



BEELDKWALITEITSPLAN **De Bolst Noord**



Laatst gewijzigd: 09/07/2025
Versie: ontwerp
Vaststelling: raadsbesluit d.d

Opdrachtgever:
Gemeente Meierijstad

Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch



Coverfoto: Luchtfoto De Bolst Noord
(Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2024).

Het Beeldkwaliteitsplan De Bolst Noord is tot stand gekomen met en op basis van bijdragen van:

- Gemeente Meierijstad
- Kragten
- Beeldkwaliteitsvisie de Bolst (2018)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	De Bolst	5
1.2	Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan	6
1.3	Leeswijzer	9
2	Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen	11
2.1	Eigen terrein	11
2.2	Openbare ruimte	20
2.3	Duurzaamheids ambities	25
3	Wonen op de Bolst Noord	27
3.1	Stedenboukundige hoofdstructuur	27
3.2	Schetsverkaveling	28
3.3	Woonsferen	29
3.3.1	Wonen aan het lint Achterbolst	30
3.3.2	Wonen aan het lint Wilbert Kerkhofstraat	36
3.3.3	Wonen in het park	42
3.3.4	Wonen aan het landschap	48
4	Begrippenlijst	53



1 Inleiding

1.1 De Bolst

Voorgeschiedenis

In 2007 is gestart met de ontwikkeling van De Bolst, waarbij de eerste fase van De Bolst uit de Horstakker, Groenstraat, Burgemeester Verheijenstraat en de Piet Bartenstraat bestond. Aan de ontwikkeling van deze nieuwe wijk lag destijds een stedenbouwkundig plan ten grondslag, met een sterke eigen identiteit en een dominante hoofdstructuur. Deze ruimtelijke structuur, en ook de stedenbouwkundige uitgangspunten werden tot in detail vastgelegd en vertaald naar een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De eerste fase van de Bolst is volgens de plannen uit 2007 uitgevoerd. Ook nieuwe ontwikkelingen binnen deze fase sluiten qua beeldkwaliteit nog hierop aan.

Tijden veranderden echter en er bleek meer behoefte aan flexibiliteit, waardoor het destijds opgestelde beeldkwaliteitsplan niet langer voldeed. Daaruit voortvloeiend bestond de wens om een nieuw toetsingskader op te stellen voor de afronding van De Bolst. Een toetsingskader dat een andere invulling van het woongebied mogelijk maakte, flexibeler was en anticipeerde op veranderende woonwensen in de toekomst. Regelen wat nodig is, vrij laten waar dat kan. Hiervoor is toen Beeldkwaliteitsvisie de Bolst (2018) opgesteld waarin een nieuwe stedenbouwkundige schets was opgenomen. Sindsdien zijn de zuidelijke fases 3, 4 en 5 gerealiseerd (ten zuiden van de Achterbolst, waaronder de Dokter Henrathstraat, Wethouder van Dijkstraat en Wethouder Claassenstraat).

Met de 'lessons learned' van voorgaande beeldkwaliteitsvisies (2007 en 2018) en om in te spelen op actuele ontwikkelingen op de markt, is dit nieuwe beeldkwaliteitsplan opgesteld voor deelgebied De Bolst Noord, zodat er toegewerkt kan worden naar afronding van De Bolst.



Afbeelding 1. stedenbouwkundige schetsen bij de beeldkwaliteitsvisies 2007 - 2018 - 2025

Van beeldkwaliteitsplan terug naar beeldkwaliteitsvisie

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is net als zijn voorganger niet zozeer een 'plan', maar eerder een visie waarin de (ontwerp)principes ten aanzien van stedenbouw, architectuur en landschap (openbare ruimte) zijn beschreven. Het schetst een inspirerend toekomstbeeld en biedt een duidelijk toetsingskader. Met de ruimtelijke bouwstenen uit het beeldkwaliteitsplan kan de komende jaren worden gewerkt aan de afronding van De Bolst.

Het gewenste toekomstbeeld van De Bolst vraagt om een hoge mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vergt ook duidelijke spelregels om herkenbare woonsferen neer te zetten. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet hierin. Het vormt enerzijds een inspiratiebron waarmee de woningen binnen flexibele kaders kunnen worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Het beeldkwaliteitsplan is een document dat inspireert, maar tegelijkertijd ook stuurt.

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in De Bolst. De visie en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitsplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitsplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

Toepassing beeldkwaliteitsplan

In de volgende paragrafen 1.2 en 1.3, wordt nader ingegaan op de procesgang en de wijze waarop dit beeldkwaliteitsplan in de praktijk toegepast moet worden. Daarbij wordt ingegaan op de rol van de commissie omgevingskwaliteit, stedenbouwkundige supervisie en wijze waarop de voorliggende visie geïnterpreteerd moet worden.

1.2 Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een toetsingskader voor de ontwikkeling van De Bolst Noord. Aan de hand van diverse woonsferen kan worden gebouwd aan de afronding van De Bolst, rekening houdend met de woonwensen van toekomstige bewoners.

Organisch en flexibel ontwikkelen

De Achterbolst loopt als belangrijke hoofdroute door De Bolst, vormt de zuidelijke begrenzing van De Bolst Noord en wordt als een nieuw dorpslint verder ontwikkeld. Ten noorden van het lint worden diverse woonclusters ontwikkeld, en het centrale park wordt doorgetrokken naar het noorden, waarbij grotere en kleinere groene plekken ontstaan. De stedenbouwkundige schets toont de gewenste hoofdstructuur. De ontwerpprincipes die ten grondslag liggen aan deze nieuwe stedenbouwkundige opzet worden vastgelegd. De invulling van de woonvelden is niet definitief en kan in de toekomst wijzigen, mocht daar behoefte aan zijn. Binnen de vastgestelde woonsferen kan de verkaveling gewijzigd worden waarmee kan worden ingespeeld op eventuele veranderende woonwensen.

Woonsferen en ontwerpprincipes

Aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige schets voor De Bolst Noord zijn verschillende 'woonsferen' bepaald, ieder met een eigen kwaliteit en identiteit. Deze woonsferen vormen de ruimtelijke bouwstenen voor de verdere ontwikkeling van De Bolst Noord. De woonsferen zijn gebonden aan een locatie of toekomstige structuur.

De woonsferen die in de voorgaande beeldkwaliteitsvisie (2018) stonden, komen in aangescherpte vorm terug. Ook worden er twee nieuwe woonsferen toegevoegd. Het gaat concreet om de volgende woonsferen:

1. Wonen aan het lint Achterbolst.
2. Wonen aan het lint Wilbert Kerkhofstraat.
3. Wonen in het park.
4. Wonen aan het landschap.

In dit document worden per woonsfeer ontwerpprincipes en richtlijnen meegegeven, die de basis vormen voor de stedenbouwkundige uitwerking en de toekomstige beeldkwaliteit. Daarnaast wordt een inspirerend kader geschetst en worden per deelgebied beeldkwaliteitseisen benoemd. Het betreft een concreet

toetsingskader, dat als zodanig kan worden toegepast door de commissie omgevingskwaliteit bij de beoordeling van (toekomstige) bouwplannen. Het toetsingskader wordt uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria, die - los van de stedenbouwkundige onderlegger - te allen tijde toepasbaar zijn.

De Bolst vormt een combinatie van groene ruimten en plekken, opgehangen aan het nieuwe dorpslint (Achterbolst) en het centrale park. De ligging van het dorpslint ligt inmiddels vast en vormt een belangrijke drager of kapstok van de nieuwe ruimtelijke structuur.

Via de Achterbolst aan de zuidzijde en de Wilbert Kerkhofstraat aan de noordzijde zijn de toekomstige woonclusters te bereiken. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor deze dorpslinten zijn locatiegebonden en gericht op de totstandkoming van een typisch dorpslint. Ze borduren voort op de bestaande beeldkwaliteit. Op de overgang naar het buitengebied, naar het agrarische bebouwingslint Oudveld, zijn concrete beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd, afgestemd op de ligging aan het landschap en karakteristieke kenmerken van de agrarische linten.

Naast de linten en de overgang naar het buitengebied is de centrale parkzone die wordt doorgetrokken vanuit fases 3, 4 en 5 een derde belangrijke pijler voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur waarvoor beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn opgenomen.



Afbeelding 2. Stedenbouwkundige hoofdstructuur met een indicatieve verkaveling voor de Bolst Noord (Kragten, 2025).





1.3 Leeswijzer

Hieronder wordt de werkwijze en het proces toegelicht.

Welstand

De Bolst Noord zal clustergewijs ontwikkeld worden, waarbij de stedenbouwkundige hoofdstructuur uit 2025 als uitgangspunt dient. De verkaveling vormt echter geen blauwdruk en kan – indien daar aanleiding toe is – op onderdelen nog wijzigen. Om de stedenbouwkundige samenhang en kwaliteit te waarborgen, wordt gewerkt met een welstandcommissie. Zij waarborgen het gedachtengoed van dit beeldkwaliteitsplan en richten zich op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. Hierbij is met name de afstemming c.q. overgang tussen de verschillende clusters van belang, zowel in stedenbouwkundige als architectonische zin. Een ander aandachtspunt is de ruimtelijke inpassing van vrije kavels. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van De Bolst Noord te waarborgen, worden vrije kavels voorzien van een kavelpaspoort. In het kavelpaspoort worden harde randvoorwaarden meegegeven.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in De Bolst Noord. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar concrete criteria, die als toetsingskader voor welstand fungeren. Met het vastleggen van concrete criteria in dit beeldkwaliteitsplan worden de kwaliteit en het ambitieniveau voor De Bolst Noord geborgd. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Na vaststelling door de raad zal dit beeldkwaliteitsplan dienen als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitsplan, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van voorliggend plan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, hiervoor is besluitvorming nodig.

Relatie met het bestemmingsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bestaat uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische bepalingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en de maatvoering van bouwwerken. De vormgeving van bouwwerken valt daarentegen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet met welstandscriteria worden beperkt. Met andere woorden; het bestemmingsplan gaat voor op het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is een verdiepingsslag op het bestemmingsplan en bevat aanvullende eisen om een bepaald beeld te bereiken, in algemene zin, en voor de specifieke woonsferen. Bijvoorbeeld eisen met betrekking tot bouwhoogtes en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.



Afbeelding 3. Luchtfoto De Bolst (Slagboom en Peeters lucht fotografie, 2022).

2 Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Naast de specifieke bouwstenen per woonsfeer gelden er voor De Bolst Noord ook algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen. Deze criteria zijn onderverdeeld in drie thema's: eigen terrein, openbare ruimte en duurzaamheidsambities. Hierbij gaat het onder meer om erfafscheidingen, groene voortuinen, parkeren, (duurzame) materialisering en klimaatrobuustheid. In dit hoofdstuk worden de criteria nader toegelicht per thema.



2.1 Eigen terrein

Dit thema gaat in op de algemene en overkoepelende eisen die gelden op private grond.

Hoeksituaties

In zijn algemeenheid geldt voor woningen op hoeken dat sprake moet zijn van een meerzijdige oriëntatie. Daarbij dient de 'eerste voorgevel'¹ in ieder geval op de belangrijkste, formele ruimte te worden georiënteerd. De 'tweede voorgevel'² dient eveneens zorgvuldig vormgegeven te worden. Dit kan door een verbijzondering in de gevelopbouw, toepassing van raampartijen of verbijzonderingen in de vorm van erkers. Bovendien zijn blinde gevels niet toegestaan. De gevels worden altijd van ten minste één gevelopening voorzien, eventueel gecombineerd met architectonische details voor meer plasticiteit in de gevel.

Bij hoeksituaties is het gewenst om de hoofdmassa zoveel mogelijk op de hoek te plaatsen. Met uitzondering van entreepartijen en/of erkers zijn grote aan-/uitbouwen en bijgebouwen (waaronder ook garages) niet mogelijk tussen de hoofdbouwmassa en het openbaar gebied. Dergelijke aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden aan de zijde gesitueerd die niet aan openbaar gebied grenst. Hierdoor wordt niet alleen meer afstand tussen de hoekwoning en de overige woningen gecreëerd, maar wordt ook de oriëntatie van de hoekwoning op het openbaar gebied versterkt. De hoekwoning kan zich hierdoor als een eenduidig en markant object naar de openbare ruimte presenteren. Een uitzondering kan worden gemaakt voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen die in sterke samenhang met de hoofdbouwmassa en erfafscheidingen zijn ontworpen. Bijvoorbeeld door ze te voorzien van een kap, passend bij die van de hoofdbouwmassa.

