

# Beeldkwaliteitplan Wonen in het Groen - zuid

Cuijk



# colofon

projectnaam  
**Beeldkwaliteitplan  
Wonen in het  
Groen - zuid**

datum  
**28 augustus 2023**

projectnummer  
**P02648**

opdrachtgever  
**Gemeente Cuijk**

BRO  
projectleider  
**MO**

projectteam  
**BC, CJa, RT**

bron kافت  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Planlocatie	4
1.2 Doel beeldkwaliteitplan	4
1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan	4
<b>2 Ambitie</b>	<b>5</b>
2.1 Stedelijke ambities met dorpse identiteit	5
2.2 Passend woningaanbod	5
2.3 Verschillende woonmilieus	5
2.4 Openbare ruimte	6
<b>3 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>7</b>
3.1 Bebouwing	7
3.2 Groen- en waterstructuur	8
3.3 Principeprofielen	8
<b>4 Beeldkwaliteit</b>	<b>12</b>
4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit	12
4.2 Duurzaam en natuurinclusief bouwen	12
4.3 Hardheidsclausule	12
4.4 Zonering	13
<b>5 Parkwonen</b>	<b>14</b>
<b>6 Lommerrijk wonen</b>	<b>17</b>
<b>7 Tiny houses</b>	<b>20</b>
<b>8 Rijwoningen</b>	<b>23</b>
<b>9 Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels</b>	<b>26</b>
<b>10 Beeldkwaliteit buitenruimte</b>	<b>29</b>

# 1 Inleiding

Ontwikkeling “Wonen in het Groen - zuid” omvat een plan om de Heeswijkse Kampen in Cuijk uit te breiden ten behoeve van woningbouw in de gemeente Cuijk. Voorliggend beeldkwaliteitplan gaat specifiek in op de deelgebieden in het zuidelijke plandeel De Boerenerven, Het Boswonen en het Kralensnoer. Het beeldkwaliteitplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, de welstandskaders voor dit gebied. Het biedt hiermee handvaten voor de verdere uitwerking van de (bouw-)plannen voor plangebied Heeswijkse Kampen-zuid.

## 1.1 Planlocatie

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door speelpark Cuijkse Tuinen, aan de oostzijde door de gebiedsontsluitingsweg Lavendel, tegen de zuidelijke grens ligt de bedrijvigheid aan de Ewinkel deze bedrijvigheid wordt mogelijk uitgebreid waardoor ook de westzijde van het plangebied wordt begrensd door bedrijventerrein. De snelweg A73 ligt eveneens aan de westzijde van het plan op ongeveer 250 meter afstand. Het plangebied biedt ruimte aan 151 woningen.

## 1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, ontwikkelaars en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

## Nadere uitwerking in inrichtingsplan

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan, waarin de openbare ruimte op basis van de beoogde beeldkwaliteit indicatief is uitgewerkt. Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt de openbare ruimte definitief ontworpen in het inrichtingsplan. Tussen het stedenbouwkundig plan inclusief bijhorende beeldkwaliteitplan en het uiteindelijke inrichtingsplan (technische uitwerking) kunnen verschillen optreden. Er wordt echter niet afgeweken van de hoofdprincipes uit het beeldkwaliteitplan.

## 1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Daarnaast zijn voor ieder onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Plangebied Wonen in het Groen - zuid, Heeswijkse Kampen te Cuijk

## 2 Ambitie

### 2.1 Stedelijke ambities met dorpse identiteit

Cuijk heeft stedelijke ambities met behoud van zijn dorpse identiteit. Inwoners van Cuijk kunnen in het centrum terecht voor een uitgebreid aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Naast het uitgebreide voorzieningenaanbod ademt Cuijk evengoed een dorpse sfeer uit. Heeswijkse Kampen, waar Wonen in het Groen - zuid onderdeel van is, is de grootste woningbouwontwikkeling binnen de gemeente.

### 2.2 Passend woningaanbod

Uit de woonvisie Van het Land van Cuijk blijkt dat door verschillende trends de vraag naar een gevarieerd woningaanbod verder toeneemt. Werken wordt steeds meer (in deeltijd) aan huis gedaan, de vraag naar kleine betaalbare woningen neemt toe en men blijft tot latere leeftijd langer zelfstandig wonen. De ontwikkeling Wonen in het Groen - zuid geeft hier invulling aan door ruimte te bieden aan verschillende woningtypologieën en woonmilieus in een groene en natuurlijke omgeving. Een kwalitatieve groene openbare ruimte is van groot belang binnen de verschillende woonmilieus. Ten opzichte van de oorspronkelijke opgave op basis waarvan het noordelijke plandeel is ontwikkeld zijn er een aantal extra opgaven geformuleerd waar het plan anno 2022 aan zal moeten voldoen. Dit betreft onder meer ruimte voor groen, waterberging, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en de realisatie van maximaal 151 woningen.

### 2.3 Verschillende woonmilieus

Om een gevarieerd aanbod aan woonmilieus te bewerkstelligen bestaat Wonen in het Groen uit vijf verschillende woonmilieus, zoals opgenomen in het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan uit 2011. De woonmilieus De Woonbuurten en De Hofjes zijn reeds gerealiseerd in het kader van Wonen in het groen - noord. Binnen onderhavig deelgebied Wonen in het

Groen - zuid zijn in het kader van het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan de woonmilieus de Boerenerven en het Boswonen gepland en kan Het Kralensnoer afgerond worden. In het kader van deze actuele uitwerking kiest de gemeente echter voor een accentverschuiving met betrekking tot de thema's 'Boerenerven' en 'Boswonen'. Hiervoor in de plaats is gekozen voor de thema's 'Parkwonen' en 'Lommerrijk wonen'. Deze nieuwe benamingen voor de betreffende deelgebieden dekken de lading en stedenbouwkundige uitwerking waarbij noch immer sprake is van de oorspronke-

lijke doelstellingen en uitgangspunten uit het oude beeldkwaliteitsplan, aangevuld met nieuwe opgaven als meer ruimte voor groen, waterberging, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.



Figuur 2: Overzicht woonmilieus Wonen in het Groen

Ieder woonmilieu kent zijn eigen karakter en bijhorende kwaliteit, in dit beeldkwaliteitplan wordt door middel van uitgangspunten en criteria richting gegeven aan de beoogde kwaliteit.

De sfeer in het Parkwonen zal voornamelijk uitgaan van op agrarische en landelijke woonvormen geïnspireerde bebouwing op grote percelen aan de rand van het centraal gelegen park Cuijkse Tuinen openheid richting de omgeving. De woonboerderij in een staafvormige basisvorm in een hedendaagse architectuur staat hier centraal.

Het Lommerrijk wonen is een woonomgeving waar het groen en schaduwrijk wonen centraal staat. De woningen zijn geïnspireerd op principes ontleend aan wonen in een bos en bomenrijke omgeving en staan rondom centrale wadi's met willekeurig geplaatste boomgroepen.

Aan de oostzijde wordt Het Kralensnoer langs de Lavendel afgerond. In afwijking van het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan is hier gekozen voor clusters met rijwoningen en tinyhouses in het groen in plaats van de oorspronkelijke beoogde appartementen.

## 2.4 Openbare ruimte

De sferen en kwaliteiten binnen de woonmilieus worden versterkt door de inrichting van het openbare gebied. Hier wordt meer ruimte geboden voor een groene schaduwrijke en klimaatadaptieve omgeving door onder meer het verminderen van verhardingsoppervlakten door het versmallen van straten, het toepassen van andersoortige meer natuurlijke verhardingsmaterialen, het parkeren op grasdalstenen, het plaatsen van veel en diverse boomsoorten in een willekeurig patroon en ruimte voor waterberging en watergangen in het straatprofiel.

De groene inrichting fungeert hierbij als structuurdrager voor de wijk en verbindt de woonmilieus op kwalitatieve wijze met elkaar.

## 3 Stedenbouwkundig plan

Het door BRO opgestelde stedenbouwkundig plan telt in totaal 151 woningen, onderverdeeld naar 16 tiny houses, 30 rijwoningen, 78 twee-onder-een-kapwoningen en 27 vrijstaande woningen. Structuren uit de bestaande situatie zijn overgenomen, zo blijft de structuur Ewinkel behouden en fungeert de weg Heeswijk als hoofdontsluiting van de wijk.

### 3.1 Bebouwing

De hoofdontsluiting vormt de logische grens tussen de deelgebieden 'Parkwonen' en 'Lommerrijk wonen'. Vanuit de hoofdontsluiting zijn beide deelgebieden toegankelijk. Parkwonen bestaan uit clusters met vrijstaande woningen die vanuit een centraal erf via de achterzijde zijn ontsloten, deze opzet zorgt ervoor dat de percelen naar de omgeving, het park en de straat zijn georiënteerd met uitzondering van het oostelijk gelegen cluster waar de oriëntatie op het gezamenlijke erf plaatsvindt. Lommerrijk wonen bestaat uit straten met groene lobben met willekeurig geplaatste bomen en boomgroepen en wadi's. De noordelijke grens van Lommerrijk wonen richt zich op de hoofdontsluiting. Aan de oostzijde krijgt Het Kralensnoer invulling door middel van tiny houses en rijwoningen in het groen. Door de clustering van meerdere tiny houses in een rij rondom kleine erven refereren de tiny houses naar dezelfde korrel van het Parkwonen, zei het dat het afzonderlijke kleine woningen zijn. De rijwoningen worden in rijen van 5 woningen in drie clusters gepositioneerd aan de rand van de wijk en vormen daarmee de begrenzing van de woonwijk aan de oostzijde. De clusters refereren aan de oorspronkelijke doelstelling hier enkele blokken met appartementen te realiseren.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan Wonen in het Groen - zuid

### 3.2 Groen- en waterstructuur

De wijk wordt in de zuid- en westzijde begrensd door een groene zoom met opgaande begroeiing, bomen en waterpartijen en watergangen. De waterpartijen behoren tot het overkoepelede watersysteem van de Heeswijkse Kampen en zorgen voor de waterafvoer van overtollig regenwater. De groene zoom fungeert tevens als buffer richting de bedrijventerreinen aan de zuid- en toekomstige ontwikkeling hiervan aan de zuidwestzijde en vormt tezamen met de groene lobben in de woonstraten, de groene parkverbindingen naar het noorden met het Park Cuijkse Tuinen en de centrale groene as met de monumentale boom langs de Heeswijk voor de groene dragende structuur van de wijk.

