

BEELDKWALITEITSPLAN

Het Heem van Selis



DEFINITIEVE VERSIE

BOXTEL

COLOFON

BOXTEL

Beeldkwaliteitsplan 'het Heem van Selis'
Definitieve versie
Oosterhout, 20 maart 2018
IND01-0253953-01b



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



Van Wanrooij Bouw en Projectontwikkeling

Broekstraat 2
5386 KD Geffen
073 53 40 400

info@vanwanrooij.nl
service@vanwanrooij.nl



Bouwbedrijf van Peer bv

IJsselstraat 47
Postbus 423
5340 AK OSS
0412 624252

info@bouwbedrijfvanpeer.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Remond Baselmans

GOEDKEURING

Projectleider:
Mark van der Poll (in afwezigheid Martijn Stabel)

Datum vrijgave:
20 maart 2018

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Leeswijzer
- 1.4 Plangebied

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

- 2.1 Historische context
- 2.2 Structuurschets
- 2.3 SWOT-analyse

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

- 3.1 Stedenbouwkundige visie
- 3.2 Verkavelingssuggestie
- 3.3 Deelgebieden
- 3.4 Principe profielen en inrichting

4 DEELTHEMA'S

- 4.1 Bebouwingsstructuur
- 4.2 Verkeerstructuur
- 4.3 Parkeren
- 4.4 Groenstructuur
- 4.5 Waterstructuur
- 4.6 Duurzaamheid

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 49

- 5.1 Welstandnota 39
- 5.2 Deelgebieden bebouwing 41
- 5.3 Welstandscriteria - Buurtschap Selissen 43
- 5.4 Welstandscriteria - Woonwijk 'het Heem van Selis' 45
- 5.5 Welstandscriteria - Woonbuurt Bosscheweg 51

6 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE 53

- 6.1 Deelgebieden openbare ruimte 53
- 6.2 Materialisatie verhardingen 55
- 6.3 Groenuitwerking Deelgebieden 61
- 6.4 Erfafscheiding 63



De Bosscheweg ter hoogte van de locatie



Selissen: boerderij en bijgebouwen (nr 5)



Wonen aan de Dukaat



Entree vanaf rotonde bij politiebureau



Selissen: burgerwoning (nr 5a)



Wonen aan de Florijn



Splitsing van Dukaat naar Duit



Selissen: woning bij kas (nr 3) en achterzijde tuincentrum



Het fietspad (Weikespad)

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Boxtel heeft behoefte aan nieuwbouwwoningen. De locatie Selissen, aan de noordzijde van Boxtel, is één van de laatste grote uitbreidingsgebieden voor woningbouw in en rondom de kern Boxtel.

In 2016 heeft CroonenBuro5 in opdracht van de gemeente Boxtel de 'Stedenbouwkundige Visie Selissen' opgesteld. Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling was op dat moment als initiatiefnemer in beeld voor de woningbouwlocatie Selissen. Het visiedocument heeft gediend als inspiratie- en ontwerp kader voor de ontwikkeling van een groter gebied dan alleen de woningbouwlocatie Selissen. Andere delen uit de 'Stedenbouwkundige Visie Selissen' worden later uitgevoerd en vallen buiten de voorliggende deeluitwerking.

In 2017 hebben Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling en Bouwbedrijf van Peer aan CroonenBuro5 gevraagd om zowel het verkavelingsplan, het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan verder uit te werken voor de woningbouwlocatie Selissen. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan 'het Heem van Selis' is het resultaat hiervan.

1.2 DOEL

In het bestemmingsplan worden de hoofduitgangspunten juridisch gewaarborgd, daarbinnen is er de nodige flexibiliteit opgenomen. Hetzelfde uitgangspunt geldt ook voor het stedenbouwkundig plan. Het plan wordt fasegewijs ontwikkeld, waarbij per fase een verkaveling en verdere uitwerking wordt gemaakt.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voor Selissen is geen blauwdruk. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de stedenbouwkundige ruimtelijke kaders en uitwerkingsprincipes voor de verdere planuitwerking vast te leggen.

De focus ligt daarbij op het waarborgen van de herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de locatie Selissen en de directe omgeving, het ontwikkelen van een woonwijk met een herkenbare identiteit en een prettige woonomgeving, en het vastleggen van de kwaliteitseisen voor de woningen en de openbare ruimte in een beeldkwaliteitsplan.

Het document Beeldkwaliteitsplan 'het Heem van Selis' biedt een richtinggevend kader voor de fasegewijze ontwikkelingen.



Plangebied en straatnamen

1.3 LEESWIJZER

De studie 'Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel' (CroonenBuro5, april 2016) vormt de basis voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk twee worden de relevante punten uit de studie aangehaald.

In hoofdstuk drie wordt het stedenbouwkundige plan toegelicht. Het hoofdstuk laat de doorvertaling van de Stedenbouwkundige Visie (2016) naar het stedenbouwkundig plan zien. In het hoofdstuk worden de omgevingsferen benoemd die in het beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt. Tevens worden principeuitwerkingen en -profielen uitgewerkt voor de verschillende typen straten.

In hoofdstuk vier worden de principes van het stedenbouwkundig plan toegelicht aan de hand van themakaarten. Hierbij komt ook het begrip duurzaamheid naar voren.

In hoofdstuk vijf wordt de beeldkwaliteit voor de bebouwing beschreven. Hierbij wordt de relatie gelegd met de systematiek van de Welstandsnota. Na vaststelling door de gemeenteraad maakt hoofdstuk vijf deel uit van de Welstandsnota en wordt hoofdstuk 5 het toetsingskader voor welstand.