Verder is het niet gewenst om grote kleurverschillen in het gevelbeeld aan te brengen op de hoek. De hoekverdraaiing en de toepassing van subtiele accenten – erkers, dakkappen en dergelijke – zorgen al voor genoeg verbijzondering van de woning.

¹ De voorgevel die parallel staat aan de straat, bijv. het lint.

² De zijgevel die ook op de dwarsstraat of op openbaar groen is georiënteerd en hierdoor een tweede voorgevel vormt.

Dakkapellen en kopgevels

De verschillende woonsferen in De Bolst worden over het algemeen gekenmerkt door een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu, waarbij de individuele woning de basis vormt. Bij een dorpse architectuur horen zorgvuldig en individueel vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers, kopgevels en dakkapellen. Met name de toepassing van één of meerdere kopgevels in (korte) rijen woningen benadrukken het dorpse karakter van De Bolst. Ze onderbreken de ritmiek en accentueren de individualiteit van de woningen. Kopgevels zijn er in verschillende vormen en maten. Om de samenhang in De Bolst te behouden worden er per woonsfeer maximaal twee varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Voor sommige woonsferen is de toepassing van kopgevels niet aan de orde, dit wordt expliciet vermeldt per woonsfeer.

Dakkapellen worden zorgvuldig mee-ontworpen, dus niet als standaard 'witte doosjes' op het dak. Bij latere toevoeging moet de dakkapel aansluiten bij het oorspronkelijke ontwerp. Dit is een vast toetsingskader voor dakkapellen die naar het openbaar gebied gekeerd zijn. Oftewel; dakkapellen die naar het openbaar gebied gekeerd zijn, bijvoorbeeld aan de voorzijde van een woning, voldoen aan deze specifieke richtlijnen. Voor dakkapellen die niet gericht zijn op de openbare ruimte, bijvoorbeeld omdat ze zich aan de achterzijde van een woning bevinden, dienen deze regels als sfeerindicatie.



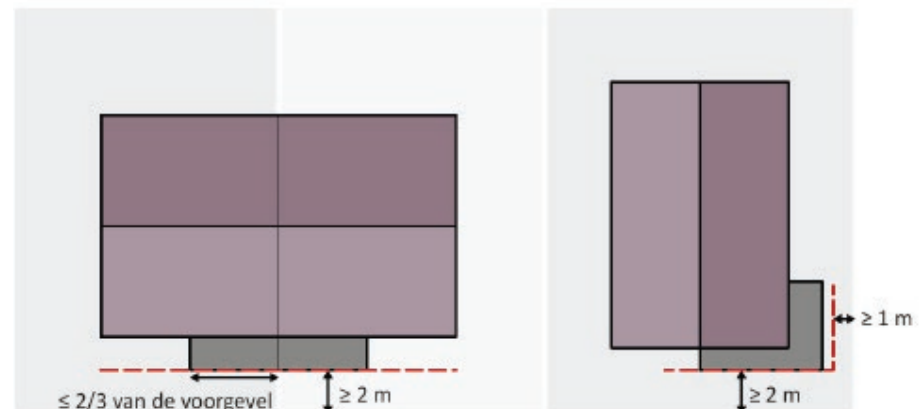
Erkers

Om het dorpse en informele karakter van de woningen te benadrukken kan toepassing worden gegeven aan verschillende verbijzonderingen in de gevel, waaronder ook erkers. Deze verbijzonderingen dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en creëren een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen bovendien voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmassa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers is typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.

Bij de vormgeving van de erkers bij de woonsfeer 'Wonen in het park' is het van belang dat er een zeker mate van samenhang tussen de verschillende woningen en dus de erkers tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er maximaal drie varianten uitgewerkt. Deze kunnen dus onderling verschillen, maar zijn wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar. Op deze wijze is er diversiteit mogelijk, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang.

De diepte van erkers staat in verhouding tot de massa en/of breedte van de woning, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter. Daarnaast is aan één zijde van het hoofdgebouw een hoek- of zijerker toegestaan, mits de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt. Verder mag het kozijn van de erker nooit tot aan het maaiveld uitgevoerd worden. Onder het kozijn moet te allen tijde een muurtje zitten, met een minimale hoogte van 40 cm.

Erkers dragen bij aan de meerzijdige oriëntatie van de woning en worden bij voorkeur aan de voorkant of zijkant naar het openbaar gebied gesitueerd. De toepassing van zij-erkers mag bij hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen niet ten koste gaan van de parkeergelegenheid op eigen terrein.



Materialisering en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van een hoofdmateriaal voor de gevels en daken. Per woonsfeer wordt aangegeven of het hoofdmateriaal voor de gevels uit baksteen, hout of anders mag bestaan.

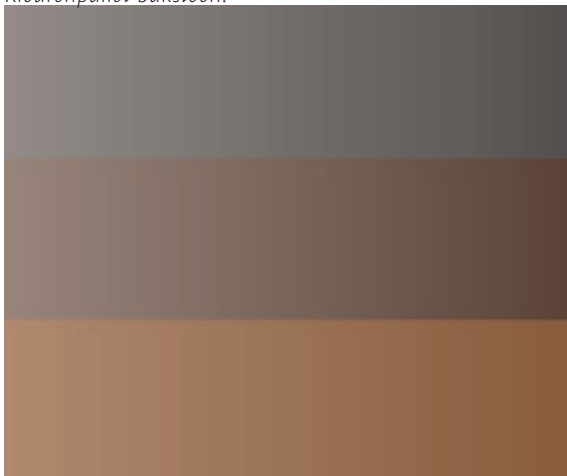
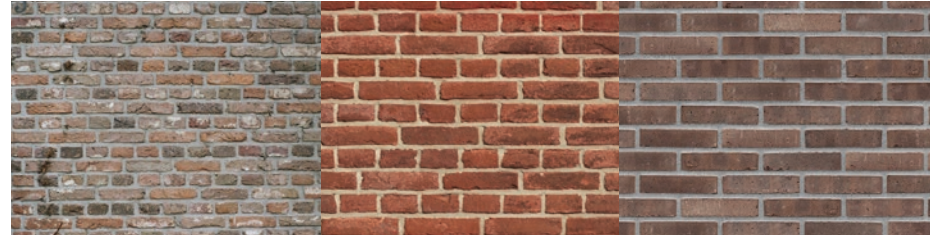
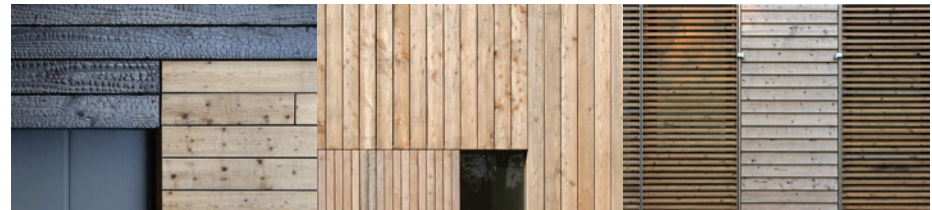
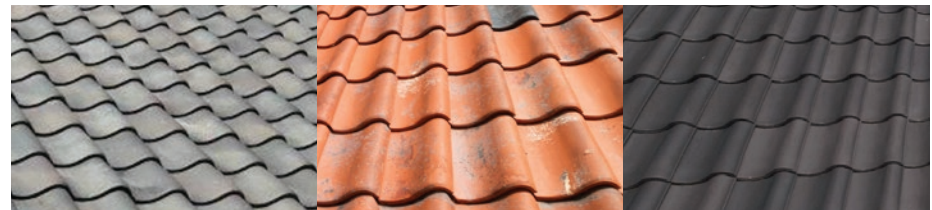
Bij baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels ligt de kleur binnen de bandbreedte zand - rood - (donker)bruin, op een aantal specifieke plekken is behoort wit (gekeimd) ook tot de opties. Afhankelijk van de woonsfeer waarbinnen de bebouwing is gelegen, is een zeker mate van eenheid dan wel verscheidenheid binnen dit palet aan kleuren wenselijk.

Bij hout als hoofdmateriaal voor de gevels is de kleur hout of natuurlijk vergrijsd.

Naast het consequent toepassen van baksteen of hout worden de woningen afgedekt met gebakken pannen (antraciet of rood) of riet.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal. De toegepaste materialen zijn altijd natuurlijk van aard.

Kleurenpalet baksteen.



Erfafscheidingen

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook de nodige aandacht. Hieronder wordt een sfeerindicatie gegeven van de gewenste erfafscheidingen.

Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied geldt dat deze altijd worden mee-ontworpen. Dit kan door toepassing van bijvoorbeeld dezelfde materialisatie, een bepaalde ritmiek, kleur en details. De erfafscheiding is integraal onderdeel van het bouwplan en vertoont samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen. De erfafscheiding wordt nadrukkelijk meegenomen in de beoordeling door de commissie omgevingskwaliteit.

Een mee-ontworpen erfafscheiding kan bestaan uit:

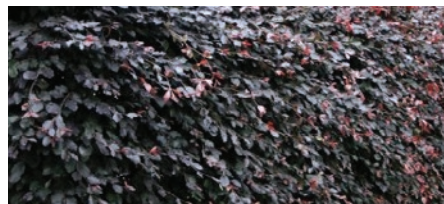
- Een geheel groene erfafscheiding:
 - Bestaande uit robuust groen, bijvoorbeeld een haag van inheemse beplanting. Voorbeelden hiervan zijn beuk (rood of groen), liguster, olijfwilg en hultst. Het robuuste groen is eventueel versterkt met gaas aan de binnenzijde.
 - Of bestaande uit een begroeid hekwerk, bijvoorbeeld begroeid met hедера, wilde wingerd, clematis, trompetklimmer, kamperfoelie of andere (bloeiende) klimplanten.
- Een combinatie van groen met baksteen en/of hout, waarbij tenminste 50% van de erfafscheiding uit groen bestaat. Bij deze variant is het van belang dat materialisatie en vormgeving worden afgestemd op het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen.

Voor erfafscheidingen gelden de volgende criteria:

- Erfafscheidingen zijn duurzaam vormgegeven en hebben een robuuste groene uitstraling (tenminste 50% per zijde).
- Materiaal: gebruik van duurzame en natuurlijke materialen (steen, duurzaam hout, transparant metalen hekwerk, groen of een combinatie hiervan. Niet toegestaan zijn betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwanden, posters, doeken, etc.
- Kleur: in samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen
- Volledig gesloten stenen muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan, tenzij uitzonderlijk omschreven voor een specifieke woonsfeer
- De erfafscheidingen in de voortuin¹ zijn altijd laag en hebben bij bebouwde varianten een maximale hoogte van 1,0m. Overige erfafscheidingen, vanaf 1,0m achter de voorgevelrooilijn² mogen hoog zijn, tot maximaal 2,0m bij bebouwde varianten.

¹ Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 53 voor de definitie van voortuin.

² Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 53 voor de definitie van voorgevelrooilijn.



Groene (voor)tuinen

De Bolst is een woonbuurt met een groene en landelijke uitstraling. Daarom gaat de voorkeur uit naar het gebruik van robuust groene, natuurlijke erfafscheidingen. Erfafscheiding die grenst aan de voortuin¹ is altijd laag, en voldoet aan de omschreven sfeereisen, tenzij een afwijking expliciet vermeld staat bij de betreffende woonsfeer. Dit is terug te vinden in hoofdstuk “3 Wonen op de Bolst | Noord” op pagina 27. Bij ‘wonen in het park’ is de ruimte aan de voorzijde vaak beperkt. Hier kunnen bijvoorbeeld pottenstroken, ‘Delfts stoepje’, vaste planten, heesters of een glazenwassersstrook toegepast worden.