De waterstructuur bestaat uit wadi's in de woonstraten, een watergang langs de hoofdontsluiting en watergangen en waterpartijen rond de wijk. Hemelwater dat in openbaar gebied valt wordt hierin opgevangen, geïnfilteerd in de bodem en het overtollige water vindt zijn weg vanuit de wadi's naar de watergangen in het watersysteem van de gehele wijk Heeswijkse Kampen.

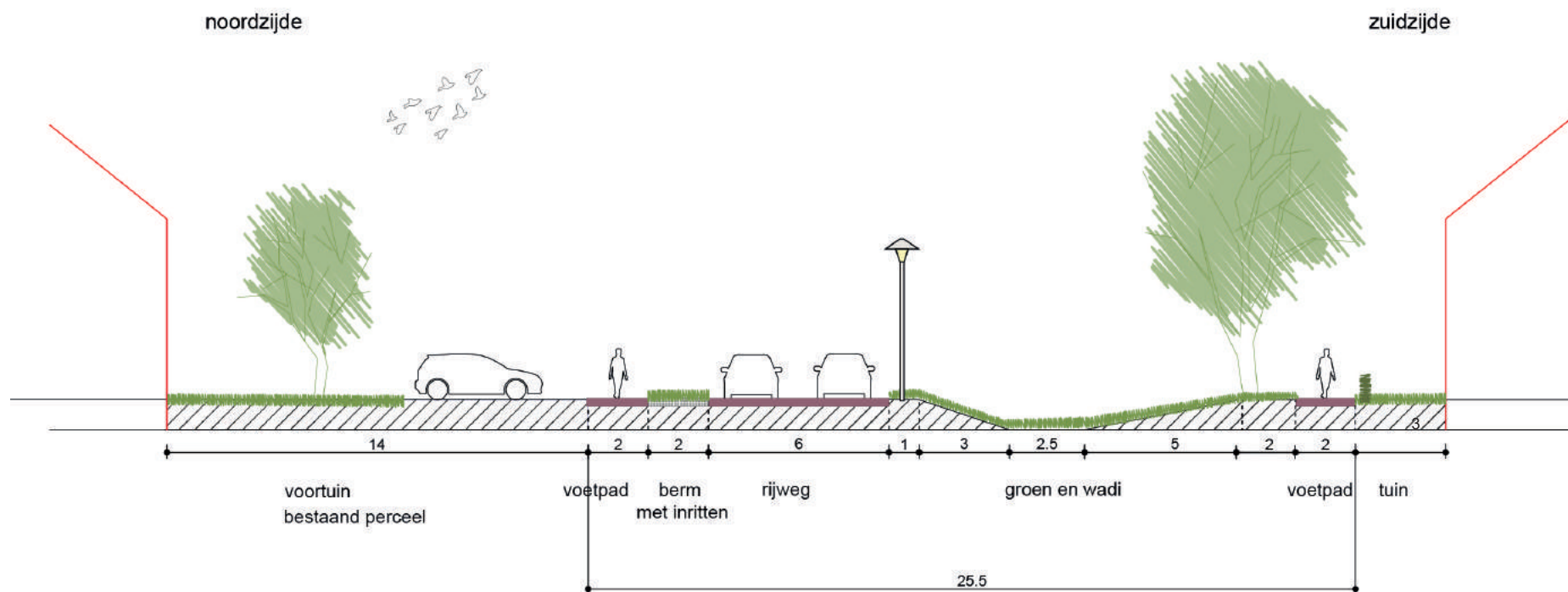
Elke woning en woningbezitter dient daarnaast zelf zorg te dragen voor de berging en infiltratie van hemelwater dat op het perceel van de betreffende woning valt. Hiertoe dienen afdoende voorzieningen te worden getroffen en in stand gehouden te worden.

### 3.3 Principeprofielen

Op de volgende pagina's worden enkele principeprofielen getoond van de in de wijk beoogde straatprofielen.

De gemeente houdt zich aan het actuele beleid t.a.v. de inrichting openbare ruimte en conformeert de beeldkwaliteitseisen.



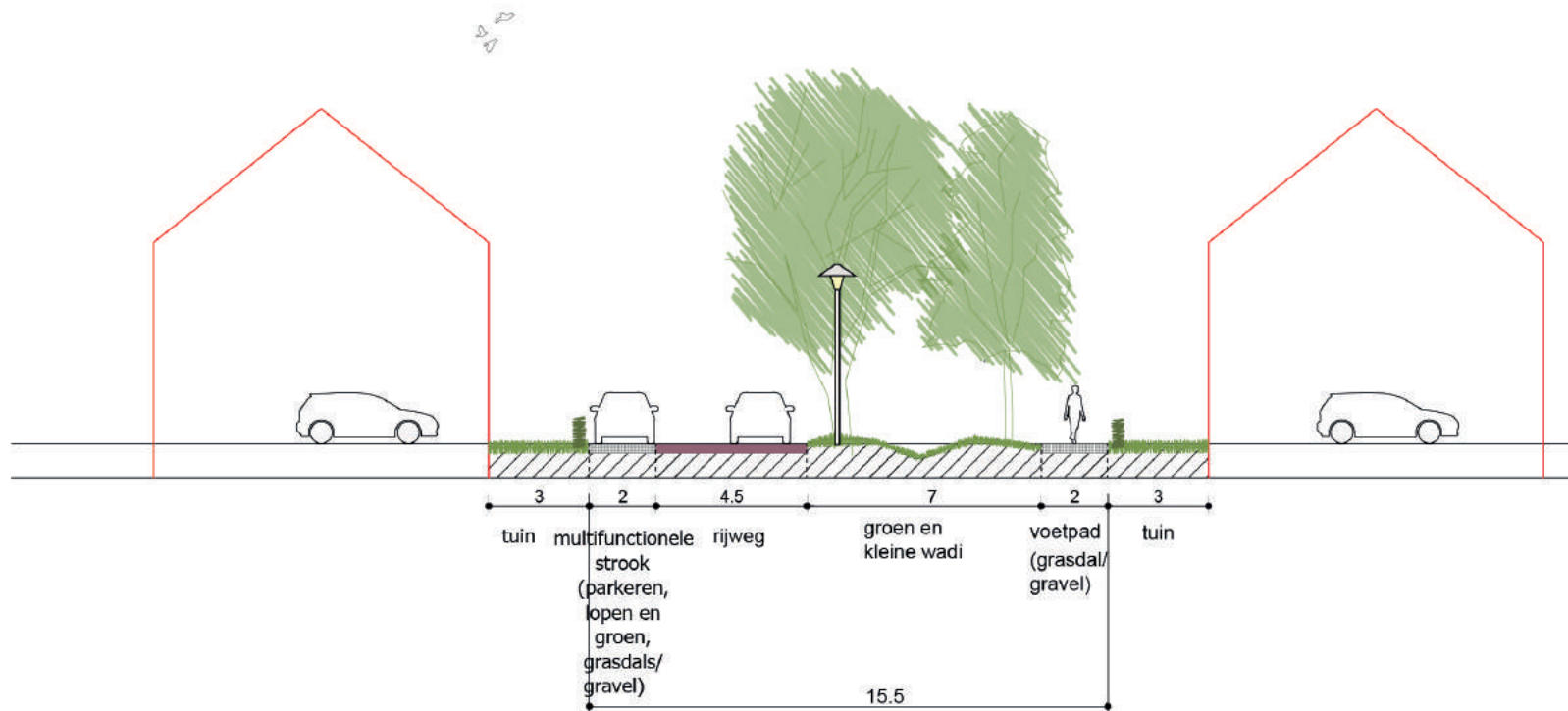


Figuur 5: Principe profiel 1

Dit profiel geeft een beeld van de inrichting van de hoofdontsluiting, de huidige Heeswijk. De bestaande Heeswijk wordt hierbij verbreed tot een rijbaanbreedte van 6 meter. De weg wordt voorzien van groene bermen waarbij regenwater rechtstreeks kan afvloeien naar de naastgelegen wadi. Taluds van de wadi's moeten minimaal 1:3 zijn vanwege machinaal onderhoud. Aan de noordzijde wordt een voetpad aangelegd dat met een groene berm als buffer direct langs de straat loopt. Aan de overzijde van de wadi ligt eveneens een voetpad langs de voortuinen van de aldaar beoogde woningen. Het totale profiel beslaat ongeveer 25,5 meter.



