

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan Korstenhof-Zuid

Boerdonk, gemeente Meierijstad

Definitief

12/12/2023

BRO

colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitsplan Korstenhof-Zuid
Boerdonk, gemeente Meierijstad

datum
12 december 2023

projectnummer
P06456

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

BRO
projectleider
JRi

projectteam
JvdA, MO, ICo

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
- 1.1 Planlocatie 4
- 1.2 Doel beeldkwaliteitplan 4
- 1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan 4

2 Stedenbouwkundig plan 5
- 2.1 Toelichting 5
- 2.2 Openbare ruimte en groen 6
- 2.3 regiekaart 7

3 Beeldkwaliteit 8
- 3.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit 8
- 3.2 Categorieën 8
- 3.3 Duurzaamheidsambities 8

4 Bebouwing 10
- 4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit bebouwing 10
- 4.2 Situering en gebouwvorm 10
- 4.3 Detaillering en materiaalgebruik 10

5 (Erf)afscheidingen 12
- 5.1 Beeldbepalende erfafscheidingen 12
- 5.2 Voor- en zijgevels 12
- 5.3 Erfafscheiding rug-aan-rugwoningen (RAR-woningen) 12
- 5.4 Parkeerkoffer scheidingen 12

6 Openbare ruimte 14
- 6.1 Inrichting 14
- 6.2 Materialisering 14

1 Inleiding

De gemeente Meierijstad is voornemens om met de ontwikkeling “Korstenhof-Zuid” de kern Boerdonk uit te bereiden ten behoeve van woningbouw. Het beeldkwaliteitplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, de welstandskaders voor dit gebied. Het biedt hiermee handvatten voor de verdere uitwerking van de (bouw-)plannen voor plangebied Korstenhof-Zuid.

1.1 Planlocatie

Het gebied is gelegen ten westen van de kern Boerdonk. Het wordt aan de noordzijde begrenst door de Pastoor van Schijndelstraat, ten oosten door de Geluckweg, ten zuiden door de Veerstraat en ten westen door de voetbalvelden van RKSV Boerdonk. Eenmaal voltooid zal het gebied Korstenhof-Zuid plaats bieden aan maximaal 80 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.

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 uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Toelichting

Voor Korstenhof-zuid is een voorbeeldverkaveling opgesteld waarin de belangrijkste ruimtelijke, functionele en programmatische principes zijn vastgelegd. Het stedenbouwkundige plan vormt een eerste concept en ligt nog niet vast. Ook wijzigingen in woningtypologie en woningaantallen zijn in beperkte mate mogelijk indien de marktwerking of woningbouwprogramma daarom vraagt.

Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken van Boerdonk. Zo wordt er gewerkt met straatjes en steegjes, kennen de bouwmassa's een dorpse maat en schaal en is er sprake van veel ruimte voor groen en water.
De ruimtelijke structuur van Boerdonk is helder. Het is ontstaan langs 2 historische linten die op enkele plekken orthogonaal met elkaar verbonden zijn waarlangs woningbouw is ontwikkeld. Met Korstenhof-Zuid wordt aangesloten op deze heldere, orthogonale structuur.

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Pastoor van Schijndelstraat aan de noordzijde van het plangebied. Hier wordt een nieuwe entree gemaakt. Voor langzaam verkeer zijn er, naast de entree vanuit de Pastoor van Schijndelstraat verbindingen met de Veerstraat en de Geluckweg voorzien. De onderlinge verbinding tussen deze orthogonale lijnen wordt verbeterd door het toevoegen van deze steegjes. Deze verbindingen zorgen voor attractieve 'ommetjes' voor bewoners van de nieuwe buurt en bewoners van Boerdonk. De steegjes zijn voornamelijk bedoeld voor voetgangers en voor hulpdiensten en sluiten aan bij de al aanwezige steegjes en dwarsverbindingen in de rest van Boerdonk.



Figuur 1: Principeverkaveling projectgebied (Bron: gemeente Meierijstad)

Het plan krijgt een kleinschalig karakter. Er is sprake van een kleine korrelgrootte doordat een grote mate van diversiteit in woningtypen toegepast wordt. Er komen zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen in het plangebied voor.

Door de rijen met maximaal 6 woningen niet te lang te maken en de goothoogte laag te houden, ontstaat een typologie die qua hoofdvorm een afgeleide van een langgevelboerderij is. Dit type komt in Boerdonk en de omgeving veelvuldig voor en wordt daarom ook binnen het plangebied geïntroduceerd.

