

## Twaalfde wijziging Welstandsnota Oisterwijk 2015

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 13 december 2022,  
afdeling Ruimte,  
raadsvoorstel nr. 23-19;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,  
met inachtneming van de volgende overwegingen:

1. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel" voorziet in de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtetoningen;
2. Op 22 december 2020 heeft het college een positief standpunt op dit verzoek ingenomen. Daartoe is besloten omdat de ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, de Visie Bebouwingsconcentraties (thans Visie Buitengebied), de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waterschapsbeleid en rijksbeleid. Bovendien zijn er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid geen overwegende bezwaren aanwezig;
3. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 oktober 2022 tot en met donderdag 1 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
4. Er zijn binnen de genoemde termijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig;
5. Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

### BESLUIT :

1. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPRvRtStokske-VA01 vast te stellen;
2. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
3. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 toe te voegen en deze welstandsnota als zodanig gewijzigd vast te stellen en deze direct na bekendmaking in werking te laten treden;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 2 februari 2023

de griffier,  
Daniëlle Robijns

de voorzitter,  
Hans Janssen

### Welstandsnota Oisterwijk 2015

De raad van de gemeente Oisterwijk,

Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 12, tweede lid van de Woningwet en in afwijking van het eerste lid van artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het gehele grondgebied van Oisterwijk besloten dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

### Ruimtelijke kwaliteit

Voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, streeft de gemeente een bijzonder ruimtelijke kwaliteit na. Voor deze ruimtelijke ontwikkelingen stelt de raad een beeldkwaliteitsplan en/of stedenbouwkundig plan vast. Om aan deze plannen te kunnen toetsen dienen zij als onderdeel van een welstandsnota vastgesteld worden.

Op het moment dat de raad een beeldkwaliteitplan en/of stedenbouwkundig plan vaststelt, wordt/worden zij direct gezien als onderdeel van deze Welstandsnota en daarmee als criteria voor redelijke eisen van welstand. Op die manier wordt bij de bouwaanvragen in de ontwikkelfase van dit project getoetst aan de criteria uit deze plannen.

De door de raad vastgestelde beeldkwaliteit- en/of stedenbouwkundige plannen met hun criteria voor redelijke eisen van welstand zijn opgenomen als bijlagen en maken onderdeel uit van deze nota.

### **Weer welstandsvrij**

Wanneer de laatste woning van een project is gebouwd, komt het beeldkwaliteitplan en/of stedenbouwkundig plan voor dit project als onderdeel van de welstandsnota te vervallen en zijn er voor het gebied geen redelijke eisen van welstand meer van toepassing. Is op een bouwperceel de eerste bouwaanvraag (van de hoofdbebouwning) gerealiseerd, dan hoeft een vervolgaanvraag niet langer aan de criteria voor redelijke eisen van welstand getoetst te worden. Op deze manier is een eigenaar niet afhankelijk van de bouw van de andere woningen/gebouwen in het project.

### **Commissie van advies**

Een commissie van advies adviseert over de redelijke eisen van welstand. De manier waarop de advisering over redelijke eisen van welstand tot stand komt, staat omschreven in de Bouwverordening gemeente Oisterwijk 2015.

Welstandsnota Oisterwijk 2015 d.d. 16 april 2015;

Eerste wijziging d.d. 4 februari 2016;

Tweede wijziging d.d. 21 april 2016;

Derde wijziging d.d. 5 oktober 2017;

Vierde wijziging d.d. 28 juni 2018;

Vijfde wijziging d.d. 12 december 2019;

Zesde wijziging d.d. 22 april 2021;

Zevende wijziging d.d. 12 juli 2021;

Achtste wijziging d.d. 12 juli 2021;

Negende wijziging d.d. 7 februari 2022;

Tiende wijziging d.d. 9 juni 2022;

Elfde wijziging d.d. 29 september 2022;

Twaalfde wijziging d.d. 02 februari 2023.