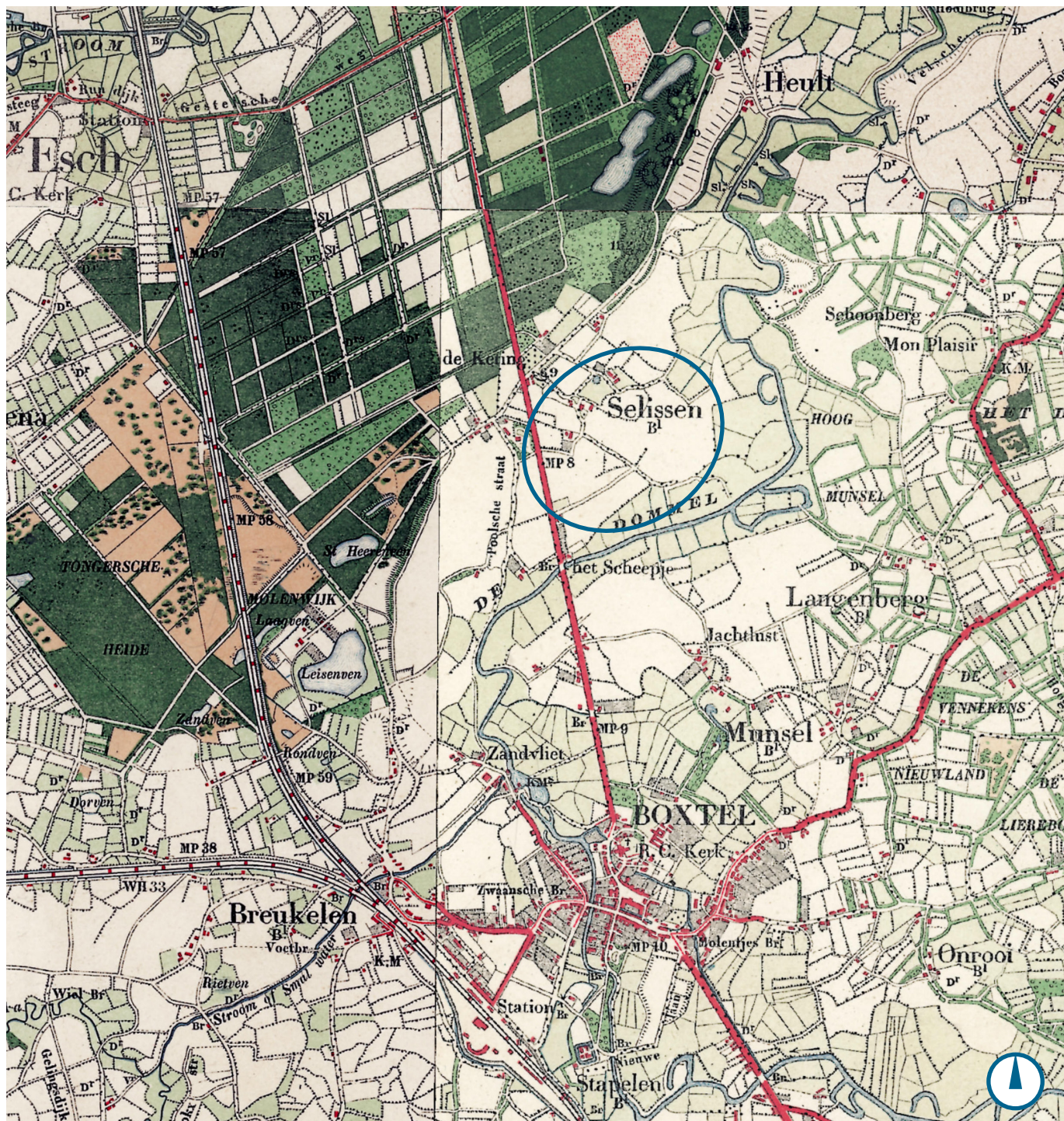
Hoofdstuk zes focust zich op de inrichting van de openbare ruimte en de erfafscheidingen.

1.4 PLANGEBIED

Gedurende het opstellen van het stedenbouwkundig plan is het plangebied definitief afgebakend. Binnen het plangebied vallen de percelen die deel uit maken van de ontwikkeling en de bestaande percelen van het buurtschap Selissen.

De hoofdgrenzen worden gevormd door de steilrand naar het Dommeldal, de A2, het landgoed, de noordrand van het buurtschap Selissen, de Bosscheweg en de bestaande bebouwing (politiebureau, tuincentrum, bouwmarkt, bedrijventerrein en woonbuurt).

Om goede verkeersaansluiting op de Dukaat te maken, is een strook van het bestaande grasveld toegevoegd aan het plangebied. De nieuwe rotonde op de Bosscheweg is buiten het plangebied gehouden, evenals de aansluiting.



Historische kaart (omstreeks 1930)



Het Dommeldal



De landgoederenzone



Het landschap rondom Selissen

RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

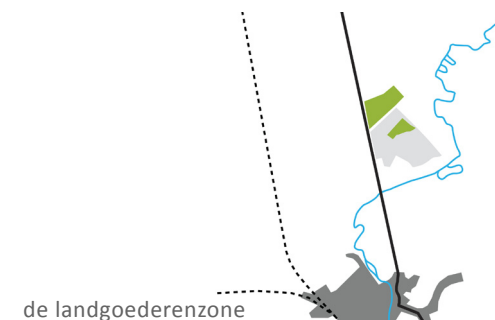
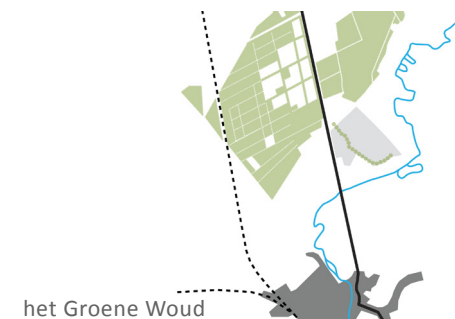
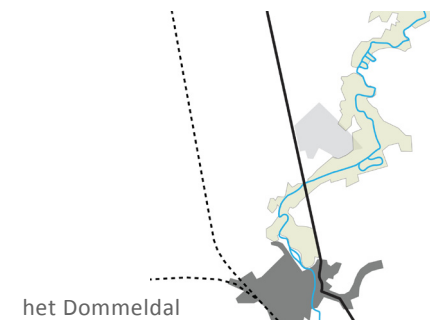
Selissen is een buurtschap ten noorden van Boxtel. Het buurtschap werd voor het eerst vermeld in 1293 en de naam werd toen gespeld als: Zelicel. De naam heeft later vele varianten gekend. Onder deskundigen wordt het toponiem verklaard als 'heem van Selis', waarbij Selis zou slaan op een voornaam.