De typologieën zijn als volgt over het gehele plangebied verdeeld:

- Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, geschakelde woningen en rijenwoningen zijn in het gehele plangebied toegestaan;
- Rug-aan-rug woningen zijn overal toegestaan met uitzondering van de oostrand langs de Geluckweg.

De bebouwing aan zijde van de Pastoor van Schijndelstraat is divers van vorm, maar niet van functie. Oude boerderijen zijn hier verbouwd tot eengezinswoningen. Hierop wordt aangesloten door langgeveltypologieën te introduceren.

2.2 Openbare ruimte en groen

In het plan is ruimte voor parkeren in parkeerkoffers in het openbare gebied en op eigen terrein. De parkeerbehoefte wordt hiermee binnen het plangebied opgevangen.

De structuur van de directe omgeving van het plangebied wordt in sterke mate bepaald door groene elementen. Belangrijk is de laanbeplanting langs de omringende wegen. Dit zijn overwegend zomereiken (Veerstraat en Boerdonksedijk), met daarnaast beuk op de Pastoor van Schijndelstraat en els en linde op de Geluckweg. Deze laanbeplantingen zijn ook op de gemeentelijke Groene Kaart als ‘waardevol’ aangemerkt. Ze maken onderdeel uit van het historisch dorpspatroon en zijn als zodanig onderdeel van de hoofdgroenstructuur.
Door langs de nieuwe ontsluitingsweg brede bermen aan te leggen, ontstaat ruimte voor de aanplant van straatbegeleidende bomen. Ter plaatse van het beoogde steegje naar de Geluckweg staan geen bomen. Hier is al ruimte gereserveerd voor een toekomstige verbinding vanuit de Geluckweg naar het nieuwe woongebied. Ter plaatse van het beoogde steegje naar de Veerstraat staan enkele bomen, maar deze staan vrij ver uit elkaar, waardoor het waarschijnlijk mogelijk is zonder het kappen van een boom hier de langzaam verkeersverbinding te realiseren.

Binnen het plangebied zelf zijn ook enkele bomen aanwezig, maar deze kennen geen bijzondere status of waarde. Wel zal worden bekeken in hoeverre bestaande bomen in te passen zijn in de verkaveling. Concreet valt daarbij de denken aan een gedeelte van het eikenbosje aan de noordwest-zijde van het plangebied.

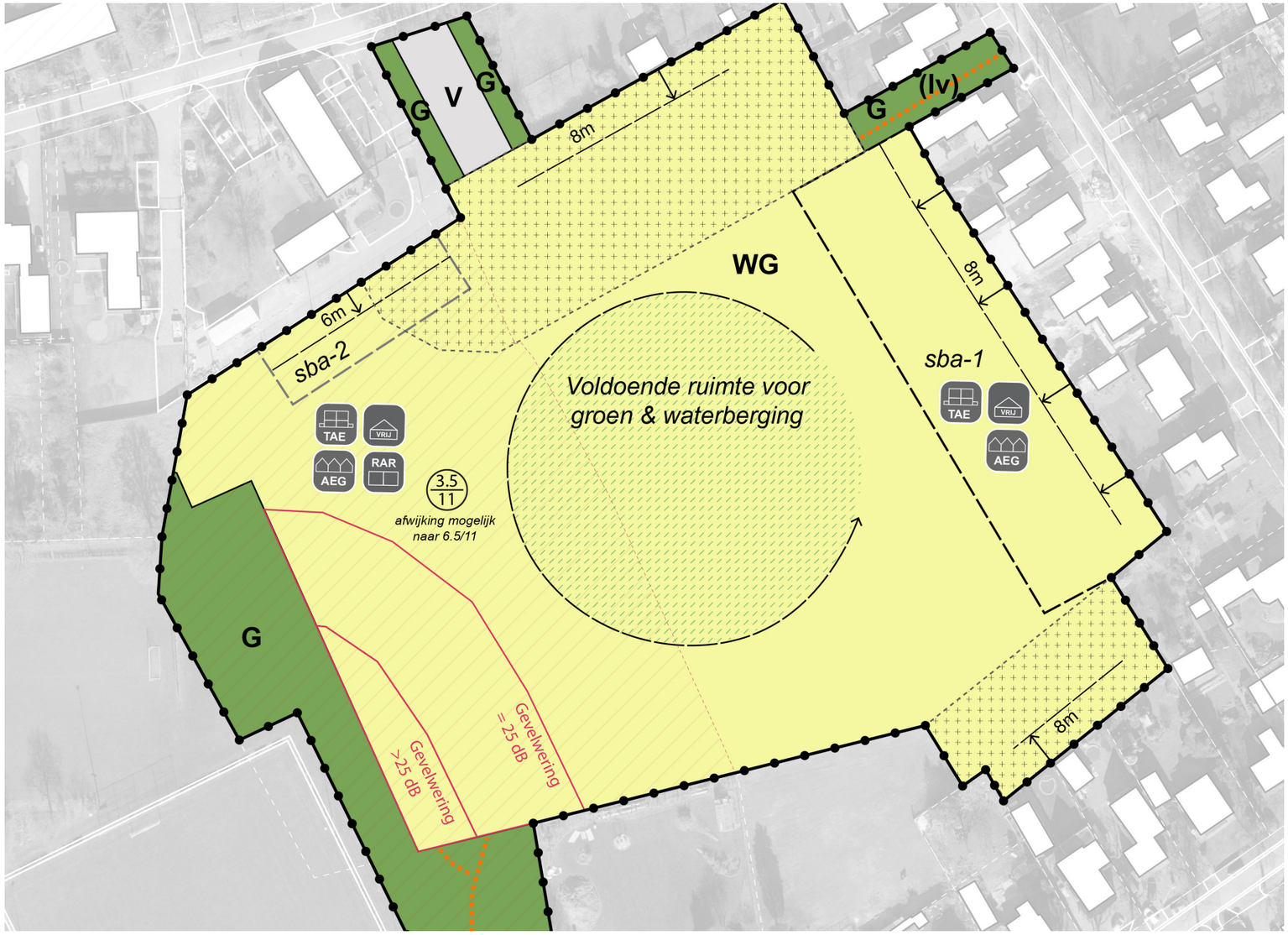
Het aangrenzende sportterrein is afgeschermd met groene elementen. Enkele van deze begrenzingen bevatten opvallende solitairen, overwegend eiken met een doorsnede van circa 40 cm, met in het hart van de sportvelden een heestermengsel met lindes in de boomlaag. Ook bij het clubhuis staat een linde van deze omvang. Tussen de sportvelden en het woongebied komt een robuuste groenstrook met een dichte bomenrij. De sportvelden worden zo door groen omzoomd. Er is tussen deze groenzone en het voetbalveld een zone voor publiek en beheer voorzien.