### **Bijlagen:**

1. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte, Pannenschuur IV, gemeente Oisterwijk
2. Park Heerengoed Moergestel, Beeldkwaliteitsplan
3. Mozaïek, Ontwerpschets en beeldkwaliteit
4. Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimtekevels Heuvelstraat
5. De Leerfabriek, Masterplan – Beeldkwaliteitplan - stedenbouwkundig plan KVL-terrein Oisterwijk
6. Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot
7. Beeldkwaliteitsplan Roozendries
8. Beeldkwaliteitsplan Landgoed Rozephoeve deelgebied Oisterwijk
9. Beeldkwaliteitsplan Bosrand II
10. Alternatieve Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot;
11. Beeldkwaliteitsplan Villa's Oirschotseweg;
12. Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk
13. Beeldkwaliteitplan Wijngaart III, Haaren;
14. Beeldkwaliteitplan Hopveld II, Haaren;

15. Beeldkwaliteitplan Vogelenzang, Haaren;
16. Beeldkwaliteitplan Kerkeind 21, Haaren;
17. Beeldkwaliteitplan Langeweg 10-10a, Haaren;
18. Beeldkwaliteitplan Nemelaerstraat ong. (naast 35), Haaren;
19. Beeldkwaliteitsplan Helvoirtseweg 11a en 23, Haaren;
20. Beeldkwaliteitsplan Holleneind 12, Haaren;
21. Beeldkwaliteitsplan Heuvelstraat 30-32, Haaren;
22. Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel

*Aldus vastgesteld en besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 02 februari 2023*

*de griffier  
Danielle Robijns*

*de voorzitter  
Hans Janssen*

## **Bijlage 22 Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel**

### **1 Inleiding**

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van het ontwerp voor de drie ruimte-voor-ruimte-kavels in 't Stokske te Moergestel. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, de welstandskaders voor dit gebied. In het plan wordt daarom benoemd aan welke architectonische en inrichtingseisen de bouwplannen op deze locatie dienen te voldoen.

#### **1.1 Aanleiding**

De eigenaar van de manege aan de Zandstraat - Heiligenboom te Moergestel is voornemens om drie ruimte-voor-ruimte-woningen te realiseren op de achtergelegen agrarische percelen.

Op 22 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk besloten om hieraan medewerking te verlenen. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat er voor de juridisch-planologische borging dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Naast de landschappelijke inpassing zal er middels een beeldkwaliteitsplan worden aangegeven hoe er rekening wordt gehouden met bepaalde eisen en welke kwaliteitscriteria hierbij horen. Referentiebeelden zullen de beoogde ontwikkelingen verhelderen en weergeven.

#### **1.2 Planlocatie**

Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Moergestel, bij herindeling werd de gemeente samengevoegd tot de huidige gemeente Oisterwijk. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een paardenmanege. De drie ruimte-voor-ruimte-woningen worden op het perceel kadastraal bekend als Oisterwijk, sectie K , nummer 803, gesitueerd. Zie figuur 1 voor de globale ligging van het plangebied.

#### **1.3 Doel beeldkwaliteitsplan**

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan 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.

#### **1.4 Opbouw beeldkwaliteitsplan**

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn 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 uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

#### **1.5 Relatie met het bestemmingsplan**

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van de drie te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.



*Figuur 1: Globale ligging plangebied (wit), ligging RvR -kavels (rood) (Bron: Google Earth)*

## 2 Stedenbouwkundig plan

### 2.1 Principeverzoek

Het ingediende principeverzoek geeft een globale opzet van de drie te realiseren ruimte-voor-ruimte-woningen weer en reikt tevens enige handvatten aan m.b.t. de realisatie van nieuwe groenstructuren en het behoud hiervan. Het gaat om het desbetreffende onderstaande principeverzoek, opgesteld door DR+ architectuur en ruimtelijke ordening.