Hoewel de inrichting van (groene) voortuinen niet afdwingbaar is, worden hier toch de voordelen op een rijtje gezet. Deze zijn gericht op beeldkwaliteit en woonkwaliteit voor toekomstige bewoners. Door voortuinen zo groen mogelijk in te richten - bij voorkeur met inheemse, gebiedseigen beplanting -, wordt het groene karakter van de buurt versterkt. De overgang van straat naar woning wordt zachter en dit sluit aan bij het dorpse karakter. Daarnaast dragen groene voortuinen bij aan het verwerken van overvloedige regenval. Doordat regenwater in groene tuinen langzaam de grond in kan trekken en niet op de verharding afstroomt wordt het riool minder belast én blijft het gevallen regenwater in het gebied, wat gunstig is in tijden van droogte. Daarbij zorgen planten en bomen onder andere voor schaduw op zonnige dagen, waardoor de omgevingstemperatuur minder snel op zal lopen. Groen is dan ook goed tegen hittestress.

Groene (voor)tuinen dragen ook bij aan de biodiversiteit doordat ze voedsel- en nestelgelegenheden bieden voor vogels en insecten, hetgeen ook aansluit bij het dorpse en landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

Ten behoeve van een groene voortuin mag er niet geparkeerd worden voor de voorgevel in de voortuin. Achter de voorgevel is parkeren wel mogelijk, zoals vermeld in ‘Beleidsregels Uitwegen 2022’.

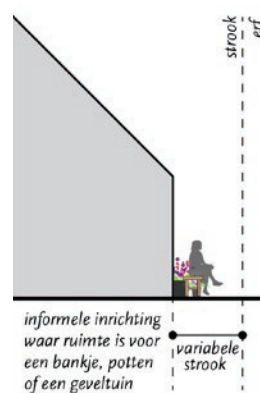
¹ Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 53 voor de definitie van voortuin volgens het bestemmingsplan.

Om ook zoveel mogelijk hemelwater dat op de daken valt in het gebied vast te kunnen houden, stimuleren we ontwikkelende partijen om zoveel mogelijk af te koppelen op eigen terrein. Hierdoor wordt het regenwater opgevangen, waarna het hergebruikt kan worden (bijv. met infiltratiekragen en regentonnen) of plaatselijk kan infiltreren in de tuin.



Voorbeeld van zichtbaar afkoppelen van de hemelwaterafvoer.

Bron: Swinkels-Gruithuijzen Hoveniers & Tuinontwerpers (links) en Nanda Sluijsmans (rechts).



Parkeren op eigen terrein

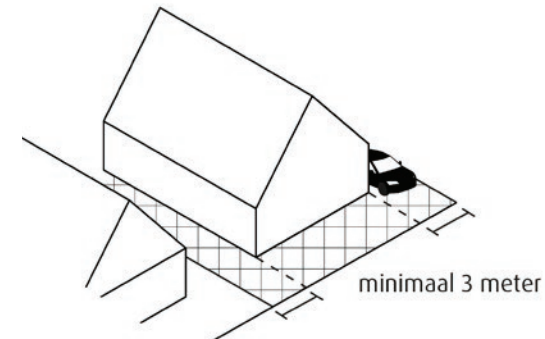
Afhankelijk van de verschillende woonsferen, zijn er diverse parkeeroplossingen denkbaar. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, tenzij anders vermeld bij de specifieke woonsfeer. De minimumeis hiervoor is een brede oprit, waar 2 auto's naast elkaar kunnen staan. Zie voor toelichting op deze algemene regels voor parkeren op eigen terrein de vigerende 'Nota parkeernormen Meierijstad 2025' en de 'Beleidsregels Uitwegen 2022'. Bij wijzigingen van de normen worden de nieuwe parkeernormen overgenomen. In het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, waardoor er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Bij enkele woonsferen wordt hiervan afgeweken, daarop wordt ook de eis ten aanzien van parkeren op eigen terrein aangepast. Er kan uitsluitend worden afgeweken indien het bestemmingsplan en het voorliggende beeldkwaliteitsplan dit toelaat én voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen.

Erfafscheidingen grenzend aan parkeercoffers

Daar waar de percelen met de zijkant of achterkant grenzen aan de openbaar toegankelijke ruimte, en meer specifiek ter plaatse van collectieve parkeervoorzieningen zoals parkeercoffers, is extra aandacht voor de uniformiteit van erfafscheidingen gewenst. Veelal wordt de woning op informele wijze 'achterom' bereikt, waardoor een uniform en rustig beeld de kwaliteit van de ruimte ten goede komt. Daarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk door laten lopen van de erfafscheiding. Er wordt enkel een onderbreking gemaakt ten behoeve van een poortje of een parkeerplaats op eigen terrein. Steeds wordt voor alle 'wanden' rondom de parkeercoffers één hoofdmateriaal en uitwerking gekozen. Dit kan bijvoorbeeld de toepassing van een houten element zijn, of overal kastankehouten hekwerken met begroeiing in de vorm van klimplanten, overal hagen, een verbindende ligger, pergola, etc. Doordat het in veel gevallen zal gaan om projectmatige ontwikkelingen, is het eenvoudiger om dit te bereiken. Bij particuliere ontwikkelingen zal worden meegegeven wat de richtlijnen zijn om aan te sluiten bij het uniforme beeld.

Parkeren in de achtertuin

Aanvullend op wat hierboven beschreven wordt is het parkeren in de achtertuin. Daar moet voorkomen worden dat er gaten ontstaan in de 'wanden'. Er is aandacht nodig voor een oplossing die de 'wand' intact houdt. Dit kan bijvoorbeeld door op hoogte een verbindend element toe te voegen dat suggereert dat de 'wand' doorloopt. Dit kan eventueel verzacht worden door de constructie te laten begroeien.



Parkeren naast de woning, op eigen terrein, indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3m is.



De erfafscheiding loopt zo veel mogelijk door.



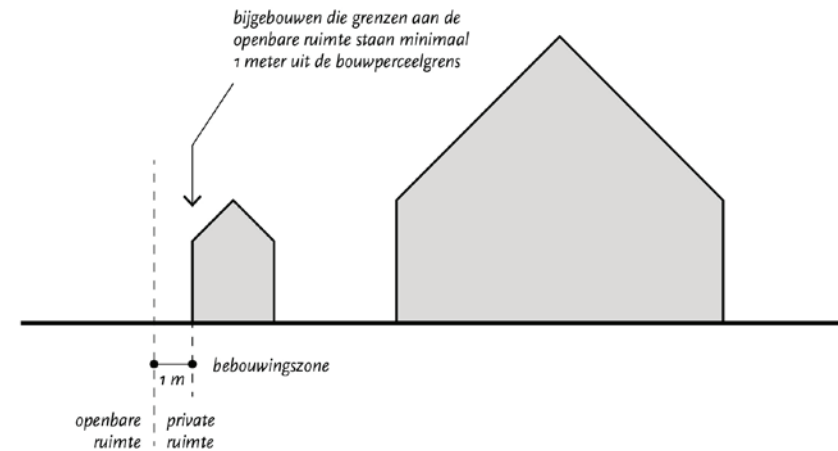
De wand blijft intact bij parkeren in de achtertuin.



Bergingen en bijgebouwen

Om het hiervoor beschreven beeld te bereiken van een doorgaande erfafscheiding, dienen alle bergingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op minimaal 1 meter uit de erfgrans geplaatst te worden. Dit gaat over situaties die bijvoorbeeld grenzen aan openbaar groen, een straat, of parkeercoffers. Dit zorgt voor een rustig beeld vanuit de openbare ruimte.

De regels voor bijgebouwen sluiten aan bij het vergunningsvrij bouwen, zoals omschreven in Bijlage II, art. 2 van het Bor (Besluit omgevingsrecht) en zullen in de toekomst worden opgenomen in de bruidschat met het in werking treden van de omgevingswet.



Technische installaties

De technische installaties die op, aan of bij een woning wordt geplaatst dienen ofwel uit het zicht van de openbare ruimte gehouden te worden, ofwel integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. In het laatste geval zijn ze niet direct herkenbaar als technische installatie.

Wanneer installaties aan of bij een woning worden geplaatst, kan dit bereikt worden door:

- Ze op te nemen in het gevelontwerp, door de materialsatie en detaillering hierop af te stemmen. De installatie is onderdeel van de architectuur.
- Ze te verstoppen achter 'groen' of een ander element op eigen terrein. Daarbij kan gedacht worden aan een haag, berging, mee-ontworpen erfafscheiding, etc.

Wanneer installaties op de woning worden geplaatst, zijn ze altijd onderdeel van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door ze weg te werken als 'schoorstenen' op het dak.



2.2 Openbare ruimte

Dit thema gaat in op diverse uitgangspunten die gelden in de openbare ruimte.

Algemeen

Voor 'Wonen aan het lint', de twee woonsferen die zich bevinden langs de hoofd(ontsluitings)structuur van De Bolst geldt dat de reeds ingezette inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk in dezelfde sfeer wordt voortgezet. Dit betekent dat de (woon)straten worden uitgevoerd in een roodbruine klinker en de troittoirs in een standaard betontegel. Een eenduidige voortzetting van de reeds ingezette openbare inrichting is wenselijk en waarborgt de samenhang tussen de verschillende fasen van De Bolst. Dit geldt zowel voor de materialisatie van wegen en paden als voor de beplanting. Er wordt een kanttekening geplaatst dat met het oog op klimaatadaptatie en de wens voor een groener beeld, er gekozen kan worden om parkeerplaatsen niet in een klinkerverharding, maar in een verharding met een open structuur zoals grasbetonstenen uit te voeren.

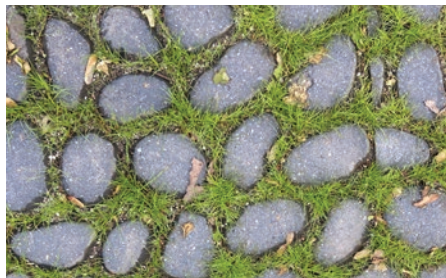
Voor de parkruimte is het van belang dat de sfeer van het centrale park wordt doorgezet in de Bolst Noord. In het park is er plek om elkaar te ontmoeten, met ruimte voor speel- en zitvoorzieningen en trapveldjes. Daarnaast is er ruimte voor wadi's, bomen en heesters. Diverse soorten paden markeren de hoofdroute en secundaire routes.



Bron: Nanda Sluijsmans.



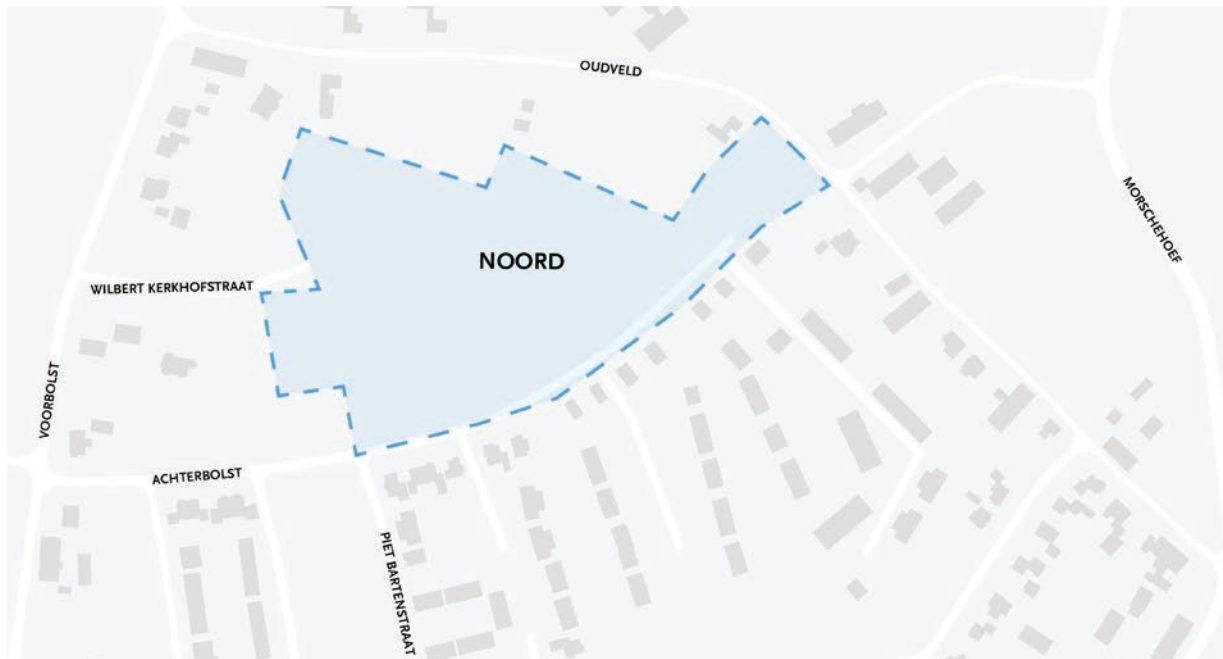
Bron: Nanda Sluijsmans.