De huidige groenstructuur binnen in het plangebied zelf biedt te weinig aanleiding om hier op aan te sluiten met het verkavelingsplan. De groene zones die in het hart van het plangebied komen en de randen (met name aan de zuidoost- en oostkant) hebben een structurerende rol en een waterbergende functie. Tevens spelen ze een rol voor recreatie. Verschillende functies binnen de groenzones moeten dan ook op een efficiënte wijze worden gecombineerd. Er moet ruimte zijn voor wadi's en speelvoorzieningen. De groenzones worden vooral ingericht met gras en solitaire bomen.

2.3 regiekaart

Ten behoeve van de ontwikkelingen is een regiekaart opgesteld, deze is te zien in onderstaande figuur. De regiekaart geeft aan wat de ruimtelijke kaders zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. In de regiekaart zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- een zone waarin rug-aan-rug woningen worden uitgesloten aan de zijde van de Geluckweg;
- Een robuuste groenzone aan de zijde van de sportvelden;
- Een entree voor gemotoriseerd verkeer aan de zijde van de Pastoor van Schijndelstraat;
- Afstanden van standaard 8 meter tot de achterste perceelgrenzen en bij uitzondering 6 meter;
- Een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag met schuine kap en incidenteel 1,5 tot 2 bouwlagen met schuine kap;
- Langzaam verkeerverbindingen aan de zuid- en oostzijde van het plan;
- Een indicatieve geluidcontour ten behoeve van gevelmaatregelen voor naar de sportvelden gekeerde gevels van woningen.



3 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.

3.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

De vormgeving van het stedenbouwkundig plan, opgesteld door de gemeente en BRO zal een aansluiting zoeken bij de traditionele woningkarakteristieken van een Brabants dorp. Om dit te realiseren wordt voorgesteld om een ingetogen, evenwichtige op klassieke architectuurprincipes gebaseerde vormgeving toe te passen.

Binnen de beeldkwaliteitscriteria bestaan er vrijheidsgraden voor het ontwerp zodat de ontwerper deze kan benutten om uniciteit in het ontwerp 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.

Nieuwe dorpsbebouwing dient aansluitend op de huidige dorpse stedebouwkundige identiteit en karakteristieke dorpse architectuur ontworpen te worden. Ook de dorpse inrichting van de buitenruimte is van belang. Buitenruimteplannen moeten een dorpse uitstraling hebben. Pleintjes en plantsoenen bieden aanleiding om elkaar informeel te ontmoeten.