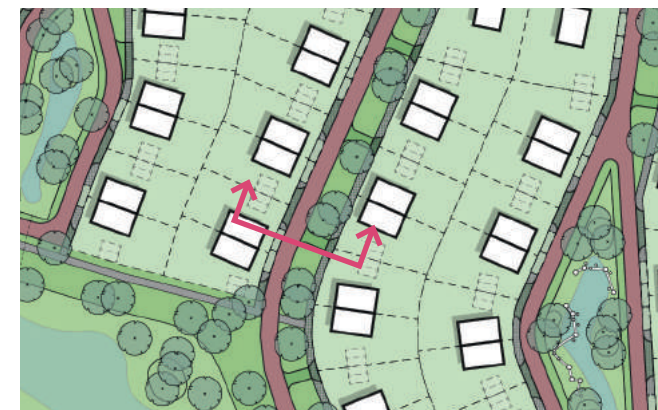
Figuur 6: Aanduiding principe profiel 1



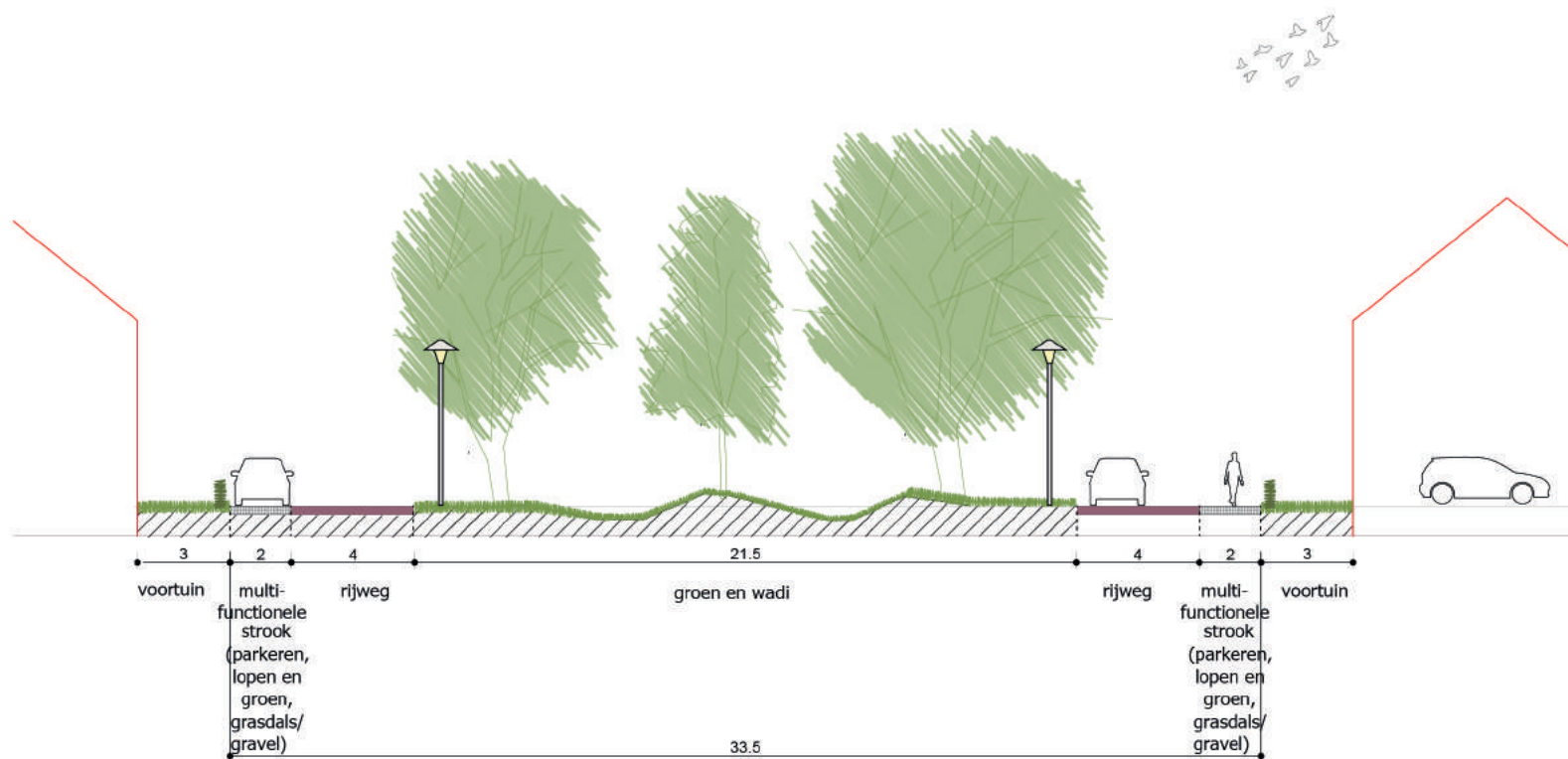
Figuur 7: Principe profiel 2

Dit profiel laat de beoogde inrichting zien van de huidige Ewinkel. De ligging van deze straat blijft onveranderd, de breedte wordt aangepast aan het beoogde gebruik. Aan de oostzijde wordt het profiel voorzien van een wadi met bomen met een breedte van 7 meter. De huidige sloot komt te vervallen. Langs deze brede groenstrook wordt een voetpad langs de voortuinen van de woningen aangelegd. De groenstrook wordt doorstoken door de opritten naar de woningen. Deze hebben een breedte van maximaal 3 meter. Op het perceel mag deze ruimte worden verbreed zodat er per twee

woningen 4 auto's tussen de woningen geparkeerd kunnen worden. Op straat is er beperkt ruimte voor bezoekersparkeren in de multifunctionele strook aan de westzijde van het straatprofiel.



Figuur 8: Aanduiding principe profiel 2



Figuur 9: Principe profiel 3

Het profiel laat de inrichting van een straat met groene lob zien. Vanaf de hoofdontsluiting wordt de straat met reguliere breedte aangelegd, waarna deze zich splitst en versmald rondom de groene lob ligt. De versmalde rijbaan van 4 meter is éénrichtingsverkeer. De omrij-afstand is beperkt doordat er slechts een 10-tal woningen rondom de groene lob staan. Langs de straat ligt een multi-functionele strook voor het bezoekersparkeren en wandelen.

De groene lob heeft een afwisselende breedte en bevat de

aanleg van een wadi en de plaatsing van willekeurig gegroepeerde of solitair geplaatste bomen.

Naar verwachting zullen de wadi's slechts bij hevige regenval vol met water staan. Het water zal vervolgens inzigen in de bodem. Wanneer de wadi's droogvallen zijn deze geschikt om te spelen en vertoeven. Taluds moeten minimaal 1:3 zijn vanwege machinaal onderhoud.



Figuur 10: Aanduiding principe profiel 3

## 4 Beeldkwaliteit

Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces.

### 4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Binnen de beeldkwaliteitsbepalende criteria wordt er een bepaalde mate vrijheid toegekend om uniciteit aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels en toe te passen detailleringen.

De uitstraling en gewaardeerde stijlkenmerken die aan bod komen in Wonen in het Groen - noord worden geherintroduceerd in de ontwikkeling van het plangebied. Op deze manier richt dit beeldkwaliteitplan zich op het voortzetten van de identiteit van Wonen in het Groen. Dit betekent niet per definitie een kopie van de noord gelegen buurten, maar een woongebied met een eigen identiteit waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande en bewezen kwaliteiten. Binnen de primaire eenheid tussen woongebieden van Cuijk is daaraan de ondergeschikte verscheidenheid en uniciteit per buurt van belang.

### 4.2 Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Klimaatbestendigheid, duurzame mobiliteit, energieneutraal en circulair bouwen zijn de duurzame ambities voor de nieuwbouwwijk in Cuijk. Het zijn leidende principes bij ontwikkelingen.

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- Vergroening op gevels en in tuinen ter verkoeling en

isolatie van woningen. Bewoners en bouwers moeten worden uitgedaagd en geïnspireerd om ook in tuinen voldoende bomen en groen aan te planten ter voorkoming van hittestress. Ook hergebruik of cascadering van (hemel)water draagt hieraan bij en aan een duurzaam gebruik van bronnen;

- Het gebruik van duurzame (herbruikbare) materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- Het gebruik van zonnepanelen of andere technische voorzieningen die in en op gebouwen worden aangebracht om energie op te wekken of om te zetten. Het is van belang dat deze voorzieningen onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp en niet (later) als los element op of aan het bouwwerk worden toegevoegd. Voor installaties, zoals warmtepompen, is een inpandige oplossing gewenst.

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, het temperen van de temperatuur in de wijk.

Om natuurinclusiviteit te garanderen in de wijk zijn per bouwblok (= aaneengeschakelde eenheid van gebouwen) of vrijstaande woning minimaal twee natuurinclusieve maatregelen vereist. Voorbeelden van deze maatregelen zijn:

- groene gevel;
- ingemetselde nestkast voor vleermuizen of vogels;
- wadi's als paddenpoel;
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken;
- gebruik van waterdoorlatende verharding op de percelen;

- gebruik van circulaire materialen;
- natuurlijk spelen door gebruik van boomstammen of andere natuurlijke materialen.

Buiten de zojuist gestelde maatregelen mag een eigen natuurinclusieve ingreep voorgesteld worden. De welstandscommissie zal bepalen of de voorgestelde ingreep voldoet aan de gewenste eisen.

Alle gekozen maatregelen dienen eerst te worden voorgesteld aan en goedgekeurd door de gemeentelijk ecooloog/natuurexpert. De ecooloog bepaalt welke ingrepen op welke locatie het best tot uiting kunnen komen en zorgt voor een goede verdeling en spreiding van ingrepen.

Op pagina 35 staan beelden ter inspiratie van voor het verwezenlijken van natuurinclusiviteit op de private percelen.








### 4.3 Hardheidsclausule

Het beeldkwaliteitplan stelt de kaders, initiatieven en streven voor het ontwerp van de woonwijk te Cuijk. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan de welstand een eigen beslissing maken om een bouwplan toch toe te staan. Dit betekent dat bij overtuiging van de welstandscommissie een afwijkend ontwerp toch goedkeuring kan ontvangen. Het is begrijpelijk dat er bij het gebruik van de hardheidsclausule hogere eisen worden gesteld aan het bouwplan.

#### 4.4 Zoning

Binnen de eerder genoemde woonmilieus ('Parkwonen', 'Lommerrijk wonen' en 'het Kralensnoer') is verdere specificering aangebracht ten behoeve van het beoogde gevarieerde karakter. Dit geldt voor zowel het uitgeefbare als het openbare deel van het plangebied. Om voor de verschillende type gebieden specifieke criteria toe te kunnen kennen is het plan verdeeld in verschillende zones. De grenzen van de deelgebieden zijn indicatief en bewegen mee met veranderingen als gevolg van planaanpassingen.

De beoogde beeldkwaliteit voor de zones wordt in de komende hoofdstukken geïllustreerd en beschreven. Per zone is de gewenste ontwikkelingsrichting weergegeven en vastgelegd in criteria. Door middel van referentiebeelden worden deze criteria verduidelijkt.

Bebouwing	
	Parkwonen
	Lommerrijk wonen
	Tiny houses
	Rijwoningen
Openbare ruimte	
	De bosrand
	Groene lobben
	Parkstructuur



Figuur 4: Zoneringskaart

## 5 Parkwonen

Parkwonen bestaat uit drie clusters die zijn gelegen tussen Speelpark Cuijkse Tuinen en de hoofdontsluiting van de wijk. Het oostelijke cluster is verweven met bestaande bebouwing. De woningen in de westelijke clusters oriënteren zich naar buiten en vormen de schakel tussen de nieuwe woonwijk en het ten noorden gelegen park.