### 2.2 Landschappelijke inpassing

Voor het opstellen van de landschappelijke inpassing is het principeverzoek leidend geweest. In deze paragraaf zal de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen worden toegelicht. Het stedenbouwkundig plan/landschappelijke inpassing bestaat uit de realisatie van drie RvR-woningen aan de zuidzijde van de huidige paardenmanege. Het plan is ruim en groen van opzet, hierdoor is er de ruimte om met verschillende typen woningen en materialen te werken en zo te voorzien in de behoefte van de toekomstige bewoners.



*Figuur 2: Principeverzoek (Bron: DR+ architectuur en ruimtelijke ordening)*

Het plan kenmerkt zich door een groene omkadering. Het plangebied behoort tot de landschapseenheid: 'oude akkercomplexen/ oude ontginningen'. Dit landschap werd getypeerd door een kleinschalig karakter. Door opgaande en streekeigen beplantingen als struwelen, houtsingels en hagen werden de kavels omzoomd, ook wel een kamerstructuur genoemd. Later door de ruilverkaveling is deze kleinschaligheid



in het gebied voor een groot deel verdwenen. Door het realiseren van de RvR- woningen in combinatie met nieuw toe te voegen groen, wordt deze kleinschaligheid teruggebracht in het landschap.

De noordzijde van deze groene ruimte wordt begrensd door enkele vrijstaande woningen, de zuidzijde door bestaande groenstructuren die onderdeel uit maken van het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Ten westen ligt de straat Heiligenboom waar vrijstaande woningen en bedrijfjes zich hebben gevestigd. De woningen in en rondom het plangebied vormen, gezamenlijk met het groen, één ruimtelijk geheel als buurtschap. De huidige omliggende woningen zijn in hun architectonische uitwerking verschillend van materiaal, kleur en detaillering. Door het groene karakter is dit niet storend en maakt het de locatie landelijk en divers. De woningen aan de Heiligenboom zijn georiënteerd op de weg en kennen een relatief gelijke afstand tot elkaar. Aan de noordzijde is deze oriëntatie anders en zijn enkele woningen gericht op de Zandstraat terwijl enkele zijn georiënteerd richting het zuiden op een secundaire hof structuur. De bouwvolumes zijn georiënteerd op deze secundaire structuur en staan hierdoor haaks op de Heiligenboom. Zijn ingekaderd door de bestaande groenstructuren (NNB) en gewenste geluidsreductie element waardoor nauwelijks zichtbaar en geen onderdeel van het bebouwingslint aan de Heiligenboom. Dit biedt ruimte voor een eigentijdse sfeer maar met respect voor de maat en schaal van het buurtschap in zijn algeheel.

De nieuwe RvR-woningen gaan een hof vormen, samen met de bestaande woning bij de manege. Door de realisatie van een goede entree aan de Heiligenboom wordt de bereikbaarheid gewaarborgd. De entree en voorgevel van de woningen zijn georiënteerd op het nieuwe hof. En met de wens van de toekomstige bewoners om een nadrukkelijke relatie met de achtertuin te realiseren ontstaat een aangenaam geheel. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van veel glas in de gevels. Binnen het inpassingsplan worden naast de nieuwe bouwvolumes groenstructuren toegevoegd in de vorm van hagen, struwelen en houtsingels. Deze groenstructuren zijn van noord naar zuid georiënteerd en zorgen samen met de huidige groenstructuren voor een sterk groen karakter. De gekozen schaal en maat bevordert de kamerstructuur, waardoor de landschappelijke kwaliteiten worden teruggebracht in het landschap. Iedere nieuwe kamer wordt een perceel waar een RvR-woning gebouwd kan worden. Daarnaast is er de ambitie om de bebouwing deels te integreren in het landschap, middels ondergronds bouwen, het spel met maaiveld en gevelbegroeiing, zodat de natuurlijke waarden versterkt worden en er een zachte overgang met de woningen ontstaat.