3.2 Categorieën

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn te onderscheiden in 3 categorieën. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

1. Bebouwing. Denk hierbij aan typologieën, bijgebouwen en architectuur details.
2. Erfafscheiding. Dit element is zeer beeldbepalend in het huidige stedenbouwkundig plan en daarom moeten hierbij weloverwogen keuzes worden gemaakt.
3. Openbare ruimte. Hieronder vallen de straatprofielen, groen en parkeren.

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

3.3 Duurzaamheidsambities

In het kader van dit plan zetten we in op de implementatie van drie aspecten van duurzaamheid in de plannen, te weten duurzaam bouwen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat nieuw te ontwikkelen gebieden ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens, dier en milieu. Het gaat dus niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- het gebruik van materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van mens en dier, zowel in woningen als in de openbare ruimte;
- gebieden en woningen zo te ontwerpen dat deze in de toekomst langer bruikbaar, aanpasbaar en waardevast blijven;
- Het implementeren van nieuwe vormen van energie en het tegengaan van onnodig verlies van energie in de woonomgeving en woningen met als doel het verkleinen van de Carbon-footprint;
- Het zo hoogwaardig mogelijk hergebruik van materialen.

In de woningen en planinrichting dienen aantoonbaar duurzaamheidsmaatregelen te worden opgenomen die bovenstaande doelen ondersteunen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie betekent dat we gebieden en woningen robuust maken voor de klimaatveranderingen. We richten gebieden anders in en ontwerpen woningen op een andere wijze, zodanig dat ze bestand zijn tegen overmatige regenval, perioden van droogte en hittestress. Maatregelen die we hiervoor nemen zijn:

- het afkoppelen van regenwater zowel voor als achter de woning;
- het beperken van verhardingen zowel privé als openbaar;
- het opslaan van hemelwater in groene bergingen;
- het tegengaan van verdamping en hittestress door aanbrengen van meer schaduwvlakken door het planten van bomen en het behoud van bestaand groen.

Van alle woningen in het plan wordt het regenwater afgekoppeld en naar beoordeling van de gemeente op het perceel in de tuin en/of infiltratievoorzieningen of daarbuiten in groene bergingen opgevangen.

Hiertoe is het streven om de aanleg van verharding zoveel mogelijk te beperken en open verharding toe te passen. Waar mogelijk (parkeerplaatsen) is die waterdoorlatend.

Het groen in het plan wordt ingezet voor het tegengaan van opwarming van de woonomgeving. De bestaande bomen zijn ene eerste aanzet welke worden aangevuld met nieuwe bomen in de openbare ruimte. De aanplant van bomen is echter ook een verzoek aan de nieuwe bewoners hieraan een steentje bij te dragen. Waar de bestaande bomen niet kunnen worden gehandhaafd, wordt bezien of ze binnen het plan kunnen worden herplant.

Natuurinclusief bouwen

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, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken;
- pocketparks en natuurlijk spelen;
- Creëren hoogteverschillen: Hoogteverschillen zijn ook functioneel (en noodzakelijk) voor de afvoer van hemelwater naar de groene (water-)bergingen. Ze hebben daarnaast een positief effect op de “drooglegging” (droge kruipruimtes, etc.)

Ter stimulans van het buiten spelen worden de groene bergingen kindvriendelijk ingericht en worden speelaanleidingen aangebracht zoals boomstammen en stapstenen. Bestaande en nieuw aan te leggen hoogteverschillen worden bij de inrichting van het plan benut danwel aangelegd ter versterking van het positieve effect op de natuurlijke omgeving.

4 Bebouwing

4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit bebouwing

Voor het gebied Korstenhof-Zuid is het gewenst om een uitstraling te realiseren aansluitend aan het dorpse karakter van de bestaande bebouwing in Boerdonk. Het woonlint bestaat uit vrijstaande woningen, enkele twee-kappers, rijwoningen en rug-aan-rug woningen.