### Uitgangspunt bebouwing Parkwonen

Voor Parkwonen is het gewenst om een dorps- en landelijke hedendaagse uitstraling te realiseren met karakteristieke refererend aan het buiten wonen. De woningen binnen Parkwonen bestaan volledig uit vrijstaande woningen in staafvorm met een hedendaagse agrarische signatuur. Voor de diversiteit van het straatbeeld is de herkenbaarheid van de individuele woning van belang, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij



Figuur 11: Aanduiding Boerenerven

Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's moeten conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij de voorste bouwperceelgrens. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend</li> <li>• Oriëntatie van de voorgevel is naar buiten gericht (park en straat), met uitzondering van het meest oostelijk gelegen cluster. Hier zijn de woningen op het erf gericht. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie</li> <li>• De afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens volgt uit het bestemmingsplan</li> <li>• Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn</li> </ul>
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's zijn eenvoudig en staafvormig</li> <li>• Hoofdbouwmassa's bestaan uit maximaal één volle bouwlaag met een schuine kap</li> <li>• Toevoegingen zoals overkappingen verbonden met het hoofdgebouw zijn in vorm en materiaal onderdeel van het hoofdvolume en bevinden zich onder dezelfde kap</li> <li>• Bouwhoogten in meters volgen uit het bestemmingsplan</li> <li>• Bijgebouwen zijn familie van het hoofdgebouw</li> </ul>
Daken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegestaan zijn zadeldaken of wolfskappen over de lengte van het volume</li> <li>• Dakvlakken zijn fors, robuust en hoger dan het daaronder gelegen gevelvlak</li> <li>• Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak intact blijft.</li> <li>• Bijgebouwen indien zichtbaar vanuit openbaar gebied hebben dezelfde kap als het hoofdgebouw.</li> <li>• Daken zijn bedekt met donkergrijze keramische pannen, riet, hout of een ander natuurlijk duurzaam materiaal</li> <li>• Geglazuurde dakpannen, hoogglanzende en/of spiegelende materialen zijn uitgesloten</li> <li>• Zonnepanelen of technische installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak</li> </ul>
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet</li> <li>• Gevelopeningen worden in lijn geplaatst waarbij het gevelvlak heel blijft en de vorm solide</li> <li>• Gevels hebben plasticiteit (dieptewerking) door plaatsing van gevelonderdelen voor- en achter het gevelvlak</li> <li>• Dichte gevels gericht op het openbaar gebied zijn niet toegestaan</li> <li>• Warme natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen in het donkerrode en roodbruine spectrum, hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal (hoofdzakelijk worden maximaal 2 hoofdmaterialen gebruikt)</li> <li>• Kleuren van ondergeschikte gevel en dakelementen zoals kozijnen en daklijsten passen binnen de totale kleurcompositie van het gebouw</li> <li>• Volledige witte (gekeimde) gevels, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten</li> </ul>
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het doel is een landelijk beeld dat voortkomt uit de parkachtige inpassing van de woning in combinatie met landelijke erfbeplanting, aardedinten, gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en steen, en een breed scala aan detailleringen refererend aan historische boerderijen tot aan moderne schuurwoningen</li> <li>• Airco- en warmtepompunits zijn geïntegreerd in het gebouwontwerp of uit het zicht geplaatst</li> <li>• Bijzondere aandacht voor de gevelcompositie van woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen waarbij een meerzijdige oriëntatie van belang is</li> </ul>

aan de samenhang en het beoogde karakter. Dit betekent dat de woningen een staafvormige bouwmassa krijgen bestaande uit één volle bouwlaag met forse, robuuste schuine kap. Tevens draagt het gebruik van traditionele materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt.

De percelen zijn vanuit een intern erf ontsloten, echter oriënteren de woningen zich naar de omgeving toe. De woningen zijn overwegend in langsrichting aan de openbare ruimte gesitueerd. Met enige afwisseling staat de woning met de kopgevel richting de openbare ruimte.

#### **Detaillering en materiaalgebruik**

Om het beoogde beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren. Karakteristieke elementen zoals vensterluiken en houten spanten passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleiding van de gevel beeldbepalend blijft. Ondanks dat individuele expressie is toegestaan dienen de woningen familiale kenmerken te vertonen door overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering.

#### **Erfafscheidingen**

Extra aandacht is vereist voor de erfafscheidingen die voor een groot deel het straatbeeld en het zicht vanuit het park bepalen. Hagen of goed onderhouden heggen worden gebruikt als erfafscheidingen. Dit draagt bij aan de natuurlijke uitstraling en versterkt de relatie met de openbare groenstructuur. Daarnaast is het passend bij de landelijke uitstraling van het Parkwonen en geeft een referentie naar het Maasheggen landschap. Als toevoeging op de hagen en heggen zijn gemetselde muurtjes of schapenhekken denkbaar.

- 
- |                  |  |
|------------------|--|
| Erfafscheidingen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Erfafscheidingen zijn opgebouwd uit (lage of hoge) hagen of heggen, refererend naar het Maasheggen landschap. Naast deze begroeide afscherming zijn mee-ontworpen erfafscheidingen in de vorm van gemetselde muurtjes, opgebouwd in synergie met de architectuur van de woning, of schapenhekken denkbaar (zie pagina 28-30 voor een uitgebreidere toelichting, het overzicht van erfafscheidingen en referentiebeelden)</li><li>• Overige erfafscheidingen, die niet beeldbepalend zijn vanuit de openbare ruimte, bestaan bij voorkeur eveneens uit inheemse geschoren hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldsdoorn) of bovengenoemde opties, maar een invulling door een hekwerk met klimbeplanting is ook toegestaan</li></ul> |
|------------------|--|
-



Materialen en kleurstellingen



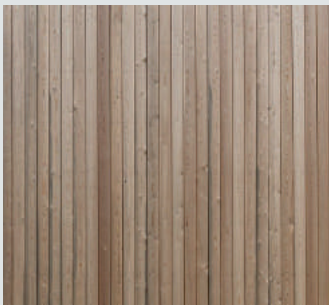
Verbijzondering in de gevel ter hoogte van de kap



Bijgebouw in dezelfde stijl opgemaakt als de hoofdmassa



Schuurwoning met moderne en authentieke elementen



Modern agrarische signatuur



Modern accent verwerkt in gevel

# Parkwonen

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid



Zichtbare spanten in een dakoverstek



Zijgevel van glas en houten balken als modern element in de gevel



Eigentijdse schuurwoning



## 6 Lommerrijk wonen

Lommerrijk wonen is opgebouwd uit vijf bebouwde clusters gelegen aan de bosrand in zuiden en de hoofdontsluitingsweg van de wijk. De bebouwingsstroken worden opgedeeld door tussenliggende groene lobben. De bebouwing is georiënteerd naar deze lobben, de noordelijke woningen zijn gericht op de hoofdontsluiting.

### Uitgangspunt bebouwing Lommerrijk wonen

Het uitgangspunt voor Lommerrijk wonen is dat er een woongebied ontstaat waarin sprake is van een groene, natuurlijke en schaduwrijke omgeving. Concreet betekent dit dat het straatbeeld wordt bepaald door de aanwezigheid van veel groen en willekeurig solitair en in groepen geplaatst bomen langs de straat en in groene lobben. De bebouwing sluit hierop aan met een bij dit groene natuurlijke karakter passende materialisering en kleurstelling. Hierbij is gekozen voor gevelmateriaal van steen met hout als accent-materiaal



Figuur 12: Aanduiding Lommerrijk wonen

Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's moeten vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij de voorste bouwperceelgrens. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend</li> <li>• Oriëntatie van de voorgevel is op de openbare ruimte. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie</li> <li>• De afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens volgt uit het bestemmingsplan</li> <li>• Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn</li> </ul>
Hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's hebben een eenvoudige rechthoekige of samengestelde plattegrond</li> <li>• Hoofdbouwmassa's bestaan uit maximaal twee volle bouwlagen met een schuine kap</li> <li>• Bouwhoogten in meters volgen uit het bestemmingsplan</li> <li>• Bijgebouwen zijn familie van het hoofdgebouw</li> </ul>
Daken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdmassa : zadeldak in langs of dwarsrichting</li> <li>• Bijgebouwen: plat of kapvorm in lijn met hoofdgebouw</li> <li>• Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het dakvlak intact blijft</li> <li>• Daken zijn bedekt met donkergrijze keramische pannen</li> <li>• Geglazuurde dakpannen, hoogglanzende en/of spiegellende materialen zijn uitgesloten</li> <li>• Zonnepanelen of technische installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak</li> </ul>
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet</li> <li>• Gevelopeningen worden zo geplaatst dat het gevelvlak heel blijft en de vorm solide. De individuele woning blijft daarbij herkenbaar</li> <li>• Gevels hebben plasticiteit (dieptewerking) door plaatsing van gevelonderdelen voor- en achter het gevelvlak</li> <li>• Dichte gevels gericht op het openbaar gebied zijn niet toegestaan</li> <li>• Warme natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen in (gemixte) zand- en aardetinten (roodbruine spectrum), hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal. Hoofdzakelijk worden maximaal 2 hoofdmaterialen gebruikt. In het straatbeeld ontstaat een compositie van het gebruik van hout en steen, hout is daarbij een accent-materiaal</li> <li>• Toepassen van materiaaleigen kleuren heeft de voorkeur, hout is herkenbaar als hout</li> <li>• Kleuren van ondergeschikte gevel en dakelementen zoals kozijnen en daklijsten passen binnen de totale kleurcompositie van het gebouw</li> <li>• Volledige witte (gekeimde) gevels, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten</li> <li>• Keimen is gemaximeerd tot maximaal 1/4 deel van het gevelvlak</li> </ul>
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Airco- en warmtepompunits zijn geïntegreerd in het gebouwoontwerp of uit het zicht geplaatst</li> <li>• Bijzondere aandacht voor de gevelcompositie van woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen waarbij een meerzijdige oriëntatie van belang is</li> </ul>

en kleuren in het spectrum van natuur- en aardetinten. De samenstelling van het woningaanbod bij Lommerrijk wonen is voornamelijk opgebouwd uit tweekappers en enkele vrijstaande woningen. De grondgebonden eengezinswoningen krijgen een bouwmassa in één tot twee bouwlagen met schuine kap.

Extra aandacht is vereist voor woningen aan de hoofdontsluiting, hoekwoningen en uitstekende erfafscheidingen en andere zichtbare zijdes, die voor een groot deel het straatbeeld bepalen.

#### **Detaillering en materiaalgebruik**

Om de beschreven uitstraling tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met natuurlijke materialen in gedekte kleuren. Accenten zijn denkbaar, indien deze het algehele karakter van de wijk niet ondermijnen. De uitstraling wordt gekenmerkt door horizontale geleiding en een dakoverstek. De dakoverstek draagt daarmee bij aan de leesbaarheid van de daken. Eigentijdse of karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit.