Hoofd(ontsluiting)structuur

De Bolst wordt ontsloten via de oude agrarische linten Voorbolst en Oudveld. Vanuit Voorbolst lopen drie wegen De Bolst in, van zuid naar noord zijn dat de Horstakker, de Achterbolst en de Wilbert Kerkhofstraat. Vanuit de Achterbolst vertakt de ontsluiting via woonstraten en erftoegangswegen naar de verschillende fasen. Deelgebied Noord wordt via de Achterbolst aan de zuidzijde en Wilbert Kerkhofstraat aan de noordzijde voor de auto ontsloten. De auto wordt zoveel mogelijk nabij de hoofdontsluiting, maar uit het zicht, geparkeerd. Ook wordt de auto zo min mogelijk het nieuwe woongebied in getrokken. Er zijn geen doorgaande autoverbindingen door het gebied heen, het gebied wordt daarmee zo autoluw mogelijk gehouden, er is ruimte voor voetgangers en fietsers. Er zal voor langzaam verkeer een verbinding gemaakt worden tussen de Achterbolst en het Oudveld, de Achterbolst loopt hier dood voor autoverkeer.

In het kader van toegankelijkheid, hebben alle formele paden (gericht op voetgangers) die openbaar toegankelijk zijn een minimale breedte van 1,80m. De brandgangen en informele paden (bijv. paden naar de voordeuren) hoeven hier niet aan te voldoen.



Luchtfoto De Bolst
(Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).



Postbodepaden ontsluiten de woningen aan het park.
Bron: Van Der Sanden.



Paadjes naar de voordeur worden bij woonsfeer 'Wonen in het park' op losse wijze vormgegeven. Bron: Ebema.

Parkeren in de openbare ruimte

Om aan de parkeerbehoefte te voldoen zal er, naast parkeren op eigen terrein, ook geparkeerd worden in de openbare ruimte. Over het algemeen moeten alle parkeerplaatsen groen ingepast worden en zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken worden. Dit wordt gedaan door de toepassing van parkeerhoven achter de woningen zoals dat ook in de eerdere fases is gedaan. Langs de Achterbolst en Wilbert Kerkhofstraat is er ruimte om naar behoefte langs- of haaksparkerplaatsen aan te leggen, die uitgevoerd worden in grasbetontegels, in klinkers of in een andere materiaal dat past bij een dorpslint en groen worden ingepast.

Om verder het verhard oppervlak te beperken en een zachter, en groener beeld te bereiken, zal parkeren zoveel mogelijk worden uitgevoerd in een verharding met open structuur, zoals grasbetontegels. Voorbeelden van dergelijke parkeerplaatsen in grasbetontegels zijn reeds toegepast in de Anky van Grunsvenstraat en de parkeerplaatsen op het binnenterrein van 'Wonen in het park', Fase 4. Per woonsfeer is bepaald hoe het parkeren gerealiseerd kan worden, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk "3 Wonen op de Bolst | Noord".



Park

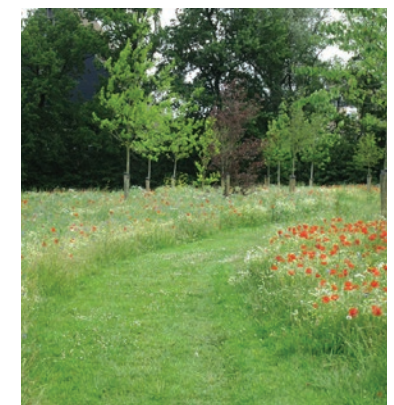
In De Bolst is er ruimte voorzien voor robuuste groenvoorzieningen, o.a. in de vorm van een park dat zich door het plangebied heen beweegt. Dit park loopt vanaf de Kerisakkerstraat in het zuiden, om fase 4 heen, door deelgebied Noord naar het buitengebied (Oudbolst). Deze locatie is bewust gekozen. Op deze manier is het park niet alleen van grote waarde voor De Bolst, maar vormt het tevens een groene buffer naar de Oranjewijk en verbindt het het dorp met het buitengebied.

Bij de verdere ontwikkeling van De Bolst Noord is er ook ruimte voor structurele groenvoorzieningen. De beoogde parkruimte, die vanuit het zuiden door moet gaan lopen naar Noord, wordt op zorgvuldige wijze verweven met het nieuwe woongebied, waardoor de groene ruimte tot diep in de nieuwe woonwijk doordringt en verbonden wordt met het buitengebied. Om een groene dooradering te waarborgen wordt het park op robuuste wijze verbonden met de Achterbolst, de nieuwe woonblokken, Oudbolst en de overige aangrenzende bebouwing.

Het gebied bestaat uit een afwisseling van ruig bloemrijk grasland, glooiend landschap, kleine bosschages en wadi's ten behoeve van waterberging. Over het algemeen vindt er geen intensief beheer van het groen plaats. Wel wordt er 1m rondom de paden gemaaid. Dit is belangrijk in het park aangezien klimaat en biodiversiteit centraal staan. Door de toepassing van verschillende soorten planten en bomen met hoogteverschillen en een variatie aan bloeitijden kan dit gerealiseerd worden. Wel is het belangrijk dat de beplanting voortbouwt op de sfeer die is neergezet in het park bij fases 3, 4 en 5. Dit draagt bij aan een herkenbare sfeer van de gehele parkzone.

Het park is toegankelijk voor iedereen. Het park biedt ruimte voor ontmoeten, sport en spel. Voor kinderen is er een plek om te spelen dankzij natuurlijke speelaanleidingen. Paden bieden ruimte voor een blokje om. Daarmee is het park een plek voor jong en oud, mens en dier én het levert een belangrijke bijdrage aan biodiversiteit. De hoofdroute wordt aangeduid door gebruik van een primaire hoofdpad dat door het park slingert. Deze moet qua materialisering en uitvoering aansluiten op het primaire betonnen hoofdpad van het park ten zuiden van de Achterbolst. Aangezien het park in De Bolst Noord een uitloper is van de centrale parkruimte kan materialisatie daarop worden aangepast. Op het primaire hoofdpad takken formele en informele paden richting de buurten en woningen aan. Per woonsfeer is bepaald wat voor verbindingen mogelijk zijn. Dit kunnen paden van klinkers, halfverharding, vlonders, verbindende speelelementen en gemaaide graspaden zijn. Hierbij speelt toegankelijkheid een belangrijke rol. Formele paden moeten dan ook min. 1,8m breed zijn.

Tot slot heeft het park een belangrijke waterbergende functie, die leidend is voor de toekomstige inrichting van de parkruimte. Ondergeschikt daaraan is er ruimte voor ontmoeten, sport en spel.





2.3 Duurzaamheids ambities

Met het oog op klimaat en een duurzame leefomgeving worden een aantal aangescherpte duurzaamheidsambities gesteld ten opzichte van de voorgaande beeldkwaliteitsvisie (2018).

- Materialisatie: De materialen die worden toegepast zijn zoveel mogelijk natuurlijk. De genoemde voorbeelden van natuurlijk en duurzaam bouwen zijn niet limitatief.
- In de schil van elke woning worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen aangebracht.
- Groen tenzij: De Bolst Noord wordt ontworpen volgens het principe 'Groen Tenzij'. Dit betekent voor de buitenruimte dat deze zo groen mogelijk wordt gemaakt en verharding zoveel mogelijk wordt beperkt. Er wordt enkel verharding toegepast waar het echt noodzakelijk is. Groen zorgt voor meer biodiversiteit, een zachter beeld, meer verkoeling en minder wateroverlast.
- Het toepassen van geveltuintjes zorgt voor meer biodiversiteit, minder verharding, verkoeling en verzacht het straatbeeld door extra groen en bloeiers toe te voegen. Geveltuintjes zijn daarom mogelijk indien ze vooraf worden meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, zodat ze op private grond liggen. Het onderhoud hiervan ligt altijd bij de bewoners zelf. Geveltuintjes hebben een diepte van 0,3 m tot 1,0 m.
- De Bolst Noord wordt flexibel; dit betekent dat de woningen die er worden gebouwd in de toekomst aangepast kunnen worden op veranderende woonwensen, bijvoorbeeld om te zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Het streven is om zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig te bouwen.

Inspiratie

Afkoppelen: Een deel van het regenwater dat afstroomt van de bebouwing kan worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Het dakvlak aan de voorzijde (indien grenzend aan hof, park, lint) kan afwateren op de voortuin of op openbaar groen. Het regenwater afkomstig van dakvlak(ken) aan de achterzijde kan op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Dit betreft dus ook water afkomstig van de bergingen en bijgebouwen.





Afbeelding 4. Luchtfoto De Bolst (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).

3 Wonen op de Bolst | Noord

3.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De Bolst vormt een combinatie van groene ruimten en plekken, woonstraten en wooncluster, opgehangen aan het nieuwe dorpslint (Achterbolst) en het centrale park tussen fases 3, 4 en 5. De ontwikkeling in de Bolst Noord haakt in op deze hoofdstructuren en rond daarmee de wijk af.

De stevige groenstructuur legt de basis voor de opzet van De Bolst Noord. De groenstructuur bestaat uit het doorzetten van de parkstructuur in fases 3, 4 en 5, het vrijhouden van de randen richting het buitengebied en het verbinden van van deze twee structuren. Hierdoor ontstaat een doorlopende groenbeleving van binnen de wijk naar het buitengebied.

De ruimte die binnen de groenstructuur overblijft resulteren in diverse woonclusters. Via de nieuwe dorpslinten Achterbolst aan de zuidzijde en de Wilbert Kerkhofstraat aan de noordzijde zijn de toekomstige woonclusters te bereiken.

Een groot deel van de woningen richt zich op het park. Middels een hoofdpad en zogenaamde postbode paden zijn de voordeuren in een autovrij park te bereiken. Een ander deel van de woningen zijn gericht op de nieuwe dorpslinten Achterbolst en de Wilbert Kerkhofstraat. Hier geldt de beleving van het lint en vragen de hoeken om een verbijzondering in beeldkwaliteit.

Op de overgang naar het buitengebied, naar het agrarische bebouwingslint Oudveld, zorgt een tweetal woningen en parkstructuur voor een zachte overgang.



Afbeelding 5. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

3.2 Woonsferen

De basis voor de woonsferen in Bolst Noord komen uit de Beeldkwaliteitsvisie de Bolst (2018). Sindsdien zijn de fases 3, 4 en 5 gerealiseerd. Vanwege de huidige woningbehoefte en met de kennis en ervaring die vanuit deze eerdere fases zijn opgedaan, zijn er keuzes gemaakt in de beoogde woonsferen voor Bolst Noord. Hoewel de basis voor de woonsferen uit de Beeldkwaliteitsvisie de Bolst (2018) komt, zijn er wel aanpassingen gedaan aan de bestaande beeldkwaliteitscriteria.

Hiernaast is op de stedenbouwkundige schets van de Bolst Noord (Kragten, 2025) aangegeven welke woonsferen toegepast worden. Dit betreffen:

- Wonen aan het lint Achterbolst
- Wonen aan het lint Wilbert Kerkhofstraat
- Wonen in het park
- Wonen aan het landschap

Deze verschillende woonsferen zijn onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimtewaaraan deze aanliggen. Er zijn dan ook specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte. De hoofdopzet van de openbare ruimte is eveneens hiernaast op de stedenbouwkundige hoofdstructuur aangegeven.

Op de volgende pagina is een indicatieve verkaveling opgenomen. In de daarop volgende paragrafen worden de beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en de openbare ruimte per woonsfeer toegelicht.



3.3 Schetsverkeveling

Op basis van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de beoogde woonsferen is een schetsverkeveling gemaakt. Het laat zien wat er qua bebouwingstypologieën en inrichting openbare ruimte mogelijk is. Binnen de hiervoor toegelichte hoofdstructuur en woonsferen is nog variatie mogelijk binnen de verkeveling.