Tot slot zal het parkeren worden voorzien op eigen terrein en wordt er aan de zuidzijde van de achtertuinen een greppel aangelegd ter infiltratie voor het toe te voegen verhard oppervlak. Op de volgende pagina wordt de landschappelijke inpassing weergegeven, dit inpassingsplan maakt tevens onderdeel uit van het bestemmingsplan.



*Figuur 3: Landschappelijke inpassing, bron: Studio REDD*

### **3 Architectonische randvoorwaarden**

#### **3.1 Identiteit**

De nieuwe RvR-woningen onttrekken zich van de lintenstructuur, doordat ze gelegen zijn aan een hof. Deze opzet biedt ruimte voor een eigen identiteit en vraagt om een maatwerk benadering. Uitgangspunt in de architectonische uitwerking is, individualiteit en daarmee de herkenbaarheid van de kamerstructuur,

een sterke relatie tussen woning en tuin, eigentijdse architectuur en de vertegenwoordiging van de natuurlijke waarden.

Om de individualiteit te waarborgen is een zekere vrijheid in bouwmassa benodigd. Een of 1,5 bouwlaag met kap voor woning 2 en een platdak voor woning 1 en 3, oriëntatie in de breedte of diepte van het perceel moet mogelijk zijn. Om de ruimtelijke impact te beperken, gelden er voor de verschillende mogelijkheden enkele uitgangspunten. Daarnaast is het wenselijk als de woningen onderling te onderscheiden zijn in materialisering. Door het verschil in materialisatie wordt het principe van een traditioneel landelijk erf en de individuele kamerstructuur zichtbaar.

De hoofdverblijfsruimten van de woning dienen gericht te zijn op de tuin. De kamerstructuur en afstand tot de openbare weg bieden geven de ruimte voor grote glasopeningen met behoud van privacy. Een spel van gesloten en volledig open gevelvlakken kan leiden tot interessante architectuur, waarbij de buiten- en binnenruimte naadloos in elkaar overlopen.

De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het planvoornemen gaat uit van herkenbare en bewezen ruimtelijke kwaliteiten van een boerenerf. De opzet van het woonensemble refereert naar het kleinschalige karakter en de differentiatie in materialisatie van de toekomstige woningen, (bijvoorbeeld hoofd woning en schuur). De woningen en bijgebouwen maken tezamen deel uit van een woonensemble aan de Paardendreef. De Paardendreef vormt het woonerf van de planlocatie.

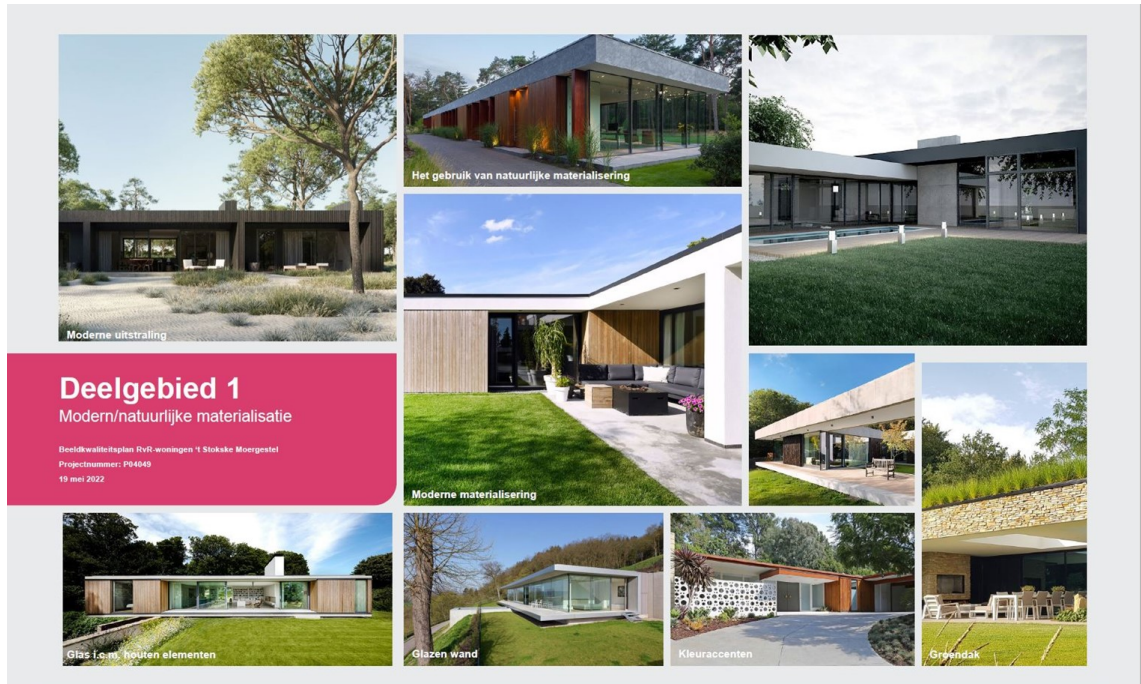
Door de positie van de woningen te oriënteren op de paardendreef ontstaat er een sterk ensemble.