Het buurtschap is niet ver van het dal van de Dommel gelegen, en de boerderijen werden op relatief hoge delen gebouwd. De huidige boerderijen liggen op dezelfde plaats als hun voorgangers.

In 1741 werd de straatweg van 's-Hertogenbosch naar Eindhoven aangelegd en deze liep vlak langs Selissen. Dit leidde tot de bouw van enige uitspanningen en ook tegenwoordig is er nog een herberg en een wegrestaurant, ondanks het feit dat in 1967 een autosnelweg ten oosten van Selissen is aangelegd. Tussen 1952 en 1965 werd ten westen van het buurtschap de wijk Selissenwal gebouwd.

Voor de stedenbouwkundige visie zijn de volgende historische lagen van belang:

- het Dommeldal;
- het Groene Woud;
- de landgoederenzone;
- de verkaveling van het buurtschap Selissen.





*Principevoorstel profiel:
Voor het noordelijke deel van de Bosscheweg wordt hetzelfde profiel voorgesteld
als het profiel op het zuidelijke deel van de Bosscheweg (zie foto hieronder, deel
tussen de Dukaat en de Munsel).
(Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).*



Huidig profiel zuidelijke deel Bosscheweg



Ruimtelijke Structuurschets (Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).

2.2 STRUCTUURSCHETS

De structuurschets geeft de positie van de locatie Selissen weer ten aanzien van de kern Boxtel en het omringende landschap. Kenmerkend aan het gebied is de oost-west zonering van de gebieden met de Bosscheweg als verbindende lijn tussen de zones.

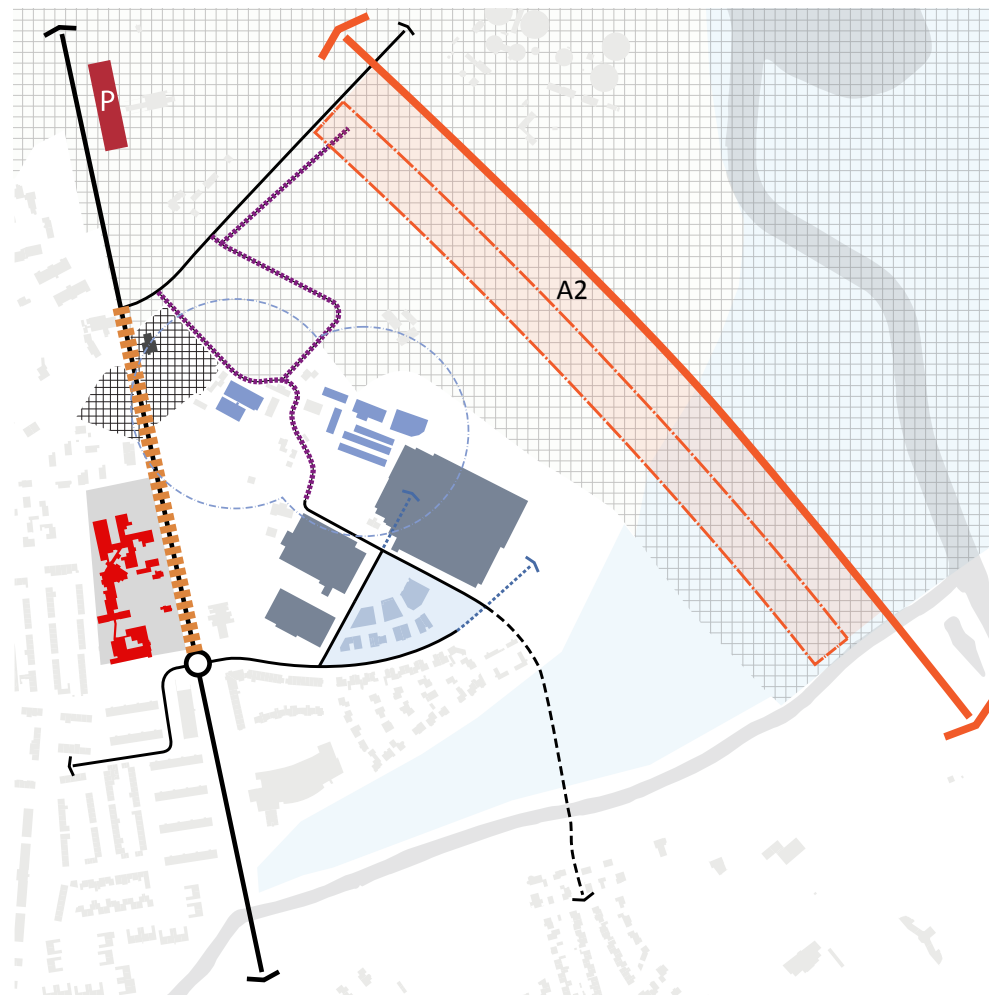
De invulling van de locatie Selissen, gesitueerd tussen het Dommeldal, buurtschap Selissen (onderdeel landgoederenzone), de Bosscheweg en de A2 past binnen de ruimtelijke structuur van Boxtel.

De landgoederenzone en het Dommeldal voegen landschappelijke kwaliteiten toe aan de locatie Selissen. Met de ontwikkeling van de locatie wordt doorgeënt op deze landschappelijke kwaliteiten, die een belangrijke identiteitsdrager vormen voor de nieuwe woonbuurt.

De Bosscheweg is de stedelijke ketting waarop de locatie aansluit en de locatie verbindt met de rest van Boxtel. De Bosscheweg is de noordelijke entree voor Boxtel. De nieuwe woonbuurt dient zowel een goede verkeerskundige als stedenbouwkundige aansluiting op de Bosscheweg te krijgen.



Sterkten (Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).



Zwakten (Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).

2.3 SWOT-ANALYSE

Met de SWOT-analyse worden de sterkten en kansen voor de locatie in beeld gebracht, deze vormen de basis voor het ontwerp. Tevens brengt de analyse de zwakten en bedreigingen in beeld, dit zijn de verbeterpunten.