4.2 Situering en gebouwvorm

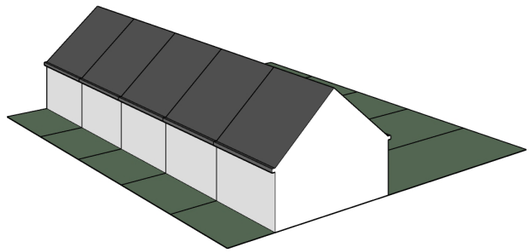
Voor de diversiteit van het straatbeeld is de herkenbaarheid van de individuele woning van belang, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde karakter. Dit betekent dat de grondgebonden woningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met één of anderhalve bouwlaag met een kap. Incidentieel kan een bouwmassa van twee lagen met kap worden ingepast mits deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang is. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld hoeken of zichtlijnen. Tevens dragen horizontale geledingen, woningoriëntaties evenwijdig aan de weg en het gebruik van traditionele materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt.
Extra aandacht is vereist voor de erfafscheidingen en andere zichtbare zijdes, die voor een groot deel het straatbeeld bepalen (zie toelichting; p. 12).

4.3 Detaillering en materiaalgebruik

Om het beoogde beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele in combinatie met natuurlijke materialen in terughoudende gedekte en kleureigen kleuren. Sterke accentkleuren zoals primaire kleuren worden niet gebruikt. Karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Situering	Rooilijn	• In het bestemmingsplan is de situering van de hoofdmassa met vrijheidsgraden vastgelegd. Binnen deze vrijheidsgraden dienen de principes van beeldkwaliteit en stedenbouwkundig plan in ogenschouw genomen te worden; • Bijgebouwen in Boerdonk zijn verschillend. Bijgebouwen liggen over het algemeen verder van de rooilijn en zijn 1 laag of 1 laag met kap. Indien sprake is van een kap staat deze loodrecht op de weg. De materialisatie is dorps, en vaak in dezelfde stijl of materiaalgebruik als de woning.
	Oriëntatie	• Aan de linten in Boerdonk zie je voornamelijk langgevelboerderijen en vrijstaande woningen die evenwijdig aan de weg liggen. Rijtjes woningen in de typologie van een langgevelboerderij zijn ook gewenst.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond, evenwijdig aan de weg.
	Bouwhoogte	• De hoofdmassa's bestaan uit één (of anderhalf) bouwlagen met kap. • Incidenteel zijn bouwmassa's bestaande uit twee lagen met kap mogelijk mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang is. Denk hierbij aan hoeken, zichtlijnen, orientatie punten of als assen.
	Kapvorm	• Zadeldak of wolfskap
	Kaprichting	• De kap ligt evenwijdig aan de weg, dwarskappen komen zelden voor. • Bijgebouwen: indien sprake is van een kap staat deze loodrecht op de weg.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; • Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel; • Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	• Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een gebalanceerde ritmiek passend bij de woning; • Horizontale gevelgeleding moet duidelijk naar voren komen.
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door een geveloor, raamluiken en baksteen lateien. Bijzondere detaillering aan de gevelranden met een geveloor en siermetselwerk geven een dorps karakter aan bebouwing. • Accenten in het dak, in dorpse materialen, dragen ook bij aan het behoud van een dorpskarakter. Kleine dakkapellen, van bijvoorbeeld hout met een pannendak, zijn wenselijk in een dorp als Boerdonk. • Gemetselde schoorstenen komen ook met regelmaat voor.
Detaillering	Materiaal-keuze	• Rieten daken of rode/antraciete dakpannen komen met regelmaat voor. Her en der zijn geglazuurde dakpannen aanwezig maar deze zijn niet gewenst. • De woningen zijn van rode en bruingrijze bakstenen. Ook zijn natuurlijke materialen toegestaan, zoals hout. Wit geschilderde/gekeimde woningen en lichte bakstenen komen in principe niet voor in Boerdonk. • Materialen zoals zink en aluminium dragen niet bij aan een dorpse uitstraling.
	Materiaalkleur	• Gevels en kozijnen: gedekte/terughoudende en natuurlijke tinten, geen accent- en primaire kleuren zoals wit, zwart, geel etc... • Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Daken: donkere (zwarte, rode, donker grijze of donker bruine) pannen; • Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie massaonder-delen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; • Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. Evenwichtige afstanden moeten voorkomen dat gekapte dakkapellen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok komen te liggen. Zonnepanelen en overige installaties op het dakvlak dienen in kleurstelling afgestemd te worden op het dakvlak.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals, deuren,borstweringen, lateien of plinten indien toegepast.

Ondanks dat individuele expressie is toegestaan dienen de woningen samenhangende kenmerken te vertonen door overeenkomsten in massaopbouw, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering.