Individualiteit van de bebouwing is gewenst in elementen zoals: gevelopbouw, variatie in de detaillering, een uitkragend bouwdeel of kleurstelling. De kleurstelling van de gevels voor Lommerrijk wonen is hoofdzakelijk opgebouwd uit aardetinten. De getoonde baksteen-kleurstellingen (p.14) van deelgebied Parkwonen gelden tevens voor Lommerrijk wonen. Fluoriserende en effectkleuren in de gevel zijn uitgesloten.

---

Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfafscheidingen die aan de beeldbepalende openbare ruimte grenzen (straat of groenzone) moeten bestaan uit een mee-ontworpen afscheiding. Aan de zuid- westzijde van dit deelgebied bestaan deze uit gestapelde houtblokken/klossen, schanskorven met een natuurlijke uitstraling of gevlochten takken. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter versterkt. Aan de noordzijde, aan de hoofdontsluitingsweg, zijn inheemse geschoren hagen in een uniforme soort (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn) vereist die overeenkomstig zijn met de hagen bij Parkwonen, om een verbinding te maken tussen de twee deelgebieden (zie pagina 28-30 voor een uitgebreidere toelichting, het overzicht van erfafscheidingen en referentiebeelden).</li> <li>• Overige erfafscheidingen, die niet beeldbepalend zijn vanuit de openbare ruimte, bestaan bij voorkeur eveneens uit inheemse geschoren hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn) of bovengenoemde opties, maar een overige invulling door een hekwerk met klimbeplanting, gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan is ook toegestaan.</li> </ul>
------------------	---

---



Verschillen in gevelmateriaal, volume en verbijzonderingen geven eigenheden aan de woningen in het straatbeeld



Dakoverstek en platte overstek t.h.v. de eerste verdieping met houten panelen



Dakoverstek en overkapping op begane grond zorgt voor schaduwvorming refererend naar schaduw in een bos

# Lommerrijk wonen

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid



Woning met moderne en natuurlijke invloeden



Rustige en natuurlijke uitstraling door hout met materiaaleigen kleur



Gemixt gebruik van hout, baksteen en glas in de gevel



Bebouwing met moderne en natuurlijke uitingen

## 7 Tiny houses

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het Kralensnoer. Het Kralensnoer is opgebouwd uit twee delen. Het eerste gebied, de Tiny houses, bevindt zich in het noord-oostelijk deel van het plangebied. In dit deel bevinden zich kleinere wooneenheden rond drie erven. De woningen zijn hierop georiënteerd. Aan de oost- en westzijde liggen de openingen van de woonerven naar de straatzijde om zo een relatie aan te gaan met het zicht vanuit de hoofdontsluitingswegen.

### Uitgangspunt bebouwing Tiny houses

Voor elk van de drie woonerven is een eigen karakter gewenst waarin de bebouwing per cluster overeenkomstig is aan elkaar. De vrijheid is aan de architect(en) om binnen de gestelde kaders deze karakters toe te kennen. Zo ontstaat er per woonerf een onderscheidend beeld. De woonerven zijn



Figuur 13: Aanduiding Tiny houses

Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's moeten vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij de voorste bouwperceelgrens. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend</li> <li>• Alle woningen hebben een oriëntatie op de openbare ruimte, zijnde het erf</li> <li>• Bijgebouwen zijn uitgesloten</li> </ul>
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond</li> <li>• Hoofdbouwmassa's bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met een kap</li> <li>• Alle woningen binnen het deelgebied moeten familiale kenmerken bevatten. Toch zijn afzonderlijke kenmerken per woonerf vereist om elke lob (cluster) een eigen karakter te geven</li> <li>• Bijgebouwen zijn uitgesloten</li> <li>• Bouwhoogten in meters volgen uit het bestemmingsplan</li> </ul>
Daken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapvormen en richtingen zijn vrij, echter rond een erf dient er samenhang te bestaan in de gekozen vorm en richting</li> <li>• Dakramen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak intact blijft. Dakkapellen zijn uitgesloten</li> <li>• Zonnepanelen of technische installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak</li> </ul>
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevels zijn evenwichtig en harmonieus van opzet</li> <li>• Hoofdgevelmaterialen zijn hout en glas, mogelijk in combinatie met een ander materiaal type</li> <li>• Uitgesloten hoofdgevel- en dakmaterialen zijn: grof damwand profiel, inferieure materialen en harde plastics</li> <li>• Gedekte tinten, overwegend donkere kleuren (antraciet of zwart), aardetinten of houtkleuren voor gevels</li> <li>• Kleuren van ondergeschikte gevel en dakelementen zoals kozijnen en daklijsten passen binnen de totale kleurcompositie van het gebouw</li> <li>• Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten</li> <li>• Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten</li> </ul>
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het doel is een kleinschalig en ontspannen beeld. Dit kan door het gebruik van subtiele details in de gevel, passend bij de schaal van de woning worden versterkt</li> <li>• Airco- en warmtepompunits zijn geïntegreerd in het gebouwontwerp of uit het zicht geplaatst</li> </ul>
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfafscheidingen bestaan uit lage begroeiing, zoals een haag, of een laag houten schapenhek (zie pagina 28-30 voor een uitgebreidere toelichting, het overzicht van erfafscheidingen en referentiebeelden)</li> </ul>

op een speelse wijze gevormd waardoor ze refereren naar kleine incidenteel ingepaste boerenerven. De wooneenheden zijn grondgebonden met een footprint van circa 40m2 en bestaan uit twee lagen met of zonder kap.

#### **Detaillering en materiaalgebruik**

Qua materialisering zijn de hoofdmaterialen hout en glas, een combinatie met een ander materiaal is denkbaar. Uitgesloten materialen zijn: grof damwand profiel, inferieure materialen en harde plastics. Door de kleinschaligheid van de wooneenheden is het gewenst om verticale gevelelementen toe te passen.

Voor de detaillering liggen er veel vrijheden bij de Tiny houses. Het belangrijkste is dat bij het aanbrengen van details dit harmonieus gebeurt, zodat dit niet de leesbaarheid van de (kleine) woning als geheel overstijgt.



Gebruik van glas als hoofdmateriaal in de kopgevel geeft een transparante uitstraling naar de openbare ruimte



Speelse verhoudingen tussen de positionering en oriëntaties van de bebouwing gericht naar een middenerf



Bebouwing met gebruik van hout en natuurlijke kenmerken met harmonieuze geveldetailering ter hoogte van de kap

# Tiny houses

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid



Bebouwing met natuurlijke kenmerken deels verborgen in het groen



Ontspannen en rustieke uitstraling



Dakoverstek/veranda als toevoeging op de woonruimte



Gebruik van verticale geleding in de gevel



Zonnepanelen subtiel verwerkt in dakvlak

## 8 Rijwoningen

De rijwoningen bevinden zich aan de zuid-oostelijke zijde van het plangebied. De bebouwing is verdeeld over zes rijen van vijf aaneengeschaalde woningen. De rijwoningen vormen de afronding van de wijk richting de Lavendel. De noord- en zuidzijde richten zich respectievelijk naar de hoofdontsluiting en de bosrand. Aan de binnenzijde richten de gebouwen zich naar de tussenliggende groene ruimtes.

### Uitgangspunt bebouwing Rijwoningen

De rijwoningen bestaan uit aaneengeschaalde grondgebonden woningen. De bebouwing straalt dorps karakteristieken uit met optionele moderne of landelijke invloeden.

Extra aandacht is vereist voor woningen aan de hoofdontsluiting, de Lavendel, hoekwoningen en uitstekende erfafscheidingen en andere zichtbare zijdes, die voor een groot deel het straatbeeld bepalen.



Figuur 14: Aanduiding Rijwoningen

Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's moeten vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij de voorste bouwperceelgrens. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend</li> <li>• Alle woningen hebben een oriëntatie op de openbare ruimte aan de zijde van de voetpaden en groenstroken</li> <li>• Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie</li> <li>• Bijgebouwen zijn enkel mogelijk in de vorm van kleinschalige bergingen in de achtertuin.</li> </ul>
Hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdbouwmassa's zijn eenduidig</li> <li>• Hoofdbouwmassa's bestaan uit maximaal twee volle bouwlagen met een schuine kap</li> <li>• Langs de Lavendel is het stedenbouwkundig wenselijk om verbijzonderingen toe te passen, om zo een tweezijdige oriëntatie te voorzien</li> <li>• Bouwhoogten in meters volgen uit het bestemmingsplan</li> </ul>
Daken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zadeldak in langsrichting</li> <li>• Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het dakvlak intact blijft</li> <li>• Daken zijn bedekt met donkergrijze keramische pannen</li> <li>• Geglazuurde dakpannen, hoogglanzende en/of spiegelende materialen zijn uitgesloten</li> <li>• Zonnepanelen of technische installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak</li> </ul>
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet</li> <li>• Gevelopeningen worden zo geplaatst dat het gevelvlak heel blijft en de vorm solide. De individuele woning blijft daarbij herkenbaar</li> <li>• Gevels hebben plasticiteit (dieptewerking) door plaatsing van gevelonderdelen voor- en achter het gevelvlak</li> <li>• Dichte gevels gericht op het openbaar gebied zijn niet toegestaan</li> <li>• Warme natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen in (gemixte) zand- en aardetinten (roodbruine spectrum), hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal. Hoofdzakelijk worden maximaal 2 hoofdmaterialen gebruikt. In het straatbeeld ontstaat een compositie van het gebruik van hout en steen, hout is daarbij een accent-materiaal</li> <li>• Toepassen van materiaaleigen kleuren heeft de voorkeur, hout is herkenbaar als hout</li> <li>• Kleuren van ondergeschikte gevel en dakelementen zoals kozijnen en daklijsten passen binnen de totale kleurcompositie van het gebouw</li> <li>• Volledige witte (gekeimde) gevels, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten</li> <li>• Keimen is gemaximeerd tot maximaal 1/4 deel van het gevelvlak</li> </ul>
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Airco- en warmtepompunits zijn geïntegreerd in het gebouwoontwerp of uit het zicht geplaatst</li> <li>• Bijzondere aandacht voor de gevelcompositie van woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen waarbij een meerzijdige oriëntatie van belang is</li> </ul>

**Detaillering en materiaalgebruik**

Om de beschreven uitstraling tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren. De individuele expressie van de woningen dient tot stand te worden gebracht door bij de keuze voor de architecten uit te gaan van de kleinst mogelijke eenheden. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van het aanbrengen van parcellering in de gevels.