Deze schetsverkeveling laat goed zien hoe de parkzone vanuit de vorige fases in De Bolst Noord doorloopt en wordt verbonden met de randen van het aangrenzende buitengebied. Het hoofdpad wordt eenduidig doorgezet en vormt de hoofdroute door noord. Diverse paden leiden naar de voordeuren van de woningen of verbinden bestaande routes met elkaar.

Binnen de groenstructuur is voldoende ruimte voor waterberging, bomen, heesters en speelgelegenheden. Deze autovrije parkzone is door bijna alle woningen direct beleefbaar. Om deze beleving van het park te versterken, wordt er uitsluitend geparkeerd aan de linten en in parkeerhoven achter de woningen.

Aan de dorpslinten Achterbolst en Wethouder Kerkhofstraat is de korrel van de woningen klein gehouden. Vrijstaande woningen, tweekappers en kopse gevels van rijwoningen zorgen voor een herkenbare beeldkwaliteit. Aan de parkzone is meer ruimte voor rijwoningen waardoor er een duidelijke parkwand ontstaat.



Afbeelding 7. Schetsverkeveling



3.3.1 Wonen aan het lint Achterbolst

Verhaal en sfeer

Binnen het woongebied vormt de Achterbolst - met zijn vertakkingen - een onderscheidend en duidelijke herkenbaar element; de hoofdslagader van De Bolst. De Achterbolst heeft de kenmerken van een dorpslint

met groene voortuinen en een mix van woningtypen met 'kleine korrel' in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en kleine rijtjes rijwoningen. Een kenmerkend en nieuw element aan het dorpslint in De Bolst Noord zijn de haaksgeoriënteerde rijwoningen. Met alleen de presentatie van de kopgevel aan het lint, voegt de woning zich in de kleine korrel. Tegelijkertijd markeert de woning met zijn dubbele oriëntatie (aan het lint en aan het park) de doorlopende hoofdgroenstructuur van De Bolst.

Situering en massa

De toekomstige bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, incidenteel afgewisseld door korte rijen haaksgeoriënteerde aaneengeschakelde woningen. De woningen worden op gepaste afstand van de weg gesitueerd en presenteren zich primair richting het lint. Hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie, waardoor de bebouwing de routing stuurt. In het bijzonder geldt dit voor de haaksgeoriënteerde rijwoningen. De kopgevel van dit woningtype heeft zijn hoofdoriëntatie op het lint. Blinde gevels zijn op geen enkel perceel toegestaan. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd in een licht verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de erfgrans worden gesitueerd. Hierdoor is voldoende ruimte voor een groene voortuin en krijgt het lint een ontspannen karakter.

Vrijstaande - en haaksgeoriënteerde rijwoningen bestaan uit maximaal 2 lagen en zijn altijd voorzien van een kap. In de haaksgeoriënteerde rijwoningen is het tevens mogelijk om nultreden woningen te realiseren. Nultreden woningen zijn niet mogelijk als vrijstaande bebouwing.

Het bouwvolume van alle woningen moet altijd lezen als één geheel. Hierbij is het van belang dat niet de individuele eenheden geaccentueerd worden, maar dat het bouwvolume een eenduidig object is. De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind), mansardedaken en schilddaken. Hierbij moet voorkomen worden dat er notarishuizen gerealiseerd worden. Ook is het van belang om bij hoeksituaties ook een kap te plaatsen op de aanbouw. Verder varieert de kaprichting, waardoor een afwisselend straatbeeld tot stand komt.

Architectonische uitwerking

Aan het lint staat dorpse bebouwing met subtiële verbijzonderingen, zoals dakkapellen en erkers. De hoofdmassa blijft overeind en is dominant. De samenhang tussen de bebouwing aan het lint wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door de vormtaal en het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen en/of riet als dakbedekking. Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleurenpalet¹. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk.

Erfafscheiding

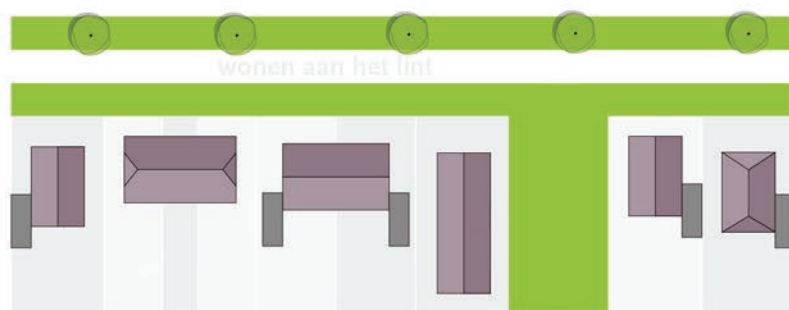
De erfafscheiding die grenst aan de voortuin van de woning is groen en laag, waardoor het dorpse karakter wordt versterkt. De zijdelingse erfafscheiding bij de haaksgeoriënteerde rijwoningen die te worden mee-ontworpen. Vanwege de ligging aan het lint van zowel de kopgevel als de zijdelingse erfafscheiding is het van belang dat dit als een integraal ontwerp wordt vormgegeven. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied voldoen aan de algemene eisen die worden gesteld in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

Parkeren

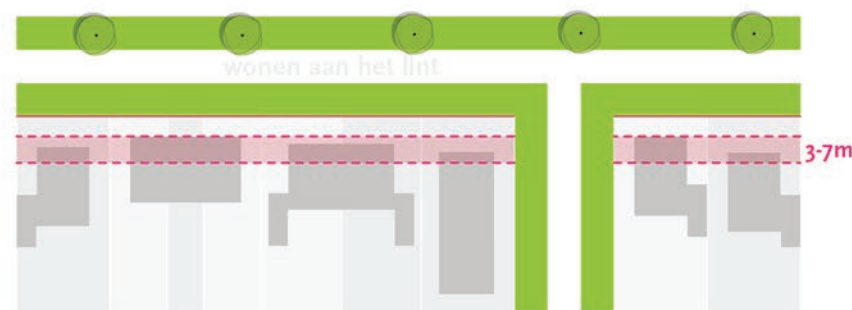
Parkeren vindt bij vrijstaande woningen plaats op eigen terrein. De minimeis hiervoor is een brede oprit van min. 5m breed en min. 5m diep, waarbij 2 parkeerplaatsen naast elkaar bruikbaar zijn. Bij hoekwoningen wordt op eigen terrein geparkeerd wanneer dit vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is. Bij de haaksgeoriënteerde rijwoningen wordt gebruik gemaakt van parkeren in de achtertuin. Extra parkeren wordt opgelost in de ruimte tussen de woningen en de weg in de vorm van langsparkeren. Overige en algemene eisen die worden gesteld aan het parkeren staat in hoofdstuk 2, paragraaf "Parkeren op eigen terrein" op pagina 17.

¹ Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

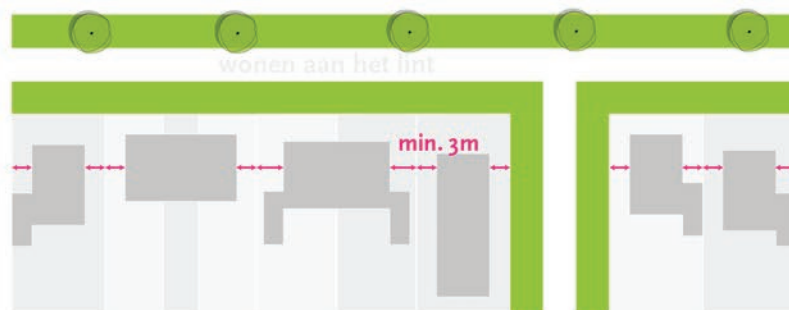
Indicatieve verkaveling



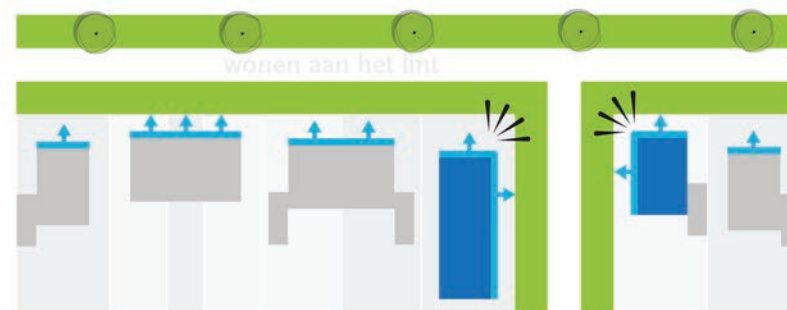
Verspringende rooilijn, 3-7m uit erfgrans



Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 3m



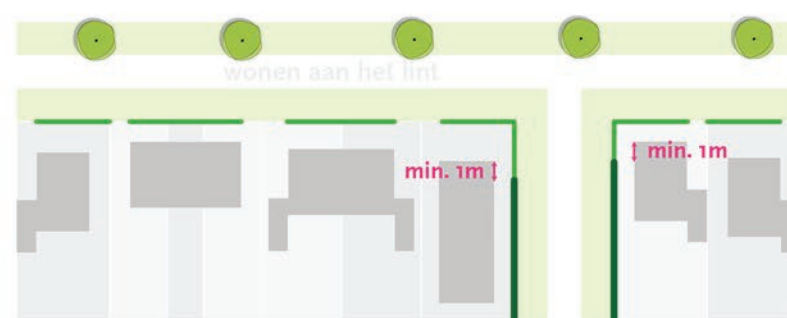
Meerzijdige oriëntatie



Massa



Groene erfafscheidingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel	
Situering		
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> Voor- of kopgevel is evenwijdig aan het lint, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar verspringen. 	
Afstanden	<ul style="list-style-type: none"> Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 3m, max. 7m. Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3m. Verspringingen tussen woningen onderling: max. 2m. 	
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> De woningen zijn primair op het dorpslint geroriënteerd. Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie: primair richting het dorpslint, secundair richting de dwarsroute. De oriëntatie van de haaksgeoriënteerde rijwoningen op het dorpslint vraagt extra aandacht 	
Positionering	<ul style="list-style-type: none"> Woningen begeleiden het lint en vormen een heldere begrenzing van deze hoofdslagader. De bebouwing stuurt de routing. 	
Massa		
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> Vrijstaande woningen. Haaksgeoriënteerde rijwoningen In maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Achterbolst 	
Bouwhoogte	Vrijstaande woningen: <ul style="list-style-type: none"> Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. Goothoogte op max. 6,5m. Nokhoogte op max. 12m. 	Rijwoningen: <ul style="list-style-type: none"> Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. Goothoogte op max. 6,5m. Nokhoogte op max. 12m.
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak (al dan niet mer wolfseind), mansardedak of schilddak. De woning vormgeven als notariswoning is niet mogelijk. Bij hoeksituaties moet ook een kap geplaatst worden op de eventuele aanbouw. Kaprichting mag variëren. Kaphelling bedraagt min. 35° en max. 55°. 	
Architectonische uitwerking		
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek. Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden en/of uitkragingen. Voordeuren bij de haaksgeoriënteerde rijwoning moet aan de zijde van het dorpslint liggen. Geen blinde gevels. 	
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> De hoofdmassa is dominant en moet bij toepassing van subtiele verbijzondering altijd overeind blijven. Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden. 	
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erkers, dakkapelen en de afwerking van de dakranden. 	