Sterkten:

- + Dommeldal;
- + historisch karakteristiek lint;
- + landgoed Selissen;
- + bosgebied incl. Landgoederen en Groene Poort;
- + groene entree Boxtel;
- + De Bourgondiër;
- + agrarisch karakter gebied rondom Selissen;
- + zicht op silhouet dorpskern vanaf A2;
- + verbinding over de Dommel;
- + beeldbepalende gebouwen zorgcomplex;
- + duidelijke entree met beeldbepalende bebouwing;
- + goede en snelle ontsluiting naar de snelweg.

Zwakten:

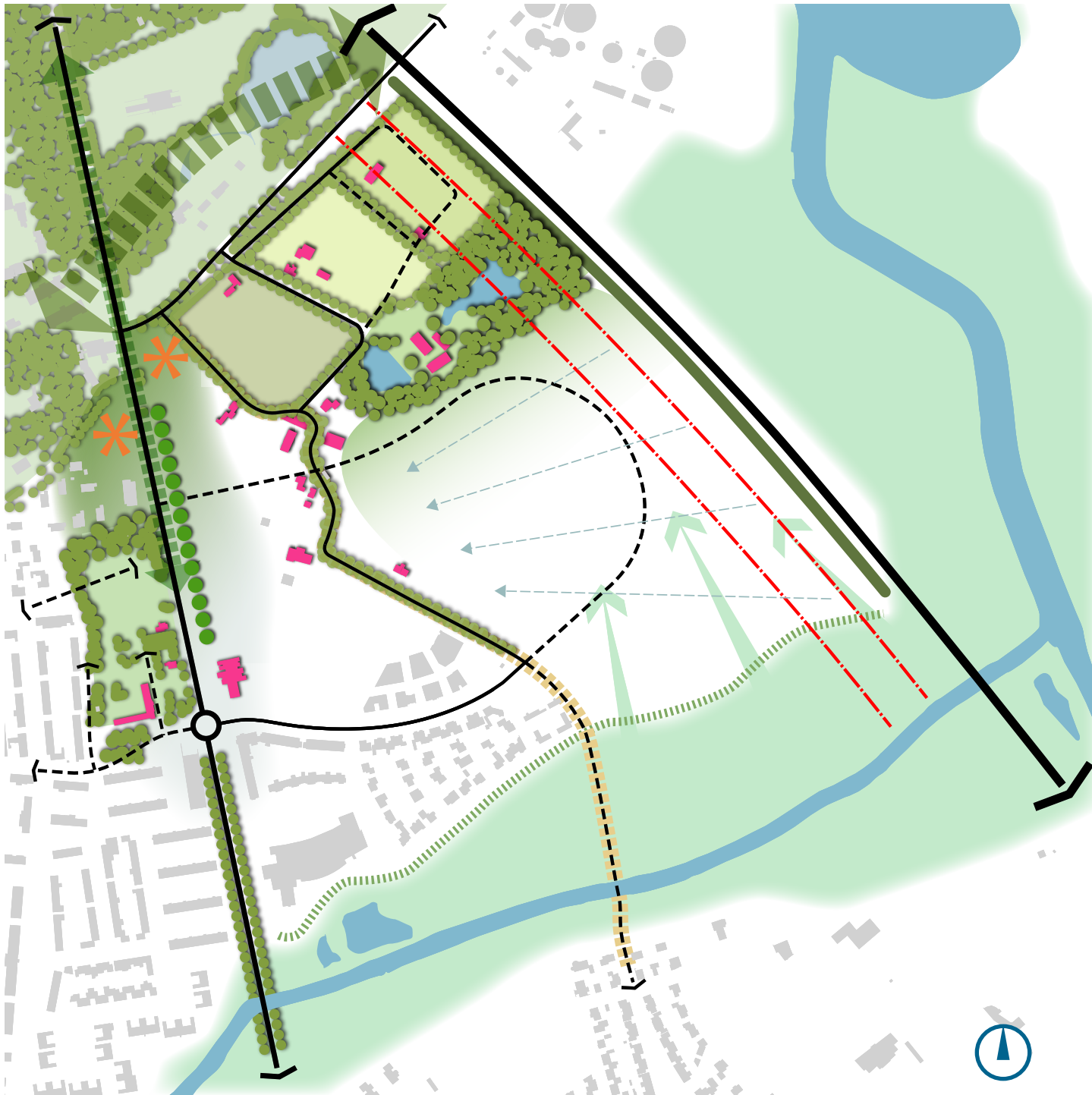
- A2: geluid;
- kassen en bedrijventerreinen: rommelig en groot;
- boerderijen evt. hindercirkels;
- verdwenen structuur door bedrijvigheid;
- uitstraling De Oude Ketting;
- te smalle profielen voor nieuwe (intensievere) functie;
- onduidelijk karakter Bosscheweg;
- zorgcomplex barrière te groot;
- ongedefinieerde lege plek aan Bosscheweg.

Kansen:

- + verbeteren entree Bosscheweg;
- + verbeteren aansluitingwijk;
- + lege plekken poort van Boxtel;
- + duurzame (woningbouw) ontwikkeling.

Bedreigingen:

- parkeerdruk Groene Poort;
- kunnen niet teveel aansluitingen aan Bosscheweg.



*Stedenbouwkundig concept
(Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).*

*Stedenbouwkundig kader Selissen
(Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).*

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Het stedenbouwkundig kader is het resultaat van de historische en ruimtelijke context, het vigerend beleid, de ruimtelijke structuurschets, de SWOT-analyse, de ruimtelijke analyse en de belemmeringen.

Het kader heeft dienst gedaan als basis voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied rondom buurtschap Selissen.

Op basis hiervan zijn meerdere varianten onderzocht. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in hiernaast afgebeelde 'Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel' (april 2016).

De 'Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel' is de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Op de kaart is het plangebied van het stedenbouwkundig plan aangeduid.



*Referentiebeelden
(Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel, CroonenBuro5, april 2016).*



Verkavelingssuggestie 'Het Heem van Selis'

3.2 VERKAVELINGSSUGGESTIE

De verkavelingssuggestie geeft een mogelijk beeld van een verkavelingsplan voor de wijk op basis van ontwerpuitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie, onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan, beleidsuitgangspunten en het programma. Het project wordt fasegewijs ontwikkeld. Op dat moment wordt per fase het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een definitieve verkaveling en inrichtingsplan.

Het verkavelingsplan sluit aan op de volgende elementen in de omgeving:

- **Buurtschap Selissen:**

Het buurtschap (boerderijen en erfbeplanting) vormt de historische drager van het gebied. Een deel van Buurtschap Selissen valt binnen het plangebied van de ontwikkeling en wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De hoofdroute raakt het buurtschap waardoor met name de erfbeplantingen van Selissen zichtbaar zijn en de woonwijk betekenis geven. De bestaande smalle weg Selissen met de karakteristieke wilgen wordt onderdeel van de langzaamverkeersroute.

- **Dommeldal:**

De Dommel en het brede Dommeldal zijn de landschappelijke dragers voor de wijk. De wijk richt zich op het dal door de verkavelingsstructuur.

Vanuit de wijk gaan enkele lange lijnen naar het Dommeldal.

- **Bestaande woonbuurt en het bedrijventerrein:**

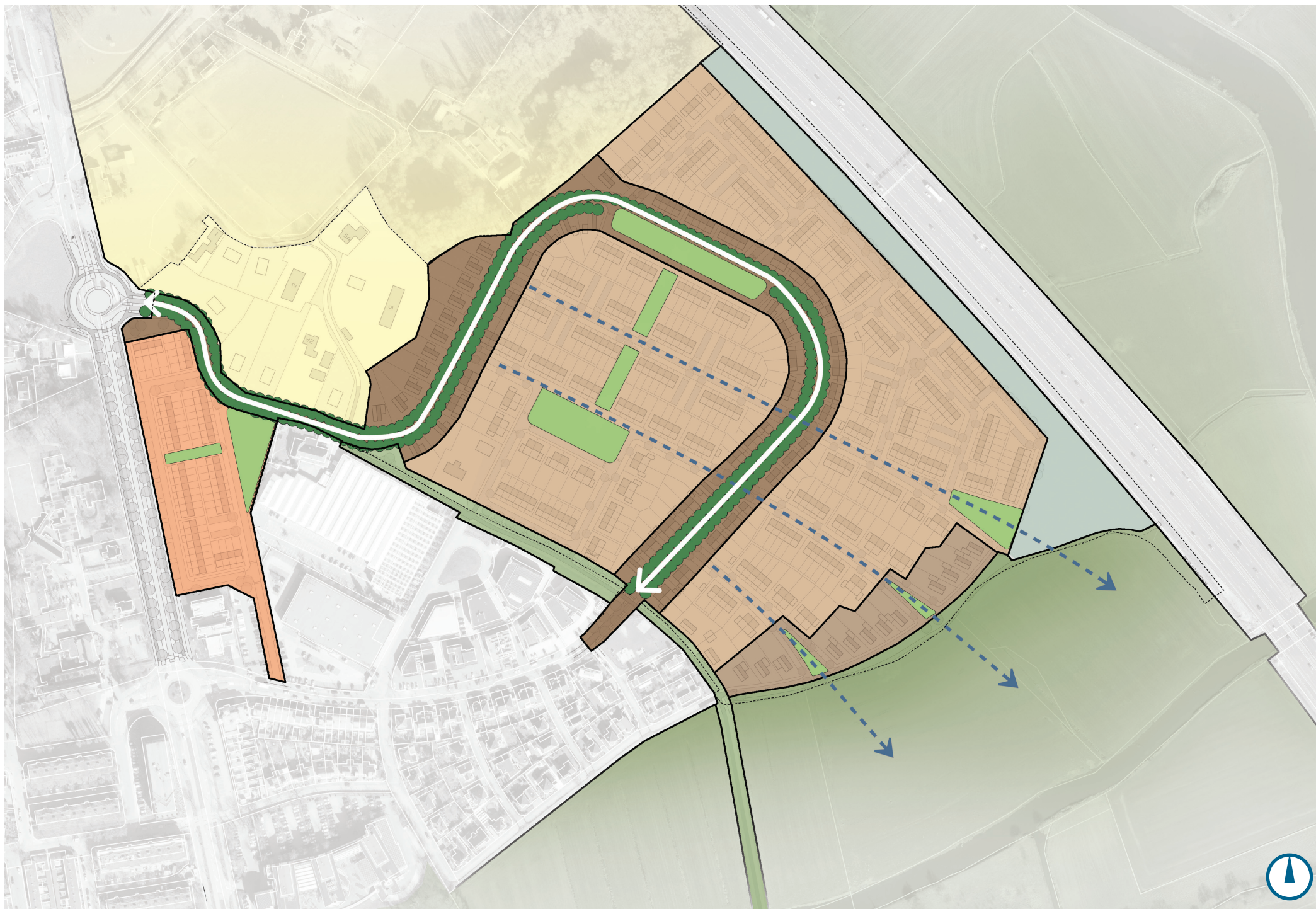
De hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk wordt doorgezet op de bestaande structuur. De Dukaat is de aanzet voor de hoofdroute en de bouwblokken aan de Dommelse zijde worden gecontinueerd. In de huidige vorm (profiel, wegbeeld) is de Dukaat niet geschikt als hoofdontsluiting voor Selissen en zal aangepast moeten worden (valt buiten de scope voorliggende opgave).

- **Bosscheweg:**

Het profiel van het zuidelijke deel van de Bosscheweg wordt doorgezet tot aan de noordelijke dorpsentree. Een nieuwe rotonde zorgt voor een tweede ontsluitingsmogelijkheid van de woonwijk. De aanleg van de rotonde en de snelfietsroute over de Bosscheweg vallen buiten de scope van de voorliggende opgave.

- **A2:**

De A2 is een gegeven waar rekening mee gehouden dient te worden. Er zijn geluidsreducerende voorzieningen nodig en er dient een strook bebouwingsvrij te blijven. Het geluidsscherm en de bebouwingsvrije strook zijn op de plankaart ingetekend.



LEGENDA



Buurtschap Selissen



Woonwijk 'het Heem van Selis'



- Laan van Selis



- Wonen aan het Dommeldal



- Woonbuurten



Woonbuurt Bosscheweg



Natuurzone langs A2



Zone langs Dommeldal



Fietsroute Selissen / Weikespad



Groen- en speelvoorzieningen



Lange lijnen naar de Dommel

3.3 DEELGEBIEDEN

Voor de gebouwde omgeving worden er vijf deelgebieden onderscheiden die nader uitgewerkt worden in het hoofdstuk Beeldkwaliteit Bebouwing (hoofdstuk 5). Het betreft:

1 Buurtschap Selissen:

Het Buurtschap Selissen zal veranderen van een agrarisch buurtschap (met agrarische bedrijven en bijbehorende activiteiten) naar een landelijk buurtschap met wonen. Tussen de bestaande woningen en aan de Laan van Selis worden diverse nieuwe grote woonkavels toegevoegd. De woningen worden door particulieren ontwikkeld.

2 Woonwijk 'het Heem van Selis':

A Laan van Selis:

Er komt een hoofdroute door de woonwijk die met de bestaande en een nieuwe rotondes aansluit op de Bosscheweg. De route krijgt een laankarakter door het toepassen van bomen en groen in het profiel. De route verbindt alle buurten en maakt het historische Buurtschap Selissen en het landgoed beleefbaar. Aan de laan wordt gekozen voor een minder intensieve en meer gedifferentieerde bebouwing dan in de woonbuurten.

B Wonen aan het Dommeldal:

Aan de zuidzijde ontstaat een extra aantrekkelijke woonzone gericht op het Dommeldal. Vanuit

de bebouwing is er zicht op het lager gelegen brede Dommeldal. Om deze kwaliteit optimaal te benutten, wordt de woonstraat aan het Dommeldal uitgevoerd met minimale impact (geen parkeren, eenrichting). De rest van de wijk wordt met het Dommeldal verbonden door de verkavelingsstructuur met enkele lange lijnen vanuit de wijk naar het Dommeldal.

C Woonbuurten:

De woonwijk bestaat uit verschillende woonbuurten. Per buurt zijn er verschillen door de positie in de wijk ten opzichte van het groen, de laan en het landschap en het verkavelingspatroon.

3 Woonbuurt Bosscheweg:

Door de situering tegen de Bosscheweg wijkt deze woonbuurt af van de overige woonbuurten. Het is belangrijk dat de woonbuurt zich door accenten in de bebouwing manifesteert aan de Bosscheweg.

De overige elementen voor de hoofdstructuur zijn:

- natuurzone langs A2 (20,0 m ruimte tussen woonwijk en geluidscherm);
- zone langs Dommeldal;
- fietsroute Selissen / Weikespad;
- groen- en speelvoorzieningen;
- lange lijnen naar de Dommel;

Deze worden nader toegelicht bij de hoofdstukken Deelthema's en Beeldkwaliteit Openbare Ruimte.

3.4 PRINCIPEPROFIELEN EN INRICHTING

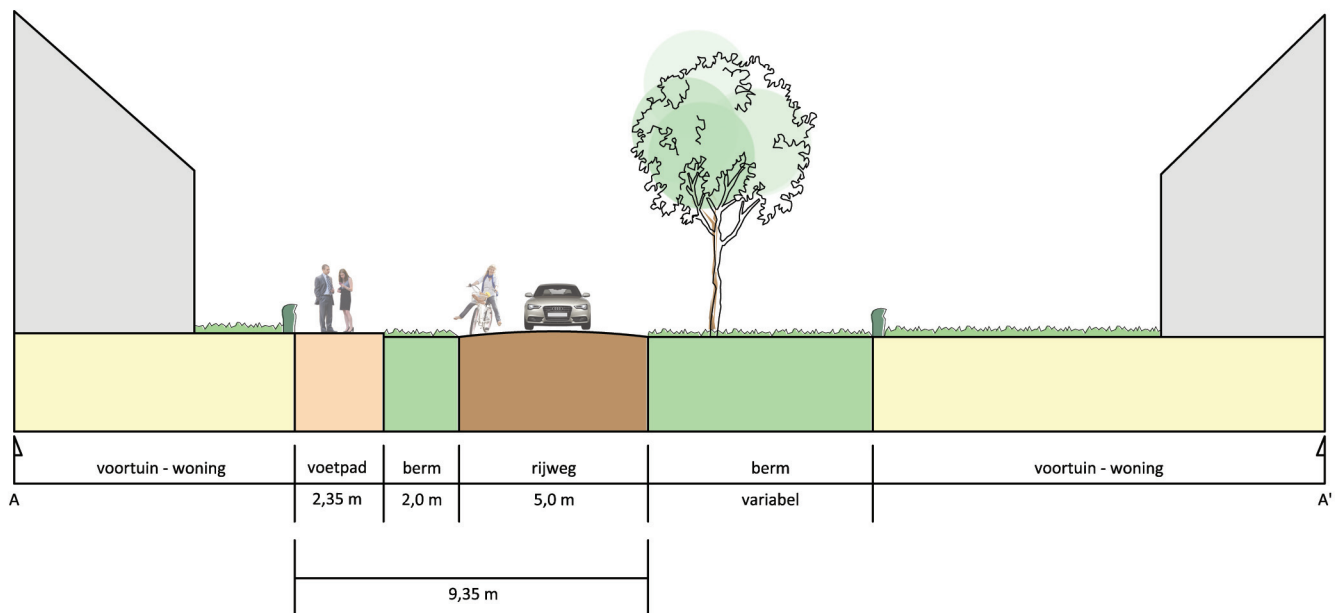
In het verkavelingsplan is de openbare ruimte nog niet uitgewerkt. Deze wordt per bouwfase verder uitgewerkt. Bij het verkavelingsplan is rekening gehouden met enkele principes die consequent zijn doorgewerkt in de woonwijk. Voor vier type wegen zijn principeprofielen en -inrichtingen gemaakt:

- de Laan van Selis: deel Buurtschap Selissen en woonwijk;
- de woonstraat aan het Dommeldal;
- de woonstraat in de woonbuurten;
- de woonstraat in de woonbuurt Bosscheweg.

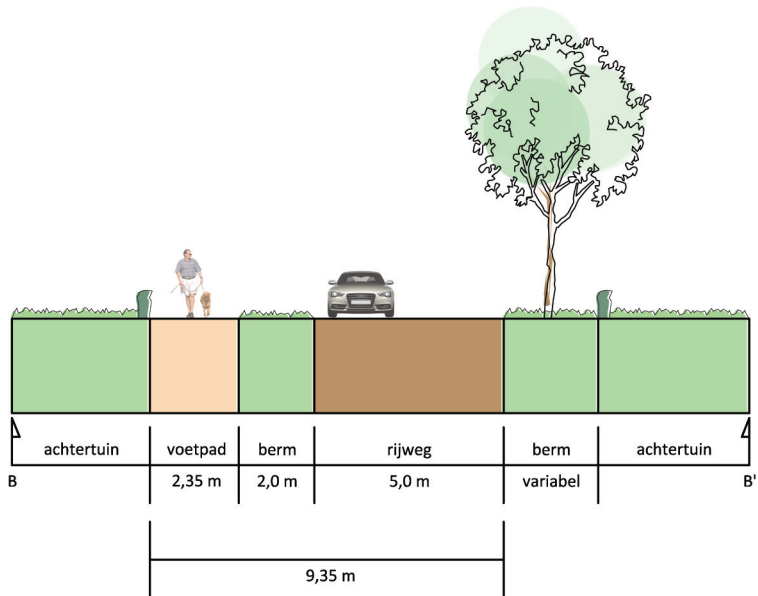
De principeprofielen geven de opbouw van de openbare ruimte aan (incl. bemating). De principe inrichting geeft een uitwerking van de parkeerplaatsen, de hagen en de bomen in de openbare ruimte. In de uitwerkingen worden ook de hoofdkeuzes in de materialisering voorgesteld.

De onderstaande punten komen uit het 'Programma van eisen' (februari 2017, gemeente Boxtel), op enkele punten zijn er nadere aanvullingen vanuit de gemeente geweest:

- rijweg: bij erftoegangsweg binnen de bebouwde kom wordt geen breedtemaat benoemd, voor profiel met elementenverharding wordt een rijwegbreedte van 5,00 meter aangehouden;
- langsparkeren:
 - breedte: 2,00 m;
 - lengte: eindvak 6,00 m, tussenvak 5,50 m;
 - laatste vak afschuining 45⁰, of tegen een oprit;
- haaksparkeren:
 - breedte: 2,50 m;
 - lengte: variabel 4,50-5,00 m;
 - uitrijdlengte: minimaal 10,5 m;
- breedte trottoir: 2,05 m langs parkeerstrook, 2,35 m wanneer langs weg.



Principeprofiel AA - Laan van Selis nabij de entree vanaf de rotonde



Principeprofiel BB - Laan van Selis ter hoogte van twee bestaande woningen

De Laan van Selis - deel Buurtschap Selissen

Voor het principeprofiel van de Laan van Selis wordt uitgegaan van ruimte 1^e orde bomen en onderbeplanting.

Aan de zijde van het Buurtschap Selissen wordt geen trottoir aangelegd. De breedte van de berm varieert van 2,00 tot 5,00 meter.

Aan de zijde van de Woonbuurt Bosscheweg wordt een trottoir aangelegd (2,35 m). Tussen het trottoir en de weg is ruimte voor een groenstrook (bomen en onderbeplanting) van 2,00 m. Op enkele punten ter hoogte van de twee bestaande woningen (profiel BB) is de ruimte smaller.