---

**Erfafscheidingen**

- Erfafscheidingen die aan de beeldbepalende openbare ruimte grenzen (straat of groenzone) moeten bestaan uit een mee-ontworpen afscheiding (zie pagina 28-30 voor een uitgebreidere toelichting, het overzicht van erfafscheidingen en referentiebeelden).
  - Overige erfafscheidingen, die niet beeldbepalend zijn vanuit de openbare ruimte, bestaan bij voorkeur eveneens uit inheemse geschoren hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn) of bovengenoemde opties, maar een overige invulling door een hekwerk met klimbeplanting, gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan is ook toegestaan.
-





Variatie in het gebruik van bouwhoogten, gevelmaterialen en daksoorten



Gebruik van donkergrijze dakpannen



Verschillende materialiseringen in de gevel geeft individualiteit en eigenheid aan de woning



Dorpse uitstraling



Gebruik van hout in de gevel

# Rijwoningen

Bebouwing

Wonen in het Groen - zuid



Natuurlijke inrichting en erfafscheidingen



Tweezijdige oriëntatie op de hoek



Kappen zorgen voor verscheidenheid en duiden de individuele woningen aan



Rustige uitstraling

## 9 Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen en erfafscheidingen. Er wordt in deze ontwikkeling gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan bij de gewenste natuurlijke sfeer en bevordert de biodiversiteit in de wijk. Erfafscheidingen staan op eigen grond, de particulier is hier verantwoordelijk hiervoor.

Op nevenstaande kaart zijn de erfafscheidingen in kwestie in verschillende categorieën en bijhorende kleuren aangeduid. Op pagina 29-30 zijn referenties getoond.

### Voor- en zijgevels (roze)

In het plan bevinden zich gevels bij woningen waarbij een of meerdere gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Op de kaart hiernaast zijn deze beeldbepalende gevels in het roze aangeduid. Voor deze gevels is het van belang dat deze een straatgerichte oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. Het straatgerichte karakter kan tot uiting komen door gevelopeningen of gevelverbijzonderingen (zie referenties bebouwing p.14 t/m 27).

### Lage erfafscheidingen 1 (donkerblauw)

De donkerblauwe aanduidingen doelen op de erfafscheidingen aan de hoofdontsluitingsweg en het Parkwonen en de omzoming bij parkeerkoffers. Om een eenheid te creëren worden deze scheidingen vormgegeven door lage inheemse hagen van één soort (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn).



Figuur 15: Straatgerichte voor- en zijgevels (roze), Lage erfafscheiding 1 (donkerblauw), Lage erfafscheiding 2 (groen), Hoge erfafscheiding 1 (paars), Hoge erfafscheiding 2 (oranje), Hoge erfafscheiding 3 (geel).

### Lage of hoge erfafscheiding 1 (paars)

Voor de (zij)erfafscheidingen bij het Parkwonen en het Lommerrijk wonen die grenzen aan het openbaar gebied worden inheemse hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn) ingepast. Bij het Parkwonen zijn schapenhekken of ruwe gemetselde muren (ca. 60-80 cm tot max. 2m) ook denkbaar.

### Lage erfafscheiding 2 (groen)

De groene aanduidingen omvatten de lage erfafscheidingen (ca. 60-80 cm) van het Lommerrijk wonen en de Tiny houses. Hier bestaat een keuze om deze scheidingen vormt te geven door: lage inheemse hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn), schanskorf met een natuurlijke uitstraling, gestapelde boomstammen, kwalitatief hekwerk van takken of een schapenhek. De uitstraling doelt op het verwezenlijken van een natuurlijke omgeving door het gebruik van aardse materia-

len zoals robuust hout of stenen.

### Hoge erfafscheiding 2 (oranje)

De oranje aangeduide zij erfafscheidingen liggen aan de bosrand en in het Lommerrijk wonen. Deze scheidingen moeten refereren naar een groene natuurlijke omgeving. Hier bestaat de keuze om deze vorm te geven door: inheemse hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn), een schanskorf met natuurlijke uitstraling, gestapelde boomstammen, een kwalitatief hekwerk van takken of een schapenhek (max. 2m).

### Hoge erfafscheiding 3 (geel)

De erfafscheidingen in geel bij het Parkwonen en de Rijwoningen zijn ingepast met inheemse hagen (keuze: haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn), een begroeid gaashek of gemetselde muur (ruwe stenen) (max. 2m).



Fijne takken met kader als erfafscheiding bij Lommerrijk wonen



Schanskorf met natuurlijke stenen en houten palen



Gestapelde boomstammen als afscherming langs de Bosrand bij Lommerrijk wonen

# Erfafscheidingen

Gebouwde scheidingen

Wonen in het Groen - zuid



Gaaspanelen met tussennliegende palen van cortenstaal of hout met opgaande begroeiing



Niet mee ontworpen erfafscheiding: men zoekt toch naar oplossing voor privacy



Schapenhek als erfafscheiding bij de Tiny houses



Gemetselde muur met ruwe stenen bij Parkwonen



Niet mee-ontworpen erfafscheiding: door bewoners gekozen oplossing detoneert met omgeving



Lagen hagen bij Parkwonen



Lage haag met leibomen



Lage haag gecombineerd met tuinbeplanting



Hoge robuuste haag zorgt voor een natuurlijke erfafscheiding

# Erfafscheidingen

Groene scheidingen

Wonen in het Groen - zuid



Hoge geschoren haag t.p.v.. achter- en zijtuinen.



Erfafscheiding d.m.v. gevlochten vegetatie en heggen



Hedera beplanting tegen gaaspanelen



Erfafscheiding d.m.v. gevlochten vegetatie en heggen

## 10 Beeldkwaliteit buitenruimte

De gemeente is beheerder van de openbare ruimte. Zij houdt zich daarbij aan het actuele beleid conform de beeldkwaliteitseisen.

### Inrichting straten en paden

De woonstraten van de Heeswijkse Kampen-zuid zullen met elementenverharding worden ingericht, om zo een hoogwaardige, natuurlijke sfeer te krijgen. Hierbij wordt de verharding zoveel mogelijk op één niveau gelegd om zo de natuurlijke/landelijke uitstraling te versterken. Het onderscheid wordt gerealiseerd door een verschil in kleur en/of afwijkend materiaalgebruik. Enkel voor verkeersremmende maatregelen zijn verhoogde kruisingen in een antraciete kleurstelling gebruikt.

De elementenverharding is bruin/roodpaars of een andere warme kleur. De voetpaden zijn hoofdzakelijk ingevuld door antraciete dubbelklinkers voor de hoofdpaden en waterdoorlatende materialen voor de secundaire/ recreatieve paden.



Figuur 16: Aanduiding openbare buitenruimte

Verharding	Rijbaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rijweg uitgevoerd in rood, roodbruine of bruine betonstraatsteen.</li> </ul>
	Voetpad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het trottoir is uitgevoerd in antraciete dubbelklinkers voor de hoofdpaden, zoals de paden langs de noordelijke hoofdontsluiting (oost-west) en de paden langs de woningen. In verband met de veiligheid en begaanbaarheid voor alle gebruikers moeten deze paden bestaan uit een massieve en gesloten loopstrook;</li> <li>De voetpaden niet direct grenzend aan woningkavels worden uitgerust in puingranulaat of een ander waterdoorlatend materiaal die natuurlijk overloopt in het gras. Het vergassen van deze paden mag ook indien deze niet door belopen kaal blijven.</li> </ul>
	Inritten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inritten uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal, uitvoering in klinkers is uitgesloten.</li> </ul>
	Parkeerplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De parkeervakken zijn uitgevoerd in grasstenen of andere waterdoorlatende stenen.</li> </ul>
Groen	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>De rijbaan en trottoir liggen op een zelfde niveau;</li> <li>Onderscheid tussen de rijweg, het trottoir, en het parkeerplaats wordt verkregen door (subtiele) kleurverschillen of legverbanden;</li> <li>Ten behoeve van infiltratie van regenwater waterdoorlatende of -passerende verharding toepassen op plaatsen waar mogelijk;</li> <li>Geen trottoir- of andere verhoogde banden, alles gelijkvloers; veel mensen lopen over rijbaan.</li> </ul>
	Zonering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wadi's hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer voor het regenwater en het aangrenzend groen kan recreatief gebruikt worden;</li> <li>De interne straten worden aan minimaal een of twee zijdes begeleid door een bomenrij. De bomenrijen van het middengebied in combinatie met de wadi's verzachten het zicht op de bebouwing zonder deze volledig weg te nemen (bomen dus opkronen).</li> </ul>
Objecten openbare ruimte	Hemelwaterafvoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het hemelwater wordt afgevoerd via molgoten langs de rijbaan. Deze goten komen uit in de wadi's. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering.</li> </ul>
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bomen opkronen aan lanen voor behoud van zicht op ooghoogte. Bij parken of erven waar ruimte bestaat bomen van onderaf laten vertakken.</li> </ul>
	Straatverlichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straatverlichting is overeenkomstig met de standaard verlichting toegepast in Cuijk.</li> </ul>
Erfafscheiding	Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het straatmeubilair heeft een natuurlijke of landelijke sfeer en komt overeen met de omgeving.</li> </ul>
	Voorzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoofdzakelijk een lage groene afscheiding van min. 50 tot ca. 80 centimeter hoog op de perceelsgrens middels een inheemse geschoren haag (voor specificeringen per deelgebied zie voorgaande hoofdstukken).</li> </ul>
	Zij- en achterkant	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoofdzakelijk hoge groene afscheiding d.m.v. een inheemse haag. Daarnaast zijn voor de beeldbepalende erfafscheidingen (zie hiervoor) specifieke vereisten opgesteld.</li> </ul>

De parkeervakken worden uitgerust met waterdoorlatende verharding (grasstenen). Op de private kavels zelf wordt ook aangemoedigd om deze waterdoorlatende suggesties op te nemen voor een deel van de verharding aan de voorzijde van

de kavel, bijvoorbeeld voor de inrit en de parkeerplaatsen op eigen perceel. Dit stimuleert in positieve zin de klimaatopgave ter verkoeling van de ruimte en bevordert de wateropname bij regenbuien.