Tabel | Wonen aan het lint Achterbolst

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Materiëlerisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	<p>Samenhang tussen bebouwing is gewaarborgd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De vormtaal. • De consequente toepassing van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel. • Als dakbedekking wordt riet en/of keramische pannen toegepast.
Kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleuren pallet dat gaat van rood tot bruin. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk. • Nadrukkelijk afgestemd en verwant aan de bestaande bebouwing langs het lint.
Overig	
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Erfafscheiding aan de voortuin is max. 1m hoog en moet een groene, gebiedseigen haag zijn. • Erfafscheiding aan de zij- en achterkant is max. 2m hoog. • Erfafscheiding die grenst aan de openbare ruimte is mee-ontworpen en overwegend robuust groen, bijv. een gebiedseigen haag. • Het mee-ontwerpen van de erfafscheiding van de haaksgeoriënteerde rijwoningen aan het dorpslint vraagt extra aandacht
Bergingen	<ul style="list-style-type: none"> • Losstaand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. • Bergingen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw massa.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Bij vrijstaande woningen op eigen terrein. De minimumeis hiervoor is een brede oprit van min. 5m breed en min. 5m diep, waarbij 2 parkeerplaatsen naast elkaar bruikbaar zijn. • Bij haaksgeoriënteerde rijwoningen: in de achtertuin, minimaal 1 parkeerplaats • Bezoekersparkeren vindt plaats langs het lint.
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de inrichting van het dorpslint geldt dat de bestaande beeldkwaliteit wordt doorgezet • Algemene eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte van het dorpslint staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf “Hoofd(ontsluiting)structuur” op pagina 21
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • De duurzaamheidseisen en -ambities staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 “Duurzaamheids ambities” op pagina 25

Referentiebeelden | Wonen aan het lint Achterbolst



Luchtfoto De Bolst
(Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).

Eenvoudige kapvorm en variatie in kleurgebruik. Kleur is afgestemd en verwant aan bestaande bebouwing langs het lint.



Variërend kleurgebruik en groene voortuinen.



Dorpse bebouwing, variatie in dakrichtingen



Baksteen/pannen als hoofdmateriaal, hout verbijzondering



Hoekwoning met voorzijde op de kopgevel



Eenvoudige kapvorm en hoofdbouwmassa.



Hoekwoning met voorzijde op de kopgevel



Referentiebeeld dorpslint.



Referentiebeeld dorpslint.



Achterbolst



3.3.2 Wonen aan het lint Wilbert Kerkhofstraat

Verhaal en sfeer

Binnen het woongebied voor De Bolst vormt de Achterbolst de hoofdslagader die de woonwijk via de Voorbolst verbindt met de omgeving. Aan de noordzijde wordt Bolst Noord tevens via de Wilbert Kerkhofstraat ontsloten met de Voorbolst. Met vrijwel uitsluitend ruime vrijstaande woningen en een klein weg profiel heeft de Wilbert Kerkhofstraat kenmerken van een kleinschalig dorpslint. In Bolst Noord wordt deze beeldkwaliteit doorgezet waarna deze overgaat in het park en de woonsfeer 'Wonen in het park'.

Situering en massa

De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-aaneengeschaalde woningen. De woningen worden op gepaste afstand van de weg gesitueerd en presenteren zich primair richting het lint. Hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie, waardoor de bebouwing de routing stuurt. Blinde gevels zijn op geen enkel perceel toegestaan. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd in een licht verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de erfgrans worden gesitueerd. Hierdoor is voldoende ruimte voor een groene voortuin en krijgt het lint een ontspannen karakter.

Vrijstaande en twee-aaneengeschaalde woningen bestaan uit maximaal 1 laag en zijn altijd voorzien van een kap. Het bouwvolume van alle woningen moet altijd lezen als één geheel. Hierbij is het van belang dat niet de individuele eenheden geaccentueerd worden, maar dat het bouwvolume een eenduidig object is. De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind), mansardedaken en schilddaken. Hierbij moet voorkomen worden dat er notariswoningen gerealiseerd worden. Ook is het van belang om bij hoeksituaties ook een kap te plaatsen op de aanbouw. Verder varieert de kaprichting, waardoor een afwisselend straatbeeld tot stand komt.

Architectonische uitwerking

Aan het lint staat dorpse bebouwing met subtiële verbijzonderingen, zoals dakkapellen en erkers. De hoofdmassa blijft overeind en is dominant. De samenhang tussen de bebouwing aan het lint wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door de vormtaal en het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen en/of riet als dakbedekking. Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleurenpalet¹. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk.

Erfafscheiding

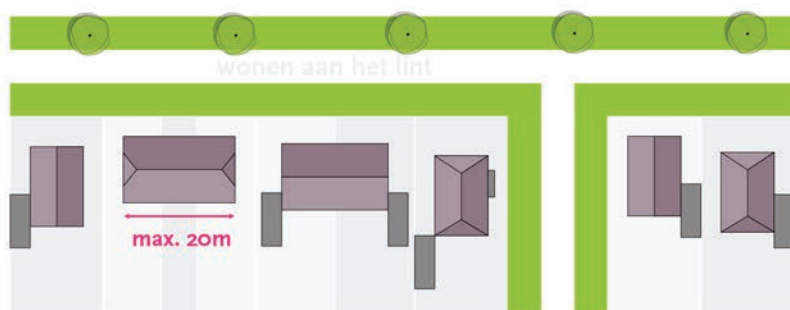
De erfafscheiding die grenst aan de voortuin van de woning is groen en laag, waardoor het dorpse karakter wordt versterkt. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied voldoen aan de algemene eisen die worden gesteld in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

Parkeren

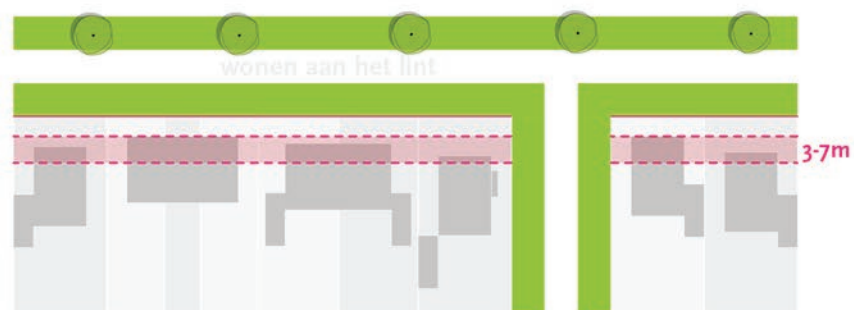
Parkeren vindt bij vrijstaande en twee-aaneengeschaalde woningen plaats op eigen terrein. De minimeis hiervoor is een brede oprit van min. 5m breed en min. 5m diep, waarbij 2 parkeerplaatsen naast elkaar bruikbaar zijn. Bij de woningen aan de noordzijde van het lint wordt gebruik gemaakt van parkeren in de achtertuin. Via een inrit zijn deze te bereiken. Extra parkeren wordt opgelost in de ruimte tussen de woningen en de weg in de vorm van haaksparkeren. Overige en algemene eisen die worden gesteld aan het parkeren staat in hoofdstuk 2, paragraaf "Parkeren op eigen terrein" op pagina 17.

¹ Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

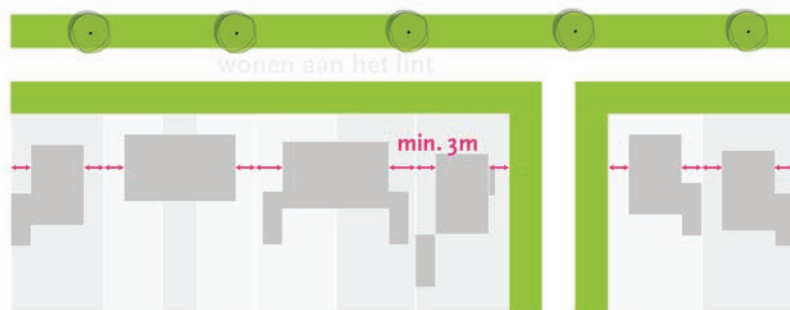
Indicatieve verkaveling



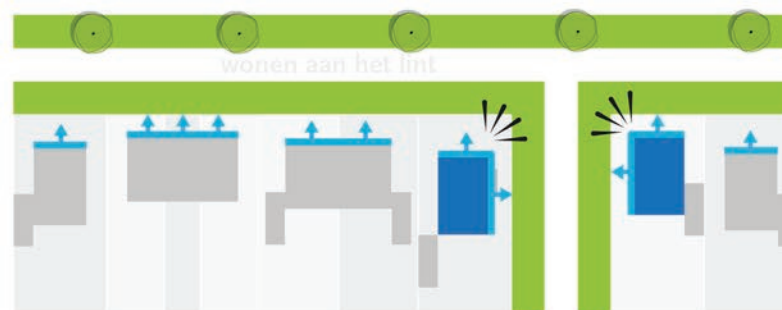
Verspringende rooilijn, 3-7m uit erfgrans



Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 3m



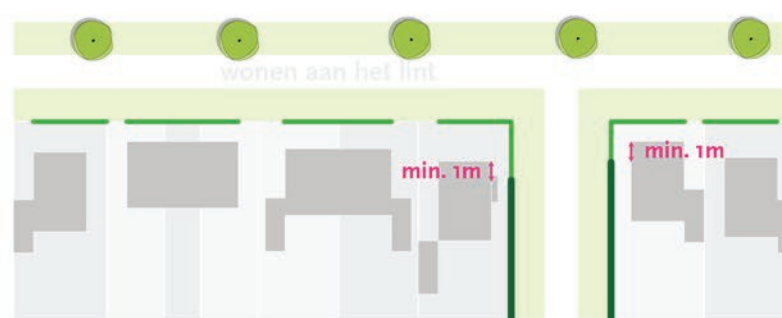
Meerzijdige oriëntatie



Massa



Groene erfafscheidingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel is evenwijdig aan het lint, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar verspringen.
Afstanden	<ul style="list-style-type: none"> • Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 3m, max. 7m. • Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3m. • Verspringingen tussen woningen onderling: max. 2m.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen zijn primair op het dorpslint geroriënteerd. • Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie: primair richting het dorpslint, secundair richting de dwarsroute
Positionering	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen begeleiden het lint en vormen een heldere begrenzing. De bebouwing stuurt de routing.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande en twee-aaneengeschakelde woningen. • In maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Achterbolst
Bouwhoogte	Gewenste uitstraling: <ul style="list-style-type: none"> • Eén bouwlaag, voorzien van een kap. • Goothoogte op 4m. • Nokhoogte op 9m.
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak (al dan niet mer wolfseind), mansardedak of schilddak. De woning vormgeven als notariswoning is niet mogelijk. • Bij hoeksituaties moet ook een kap geplaatst worden op de eventuele aanbouw. • Kaprichting mag variëren. • Kaphelling bedraagt min. 35° en max. 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> • Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek. • Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden en/of uitkragingen. • Geen blinde gevels.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • De hoofdmassa is dominant en moet bij toepassing van subtiele verbijzondering altijd overeind blijven. • Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. • Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> • Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erkers, dakkapelen en de afwerking van de dakranden.
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Samenhang tussen bebouwing is gewaarborgd door: <ul style="list-style-type: none"> • De vormtaal. • De consequente toepassing van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel. • Als dakbedekking wordt riet en/of keramische pannen toegepast.
Kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleurenpalet dat gaat van rood tot bruin. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk. • Nadrukkelijk afgestemd en verwant aan de bestaande bebouwing langs het lint.

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Overig	
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Erfafscheiding aan de voortuin is max. 1m hoog en moet een groene, gebiedseigen haag zijn. • Erfafscheiding aan de zij- en achterkant is max. 2m hoog. • Erfafscheiding die grenst aan de openbare ruimte is mee-ontworpen en overwegend robuust groen, bijv. een gebiedseigen haag.
Bergingen	<ul style="list-style-type: none"> • Losstaand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. • Bergingen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op eigen terrein. De minimeis hiervoor is een brede oprit van min. 5m breed en min. 5m diep, waarbij 2 parkeerplaatsen naast elkaar bruikbaar zijn. • Bij de noordelijke woning geldt parkeren in de achtertuin, minimaal 2 parkeerplaats • Bezoekersparkeren vindt plaats aan het lint.
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de inrichting van het lint geldt dat de bestaande beeldkwaliteit wordt doorgezet • Algemene eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte van het dorpslint staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf “Hoofd(ontsluiting)structuur” op pagina 21
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • De duurzaamheidseisen en -ambities staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 “Duurzaamheids ambities” op pagina 25

Referentiebeelden | Wonen aan het lint Wilbert Kerkhofstraat



Eenvoudige kapvorm en variatie in kleurgebruik. Kleur is afgestemd en verwant aan bestaande bebouwing langs het lint.



Baksteen als hoofdmateriaal, riet/pannen als dakbedekking.



Dorpse bebouwing, subtiële verbijzonderingen (dakkapel)



Dorpse bebouwing, variatie in dakrichtingen



Eenvoudige kapvorm en hoofdbouwmassa.



