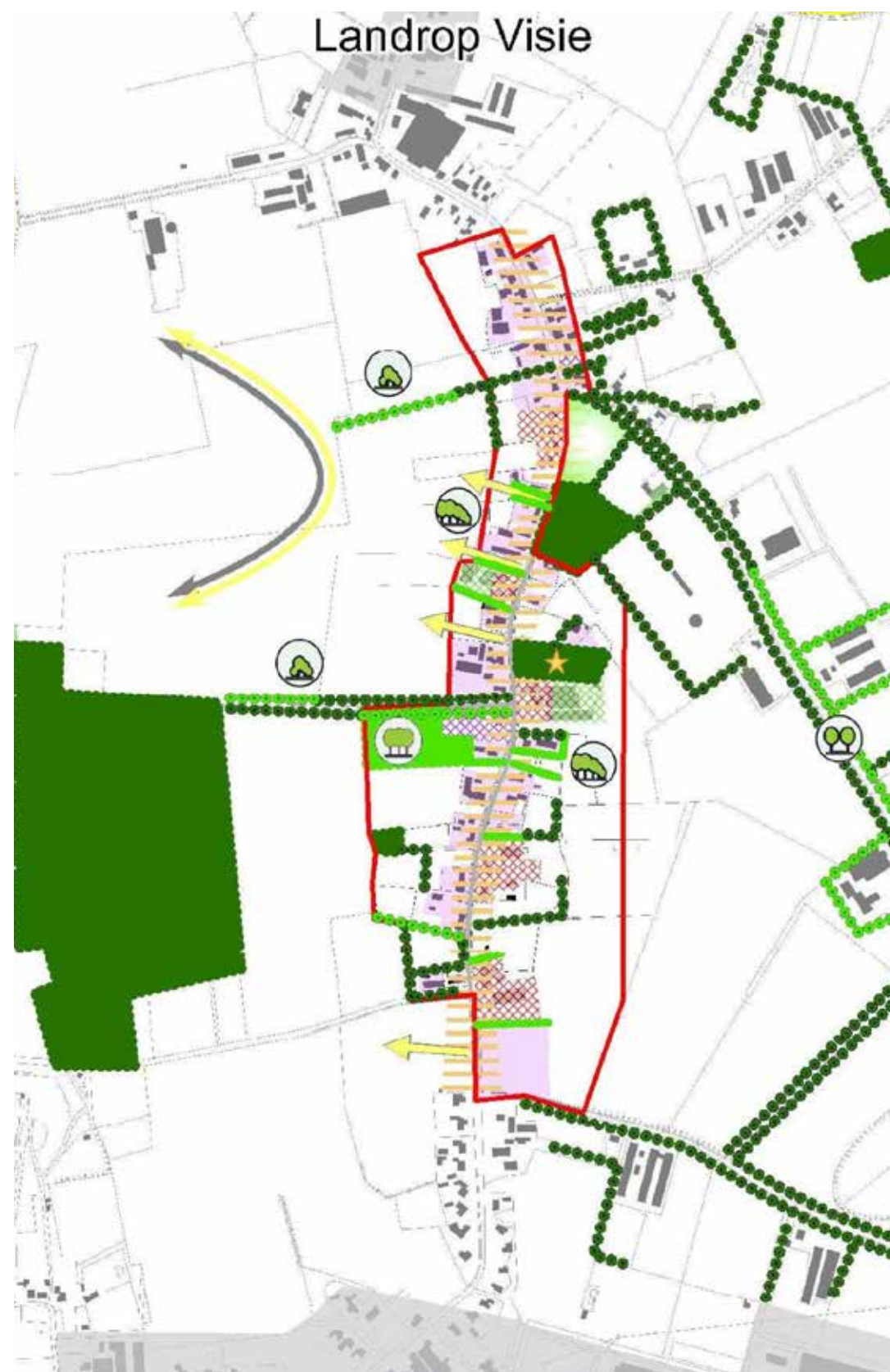
Hoogcasteren betreft een historisch lint. Dit historische karakter van het oude lint dient behouden te worden door behoud van de cultuurhistorische bebouwing. Bijvoorbeeld door boerderijsplitsing, herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing en sloop van overtollige bebouwing. Het lint heeft momenteel hoofdzakelijk een agrarische en een woonfunctie. Daarnaast is het lint solitair gelegen. De voorkeur gaat dan ook uit naar functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid, en verbreding en nevenactiviteiten bij landbouwbedrijven. Herstructurering en sloop van overtollige gebouwen is overal in het lint mogelijk.