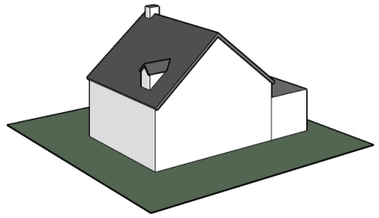
Één tot anderhalve woonlaag
Zonnepanelen kleurstelling afgestemd op dak



Luiken en passende dakkapellen



Gevelkenmerken - gevelopening en detaillering





Toepassing natuurlijk gevelmateriaal



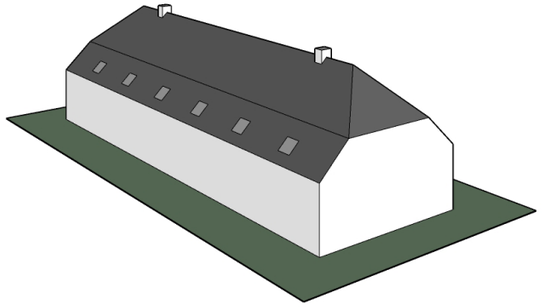
Bijgebouwen kap loodrecht op de weg



Inbouwkast voor vleermuizen



Twee-laags incidentieel

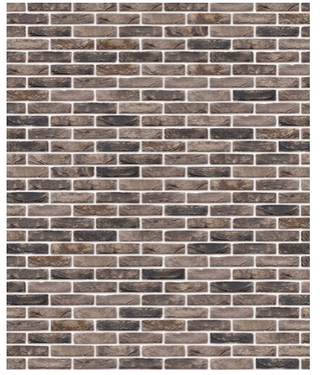


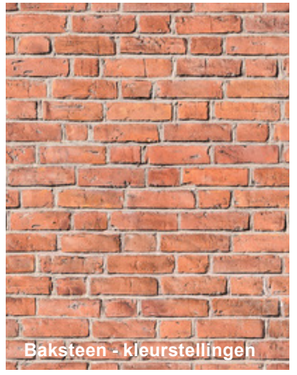


Luiken



Rieten wolfskap





Baksteen - kleurstellingen

5 (Erf)afscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene karakter wordt voor een groot deel bepaald door het centrale open groene landschap met daarin enkele woningen. Er wordt in de woningbouwontwikkeling van Korstenhof-Zuid gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste dorpsfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn over het algemeen groene erfafscheidingen het uitgangspunt.

5.1 Beeldbepalende erfafscheidingen

Binnen de ontwikkeling van Korstenhof-Zuid bevinden zich erfafscheidingen die cruciaal zijn voor de beeldkwaliteit van het gebied. Deze afscheidingen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld, aangezien deze direct aansluiten op openbaar groen en de centrale groene open ruimte. Deze erfscheidingen dienen te worden meeontworpen in de vormgeving van de woningen. Door dit mee te nemen in het ontwerp van de woningen is de kans dat deze erfscheidingen worden behouden groter en daarmee wordt de beeldkwaliteit op deze cruciale plekken gewaarborgd. De locaties zijn op nevenstaande afbeelding in groen aangeduid.

5.2 Voor- en zijgevels

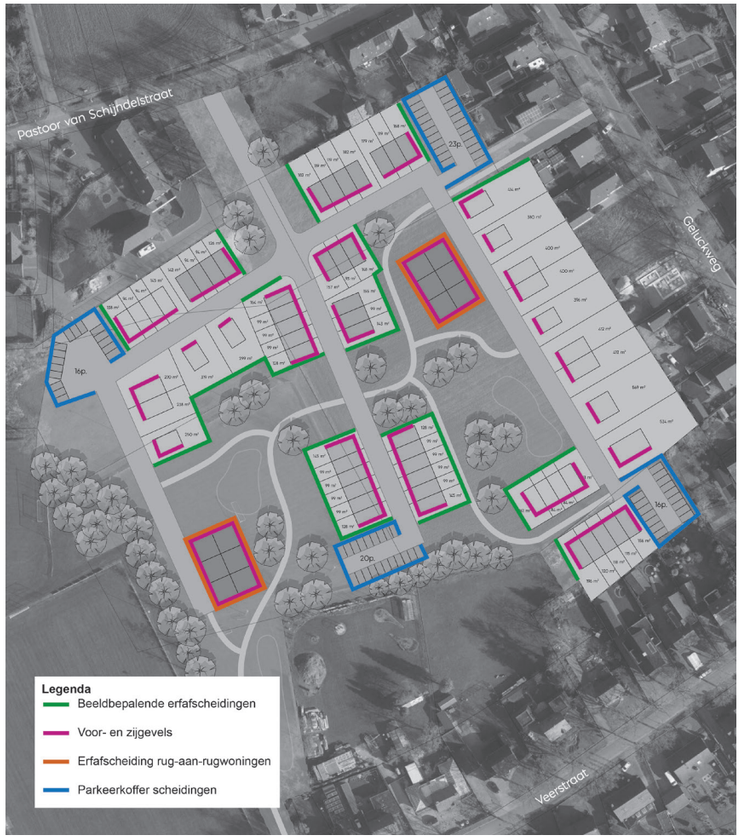
In het plan bevinden zich verder nog hoekwoningen waarbij twee gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Op de nevenstaande kaart zijn naast de voorgevels deze beeldbepalende zijgevels in het roze aangeduid. Voor deze woningen is het van belang dat de woningen een dubbele oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. De zijgevels kunnen door gevelopeningen zoals ramen en deuren tot uiting komen.