### **3.2 Positionering**

De eerste woning heeft een prominente situering bij de entree van het gebied. De andere twee woningen reageren hierop met een kleine verspringing in de rooilijn ten opzichte van elkaar, waardoor een speelse structuur ontstaat en geen strakke lijnen ontstaan. De woningen hebben een beperkte voortuin die wordt begrensd door een lage haag wat aansluit bij de uitstraling van de bestaande woning op nummer 8B en de gedachtegang van een nieuwe hof structuur. Daarnaast zal er een afstand worden gewaarborgd van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bij voorkeur worden de bouwvolumes ongeveer in het midden van het perceel geplaatst om zo de ruimtelijke bebouwingsopzet en groene kamerstructuur te benadrukken. De nokhoogte van de nieuwe woning mag nooit hoger reiken dan de boomkronen en kan in dit geval maximaal 11 meter bedragen. De goot mag niet hoger dan 4,5 meter dus 1,5 bouwlaag. Daarnaast dient de woning min. 5 meter te bewaren tot de bestaande boomkronen.

### **3.3 Detaillering en materialisatie**

De woningen hebben een moderne sfeer. De materialisatie bestaat voornamelijk uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout, natuursteen, schoonwerk beton, leisteen en riet. Accenten met staal kunnen de woningen voorzien van een verfijnde detaillering en geven de mogelijkheid voor grotere gebaren die passen bij de schaal van het landschap. Sterk reflecterende materialen (m.u.v. glas), expressief kleurgebruik of vlakke plaatmaterialen zijn niet toegestaan in het exterieur.