Tweekapper met lage goot



Referentiebeeld Wilbert Kerkhofstraat dorpslint.



Wilbert Kerkhofstraat



3.3.3 Wonen in het park

Verhaal en sfeer

Met de voeten in het park, dát is wat 'Wonen in het park' betekent. Wie de voordeur uitstapt staat direct in het park. De private ruimte voor de woning beperkt zich dan ook tot een stoepje of een annex bij de woning

. Aan de voorzijde worden de woningen ontsloten via gebundelde doorsteekjes die aansluiten op het primaire pad. Dat betekent dat er nooit een auto voor de deur staat die het uitzicht belemmert.

Situering en massa

De toekomstige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit aaneengebouwde woningen en enkele twee-aaneengebouwde woningen. Belangrijk is dat deze een strakke, duidelijke parkwand vormen. De rooilijn is dan ook de begrenzing van het park en begeleidt daarmee de ruimte. De woningen staan allemaal op 1 meter uit de perceelsgrens en richten zich primair richting het park. De zone tussen woning en park wordt voorzien van een uniforme 'bies', bijvoorbeeld in de vorm van een stoepje, of glazenwassersstrook die de woningen met elkaar verbindt en voor extra samenhang zorgt. De woningen mogen niet als losse doosjes vormgegeven worden, maar hebben een eenvoudig hoofdvolume dat leest als één geheel. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie; primair op het park en secundair op de overige openbare ruimte.

De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen en is altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak. Variatie in de kaprichting is mogelijk, om afwisseling in de bebouwingswand te creëren. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals mee-ontworpen dakkapellen of overkapte buitenruimtes aan de parkzijde, kunnen hieraan bijdragen. Verspringingen in de gevels zijn niet toegestaan. Verder moeten de voordeuren gebundeld worden ten behoeve van het minimaliseren van het aantal doorsteekjes die het groen doorbreken.

Architectonische uitwerking

De samenhang in de parkwand wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van één hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Het hoofdmateriaal voor de gevels mag ofwel baksteen of hout zijn. Hierdoor ontstaat eenheid in de parkwand, wat bijdraagt aan het idee van een strakke parkwand en samenhang binnen de woonsfeer.

Eenduidig kleurgebruik binnen het opgegeven kleurenpalet is noodzakelijk, waardoor de individualiteit van de verschillende woningen niet wordt benadrukt. Er mag geen totaal afwijkende woning gerealiseerd worden. Wel is er incidenteel ruimte voor een afwijking bij wijze van accent, maar dan wel binnen het kleurenpalet'.

Parkeren

Omdat de woningen aan de parkzijde worden ontsloten via het primaire pad, wordt parkeren aan de achterzijde opgelost. Dat kan in parkeerkoffers achter of tussen de woningen, maar ook op eigen terrein in de achtertuin. De auto wordt daarmee zoveel mogelijk aan het directe zicht onttrokken. Bij de twee-aaneengebouwde woningen aan de noordrand wordt gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de achtertuin die via een inrit aan het lint van de Wilbert Kerkhofstraat zijn te bereiken.

Erfafscheiding

Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding, bestaat deze uit een voorruimte van 1m op eigen terrein, bijv. een strook voor glazenwassers, verbindend stoepje of pottenstrook. Bij de overige overgangen tussen openbaar en privé is het noodzakelijk dat de erfafscheiding wordt mee-ontworpen.

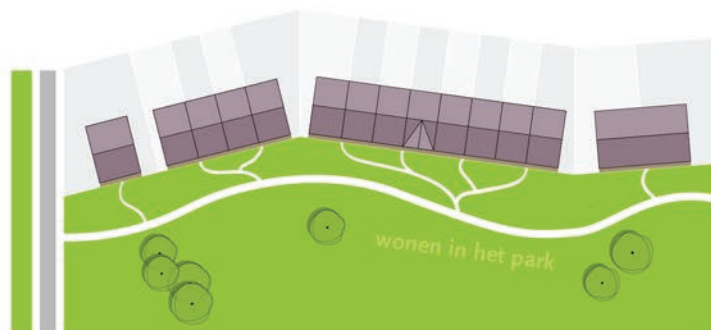
Verder is de achterzijde vaak ook belangrijk voor de ontsluiting van de woning aangezien er aan deze zijde geparkeerd wordt. Vandaar dat het cruciaal is dat de erfafscheidingen aan de achterzijde worden mee-ontworpen. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van een pergolaconstructie, kastanje houten hekwerk met begroeiing of een robuuste haag. Zie hiervoor ook de algemene richtlijnen die zijn omschreven in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

Wanneer er een zijdelingse erfafscheiding grenst aan het park of lint dan moet dit robuust groen zijn, dus een haag die eventueel versterkt wordt door hekwerk aan de binnenzijde. Hierbij mag het hekwerk niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op de algemene eisen aan de erfafscheidingen.

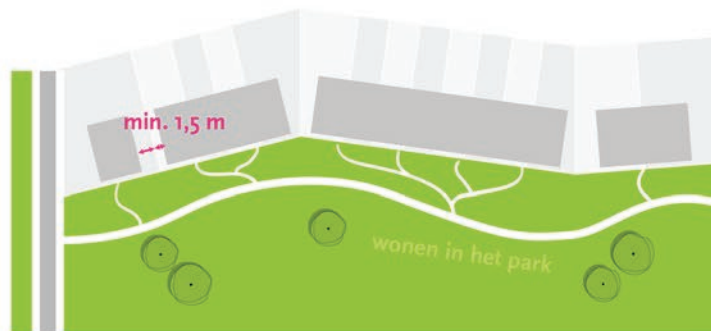
Ook is aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de koppen. Hier kan bijvoorbeeld een mee-ontworpen muur gerealiseerd worden die het idee van de parkwand versterkt. Dit kan de samenhang in het park versterken.

¹ Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

Indicatieve verkaveling



Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 1,5m



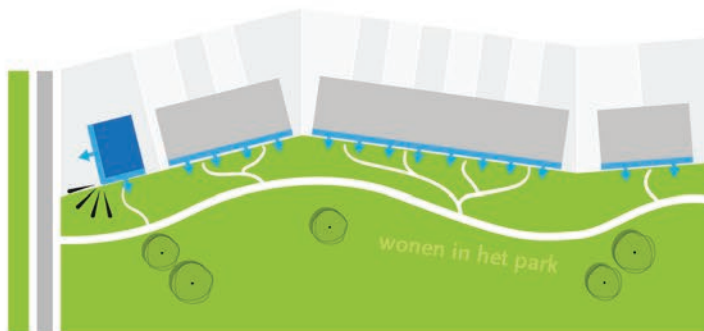
Robuust groene erfafscheidingen



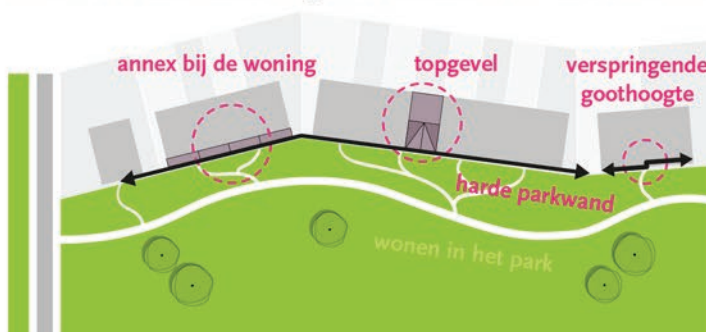
Met voeten in het park,
bebouwing altijd op 1m uit de erfgrans



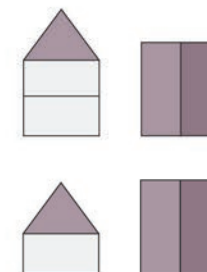
Oriëntatie primair op het park



Subtiele accenten die geen afbreuk doen aan samenhang



Massa



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting criteria
Situering	
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> De rooilijn volgt het park en is strak.
Afstanden	<ul style="list-style-type: none"> Afstand woning tot voorste perceelsgrens: 1m. Afstand hoofdbouwmassa rijwoningen tot zijdelingse perceelsgrens: min. 1,5m. Afstand hoofdbouwmassa twee-aaneenwoningen tot zijdelingse perceelsgrens: min. 5m. Verspringingen tussen woningen onderling: om.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> De woningen zijn primair op het park en het primaire pad van het park georiënteerd. Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie: primair richting het park, secundair richting de overige openbare ruimte. Geen blinde gevels.
Positionering	<ul style="list-style-type: none"> Woningen begeleiden de groene ruimte en vormen een heldere begrenzing van het park.
Massa	
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> Eigentijdse bebouwing, overwegend bestaande uit rijen aangebouwde woningen. Kan afgewisseld worden door vrijstaande en/of twee-aangebouwde woningen.
Bouwhoogte	<p>Gewenste uitstraling:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. Goothoogte op max. 6,5m. Nokhoogte op max. 12m.
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> Eenvoudige kapvorm. Alleen langskappen worden toegepast, zoals een (assymetrische) zadeldak. Schilddaken zijn niet toegestaan. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en bij rijen langer dan 4 aangebouwde woningen zelfs wenselijk. Op hoeken en beeldbepalende plekken moet gekozen worden voor een zadeldak en een sterke kopgevel. Dit geeft richting en markeert een plek. De kaprichting mag variëren. De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> Gevelbeeld waarbij de woningen familie van elkaar zijn. Het hoofdvolume is dominant en leest als één geheel. Er is een mee-ontworpen (overdekte) buitenruimte aan de parkzijde.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> Voor het realiseren van de harde parkwand en het voorkomen van restruimtes is het niet toegestaan verspringingen in de voorgevels aan te brengen. Ook niet om de lengte van rijwoningen te doorbreken. Bij twee-aangebouwde woningen is wel variatie en plasticiteit in gevelsteenverband mogelijk. Echter moet het lezen als een eenvoudig bouwvolume. Toepassing van architectonische accenten mogelijk, zoals topgevels (bij rijwoningen), mee-ontworpen buitenruimte en verspringingen in de goothoogte (tot max. 1m verschil).

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting criteria
Detaillering	<ul style="list-style-type: none"> Aandacht voor subtiele accenten is mogelijk wanneer de accenten geen afbreuk doen aan de architectonische samenhang.
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Er moet samenhang in de harde parkwand zijn. Dit wordt bereikt door gebruik van één hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Het hoofdmateriaal voor de gevels mag ofwel baksteen of hout zijn. Zo wordt één gecreëerd.
Kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Eenduidig kleurgebruik, uit het kleuren pallet, waarbij per parkwand een duidelijke basiskleur aanwezig is. Er mag geen totaal afwijkende woning gerealiseerd worden. Wel is er incidenteel ruimte voor een afwijking bij wijze van accent, maar dan wel binnen het kleuren pallet.
Overig	
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> Het park loopt door tot de voorgevel, waar het door de harde parkwand onderbroken wordt. Om dit effect te versterken is de erfafscheiding aan de voorzijde een verbindend stoepje of een pottenstrook. Overige overgangen tussen openbaar en privé hebben een mee-ontworpen erfafscheiding, tot max. 2m hoog. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van een pergolaconstructie, kastanje houten hekwerk met begroeiing of een robuuste haag. Wanneer er een zijdelingse erfafscheiding grenst aan het park of lint dan moet dit robuust groen zijn, dus een haag (die eventueel versterkt wordt door hekwerk aan de binnenzijde). Hierbij mag het hekwerk niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de koppen. Hier kan bijv. een mee-ontworpen muur gerealiseerd worden die het idee van de parkwand versterkt. Dit kan de samenhang in het park versterken.
Bergingen	<ul style="list-style-type: none"> Voor twee-aaneengebouwde woningen losstaand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. Voor rijwoningen moeten de bergingen mee-ontworpen worden met de erfafscheiding en afstand berging tot achterste perceelsgrens: min. 1m, zodat de erfafscheiding door kan lopen of berging onderdeel laten zijn van het ensemble aan erfafscheidingen.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> Aan de achterzijde: op eigen terrein of in parkeerkoffers.
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> Voor de inrichting van het park geldt dat de bestaande beeldkwaliteit uit fases 3, 4 en 5 wordt doorgezet Algemene eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte van het park staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf "Park" op pagina 23
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> De duurzaamheidseisen en -ambities staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 "Duurzaamheids ambities" op pagina 25

Referentiebeelden | Wonen in het park



De woningen worden aan de voorzijde ontsloten door een pad.



Bebouwing in twee bouwlagen, altijd met een kap.



De woningen staan met de voeten in het park.



Beperkte private ruimte aan parkzijde.



Wonen aan een grote groene ruimte. Het park biedt ruimte voor sport, spel en bewegen



Mee-ontworpen buitenruimte aan het park.



Sterke kopgevel op markante hoeken met een mee-ontworpen erfafscheiding.



Dwarskap als accent om de lengte te doorbreken.



De bebouwing begeleidt de groene ruimte.





3.3-4 Wonen aan het landschap

Verhaal en sfeer

De woonsfeer ‘Wonen aan het landschap’ heeft betrekking op de twee vrijstaande woningen in de overgang van Bolst Noord naar Oudveld (het buitengebied). Voor nieuwe ontwikkelingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande karakteristieken van Oudveld. Oudveld heeft een overwegend groen karakter, met karakteristieke laanbeplanting aan weerszijden van de weg. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en (langgevel)boerderijen, die op gepaste afstand van de weg zijn gesitueerd en veel ruimte laten voor groene voortuinen. De woningen zijn overwegend op het omliggende buitengebied georiënteerd.

Situering en massa

De twee nieuwe vrijstaande woningen binnen de woonsfeer ‘Wonen aan het landschap’ bestaan uitsluitend uit vrijstaande woningen en/of boerderijwoningen, waarvan er één zich primair op Oudveld en secundair op het park oriënteert, en de ander een tweezijdige oriëntatie op het park heeft. De woningen worden minimaal 5 en maximaal 8 meter uit de voorste erfgrans gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene voortuin. Zo blijft Oudveld landelijk van karakter en ontstaat er een zachte overgang van het dorpslint (Achterbolst) naar het agrarisch lint (Oudveld). Woningen bestaan uit maximaal één laag en zijn altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind) en schilddaken.

Architectonische uitwerking

In architectuur, kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing. Baksteen, riet en/of keramische pannen vormen de hoofdmaterialen. Het kleurgebruik is terughoudend en dient verwant te zijn aan de bestaande bebouwing in het lint. Incidenteel is er ruimte voor afwijking van deze architectonische stijl in de vorm van houtbouw en/of houten gevelbekleding.

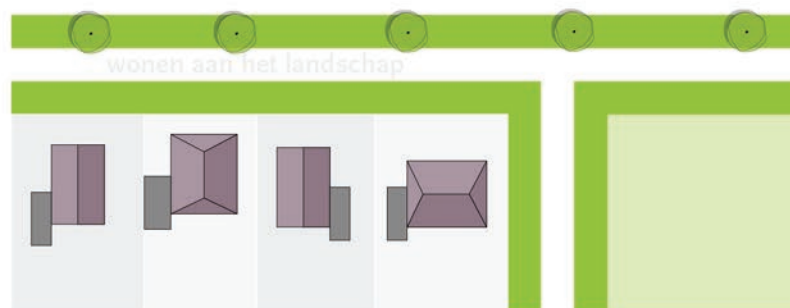
Erfafscheiding

De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning is laag en robuust groen, bijvoorbeeld in de vorm van een haag. Dit versterkt het karakteristieke straatbeeld van een groene berm met bomen. Overige erfafscheidingen voldoen aan de algemene eisen, zoals omschreven in hoofdstuk 2, paragraaf “Erfafscheidingen” op pagina 15.

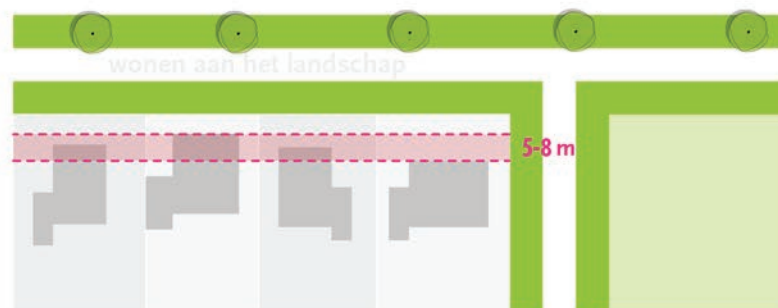
Parkeren

Parkeren wordt ten allen tijde op eigen terrein opgelost. Bezoekers hebben de mogelijkheid te parkeren in de openbare ruimte of in de berm.

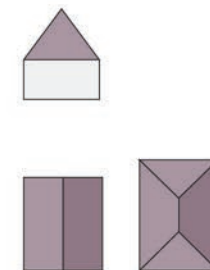
Indicatieve verkaveling



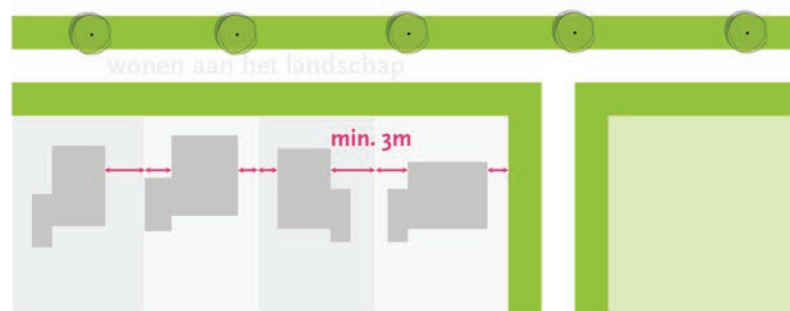
Verspringende rooilijn, 5-8m uit erfgrans



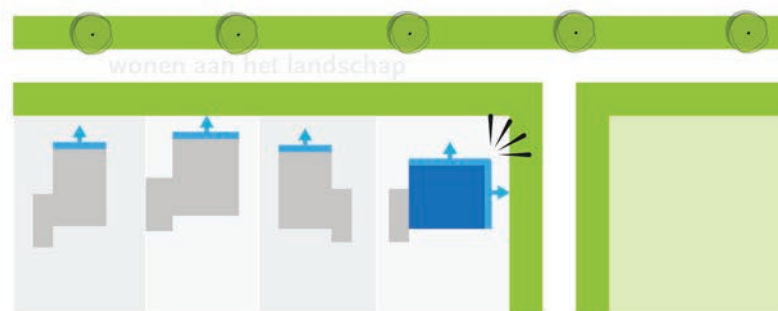
Massa



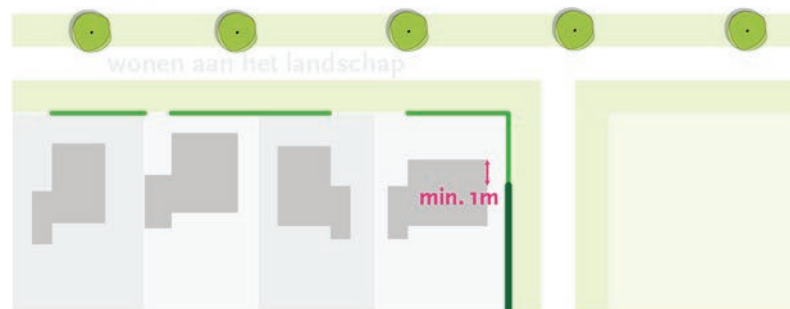
Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 3m



Oriëntatie



Robuust groene erfafscheidingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting criteria
Situering	
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel is evenwijdig aan de voorste perceelgrens.
Afstanden	<ul style="list-style-type: none"> • Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 5m, max. 8m. • Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3m.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • De woning aan Oudveld is primair op het agrarische lint geroriënteerd en secundair op het park • De woning aan het park is primair georiënteerd op het park (de wadi) en secundair op de Achterbolst
Positionering	<ul style="list-style-type: none"> • De woning aan Oudveld begeleidt het agrarisch lint en markeert de entree van De Bolst. • De woning aan het park vormt een heldere begrenzing van het park en begeleidt de overgang naar het buitengebied.
Massa	
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> • Dorps bebouwing, bestaande uit vrijstaande of boerderijwoningen. In maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Oudveld.
Bouwhoogte	Gewenste uitstraling: <ul style="list-style-type: none"> • Eén bouwlaag voorzien van een kap. • Goothoogte op 4m. • Nokhoogte op 9m.
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak (al dan niet met wolfseind) of een schilddak. • Kaprichting mag variëren. • Kaphelling bedraagt min. 35° en max. 50°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> • Wisselend gevelbeeld, waarbij woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek. • Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden en uitkragingen.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Geen sterke verspringingen in de voorgevels. In gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> • Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erker, dakkapelen en de afwerking van de dakranden.
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Natuurlijke materialen • Baksteen of hout (natuurlijk of zwart) als hoofdmateriaal voor de gevel. • Riet en/of keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Terughoudend kleurgebruik. Nadrukkelijk afgestemd en verwant aan de bestaande bebouwing langs het lint.
Overig	
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Voor zover grenzend aan openbaar gebied: uitsluitend robuuste groene erfafscheidingen, bijv. een haag. Eventueel kan de groene erfafscheiding gecombineerd worden met een hekwerk of gemetselde muur aan de binnenzijde van de erfafscheiding. Dit dient puur ter versterking, vanaf de openbaar toegankelijke ruimte gezien is de erfafscheiding groen. • Erfafscheiding aan de voortuin is max. 1m hoog. • Erfafscheiding aan de zij- en achterkant is max. 2m hoog.
Bergingen	<ul style="list-style-type: none"> • Los staand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. • Bergingen en overige bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Op eigen terrein. De minimumeis hiervoor is een brede oprit, waarop 2 auto's naast elkaar kunnen parkeren. • Bezoekers kunnen parkeren in de berm of in parkeervakken.
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte van het park staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf "Park" op pagina 23
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • De duurzaamheidseisen en -ambities staan beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 "Duurzaamheids ambities" op pagina 25

Referentiebeelden | Wonen aan het landschap



Referentiefoto van een agrarisch dorpslint.



Eén of twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap.



Wisselend gevelbeeld, waarbij woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek.



Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak of een schilddak.



Extra aandacht voor subtiële accenten zoals erker, dakkapelen en de afwerking van de dakranden.



Robuust groene erfafscheidingen.



Luchtfoto van het dorpslint Voorbolst in Erp. Elke woning is uniek. Nieuwe bebouwing moet in maat, schaal en korrel aansluiten bij deze karakteristiek (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).



Afbeelding 8. Luchtfoto De Bolst (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2024).

4 Begrippenlijst

Annex

Mee-ontworpen buitenruimte bij de woning die vaak overdekt is. Deze buitenruimte is een stoepje/vlonder onder een kap of mee-ontworpen afdakje.

Levensloopbestendige woning

Een woning met een volledig woonprogramma op de begane grond en maximaal een extra slaapkamer op de eerste verdieping.

Vaste planten

Vaste planten zijn een niet-houtige, overblijvende planten, die meer dan eenmaal tijdens hun levensduur kunnen bloeien en langer dan twee jaar leven. Sommige planten blijven groen, maar meestal sterven ze in het najaar bovengronds af en trekken ze zich ondergronds terug voor hun winterslaap.

Vaste planten vormen boven de grond ieder jaar nieuwe stengels, bladeren, bloemen en zaden. In het voorjaar komen ze groter en krachtiger terug, zo zorgen ze ieder jaar voor lang tuinplezier.

Bron: <https://www.homeandgarden.nl/vaste-planten-wat-zijn-dat/>

Voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. De voorgevelrooilijn ligt in lijn met de naastgelegen bebouwing en wordt door de gemeente vooraf bepaald. In het geval van 'wonen aan het lint' betekent dit concreet dat de voorgevel de gevel is die op het lint georiënteerd is. Wanneer de voordeur zich bijvoorbeeld in de zijgevel bevindt, verandert dit hieraan niets.

Voortuin

Tuingedeelte dat zich tussen de voorgevel en de openbare ruimte bevindt, met uitzondering van het gedeelte tussen de openbare weg en de garage/berging. Hierbij wordt aangesloten op de begrippen achtererfgebied en voorerfgebied uit het geldende bestemmingsplan.

BEELDKWALITEITSPLAN **De Bolst Noord**

Juli 2025