5.3 Erfafscheiding rug-aan-rugwoningen (RAR-woningen)

De typologie RAR-woningen beschikt over een private buitenruimte aan de voorzijde van de woning. Deze private buitenruimte ligt in het zicht vanuit de openbare ruimte. Voor een meer beschutte ruimte en privacygevoel is het gebruikelijk dat er tussen de woningen en op de overgang naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen geplaatst worden in de vorm van ruwe (struweel) hagen. Tussen de woningen zijn tot op 2 meter uit de gevel terrasafscheidingen toegestaan. De overige erfafscheidingen dienen groen te zijn in de vorm van hagen of struweel. Tot 2 meter uit de voorgevel mag de erfafscheiding 2 meter hoog zijn, een maximale hoogte van 1,20 meter geldt voor de overige delen van de erfafscheidingen bij RAR-woningen. Hierdoor blijft de openbare ruimte overzichtelijk en zijn de woningen uitnodigend doordat de gevels en entrees zichtbaar blijven. De afwijkende hoogte van 2 respectievelijk 1,20 meter is iets hoger dan de maximale hoogte voor erfafscheidingen van reguliere voortuinen (0,8 meter), dit zorgt voor meer privacy in de tuinen van de rug-aan-rugwoningen.
In beginsel worden bergingen inpandig geplaatst. Echter kan eventueel door het plaatsen van een berging, integraal ontworpen met de woning, privacy gecreëerd worden en in extra bergruimte worden voorzien.

5.4 Parkeerkoffer scheidingen

Voor de parkeerkoffer scheidingen is het eveneens wenselijk om een groene omheining te realiseren, zodat auto's uit het zicht geparkeerd kunnen worden. Dit kan via een haag met ene hoogte van 1 meter indien er geen achtertuin aan grenst. Indien er wel een achtertuin aan grenst is het wenselijk om hier een hoge haag van 2 meter te plaatsen. Een combinatie met de erfafscheiding van de woning is ook mogelijk




Lage haag langs de voorgevel bij ondiepe voortuinen


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


Vrij groeiende haag


Half groen half houten erfafscheiding


Lage haag met leibomen


Hekwerk met klimbeplanting




Hekwerk met (dichte) klimbeplanting


Schapenhekwerk met klimbeplanting


Meeontworpen erfafscheiding


Niet meeontworpen erfscheiding: men zoekt toch naar oplossing voor privacy

6 Openbare ruimte

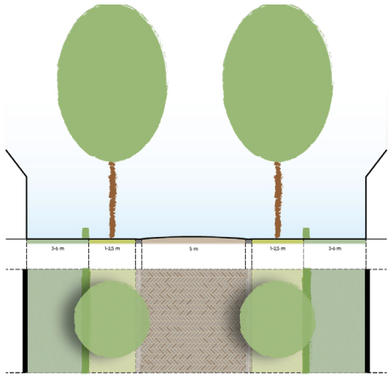
6.1 Inrichting

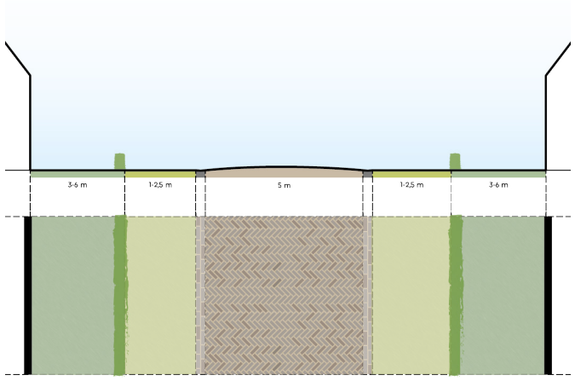
Voor de inrichting van de openbare ruimte zal voor wat betreft de straatprofielen worden aangesloten bij in Boerdonk kenmerkende profielen. Kenmerkend zijn de straten met een bol profiel met aan weerszijden molgoten en grasbermen en facultatief bomen in de bermen. De profielen worden afgezoomd met lage hagen die de erfgrens met de woningen markeren. Als bestrating wordt uitgegaan van gebakken klinkers in een donkerrode/mangaankleurige kleurstelling.
Het centrale groen in de buurt scheidt de noord-zuid gerichte straten van elkaar en benadrukt de kenmerkende structuur van straten in Boerdonk welke de verbinding vormen tussen de Pastoor van Schijndelstraat en de Veerstraat.