### Hoofdboomsoort per zone

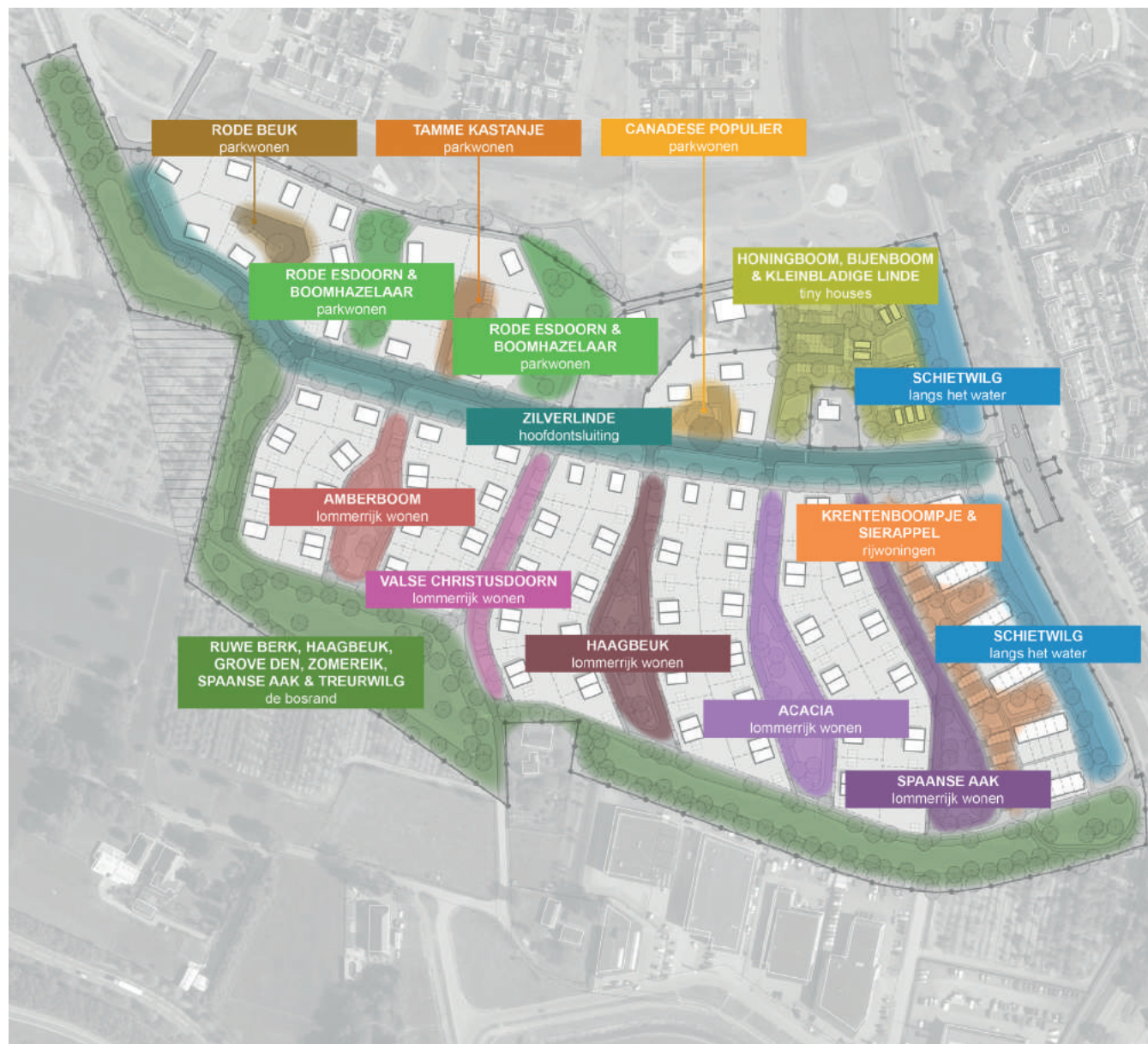
Binnen het plangebied heeft elke zone eigen hoofdboomsoort(en). De gekozen soorten fungeren als de structuurdragers binnen het gebied. De uitvoering van de bomen, bijvoorbeeld hoogstammig, meerstammig of beveerd, kunnen wisselen. Dit geldt tevens voor het plantingspatroon, bijvoorbeeld regelmatige plantafstanden in een laan of diffuus verspreid in een open ruimte. De keuze in uitvoering en plantingspatroon is afhankelijk van de ruimte rondom de boom. Bomen waarlangs veel verkeer passeert zullen hoogstammig uitgevoerd worden. In een park of op een erf is een meerstammige of beveerde boom ook toepasbaar. De zones komen grotendeels overeen met de eerder genoemde zoneringen en bestaat uit de volgende zones: hoofdontsluiting, parkwonen, lommerrijk wonen, rijwoningen, tinyhouses, de bosrand en langs het water.

#### Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting (oost-west) is voorzien van een laanstructuur met hoogstambomen. Er is hier gekozen voor een boom van de eerste ordergrootte: de Zilverlinde. Met haar rechte stam en grote kroon zorgt de boom voor een goede en herkenbare begeleiding van de weg. De bestaande monumentale boom (een Canadese populier) wordt als accent in de nieuwe structuur opgenomen.

#### Parkwonen

Bij het Parkwonen krijgt elke ontsluitingsstraat aan de achterzijde een ander type solitaire boom in een brede standplaats die het ontsluitingsserf markeert. Hier is gekozen voor bomen die een brede kroon krijgen en laag vertakken. Zo wordt er gebruik gemaakt van een Rode beuk, Tamme kastanje en een (bestaande) Canadese populier. Ten behoeve van een gevarieerd beeld kan naast de hoofdboomsoort een andere boomsoort worden toegepast, te denken valt aan een Zevenzonenboom of de Blazenboom. Rondom de woonerven in het park staan verspreide bomen in een grazige weide. De bomen



Figuur 17: Structuurplan bomen per zone

staan in groepen of juist solitair, toe te passen bomen zijn de Rode Esdoorn en de Boomhazelaar.

#### *Lommerrijk wonen*

De zone Lommerrijk wonen wordt iedere groene lob voorzien van een eigen boomsoort. Op deze manier krijgt elke straat een eigen karakter. De bomen hebben bij voorkeur een maat van de eerste grootte. Dit geeft het meest luxe en robuuste beeld. Bovendien hebben de bomen hier de ruimte om goed uit te groeien. De hoofdboomsoorten zijn de Amberboom, Valse Christusdoorn, Haagbeuk, Acacia en Spaanse Aak. Om te komen tot een gevarieerd beeld kan de Zwarte of Witte Els als extra boomsoort worden toegepast, deze sluit aan bij het lommerrijke karakter.

#### *Rijwoningen*

De rijwoningen zijn gesitueerd in een groene ruimte. Zowel aan de westzijde rondom de parkeerplaatsen als tussen de voorgevels van de rijwoningen zijn groen ruimtes gelegen. In deze ruimtes zijn kleinere boomsoorten zoals het Krentenboompje en Sierappel gepast.

#### *Tiny houses*

In de omgeving van de Tiny houses worden Honingbomen, Bijenbomen en Kleinbladige toegepast. Een verspreid plantingspatroon wordt toegepast om de parkachtige setting te versterken.

#### *Langs het water*

In het oosten zijn waterpartijen gelegen langs de ontsluitingsweg Lavendel. Langs deze waterpartijen is de Schietwilg een passende boomsoort bij het landschap.

#### *De bosrand*

'De Bosrand is de brede groene zoom die om de zuid- en westzijde van het plan gevouwen is. Deze groene zoom dient zo robuust en gesloten mogelijk te worden ingericht zodat het tevens fungeert als buffer tot omliggende bedrijvigheid. Om dit te bereiken gaat de voorkeur uit naar een beplanting bestaande uit grote bomen en een dichte onderbegroeiing. Voor de bomen kan een mengsel van Ruwe Berk, Haagbeuk, Zome-reik, Spaanse Aak en Treurwilg worden aangehouden. Om een dichter en gedeeltelijk wintergroen beeld te verkrijgen kan de Grove Den worden bijgemengd. Voor de onderbegroeiing kunnen onder andere de Hazelaar, Gewone Vlier, Hulst en het Krentenboompje worden toegepast.

### Lichtplan

Om de verlichting van de wijk te laten bijdragen aan de sferen van de verschillende wijkkarakters is een lichtplan opgesteld.

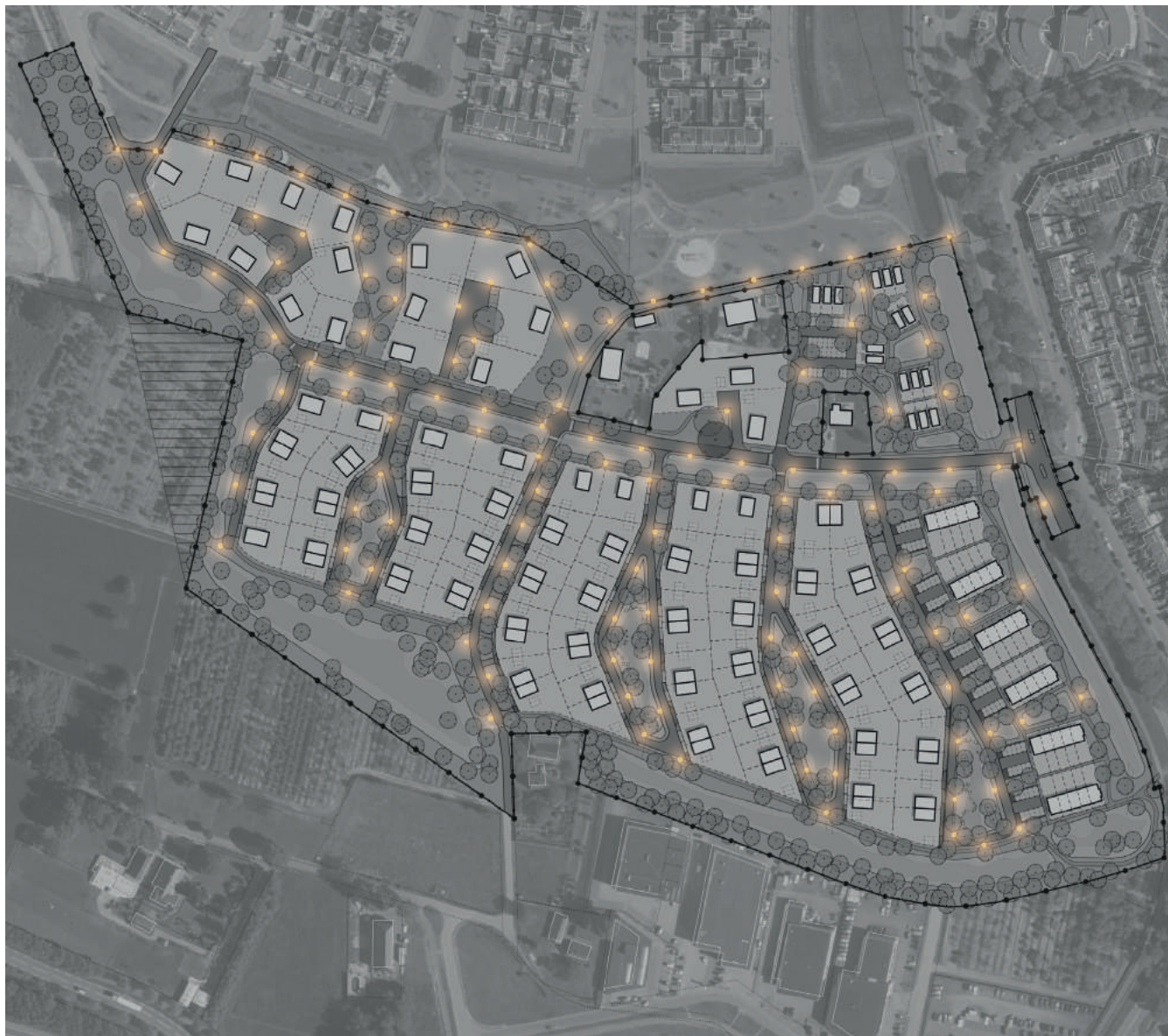
Het plan laat zien dat aan de hoofdontsluiting (oost-west) is gekozen voor een rigide enkelzijdige rij met lichtmasten met een onderlinge afstand van 25m.