In het oosten ligt het landschapstype grootschalige ontginningen. Dichte beplanting is hier ongewenst. Slechts het herstellen van onderbroken bomenlanen kan als landschappelijke kwaliteitsimpuls gezien worden. Voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ligt er met name een relatie met het beekdal van de Kleine Beerze. Deze beek vormt onderdeel van de EVZ en krijgt daarom meer ruimte voor onder andere vernatting en verbreding. Het is dan wenselijk overtollige bebouwing bij de beek te slopen. Ook het zicht op het beekdal en de daar aanwezige groenstructuren (houtsingels) moeten aandacht krijgen. De vele aanwezige zichten en open verbindingen naar de open omgeving (grootschalige ontginningen en beekdal) en de bolle akker moeten gevrijwaard blijven.

3.6 HEUVEL

De bebouwingsconcentratie Heuvel is net als Hoogcasteren solitair gelegen. Er is om die reden bij functieverandering geen plaats voor grootschalige functies. Daarnaast is de van oudsher aanwezige agrarische functie al grotendeels veranderd in een woonfunctie. Er zijn in het lint geen grote bouwvolumes te vinden, zodat bij herstructurering het kleinschalige karakter niet aangetast mag worden. Tevens worden hiermee de open zichten en verbindingen behouden. De aanwezige bebouwing heeft een 'modern' karakter waar bij aangesloten kan worden.

Het beekdal in de omgeving van Heuvel bestaat nog steeds uit de, vanoudsher karakteristieke, afwisseling van openheid met struweel en laagten. Heuvel ziet er daarnaast ruimtelijk verzorgd uit, zodat grote landschappelijke kwaliteitsverbeteringen niet direct te benoemen zijn. Hoogstens de versterking en het herstel van de aanwezige bomenlanen langs de doorgaande wegen kunnen genoemd worden. Uiteraard met behoud van de doorzichten. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ligt net als bij Hoogcasteren met name in de relatie met het beekdal. De Kleine Beerze vormt onderdeel van de EVZ en krijgt daarom meer ruimte voor onder andere vernatting en verbreding. Het is dan wenselijk overtollige bebouwing bij de beek te slopen. Dit komt ook de openheid van en het zicht op het beekdal ten goede, zodat het in het landschap duidelijker waarneembaar wordt.



Legenda visiekaarten

-  Nieuwe bomenlaan / houtsingel
-  Nieuwe erfbeplanting / landschappelijke inpassing
-  Realiseren ecologische verbindingzone
-  Behoud zichtlijn
-  Behoud open landschap
-  Behoud open verbinding
-  Behoud / versterken historisch karakter
-  Sloop-bonuslocatie rood / groen
-  Herstructurering mogelijk (sloop-bonus e.d.)
-  Toekomstig bedrijventerrein
-  Extensieve recreatie
-  Aanleg / versterken bomenlaan
-  Aanleg versterken bos / bosschage
-  Aanleg / versterken erfbeplanting
-  Aanleg / versterken houtsingel
-  Realiseren droge EVZ
-  Realiseren natte EVZ
-  Aanleg poel
-  Mogelijkheid voor waterberging

3.7 LANDROP

Vanwege de variatie in Landrop, bestaande uit verschillende functies, kavelomvangen, typen en situering van bebouwing, zijn er in Landrop meerdere mogelijkheden, zowel functioneel als qua vorm. Hierbij moet wel aangesloten worden bij het bestaande karakter, wat betekent dat de grootschaligere activiteiten plaats dienen te vinden in het zuiden en de kleinschaligere in het noorden. Landrop is een historisch lint en er zijn veel langgevelboerderijen te vinden. Deze dienen in stand gehouden te worden en daar waar nodig opgeknapt. Boerderijsplitsing kan hier een bijdrage aan leveren. Met behoud van de doorkijken, in met name het noorden van het lint, is herstructurering en sloop overal in Landrop mogelijk. Nieuwe bebouwing dient op slechts enkele plaatsen en zoveel mogelijk aan de weg gesitueerd te worden.

Vanwege de grote variatie oogt het bebouwingslint momenteel wat rommelig. Door initiatieven aan te grijpen om door landschappelijke inpassing met erfbeplanting de percelen ruimtelijk wat meer te scheiden zal het lint minder rommelig ogen en de ruimtelijke kwaliteit verhoogd worden. Door de open gebieden open te houden, de karakteristieke elementen te behouden en hier en daar de bomenlanen langs de wegen te versterken wordt de kwaliteit van de omgeving van Landrop voldoende op peil gehouden.

3.8 DALEM/GANZESTRAAT

In het zuidelijk deel (Dalem) van het cluster staat het behoud van het cultuurhistorisch karakter voorop. Concreet betekent dit geen aantasting van de oude akker, driehoekig plein en klinkerbestrating en behoud en verfraaiing van de oude langgevelboerderijen in het gehucht Dalem. Boerderijsplitsing kan hier een bijdrage aan leveren. Ook het herstel van oorspronkelijke bebouwing door er een woonfunctie toe te staan kan hier aan bijdragen. Functieverandering naar grootschalige activiteiten is hier onmogelijk.