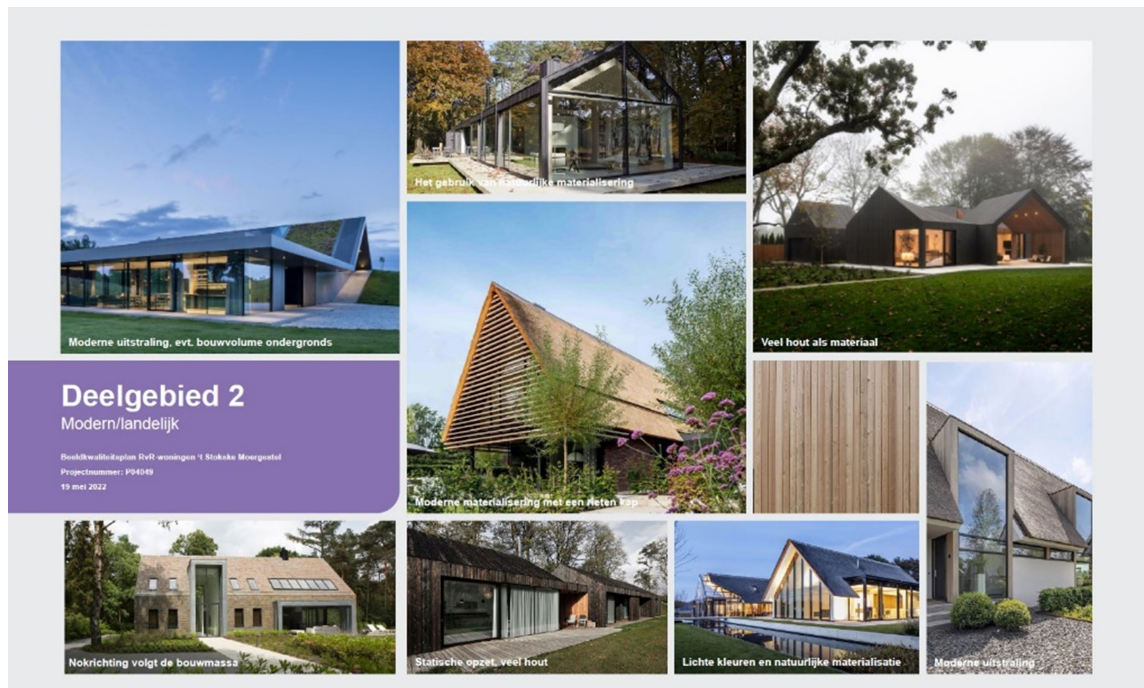


### 3.4 Criteria deelgebied 1: woning 1 en 3

Situering	Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooilijn evenwijdig aan de gezamenlijke inrit</li> <li>• Kleine verspringing in rooilijn ten opzichte van elkaar</li> <li>• Hoekaccenten, kleine aan- of uitbouw beperkt verspringende rooilijn (maximaal 1 meter), evenwijdig aan de gezamenlijke inrit</li> </ul>
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdentree aan de gezamenlijke inrit, woning gericht op de achtertuin (groen van buiten naar binnen halen)</li> </ul>
Hoofd-vorm	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een massa (max 900 m<sup>3</sup>) met aan- en of bijgebouw</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 1,5 bouwlaag (4,5 meter) met platdak.</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platdak</li> </ul>
	kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.v.t.</li> </ul>
Geveleanzicht	Bijgebouw/ aanbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan- en of bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak.</li> </ul>
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderscheid/herkenbaarheid van de bouwlagen in materialisering en/of volumewerking</li> <li>• Verticale elementen zoals deuren, i.c.m. dakkapellen dragen bij aan een aangenaam ritmiek</li> </ul>
Detaille-ring	Materiaalkeuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevel: keuze uit baksteen, hout, natuursteen, stucwerk, schoonwerk beton en leisteen</li> <li>• Dak: bitumineuze-, kunststof- en rubber daken</li> <li>• Kozijnen: bij voorkeur hout, aluminium of staal, ook kunstof mits deze goed wordt gedetailleerd en uitgevoerd</li> <li>• Ondergeschikte bouwdeelen: hout, staal, glas en zink</li> <li>• De materiaalkeuze moet de bouwvolumes ondersteunen</li> </ul>
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevel: hoofdzakelijk natuurlijke tinten of wit. Accentkleuren zijn denkbaar. Dit betekent dat in basis gekozen moet worden voor natuurlijke gevelmaterialen of het in het zichtlaten van de con-</li> </ul>



		structieve materialen (hout, beton, staal). Het kleurgebruik moet ingetogen zijn en passen in een natuurlijke omgeving
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailering in overeenstemming met sfeerbeelden</li> <li>• Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur, bij voorkeur verzinken in dakvlak</li> <li>• Eenvoudig en strak/modern</li> </ul>
Overgang openbaar/privé	Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfafscheiding middels een lage haag aan de gezamenlijke inrit, struweelhagen op perceelsgrens</li> <li>• Eventueel een hekwerk ter beveiliging (uitgevoerd in gaas, laten ingroeien door struweel)</li> </ul>
	Entrees	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entree aan de voorzijde van de woning, duidelijk herkenbaar</li> </ul>