6.2 Materialisering

Als bestratingsmateriaal wordt uitgegaan van gebakken klinkers in een donkerrode/mangaankleurige warme kleurstelling. Voor de voetpaden in het groen wordt uitgegaan van een halfverharding zoals grauwacke in een beige kleur.

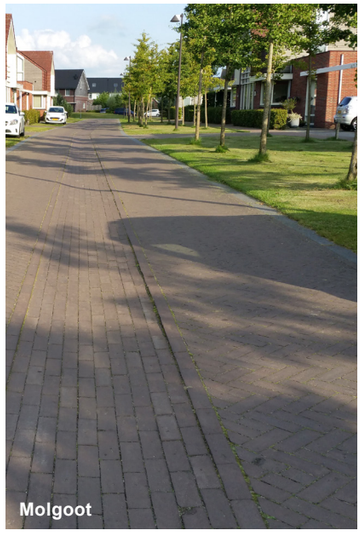
Typologie	Straatprofiel	• Breed straatprofiel, met een diepe voortuin bij de woningen. • De tuin wordt afgescheiden van de openbare ruimte met geen of een lage erfafscheiding. • Tussen de erfafscheiding en de straat ligt een zone van anderhalf tot tweeënhalve meter breed. • In de hoofdstraten van de kern worden zo veel mogelijk voorzien van bomen om een duidelijke laan te vormen. Hier wordt geprobeerd een tweezijdig boomprofiel te realiseren. In de overige straten wordt een eenzijdig profiel met bomen in de volle grond gerealiseerd. De aanwezigheid van bomen zorgt voor schaduw en verkoeling van het straatprofiel.
	Parkeren	• Geen blik op straat, parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein. Het is niet gewenst om parkeren aan straat te realiseren. In de meeste kernen wordt geparkeerd op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk blijkt wordt zo veel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte geparkeerd. Bijvoorbeeld met geclusterd parkeren zoals een parkeerkoffer op het achtererf.
Verharding	Rijbaan	• De straten van dorps materiaal voorzien, zoals gebakken klinkers
	Voetpad	• Het straatprofiel heeft geen trottoir.
	Parkeerplaatsen	• De parkeervakken zijn uitgevoerd in grasstenen of waar mogelijk in waterdoorlatende stenen in een (donker)grijze kleur.
	Detaillering	• Tussen de erfafscheiding en de straat ligt een zone van anderhalf tot tweeënhalve meter breed. Deze strook heeft verschillende materialisaties. Onder andere hoge bomen, laag begroeiing en gras wordt gebruikt. Omdat deze strook in sommige straten als parkeerstrook wordt gebruikt bestaat deze strook op een aantal plekken alleen uit zand. • Ten behoeve van infiltratie van regenwater wordt waar mogelijk waterdoorlatende of waterpasserende verharding toegepast.
Groen	Zonering	• Het groen in het plan fungeert tevens als groene berging voor de opvang en infiltratie van hemelwater en kan ook recreatief gebruikt worden. • Groene bergingen hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer voor het regenwater en het aangrenzend groen kan recreatief gebruikt worden; • De interne straten worden zoveel als mogelijk begeleid door een bomenrij.
	Hemelwaterafvoer	• Het hemelwater wordt afgevoerd via molgoten. Deze goten komen uit in de groene bergingen. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering.
	Detaillering	• Beplanting bestaande uit inheemse soorten.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	• Straatverlichting is overeenkomstig de standaard verlichting in Boerdonk.
	Straatmeubilair	• Het straatmeubilair heeft een landelijke of dorpse sfeer en is overeenkomstig met de rest van Boerdonk.






Waterberging met recreatieve functie


Straatprofielen zonder stoep


Molgoot




Groene waterberging met speelaanleiding


Beplanting inheemse soorten


Geclusterd parkeren, omzoomd met hagen


Parkeren op natuurlijker grasstenen


Gebakken klinkers

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

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

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

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

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO