

BESTEMMINGSPLAN

Woningen Heertums Akker Lieshout

Bijlage bij toelichting

Wonen in een rijk verleden

beeldkwaliteitplan Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang



Wonen in een rijk verleden

beeldkwaliteitplan Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang
Lieshout, gemeente Laarbeek

status: concept
datum: 29 maart 2016
projectnummer: 52-018



Dit beeldkwaliteitplan is mede tot stand gekomen met ondersteuning van adviseurs ruimtelijke kwaliteit van Dorp, Stad en Land

Inhoudsopgave

Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang – wonen in een rijk verleden	1
1 Groensferen	6
1.1 Onderscheid in groensferen	7
1.2 Inrichting openbare ruimte	8
2 Bebouwingssferen	14
2.1 Onderscheid in bebouwingssferen	15
3 Landelijke woningbouw aan Hopveld en Vogelenzang & Heertums Akker	16
3.1 Stedenbouwkundige criteria	17
3.2 Architectonische criteria	21
4 Dorpse woningbouw aan Brouwersdreef en Gruithof (woonlussen)	24
4.1 Stedenbouwkundige criteria	25
4.2 Architectonische criteria	28
5 Landhuizen aan Heertums Akker	30
5.1 Stedenbouwkundige criteria	31
5.2 Architectonische criteria	32

Noot: Aan de in dit beeldkwaliteitplan opgenomen verkavelingstekeningen, handschetsen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend.
De tekeningen, schetsen en foto's zijn uitsluitend bedoeld ter verduidelijking van de beeldkwaliteitsregels uit de tekst.

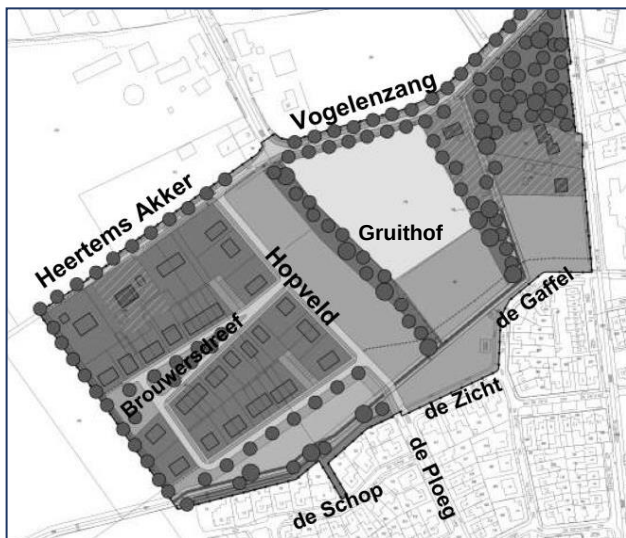
Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang – wonen in een rijk verleden

Gelegen aan de noordwestrand van het dorp en grenzend aan het agrarische buitengebied, vormen de woningbouwlocaties Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang de nieuwe groene rand van Lieshout. Naast de schitterende landschappelijke ligging, is de locatie uniek door zijn historie. Deze geschiedenis gaat veel verder terug dan de 12e eeuw toen Lieshout voor het eerst bij naam genoemd werd. Sporen en vondsten uitgevoerd bij archeologisch onderzoek eind jaren tachtig en onlangs in 2013 hebben uitgewezen dat al in de Romeinse tijd (tussen 12 v. Chr. en 270 na Chr.) een bloeiende agrarische samenleving aan de Vogelenzang bestond.

Lieshout heeft door de jaren heen haar authentieke karakter en uitstraling weten te behouden: vriendelijk en vertrouwd, veilig en sfeervol. Deze kernbegrippen zijn uitgangspunt voor de woningbouwlocaties Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang.

In het stedenbouwkundige plan is met een knipoog verwezen naar het historische verleden. Enerzijds door de aanwezigheid van een groene brink in het westelijke plandeel en anderzijds door gevonden artefacten in de openbare ruimte 'terug te brengen'. Het plan kenmerkt zich door twee lussen ten oosten (Gruithof) en westen (Brouwersdreef) van het Hopveld (het verlengde van de Ploeg). Naar het noorden toe is een natuurlijke groene overgang naar het open landschap door de bosschage langs de Brugstraat en een coulisse langs de Vogelenzang en Heertums Akker. Aan de zuidzijde vormt een open parkzone de aansluiting op de bestaande wijk Nieuwenhof. Door de bestaande groenzone aan de westzijde van Lieshout door te trekken, in het plangebied te halen en als coulisse vorm te geven is er sprake van een zachte, vloeiende overgang naar de naastgelegen akkers.

Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang omvatten straks woningen in allerlei prijsklassen en stijlen. De bebouwing aan de Vogelenzang en Heertums Akker is geïnspireerd op (vooroorlogse) agrarische architectuur met veel aandacht voor details en een hoog afwerkingsniveau. Aan het Hopveld en langs de Brouwersdreef en het Gruithof is het architectuurbeeld gedifferentieerder, maar ook veelal traditioneel en dorps van uitstraling. Mede door de grote hoeveelheid zelfbouw kavels zal het gewenste diverse beeld ontstaan. Om te voorkomen dat het totale beeld te rommelig wordt is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het biedt handvatten, maar geeft af en toe ook duidelijke richtingen om Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang ook op termijn aantrekkelijk te houden.



Straatnamen



Verkavelingsopzet Nieuwenhof 2014

Ambitie

Zowel Nieuwenhof 2014 als Vogelenzang wordt een woonomgeving met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. In de stedenbouwkundige onderlegger zijn de contouren van het plangebied vastgelegd. Er wordt een drietal ambities nagestreefd. Dit zijn:

1. Het bouwen van een woonbuurt die aansluit bij de identiteit en schaal van Lieshout;
2. Een vormgeving die recht doet aan de ligging in het Brabantse landschap;
3. Een duurzame uitrusting van woningen en woonomgeving, leidend tot een woonbuurt die tot in lengte van jaren aantrekkelijk blijft.

Regie over de beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitplan worden randvoorwaarden gegeven die de samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bevorderen en de sfeer en kwaliteit van het plangebied positief beïnvloeden. De beschrijving van de beeldkwaliteit richt zich enerzijds op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen, en anderzijds op de inrichting van de openbare ruimte en de overige gemeenschappelijk gebruikte buitenruimte.

Positieve ervaringen in met name de Beekse Akkers in Beek en Donk hebben er toe geleid dat voor elk van de kavels een eigen 'kavelpaspoort' wordt gemaakt. Deze bevatten in woord en beeld een samenvatting van de (belangrijkste) bestemmingsplanbepalingen en richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan.

Met het beeldkwaliteitplan en het kavelpaspoort als handleiding weten initiatiefnemers (opdrachtgevers/realisatoren en hun architecten) vooraf welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Deskundig toezicht in de vorm van supervisie, advisering en beoordeling tijdens de bouwplan-ontwikkeling is vervolgens nodig om de afstemming tussen de bouw- en inrichtingsplannen en het beeldkwaliteitplan tot het beste resultaat te laten leiden. Daarom is een kwaliteitsteam in het leven geroepen. Dit team heeft de supervisie over het project. Het kwaliteitsteam ziet er op toe dat de plannen (zowel bouwplannen als plannen voor inrichting van de buitenruimte) passen binnen de visie van het beeldkwaliteitplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. Hoewel de ontwikkelaars en hun architecten verantwoordelijk zijn voor het voldoen aan de eisen, zoals gesteld in het bestemmings- en beeldkwaliteitplan, heeft het kwaliteitsteam een belangrijke functie bij de eventuele speelruimte die er mogelijk is tussen ontwerpoplossingen en de geformuleerde criteria.



Verkavelingsopzet Vogelenzang

Juridische procedure

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad stellen de in het beeldkwaliteitplan vastgelegde regels en richtlijnen samen met het bestemmingsplan vast. Hiermee krijgt het beeldkwaliteitplan juridische status en wordt het een beleidsdocument. Vervolgens kan het als toetsingskader worden toegepast bij de bouwplannen. Initiatiefnemers die in Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang bouwplannen willen realiseren, zullen dus zowel met het bestemmings- als met het beeldkwaliteitplan (kavelpaspoort) rekening dienen te houden.

Werken met het beeldkwaliteitplan

Op het moment dat er door een ontwerper een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit met het kwaliteitsteam besproken en daarna getoetst aan het bestemmingsplan en de in het beeldkwaliteitplan vastgelegde randvoorwaarden. Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van het kwaliteitsteam wijzigingen moeten worden aangebracht, vinden die plaats in het schetsontwerp. Het ontwerp doorloopt vervolgens de normale procedure voor omgevingsvergunning, echter zonder welstandstoetsing. Door de supervisie is deze toetsing overbodig.

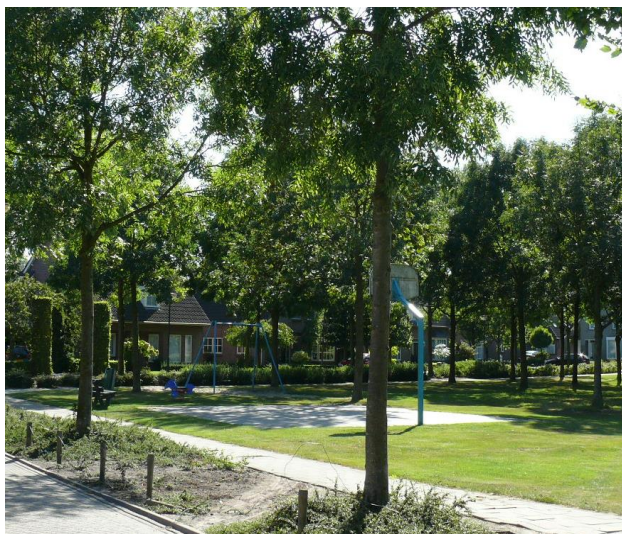
Beeldkwaliteit in relatie tot welstandsbeleid

Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de planontwikkeling in Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang. In de welstandsnota is het plangebied aangegeven als ontwikkelingslocatie. Hiervoor zijn in de nota geen toetsingscriteria opgenomen. Daarom is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft de visie en de ambitie van de gemeente weer voor de beide locaties. Het is bedoeld als inspiratie en geeft een aantal randvoorwaarden. Tijdens de ontwikkeling van de buurten zijn deze randvoorwaarden voldoende, maar na voltooiing van een buurt biedt het beeldkwaliteitplan onvoldoende handvatten om als beheer-document gebruikt te kunnen worden. Hiervoor is bewust gekozen om enerzijds het beeldkwaliteitplan compact en leesbaar te houden en anderzijds sterke juridisering te voorkomen.

Waar het beeldkwaliteitplan tijdens de ontwikkelingsfase van Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang ontoereikend is voor toetsing wordt het plan in overleg tussen het supervisieteam en de initiatiefnemer en zijn architect gezocht naar en oplossing.



Noordcoulisse: bomenrijen langs Vogelenzang, Lieshout



Parkzone: bestaand groen aan De Zicht/De Gaffel, Lieshout



Ligging groensferen

1 Groensferen

1.1 Onderscheid in groensferen

Binnen de verkavelingopzet van beide buurten zijn deelgebieden met verschillende groensferen gecreëerd (zie kaartje ligging groensferen).

1. De **boszone** in de noordoostpunt van het plangebied

De boszone betreft de bossage op de hoek Vogelenzang-Brugstraat, bestaande uit een uitgedund bos met bodembedekker (zie afbeeldingen boszone).

2. De **noordcoulisse** langs de verdere noordrand van het plangebied

De boszone gaat in westelijke richting over in enkele coulissen, langs Vogelenzang en Heertums Akker (zie afbeeldingen noordcoulisse). Voor de wateropvang wordt de groenstrook nabij Heertums Akker mogelijk deels verlaagd aangelegd, waardoor deze incidenteel onder water kan komen te staan.

3. De **parkzone** langs de zuidrand van het plangebied

Eenzijds scheidend, anderzijds verbindend element tussen de bestaande buurt Nieuwenhof (zie afbeeldingen parkzone) en de woningbouwlocaties Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang, met een parkachtige inrichting met ruimte voor speelvoorzieningen (speeltoestellen, speelveldjes, speel-/schaatswadi). Tevens dient deze zone plaats te bieden voor een belangrijk deel van de waterberging.

4. De **westcoulisse** langs de westrand van het plangebied

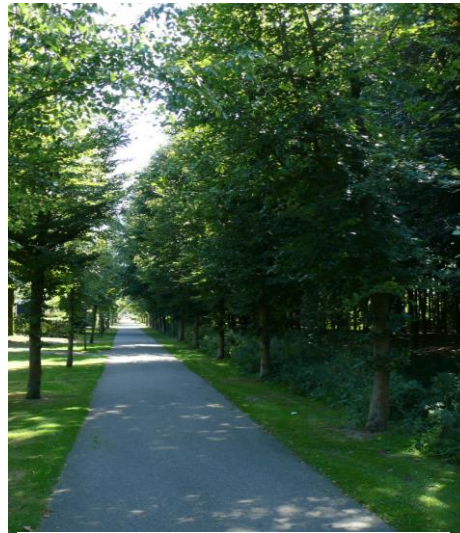
Als overgang naar het buitengebied, bestaande uit een (onverhard) pad met daarlangs een rij markante bomen (zie afbeelding westcoulisse) en een groenzone die het westelijk plandeel binnengaat. Deze groene 'long' wordt vormgegeven als brink. De brink bestaat uit een - autovrije - grasvlakte met statige bomen (linden) in een heldere, maar ogenschijnlijk willekeurige ritmiek, met ruimte voor een kunstwerk (zie afbeeldingen brink).

5. De **woonlussen** Brouwersdreef en Gruithof aan weerszijden van het Hopveld

Worden vormgegeven als dorpsstraten met heldere relaties tussen de woningen en de straat en met beperkte informele parkeermogelijkheden onder de bomen. De straten hebben een eenvoudig profiel, bestaande uit een rijbaan, in breedte variërende groenstroken met bomen en daartussen parkeerplaatsen en een voetpad aan de binnenzijde van de lussen. Het parkeren vindt zo mogelijk echter plaats op eigen terrein of in de op enkele plaatsen aanwezige 'parkeerkoffers (zie afbeeldingen woonlussen).



Boszone: Vogelenzang/Brugstraat, Lieshout



Boszone: Brugstraat, Lieshout



Parkzone: De Gaffel, Lieshout



Brink



Brink

1.2 Inrichting openbare ruimte

Profielen

Hopveld (hoofdontsluiting)

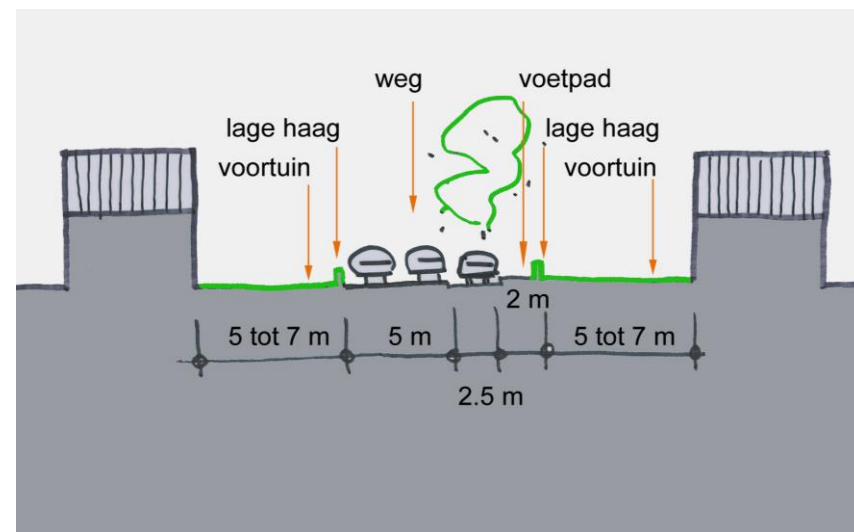
- De bebouwing aan het Hopveld beschikt over een voortuin met een diepte van minimaal 2,5 m. De voortuin wordt van het openbaar gebied gescheiden door een lage beukenhaag. Het Hopveld kent aan weerszijden van de 5 m brede rijbaan, een voetpad/trottoir van 2 m breed en een parkeerzone van 2,5 m breed. Aan de oostzijde is vervolgens nog een 5 m brede groenstrook en een voetpad/trottoir van 2 m breed toegevoegd. De groenstrook betreft een deels verdiept gelegen grasvlakte.

Brouwersdreef en Gruithof (woonlussen)

- De woningen aan de woonlussen beschikken over een voortuin met een diepte van 2,5 tot 6 m. Deze wordt van de weg gescheiden door een lage haag. De weg zelf bestaat uit een eenzijdig voetpad/trottoir met een breedte van 2 m, een groenstrook annex parkeerstrook met een breedte van 2,5 m en een rijbaan met een breedte van 5 m (zie afbeeldingen woonstraten en profiel woonstraten).
- De centraal in de buurten Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang gelegen delen van de woonlussen zijn verbijzonderd doordat hier de groene long vanuit de westcoulisse in de buurten doorloopt. De inrichting van dit groen refereert aan de brink, kent deels een wisselende breedte en is beplant met statige lindebomen op een grasvlakte (zie afbeeldingen brink).

Vogelenzang (bestaande weg)

- De bebouwing aan de Vogelenzang beschikt over een voortuin met een diepte van 5 tot 7 m. De voortuin wordt van het openbaar gebied gescheiden door een lage beukenhaag.



Profiel woonlussen



Boszone: Vogelenzang, Lieshout



Westcoulisse



Noordcoulisse: Heertums Akker, Lieshout



Noordcoulisse met wateropvang



Parkzone met wateropvang



Woonlussen

Groen en water

Boszone

- De boszone bestaat uit een uitgedund bos met bodembedekker. De bestaande soorten worden daarbij gehandhaafd (zie afbeeldingen boszone).

Noordcoulisse

- De begrenzing van de woonbuurt door de noordcoulisse bestaat uit de bestaande bomenrijen (lindebomen) langs de noordzijde van Vogelenzang en Heertums Akker en nieuw te planten bomenrijen (eveneens lindebomen) langs de zuidzijde van de daarlangs gelegen groenzone (zie afbeeldingen noordcoulisse). Daarbij worden de te handhaven bestaande waardevolle bomen ingepast.

Parkzone

- De parkzone is deels al ingericht als speelvoorziening. Er is een speel-/trapveld en er staan enkele speeltoestellen. In aansluiting op de bestaande groene inrichting bestaat de parkzone uit open grasvelden, omzoomd met hagen, solitaire bomen en boompartijen. De aanwezige sloot wordt mogelijk verlegd en het terrein wordt deels verlaagd om de parkzone zo optimaal mogelijk als waterberging en als speelvoorziening te kunnen benutten (zie afbeelding parkzone met wateropvang). Voor de bomen en hagen worden streekeigen soorten gebruikt, aansluitend bij de reeds aanwezige soorten op het bestaande deel van de parkzone. Een pad door de parkzone verbindt de Brugstraat met het landelijke pad langs de westcoulisse van het plangebied.
- Daar waar woonpercelen met de achterkant of zijkant aan de parkzone grenzen, wordt een uniforme erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag met een uiteindelijke hoogte van tenminste 2 m aangeplant. In deze haag zijn geen doorgangen naar de achterliggende woonpercelen toegestaan.

Westcoulisse

- De begrenzing van de woonbuurt door de westcoulisse vindt plaats in de vorm van een (onverhard) verlicht voetpad met daarnaast een rij markante bomen, bestaande uit een streekeigen soort (zie afbeeldingen westcoulisse).
- Daar waar woonpercelen met de achterkant of zijkant aan de westcoulisse grenzen, wordt een uniforme erfafscheiding in de vorm van een haag of groensingel aangeplant. In deze haag zijn geen doorgangen naar de achterliggende woonpercelen toegestaan.

Woonlussen

- De groenstroken langs de wegen door de woonlussen bestaan uit bomen in gras. Daarbinnen worden, naar gelang de behoefte, langspaarkeerplaatsen uitgespaard. Voor de bomen worden streekeigen soorten gebruikt (zie afbeeldingen woonlussen).



Woonlus: Molenstraat Lieshout



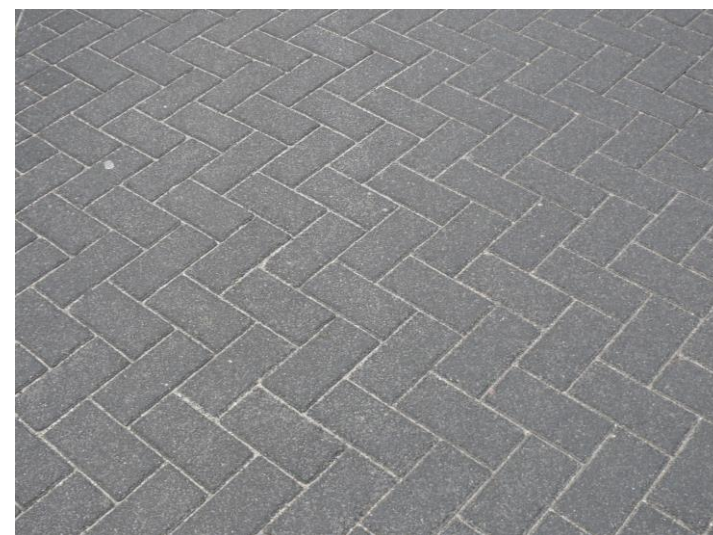
Woonlus: Dorpsstraat Lieshout



Woonlussen, groene hagen



Woonlus: bestrating Heuvel Lieshout



Woonlussen, betonklinker

Materialen

Hopveld

- De bestrating wordt uitgevoerd in kwalitatief goede betonklinkers (zie afbeelding betonklinker).

Brouwersdreef en Gruitveld (woonlussen)

- De bestrating wordt uitgevoerd in kwalitatief goede betonklinkers (zie afbeelding betonklinker).

Meubilair

Hopveld

- Voor de verlichting worden kwalitatief hoogwaardige verlichtingsarmaturen gebruikt, met een klassieke uitstraling.

Brouwersdreef en Gruitveld (woonlussen)

- Voor de verlichting wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente Laarbeek gebruikelijke verlichtingsarmaturen.

Parkzone

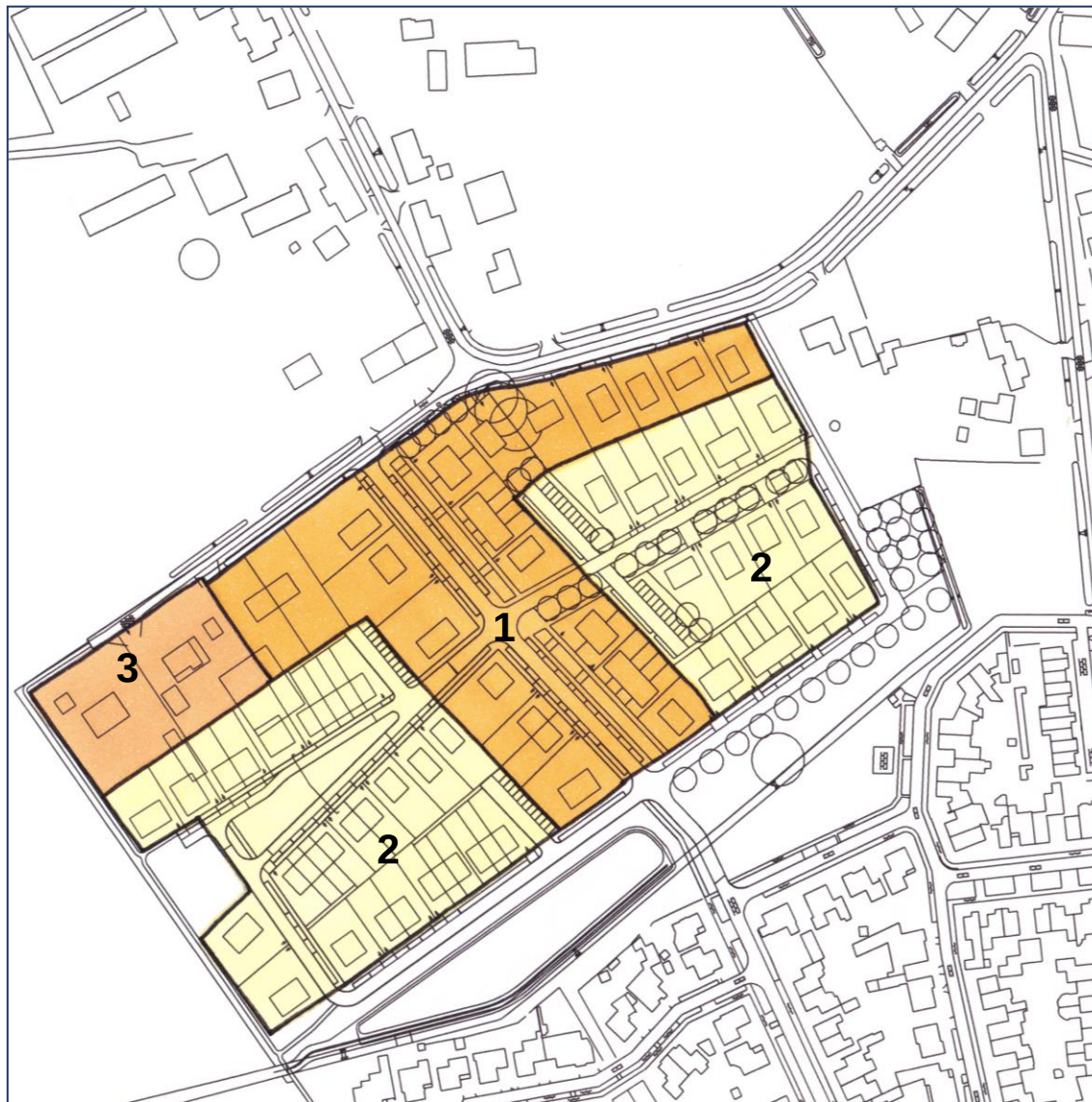
- De inrichting van speelplekken met speeltoestellen en zitgelegenheden binnen de groenzones maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp voor de inrichting van de parkzone en de overige groenzones.
- De speeltoestellen en zitgelegenheden worden uitgevoerd in natuurlijke materialen, passend binnen de inrichting van de groenzones.



Dorpse bebouwing Molenstraat, Lieshout



Landelijke bebouwing Vogelenzang, Lieshout



Ligging bebouwingsssferen

2 Bebouwingssferen

2.1 Onderscheid in bebouwingssferen

De verkavelingopzet kent qua bebouwing een driedeling in bebouwingssferen (zie kaartje ligging bebouwingssferen).

1. De **landelijke woningbouw** aan **Hopveld en Vogelenzang & Heertums Akker**

Aan Vogelenzang, het begin van Heertums Akker en vervolgens Hopveld wordt, voortbordurend op de bebouwing aan de Vogelenzang en refererend aan de traditionele Brabantse agrarische architectuur, bebouwing opgericht in de vorm van langgevelboerderijen, landwerkerswoningen en andere agrarische bouwvolumes (zie afbeelding landelijke bebouwing Vogelenzang). Met een 'langgevelboerderij' in de bocht van de Vogelenzang naar het Hopveld wordt gereageerd op de schuin tegenoverliggende langgevelboerderij en wordt de entree tot de buurt vanaf de Vogelenzang ingeleid en gemarkeerd.

2. De **dorpse woningbouw** aan **Brouwersdreef en Gruitakker (woonlussen)**

De woonlussen ontsluiten vanaf het Hopveld de rest van de beide buurten. De bebouwing krijgt een dorpse kwaliteit, met een gemêleerde bebouwing, refererend aan de bebouwing aan de Molenstraat en Dorpsstraat in Lieshout (zie afbeelding dorpse bebouwing Molenstraat). Er is sprake van verspringende rooilijnen, verscheidenheid in kapvormen en -richtingen en diversiteit in bebouwingsstijlen. Samenhang wordt gecreëerd door toepassing van een beperkt kleur- en materiaalpalet, aansluitend bij de dorpse bebouwing aan de Molenstraat en Dorpsstraat en de landelijke omgeving.

3. De **landhuizen** aan **Heertums Akker**

Aan Heertums Akker worden twee nieuwe royale percelen gerealiseerd. Het betreft een perceel met de voormalige, uit te breiden of te vervangen bedrijfswoning en een perceel ten westen daarvan, waarop een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. De woningen hierop zijn gericht op het buitengebied en niet op de achterliggende nieuwe woonbuurt. De 2 (nieuwe) woningen krijgen een landhuisachtige uitstraling.

Vergunningsvrij bouwen in relatie tot het bestemmingsplan

Voor bouwen, verbouwen en slopen is in de meeste gevallen een vergunning vereist. Echter in sommige gevallen is dit niet nodig. De regeling vergunningsvrij bouwen is een regeling, opgesteld door de rijksoverheid en deze geldt voor heel Nederland (zie Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Als een bouwplan aan deze regeling voldoet, is geen vergunning nodig. Indien een bouwplan niet aan deze regeling voldoet, dient het bouwplan getoetst te worden aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omvat het beleid zoals de gemeente dit voorstaat. In bepaalde gevallen kan dit alsnog betekenen dat een bouwplan vergunningsvrij is en in andere gevallen dient een vergunning aangevraagd te worden.



Bebouwing aan Hopveld



Woning met landelijke uitstraling: Molenstraat, Lieshout



Woning met landelijke uitstraling: Havenweg, Lieshout



Langgevelboerderij

3 Landelijke woningbouw aan Hopveld en Vogelenzang & Heertums Akker

3.1 Stedenbouwkundige criteria

Typologie bebouwing

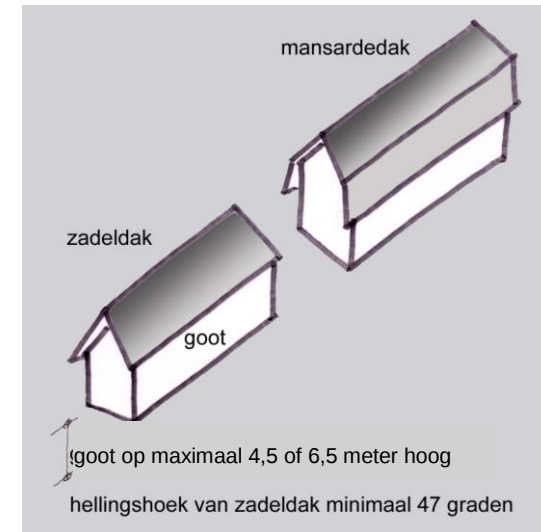
Hopveld en Vogelenzang & Heertums Akker

- De bebouwing aan het Hopveld en Vogelenzang & Heertums Akker verwijst naar de landelijke bebouwing, zoals die van oudsher aan de Vogelenzang aanwezig is.
- De bebouwing varieert van de langgevelboerderij (zie afbeeldingen langgevelboerderij) - met agrarische bijgebouwen zoals schuren, schoppen en dergelijke - tot vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling (zie afbeeldingen woning met landelijke uitstraling).
- Bij de langgevelboerderijen en hun bijgebouwen worden de kenmerkende elementen op een eigentijdse manier geïnterpreteerd. Kenmerkende elementen zijn:
 - de bebouwing heeft een rechthoekig grondvlak;
 - de lage goothoogte;
 - het zadeldak, schilddak of mansardedak als basisvorm (zie figuur kenmerkende dakvormen).
- De langgevelboerderijen betreffen aaneengebouwde woningen (rijwoningen) en twee-onder-een-kapwoningen.
- De woningen met een landelijke uitstraling betreffen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

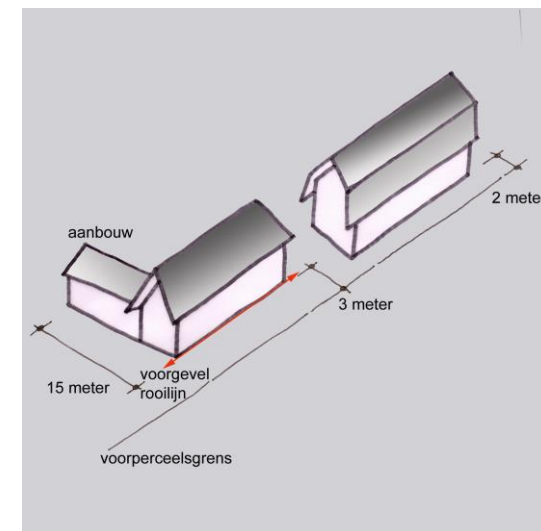
Rooilijn

Hopveld

- De voorgevelrooilijn van de bebouwing aan het Hopveld ligt op wisselende afstand (minimaal 2,5 m) van de voorperceelgrens. De diepte van de bebouwing bedraagt inclusief aanbouw maximaal 15 m (zie figuur situering hoofdgebouwen Hopveld).
- De voorgevelrooilijn verspringt per hoofdgebouw; twee naast elkaar gelegen hoofdgebouwen liggen nooit in dezelfde voorgevelrooilijn.



Kenmerkende dakvormen



Situering hoofdgebouwen Hopveld



Langgevelboerderij



Woning met landelijke uitstraling



Langgevelboerderij



Woning met landelijke uitstraling

Vogelenzang & Heertums Akker

- De voorgevelrooilijnen zijn gerelateerd aan de aan te houden afstand tot de Vogelenzang. Hierdoor ontstaat in het eerste deel een vertanding, terwijl verderop aan Heertums Akker juist een rechte lijn structuur zichtbaar is. De woningen zijn min of meer parallel aan de Vogelenzang & Heertums Akker geplaatst met uitzondering van de woning op de eerste kavel aan Heertums Akker. Deze is 90 graden gedraaid en gericht op het begin van het Hopveld.
- De voorgevelrooilijn van de bebouwing aan de Vogelenzang ligt op een vaste afstand van de voorperceelgrens, zoals nader vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De diepte van de bebouwing bedraagt inclusief aanbouw maximaal 15 m (zie figuur situering hoofdgebouwen Vogelenzang/Heertums Akker).

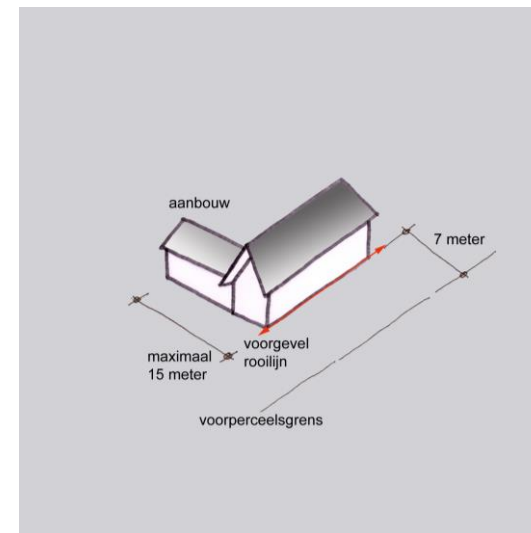
Bijgebouwen

Hopveld

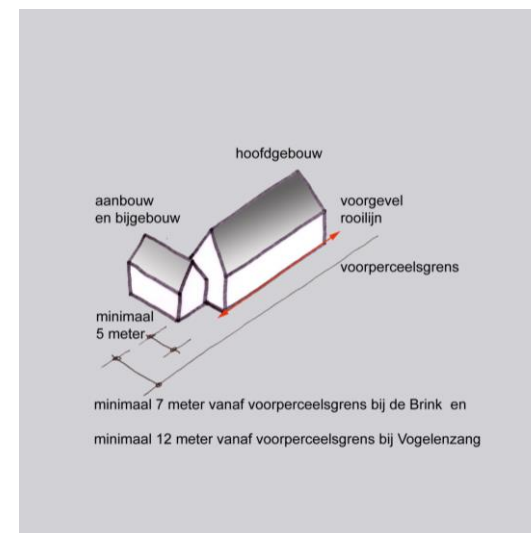
- Bijgebouwen bij woningen aan het Hopveld liggen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen, waarbij de afstand tot de voorperceelgrens minimaal 7 m moet bedragen (zie figuur situering bijgebouwen). Bijgebouwen zijn uitgevoerd in de stijl van de hoofdgebouwen en hebben een zadeldak of een mansardedak.

Vogelenzang & Heertums Akker

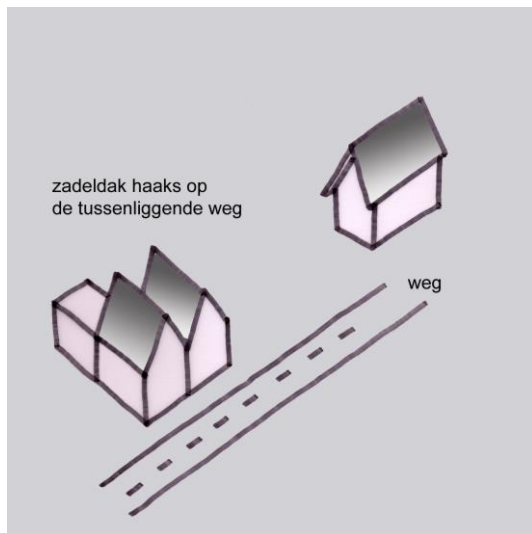
- Bijgebouwen bij de woningen aan de Vogelenzang liggen eveneens minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen, waarbij de afstand tot de voorperceelgrens minimaal 12 m moet bedragen (zie figuur situering bijgebouwen). Bijgebouwen zijn uitgevoerd in de stijl van de hoofdgebouwen en hebben een zadeldak;
- Bijgebouwen bij vrijstaande woningen worden uitsluitend aan de noordoostzijde en achter de woning gesitueerd. Het perceelsgedeelte aan de zuidwestzijde van deze woningen blijft vrij van bebouwing;



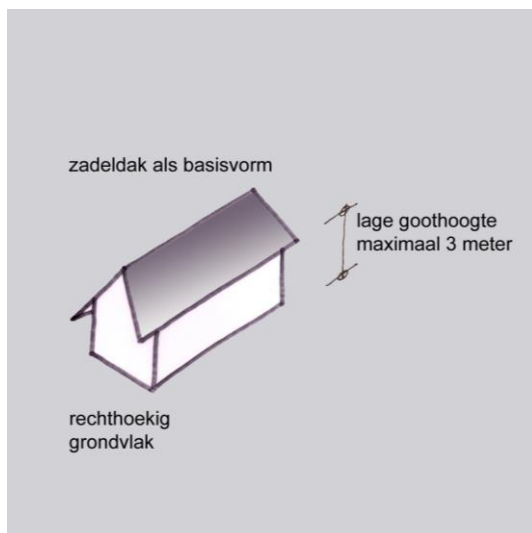
Situering hoofdgebouwen
Vogelenzang/Heertums Akker



Situering bijgebouwen



Nokrichting haaks op en parallel aan weg



Bouwmassa/dakvorm

Bouwmassa en dakvorm

Hopveld

- De langgevelboerderijen kennen een langwerpige, rechthoekige plattegrond met een groot grondvlak en bestaan uit één bouwlaag met kap. Veel gebouwfuncties bevinden zich op de begane grond. De kap betreft een zadel- of mansardedak met nokrichting parallel aan de brink. De toepassing van één wolfseind is toegestaan. De hellingshoek van zadeldaken is minimaal 47°. Bij mansardedaken bedraagt de hellingshoek van het onderste dakvlak minimaal 60°.
- De vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling kennen eveneens een rechthoekig grondvlak met de mogelijkheid tot een ondergeschikte achterbouw of aangekapte aanbouw. Ook hier bevinden veel gebouwfuncties zich op de begane grond. De bebouwing bestaat uit één of anderhalve bouwlaag met kap. De kap betreft een zadel- of mansardedak, met nokrichting haaks op (vrijstaande woning) of parallel aan (twee-aaneen woningen) de brink (zie figuur nokrichting haaks op en parallel aan weg).
- De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m aan de westzijde, respectievelijk 6,5 m aan de oostzijde (zie figuur bouwmassa/dakvorm).

Vogelenzang & Heertums Akker

- De woningen vertonen door de eenduidige massavorm – een rechthoekig grondvlak met zadel-, schild- of mansardedak – en de enkele bouwlaag met kap een duidelijke samenhang met elkaar. Naast de rechthoekige plattegrond is ook een T-vormige plattegrond mogelijk. Een eventuele achterbouw (bij T-vorm) wordt ook met een zadel-, schild- of mansardedak afgedekt, maar dan met een nokrichting haaks op en ondergeschikt aan de nokrichting van de voorbouw. Ook hier bevinden veel gebouwfuncties zich op de begane grond. De hellingshoek van zadel- en schilddaken is minimaal 47°. Bij mansardedaken bedraagt de hellingshoek van het onderste dakvlak minimaal 60°.
- Alle woningen hebben een lage goot. Bij één bouwlaag bedraagt de goothoogte hiervan maximaal 3 m, uitgezonderd bij schuurvolumes, waarbij de goot verhoogd kan worden tot maximaal 4 m. Bij anderhalve bouwlaag bedraagt de goothoogte maximaal 4,5 m of 5,5 m (ingeval van op grotere afstand van de weg gelegen woningen aan Vogelenzang met diepe voortuin, zie figuur bouwmassa/-dakvorm).

Oriëntatie en entrees

Hopveld

- De woningen aan het Hopveld zijn georiënteerd op de weg. De ligging van de entree tot de woningen is vrij.

Vogelenzang & Heertums Akker

- De woningen zijn georiënteerd op de Vogelenzang en de in het verlengde daarvan gelegen Heertums Akker. De ligging van de entree tot de woningen is vrij.

Overgang privé-openbaar/erfafscheidingen

Hopveld en Vogelenzang & Heertums Akker

- De woningen hebben een haag als erfafscheiding. Daar waar deze grenzen aan openbaar gebied hebben deze voor de voorgevelrooilijn een hoogte van maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn van maximaal 2 m. De haag wordt samengesteld uit gebiedseigen/inheemse soorten als (haag)beuk, meidoorn e.d. (zie figuur erfafscheidingen).

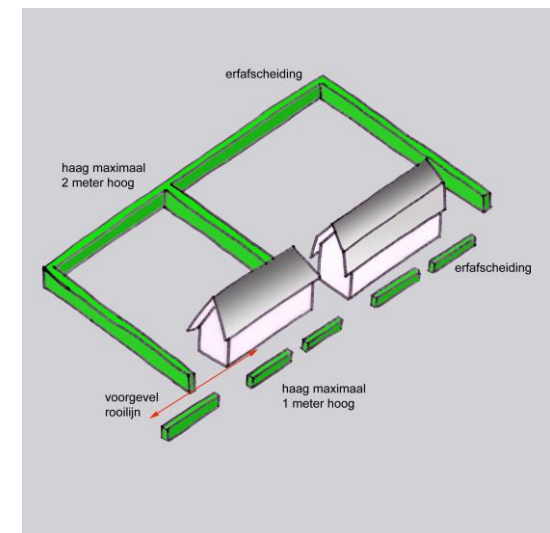
Parkeren

Hopveld

- Het parkeren bij de bebouwing aan het Hopveld vindt plaats op eigen terrein, op speciale parkeercoffers achter de bebouwing en bereikbaar vanaf de woonlussen of in de parkeerstroken langs het Hopveld.

Vogelenzang & Heertums Akker

- Het parkeren bij de woningen aan de Vogelenzang en Heertums Akker vindt plaats op eigen terrein.



Erfafscheidingen



Handvorm baksteen roodbruin tot bruin



OH pan



OVH pan



TdN pan

3.2 Architectonische criteria

Architectuurbeeld

- Het architectuurbeeld is klassiek/traditioneel agrarisch.

Gevels

- De gevelopbouw is klassiek/traditioneel, met baksteen dominant in de basis en baksteen en/of houten plankenbetimmering hoger in het gevelbeeld. Het geheel toepassen van een houten plankenbetimmering (met gemetselde plint) is mogelijk. Het toepassen van een gecementeerde plint is eveneens toegestaan.
- Bij hoekwoningen dienen beide straatgevels voorzien te worden van voldoende ramen en overige architectonische middelen, zoals erkers, middenpartijen en dakdoorbrekingen.
- De materialen van de gevels betreffen handvorm baksteen (zie afbeeldingen handvorm baksteen roodbruin tot bruin) of houten plankdelen (rabat of potdeksel).
- De kleuren van de gevels zijn roodbruin tot bruin (genuanceerd) voor het metselwerk en zwart voor de houten plankdelen (zie referentiebeeld houten plankdelen).

Kozijnen

- Bij grotere raamvlakken wordt een onderverdeling toegepast.
- Het materiaal van de kozijnen betreft hout, of een daarop sterk gelijkend materiaal.
- De kleuren van de kozijnen zijn licht. In gevels met houten plankdelen zijn ook zwartgekleurde kozijnen toegestaan.

Daken

- De daken worden klassiek/traditioneel afgedekt met dakpannen in opnieuw verbeterde hollandse (OVH), oudhollandse (OH) of tuile du nord (TdN) (zie afbeeldingen OH pan, OVH pan en TdN pan), eventueel in combinatie met riet.
- Uitsluitend het gebruik van keramische pannen en natuurriet is toegestaan (geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan).
- De kleur van de dakpannen is altijd blauwgesmoord, in een matte uitvoering.



Twee-onder-één-kap woningen: Oranjelaan Beek en Donk



Aaneengesloten woningen: Molenstraat Lieshout



Twee-onder-één-kap woningen: Biermansstraat Aarle-Rixtel



4 Dorpse woningbouw aan Brouwersdreef en Gruithof (woonlussen)

4.1 Stedenbouwkundige criteria

Typologie bebouwing

- De bebouwing verwijst naar de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Molenstraat in Lieshout, met afwisselend vrijstaande, twee-aaneen en aaneengesloten woningen (zie sfeerbeelden diverse woningen Lieshout en referentiebeelden diverse woningen).
- De kenmerkende elementen worden op een eigentijdse manier geïnterpreteerd. Kenmerkende elementen zijn:
 - de bebouwing heeft een compact rechthoekig of vierkant grondvlak;
 - de afwisselende goothoogte;
 - de samengestelde dakvormen.
- Aan de woonlussen wordt de afwisseling in woningtypen gestalte gegeven doordat nooit meer dan 2 blokken met twee-aaneen of aaneengesloten woningen naast elkaar worden gesitueerd.

Verbijzonderingen en accenten

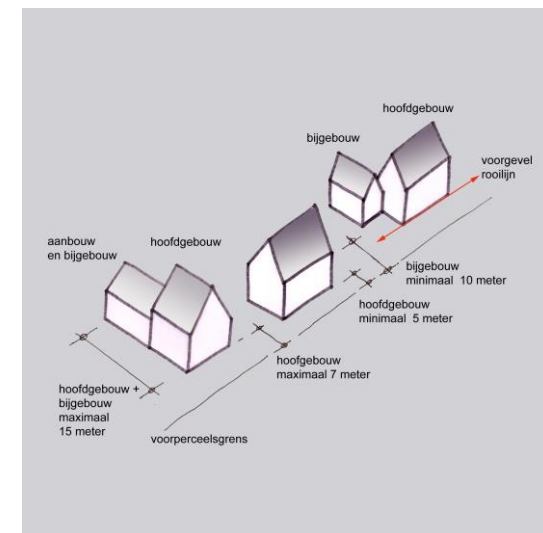
- Binnen de woonlussen zijn geen verbijzonderingen of accenten voorzien.

Rooilijn

- De voorgevelrooilijn van de bebouwing aan de woonlussen ligt op wisselende afstand (2,5 tot 6 m) van de voorperceelgrens. De diepte van de bebouwing bedraagt inclusief aanbouw maximaal 15 m (zie figuur situering bebouwing woonlussen).
- De voorgevelrooilijn verspringt per hoofdgebouw; twee naast elkaar gelegen hoofdgebouwen liggen nooit in dezelfde voorgevelrooilijn.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen liggen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen, waarbij de afstand tot de voorperceelgrens minimaal 10 moet bedragen. Bijgebouwen zijn uitgevoerd in de stijl van de hoofdgebouwen (zie figuur situering bebouwing woonlussen).



Situering bebouwing woonlussen



Twee-onder-één-kap woningen
(witte kleur gevel niet van toepassing)



Vrijstaande woning



Vrijstaande woning: Koppelstraat Beek en Donk



Vrijstaande woning: Molenstraat, Lieshout



Aaneengesloten woningen: Prinsenhof Lieshout

Bouwmassa en dakvorm

- De bebouwing heeft een rechthoekige of vierkante plattegrond met eventuele aan- en uitbouwen (zoals entreepartij, middenpartij, erkers, balkons, dakkapellen, dakopbouwen, schoorstenen). De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een (samengestelde) kap.
- De goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m.
- De bebouwing heeft een samengestelde dakvorm op basis van een zadel-, schild- of mansardedak. De nokrichting is variabel, waarbij wordt voorkomen dat de nokrichting van meer dan 3 naast elkaar gelegen hoofdgebouwen dezelfde is.
- De hellingshoek van zadel- en schilddaken is minimaal 47°. Bij mansardedaken bedraagt de hellingshoek van het onderste dakvlak minimaal 60°.

Oriëntatie en entrees

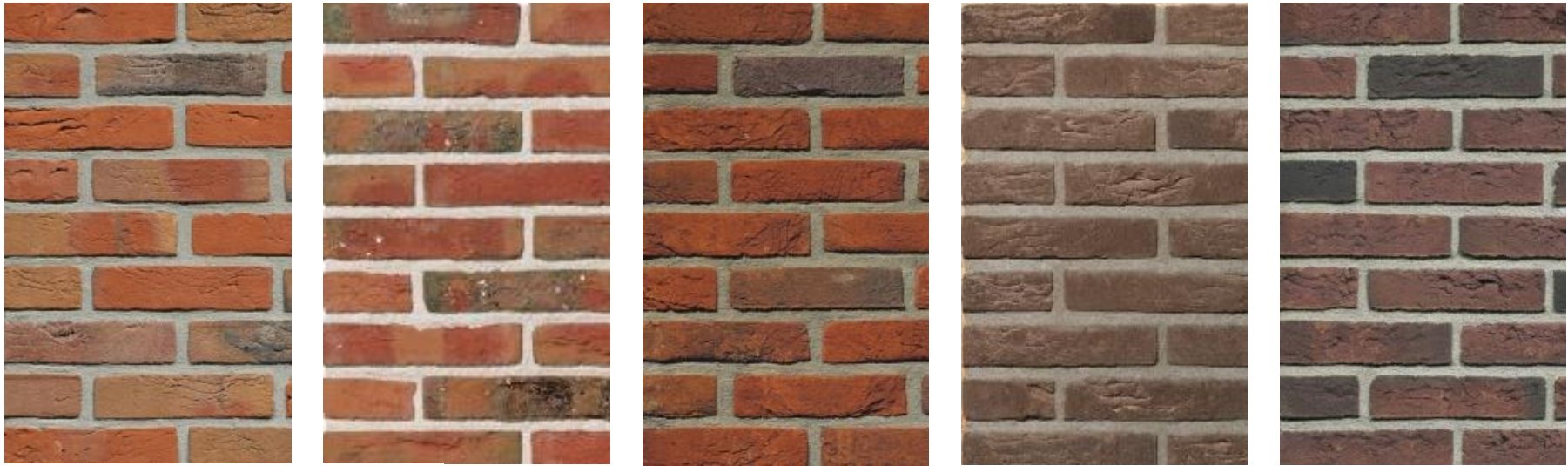
- De woningen zijn georiënteerd op de woonlussen.
- De ligging van de entree tot de woningen is vrij.

Overgang privé-openbaar/erfafscheidingen

- De woningen hebben een haag of bakstenen muurtje (maximaal 0,40 m hoog) met daarop een hekwerk of gaashekwerk met beplanting als erfafscheiding. Daar waar deze grenzen aan openbaar gebied (bij hoekwoningen de beide straatgevels) hebben deze voor de voorgevelrooilijn een hoogte van maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn van maximaal 2 m. De haag en/of de beplanting van het gaashekwerk wordt samengesteld uit gebiedseigen/inheemse soorten als (haag)beuk, meidoorn e.d..
- Bij de woningen aan de Brouwersdreef die met de achterperceelgrens of een zijdelingse perceelsgrens grenzen aan openbaar gebied (de parkzone of de westcoulisse) wordt een uniforme erfafscheiding gerealiseerd in de vorm van een haag of groensingel, zonder doorgangen naar de parkzone. De haag en/of de groensingel wordt samengesteld uit gebiedseigen/inheemse soorten als (haag)beuk, meidoorn e.d..

Parkeren

- Het parkeren bij de bebouwing aan de woonlussen vindt plaats op eigen terrein. Daar waar daartoe de ruimte ontbreekt, worden speciale parkeerkofters tussen de bebouwing aangelegd. Deze zijn bereikbaar vanaf de woonlussen.
- (Bezoekers)parkeren kan ook op straat plaatsvinden. In de groenstrook worden daarvoor langspaarkeerplaatsen aangelegd.



Handvorm baksteen lichtrood tot roodbruin



OH pan



OVH pan



TdN pan



leipan

4.2 Architectonische criteria

Architectuurbeeld

- Het architectuurbeeld is klassiek/traditioneel of eigentijds/modern
- Daarbij is het klassiek/traditionele beeld dominant ten opzichte van het eigentijdse/moderne beeld.

Gevels

- De gevelopbouw is klassiek/traditioneel, met baksteen dominant in de basis en baksteen en/of houten plankenbetimmering hoger in het gevelbeeld.
- Bij hoekwoningen dienen beide straatgevels voorzien te worden van voldoende ramen en overige architectonische middelen, zoals erkers, middenpartijen en dakdoorbrekingen.
- De materialen van de gevels betreffen handvorm baksteen (zie afbeeldingen handvorm baksteen lichtrood tot roodbruin) of houten plankdelen (rabat of potdeksel).
- De kleuren van de gevels zijn lichtrood tot roodbruin voor het metselwerk en zwart of licht voor de houten plankdelen.

Kozijnen

- Bij grotere raamvlakken wordt een onderverdeling toegepast.
- Het materiaal van de kozijnen betreft hout, of een daarop sterk gelijkend materiaal.
- De kleuren van de kozijnen zijn licht.

Daken

- De daken worden klassiek/traditioneel afgedekt met dakpannen in opnieuw verbeterde hollandse (OVH), oudhollandse (OH), tuile du nord (TdN), of leipannen (zie afbeeldingen OH pan, OVH pan, Tdn pan en leipan).
- Uitsluitend het gebruik van keramische pannen, leien, gebakken leien of een sterk op deze natuurlijke materialen gelijkend materiaal is toegestaan.
- De kleur van de dakpannen is zwart, antraciet of blauwgesmoord, in een matte of geëngobeerde (geverfde) uitvoering. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.



Landhuis



Landhuis: Dorpsstraat Lieshout



Landhuis



Landhuis

5 Landhuizen aan Heertums Akker

5.1 Stedenbouwkundige criteria

Typologie bebouwing

- De typologie voor de landhuizen is vrij (zie sfeerbeelden landhuizen en referentiebeelden landhuizen).

Verbijzonderingen en accenten

- Bij de landhuizen zijn geen verbijzonderingen of accenten voorzien.

Rooilijn

- De ligging van de voorgevelrooilijn van de landhuizen wordt bepaald door de aanwezige geurcirkel en is vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De diepte van de bebouwing bedraagt inclusief aanbouw maximaal 15 m.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen liggen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen. Bijgebouwen zijn uitgevoerd in de stijl van de hoofdgebouwen.

Bouwmassa en dakvorm

- De landhuizen kennen een rechthoekige plattegrond met een groot grondvlak en bestaan uit één of twee bouwlagen.
- De goothoogte van de landhuizen bedraagt maximaal 7 m.
- De kapvorm is vrij, met dien verstande dat afgeknotte kappen niet zijn toegestaan.

Oriëntatie en entrees

- De landhuizen zijn georiënteerd op Heertums Akker. De ligging van de entree tot de landhuizen is vrij.

Overgang privé-openbaar/erfafscheidingen

- De woningen hebben een haag als erfafscheiding. Daar waar deze grenzen aan openbaar gebied hebben deze voor de voorgevelrooilijn een hoogte van maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn van maximaal 2 m. De haag wordt samengesteld uit gebiedseigen/inheemse soorten als (haag)beuk, meidoorn e.d..

Parkeren

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

5.2 Architectonische criteria

Architectuurbeeld

- Het architectuurbeeld is klassiek/traditioneel of eigentijds/modern.
- Het architectuurbeeld van een landhuis is afwijkend van de belending.
- De voorgestane architectuurstijl dient stijlzuiver uitgewerkt te worden.

Gevels

- Aan de gevels worden geen specifieke criteria verbonden.

Kozijnen

- Aan de kozijnen worden geen specifieke criteria verbonden.

Daken

- Aan de daken worden geen specifieke criteria verbonden.

Verbijzondering

- Aan gevels, kozijnen en daken zijn geen verdere criteria verbonden. Het niet aanwezig zijn van specifieke criteria betekent echter niet dat de landhuizen welstandsvrij zijn. De landhuizen worden getoetst aan de algemene criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. De voorgestane architectuurstijl dient stijlzuiver uitgewerkt te worden.