Bij de straten bij Lommerrijk wonen en Tiny houses is een meer speelse indeling van de lichtmasten voorzien met een lijkende natuurlijke spreiding. Ook hier is de onderlinge hoofdmaat 25m., wel kan deze maat op plaatsen afwijken door de positionering van straatinrichtingselementen of bomen.

Bij Parkwonen zijn de lichtmasten dicht op erfgrenzen gepositioneerd, met een referentie naar originele boerderij woningen en erven.

Voor de Rijwoningen is voor een meer rechtlijnige structuur gekozen qua belichting. Dit spiegelt de belijning van de rijwoningen.

De gemeente houdt zich aan actuele inzichten voor de inrichting van de openbare ruimte en conform het algemene beeld van het beeldkwaliteitplan.



Figuur 18: Lichtplan



**Afwatering van hemelwater**

Voor de afwatering van het hemelwater worden verschillende afvoertechnieken gebruikt. Hiermee krijgen de wijkdelen een straatinrichting passend bij het karakter. De hoofdontsluitings-

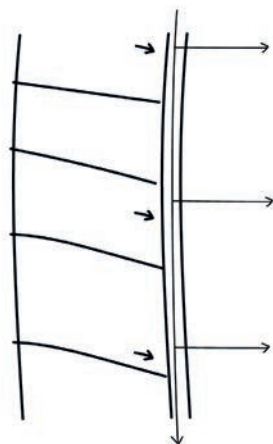
weg heeft als tussenliggende oost-westverbinding eveneens een eigen straatprofiel. Hierdoor is ook het verschil in hiërarchie tussen de hoofdweg en de wegen richting de interne gebieden van de woonwijken merkbaar. Onderstaand zijn de

technieken van afwatering en straatinrichting conceptueel weergegeven door middel van schetsen.

**Hoofdontsluiting**

**Principeschets bovenaanzicht**

Afwatering via één oor naar de wadi gelegen ten zuiden



**Conceptueel dwarsprofiel**



**Lommerrijk wonen**

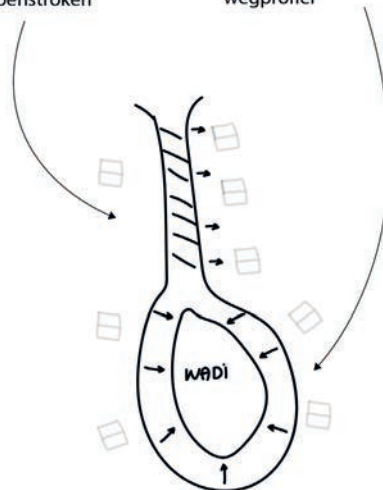
**Principeschets bovenaanzicht**

A.

Afwatering door schuin straatprofiel direct naar groenstroken

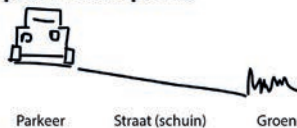
B.

Directe afwatering bij wadi's door schuin wegprofiel

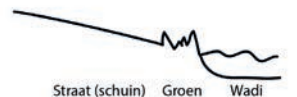


**Conceptueel dwarsprofiel**

A.



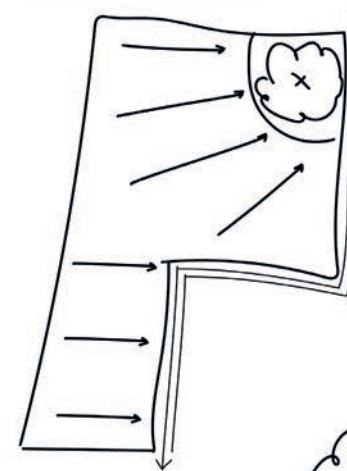
B.



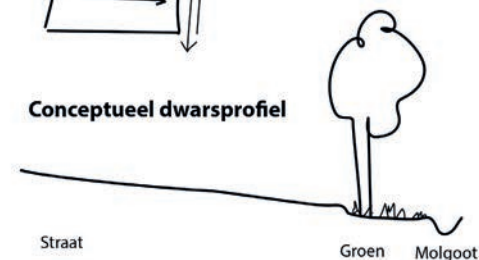
**Parkwonen, Patiowoningen en Tinyhouses**

**Principeschets bovenaanzicht (erven)**

Afwatering door schuin straatprofiel richting groen. Overtollig water vloeit via een molgoot richting een wadi (via een kolk onder de hoofdstraat)



**Conceptueel dwarsprofiel**



Figuur 19: Schetsen afwatering van hemelwater



Natuurlijke speelvoorzieningen



Landelijke parkinrichting met zitmogelijkheden omzoomd met lage haag



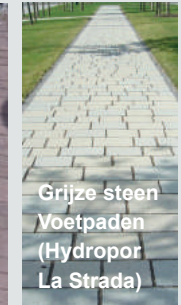
(Robuuste) groen-, voetpaden en straatinrichting. Boomstammen voorkomen ongewenst geparkeerde auto's



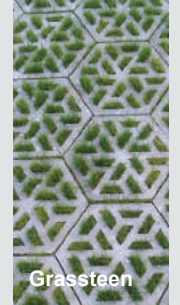
Molgoot



Roodbruine steen voor rijbaan



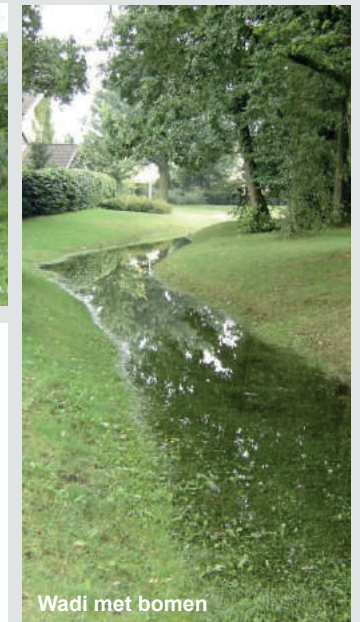
Grijze steen Voetpaden (Hydropor La Strada)



Grassteen



Natuurlijk begroeide wadi



Wadi met bomen

# Buitenruimte

Openbare ruimte

Wonen in het Groen - zuid



Inrichting van de parkeerplaats met grasstenen, lage hagen en bomen



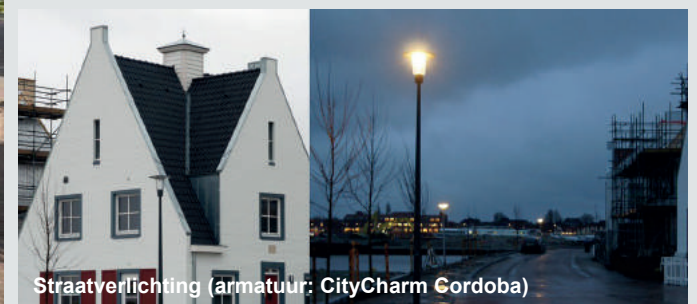
Straatverlichting (armatuur: CityCharm Cordoba)



Waterdoorlatende recreatieve paden



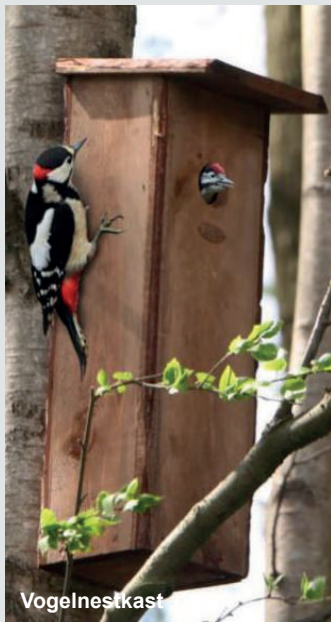
Informele halfverharde wandelpaden door het groen



Straatverlichting (armatuur: CityCharm Cordoba)



Vleermuizenkast



Vogelnestkast



Verticale gevelvegetatie door raamwerk voor gebouw



Bijen- en vlinderstruiken

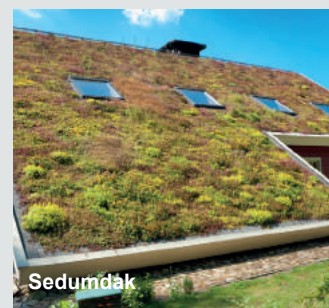
# Natuurinclusiviteit

Private ruimte

Wonen in het Groen - zuid



Groene gevelbekleding door vegetatie



Sedumdak



Verdiepte zonnepanelen



Bijensteen



Paddenpoel door verlaging in zuidelijke wadi



Insectenhotel ingemetseld



Geïntegreerde zonnepanelen

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01