Aan de Ganzestraat staat momenteel grootschaligere bebouwing en er is sprake van een diversiteit aan functies. Functioneel is hier derhalve meer mogelijk. In de bebouwingsconcentratie is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, wellicht door vernieuwing en sloop van enkele bestaande (bedrijfs)gebouwen. Bij herbouw verdient de oriëntatie van gebouwen aan de weg, landschappelijke inpassing (aanleg erfbeplanting) en de structuur van de kavels extra aandacht. Ten oosten van de Ganzestraat is het Kempisch bedrijvenpark (KBP) in ontwikkeling. In verband hiermee zijn de 2 agrarische bedrijven aan de Pan meegenomen binnen de begrenzing. Mogelijk zouden deze bedrijven in de toekomst in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden beperkt als gevolg van het bedrijventerrein. Om eventuele toekomstige knelsituaties een oplossingsrichting te bieden voor de omschakeling naar een nieuwe functie, passend in de omgeving Ganzestraat, Dalem en het aansluitende toeristisch-recreatieve gebied, zijn ze opgenomen in deze bebouwingsconcentratie.

De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers. Behoud van het karakteristieke bodemprofiel en reliëf zijn hier van belang. Daarnaast dienen de openheid van de open verbindingen tussen, en de doorzichten naar, de akkercomplexen gehandhaafd te worden. In de bebouwingsconcentratie kan ruimtelijke kwaliteit behaald worden door verdichting en herstel van beplantingselementen, zoals de bomenlanen en houtsingels langs de ontsluitingswegen. Het westen van het cluster grenst aan een beekdal. Dit beekdal is echter door ontwikkelingen in het verleden onherkenbaar geworden.



1 Strakke volumes onder een dominante kap, waarvan de hoofdvorm herkenbaar is gebleven.



2 Kappen zijn zadeldaken, mansardekappen of afgeleiden hiervan, zoals deze.



3 De kap domineert, maar er is ook ruimte voor een gevel die zich doorzet op de verdieping met zicht op de omgeving.



4 Ramen tot aan de grond voor een optimale relatie tussen binnen en buiten.



5 De kap domineert, Verticale gevelopbouw. Steen in warme tinten (rood-roodbruin) of donker (mangaan)



6 Traditionele langgevelboerderij.



7 Doordat het materiaal van de kap over de gevel is doorgetrokken geeft deze woning, ondanks een relatief hoge gevel, toch het beeld van een dominante kap.



8 Toepassing van basale materialen en vormen.



9 Eigentijds en traditioneel naast elkaar en toch een ensemble.

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling door de gemeenteraad een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

4.1 BEBOUWING EN OMGEVING

- Situering van bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- De bebouwing dient het karakter van het omliggende landschap niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op het omliggende landschap.
- De bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) dient per bouwperceel een ensemble te vormen. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw.
- Situering van garages vindt inpandig plaats of los van het hoofdgebouw.
- Het zijn de kappen die ervoor zorgen dat bebouwing zich zonder al te veel ophef voegt in het landschap. Daarom moeten de kappen overheersen in het beeld en niet de gevels.
- De architectuur kan zowel traditioneel (al dan niet historiserend) als 'eigentijds' van karakter zijn.

4.2 BEBOUWING OP ZICH

- De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en in beginsel bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- De hoofdvorm bestaat uit een volume met een rechthoekige grondslag. Toevoegingen aan de basis zijn alleen mogelijk als dit leidt tot een harmonisch geheel onder een kap, waarbij de kap domineert (zie bijv. afbeelding 1 hiernaast).
- In oorsprong zijn de kappen in het Kempische landschap vooral zadeldaken, eventueel met wolfseinden. Vanaf begin 20e eeuw zijn ook mansardekappen toegepast. Daarom wordt als kapvorm in principe een zadeldak of mansardekap gehanteerd, maar direct afgeleide vormen (zoals de gebogen mansardekap op nevenstaande afbeelding 2) zijn mogelijk.
Ten behoeve van de bewoonbaarheid van de eerste verdieping (zicht vanuit de vertrekken naar buiten, lichttoetreding) kan met knippen en uitsparingen in de kap ervoor gezorgd worden dat de kap overheersend

blijft ten opzichte van de gevel (zie als voorbeeld de nevenstaande afbeeldingen 1 en 3). Hierbij moet de hoofdvorm van de kap herkenbaar blijven.

- Afgeknotte kapvormen, zoals een plat dak met steile dakschilden, zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen mogen niet overheersend zijn op het dakvlak en moeten passen bij de architectuur van de woning.
- Bij een aanpassing of wijziging van bestaande bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de eventuele historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De gevelopbouw kenmerkt zich door harmonieuze verhoudingen.
- Hoewel horizontale elementen binnen de gevel mogelijk zijn, overheerst verticaliteit in de gevelopbouw.