### 3.5 Criteria deelgebied 2: woning 2

Situering	Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooilijn evenwijdig aan de gezamenlijke inrit</li> <li>• Kleine verspringing in rooilijn ten opzichte van elkaar</li> <li>• Hoekaccenten, kleine aan- of uitbouw beperkt verspringende rooilijn (maximaal 1 meter), evenwijdig aan de gezamenlijke inrit</li> </ul>
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdentree aan de gezamenlijke inrit, woning gericht op de achtertuin (groen van buiten naar binnen halen)</li> </ul>
Hoofdvorm	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een massa (max 900 m<sup>3</sup>) met aan- en of bijgebouw</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 1,5 bouwlaag (4,5 meter) met platdak.</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zadeldak</li> </ul>
	kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nokrichting volgt bouwmassa, eventueel haaks op de gezamenlijke inrit voor een differentiatie binnen de 3 woningen</li> </ul>

	Bijgebouw/ aanbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aan- en of bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak.</li> </ul>
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderscheid/herkenbaarheid van de bouwlagen in materialisering en/of volumewerking</li> <li>Verticale elementen zoals deuren, i.c.m. dakkapellen dragen bij aan een aangenaam ritmiek</li> </ul>
Detailering	Materiaalkeuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevel: keuze uit baksteen, hout, natuursteen, stucwerk, schoonwerk beton en leisteen</li> <li>Dak: bij platdak een bitumineuze-, kunststof- en rubber daken, bij kapvorm een keramische pannendak, zink, leistenen of een rieten dak.</li> <li>Kozijnen: bij voorkeur hout, aluminium of staal, ook kunstof mits deze goed wordt gedetailleerd en uitgevoerd</li> <li>Ondergeschikte bouwdelen: hout, staal, glas en zink</li> <li>De materiaalkeuze moet de bouwvolumes ondersteunen</li> </ul>
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevel: hoofdzakelijk natuurlijke tinten of wit. Accentkleuren zijn denkbaar. Dit betekent dat in basis gekozen moet worden voor natuurlijke gevelmaterialen of het in het zicht laten van de constructieve materialen (hout, beton, staal). Het kleurgebruik moet ingetogen zijn en passen in een natuurlijke omgeving</li> </ul>
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detailering in overeenstemming met sfeerbeelden</li> <li>Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur, bij voorkeur verzinken in dakvlak</li> <li>Eenvoudig en strak/modern</li> </ul>
Overgang openbaar/privé	Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfafscheiding middels een lage haag aan de gezamenlijke inrit, struweelhagen op perceelsgrens</li> <li>Eventueel een hekwerk ter beveiliging (uitgevoerd in gaas, laten ingroeien door struweel)</li> </ul>
	Entrees	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entree aan de voorzijde van de woning, duidelijk herkenbaar</li> </ul>

## 4 Buitenruimte

### 4.1 Verharding

Om een duidelijke overgang te creëren van openbaar naar privé wordt er onderscheidt gemaakt in verharding. De drie RvR-woningen worden middels een verhard pad (asfalt) vanaf de Heiligenboom ontsloten. Om ervoor te zorgen dat de gezamenlijke inrit geen zijstraat wordt van de Heiligenboom, wordt het eerste deel vanaf de Heiligenboom tot aan de entree van de gezamenlijke inrit voorzien van klinkerverharding. Aangezien het parkeren op eigen terrein plaatsvindt worden er halfverharde paden of klinker paden richting de woning aangelegd. Deze differentiatie in materiaalkeuze maakt duidelijk zichtbaar wanneer men zich op eigen terrein bevindt. De inrit zal ca. 5 tot 6 meter breed zijn om haaks parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Elke woonkavel wordt voorzien van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### 4.1.1 Groen en water