4.3 MATERIAAL, DETAILLERING EN KLEUR

- Kleur en materiaal moeten aansluiten bij het groene karakter van de bebouwingsclusters: Geen felle kleuren, maar toepassing van rustige kleuren die passen in een natuurlijke omgeving. Bij voorkeur uitgaan van warme aardetinten (rood-roodbruin) of donkere tinten (mangaan).
- Bij traditionele architectuur is voor de gevels baksteen het eerst-aangewezen materiaal. Voor de bijgebouwen is dit vaak hout (traditioneel is zwart, vaak gepotdekseld).
Voor de daken worden keramische dakpannen gebruikt (gesmoord blauw of rood) of riet. Geglazuurde dakpannen zijn niet gewenst.
Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren.
Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel: bij voorkeur wit of crème. Toepassing van materialen als kunststof voor deurposten en kozijnen wordt alleen toegestaan als deze qua maat, kwaliteit en uitstraling niet te onderscheiden zijn van houten kozijnen.
- Bij eigentijdse architectuur worden basale materialen toegepast, zoals bijvoorbeeld baksteen, hout, zink, glas. Zo min mogelijk behandeld, of in verschijning zo min mogelijk behandeld.
Voor de dakbedekking, kan behalve aan pannen ook aan bijvoorbeeld sedumdaken of leisteel gedacht worden. Plaatmaterialen (die duidelijk als zodanig herkenbaar zijn) zijn niet wenselijk. In tegenstelling tot traditionele woningen is bij de woningen in een eigentijdse architectuur het onderscheid tussen gevels en kozijnen niet belangrijk.
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige detaillering.



De Hoeven in Netersel. Een mooi voorbeeld van bebouwing in wisselende rooilijn tussen het groen. Inheemse hagen, eikenbomen, leilinden, grasbermen, weinig verharding



Een mooie beukenhaag geeft ook in de winter privacy



Bomen op de perceelsgrens



Baksteen, zand of doorlatende verharding voor inritten e.d.

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Algemeen

- Bouw van nieuwe woningen in de bebouwingsclusters dient te leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte. Hiervoor zijn in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bladel (zie ook hoofdstuk 3 van dit beeldkwaliteitplan) suggesties gedaan.

Nieuwe woningen mogen niet ten koste te gaan van bomen in de openbare ruimte in het buitengebied of waardevolle bomen op eigen terrein. Toename van verharding dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Parkeren

- Bewonersparkeren vindt plaats op eigen terrein. Ten behoeve van bezoekersparkeren wordt als richtlijn gehanteerd dat 0,3 bezoekersparkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt gesitueerd. Het heeft het de voorkeur om dit zonder aanvullende maatregelen in de berm te laten plaatsvinden (geen formalisering in het buitengebied). Indien hiertoe aanleiding bestaat, kunnen bermen langs de rijbaan plaatselijk worden versterkt met een vorm van halfverharding, zoals puin van bakstenen.

Erfafscheidingen (grens privé- openbaar)

- Erfafscheidingen bestaan uit groen
- Zeker aan de zij- en achterzijden worden hagen en/of opgaande beplanting toegepast. Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan. Inheemse soorten verdienen de voorkeur. Voor hagen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Taxus (*Taxus baccata*) en liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Haagconiferen, zoals Thuja en Cypres zijn een vreemde verschijning in het buitengebied en niet gewenst.
- Leilinden kunnen aan de straatzijde worden toegepast. Gezien hun oorspronkelijke functie als zonnescherm (verkoeling in de zomer) ligt toepassing aan de zuid- en westzijde van de woning meer voor de hand dan aan de noord- en oostzijde.

BIJLAGE: CRITERIA WELSTANDSNOTA 2010 - BEBOUWINGSTYPE G3

Dit beeldkwaliteitplan is op maat gemaakt voor woningen in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Bladel. Hieronder zijn de welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota weergegeven, die gelden voor de meeste andere plekken waar woningbouw in het buitengebied aan de orde kan zijn.

Boerenerven (agrarisch buitengebied)	G3 Boerenerven (agrarisch buitengebied)
	Welstandscriteria
	Bebouwing en omgeving
	– De bebouwing dient het karakter van het omliggende landschap niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op het omliggende landschap. – De bebouwing dient per bouwperceel een ensemble te vormen.
	Bebouwing op zich
	– Het karakter van de bebouwing dient behouden te blijven. – Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de eventuele historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing. – De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen. – De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen. – Eigentijdse invullingen zijn mogelijk indien passend in het landschap.
	Materiaal, detaillering en kleur
	– Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving. – Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de directe omgeving. – Het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren is uitgangspunt. – De bestaande mate aan detailleringen moeten behouden blijven.