De omkadering van groen fungeert niet alleen als erfafscheiding, ook brengt het de oorspronkelijke kamerstructuur en de kleinschaligheid terug in het landschap. De toevoeging van landschapselementen zoals struwelen en houtsingels zorgen hierbij voor een mooi contrast. Dit contrast uit zich in open- en geslotenheid. De omliggende groenstructuren behoren daarnaast tot het Natuurnetwerk Brabant en bieden vele soorten flora en fauna een leefomgeving. De toevoeging van landschapselementen helpt dit netwerk te versterken en zorgt voor een goede inpassing van de toekomstige woningen. Door de realisatie van 3 RvR-woningen is het van belang dat er wordt nagedacht over de wateropgave. Er gaat immers door de te realiseren woningen groen verloren. Dit wordt opgelost door middel van een greppel als extra infiltratiebuffer. Daarnaast kan er eventueel gekozen worden voor een groendak.

#### 4.1.2 Erfafscheiding

Richting de openbare ruimte wordt een eenduidig karakter nagestreefd. Zowel om een groen beeld en eenduidigheid in de architectuur te waarborgen. De voorzijde van de percelen worden aangeplant met

een lage haag. Bij de zijgevels of op zichtlocaties ten opzichte van het openbaar gebied heeft de erfafscheiding een groen karakter.

Verharding Hoofdvorm	Rijbaan gezamenlijke inrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 3,5 meter breed, bestaande uit asfalt met grasbermen</li> <li>• Inrit vanaf de Heiligenboom voorzien van gebakken klinkers tot de entree van de gezamenlijke inrit</li> <li>• Contrast tussen privé en openbaar is duidelijk zichtbaar in de materialisering</li> </ul>
	Inrit en toegangspad woning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halfverharde paden (gravel of grind), verharde paden (Klinkers) van minimaal 5 meter breed</li> </ul>
	Parkeerplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren gebeurt op eigen terrein (min. 3 parkeerplaatsen)</li> <li>• Parkeren is ingekaderd met een groene knip-en scheerhaag</li> </ul>
	Plein / erf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De rijbaan/ erf aan de noordzijde van de woningen dient groen te worden ingericht</li> </ul>
Groen	Openbaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande bomen dienen behouden te blijven en worden in oostelijke en westelijke richting verder doorgezet</li> </ul>
Detailering	Privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanplant van struwelen op de perceelsgrenzen bedragen een minimale breedte van 3 meter. Daarnaast dienen er boomvormers te worden toegepast.</li> <li>• De houtsingel aan de oostzijde is minimaal 7 meter breed en bestaat uit struikvormers en boomvormers.</li> <li>• Op het voorerf zijn grote/ massieve beplantingsvormen uitgesloten. Hier is het streven om het open karakter aan de voorzijde te waarborgen m.u.v. een solitaire erfboom.</li> <li>• In de achtertuin is het mogelijk meerdere groenelementen aan te planten, echter dient de hoofdstructuur (de struwelen op de perceelsgrenzen) intact te blijven.</li> </ul>
Erfafscheiding	Voorzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorzijde van het erf wordt aangeplant met een lage knip-en scheerhaag van ca. 1 meter hoog en 2 meter breed.</li> </ul>
	Aan zijgevels of op zichtlocaties openbaar gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande uit de struwelen met boomvormers van minimaal 3 meter breed en de houtsingel aan de oostzijde van woning 3 van minimaal 7 meter breed.</li> <li>• Toepassing van gebouwde erfafscheidingen is uitgesloten.</li> </ul>
Sortiment	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De toe te passen/ aan te planten beplanting bestaat uit inheemse soorten en zijn in dit geval niet gebiedsvreemd.</li> </ul>