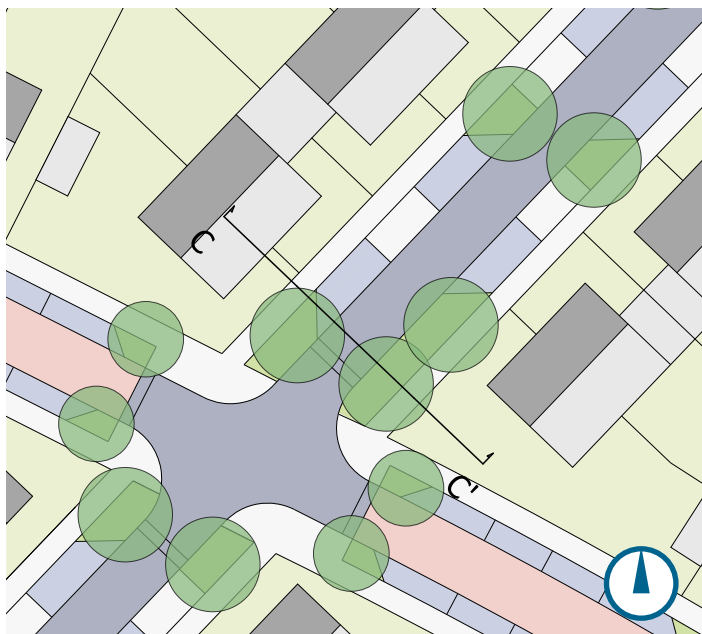


Principe inrichting - de Laan van Selis - deel Buurtschap Selissen

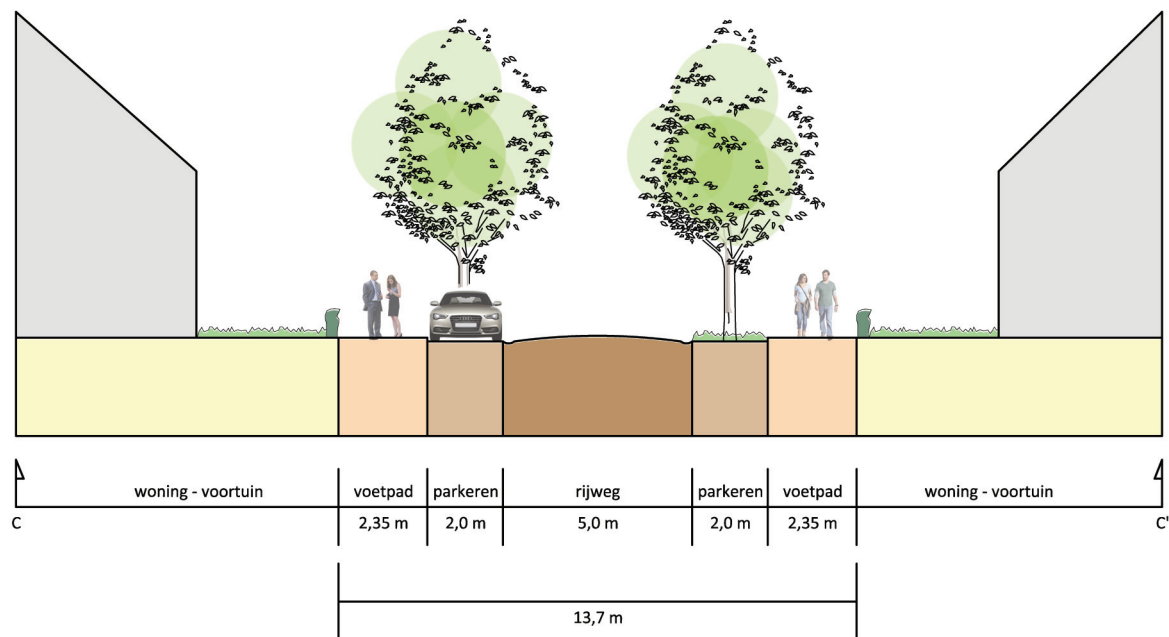
De Laan van Selis - deel in woonwijk

Voor het principeprofiel van de Laan van Selis wordt uitgegaan van ruimte 1^e orde bomen en onderbeplanting. Dit is mogelijk door het toepassen van minder intensievere bebouwing (overwegend tweekapper en vrijstaand) waardoor de parkeerdruk beperkt wordt. Uitgangspunt is om het openbare parkeren en de opritten aan de Laan te beperken en waar mogelijk in en aan de zijstraten op te lossen.

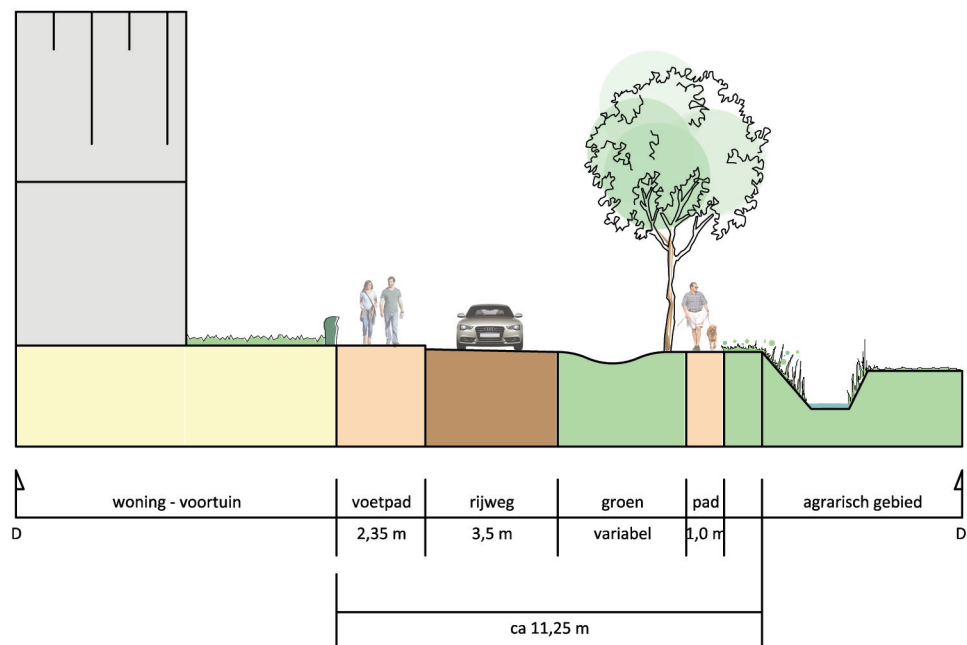
De trottoirs worden aangelegd met een breedte van 2,35 m omdat ze voor een aanzienlijk deel gelegen zijn langs beplantingsvakken.



Principe inrichting - de Laan van Selis



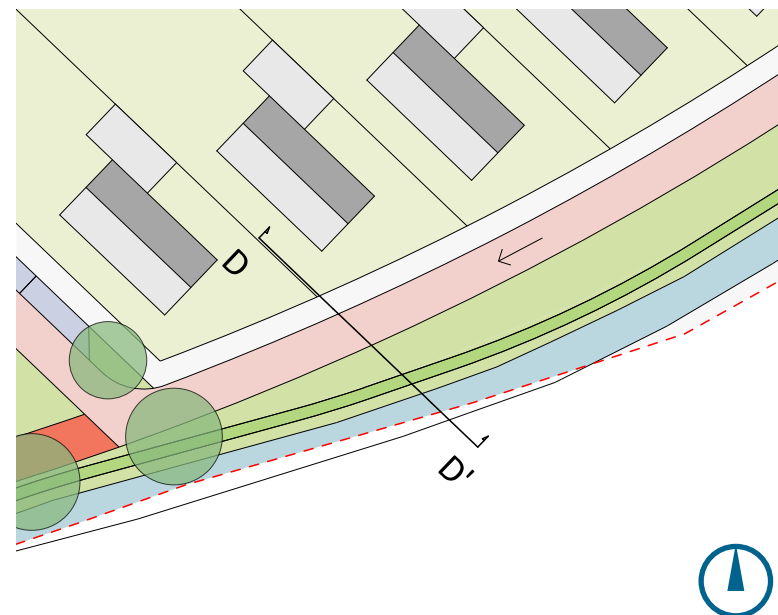
Principeprofiel CC - Laan van Selis



Principeprofiel DD - woonstraat aan het Dommeldal

Woonstraat aan het Dommeldal

De woonstraat in het woonbuurtje tegen het Dommeldal wordt uitgevoerd als eenrichtingsstraat met aan de woningzijde een trottoir (2,35 m). Er wordt geen parkeerstrook aangelegd, aan de zijkant van de hoekwoning is in de openbare ruimte gelegenheid voor (bezoekers)parkeren. De greppel vormt de overgang tussen de woonbuurt en het Dommeldal. Aan de planzijde van de greppel is een steilrand, deze heeft een landschappelijke waarde en mag niet aangetast worden. Tussen de greppel en de weg is een brede berm. De berm biedt ruimte voor een greppel (zijde weg) om het water zichtbaar af te voeren naar de waterretentiezone, en voor een struipad (halfverharding) aan de zijde Dommeldal.



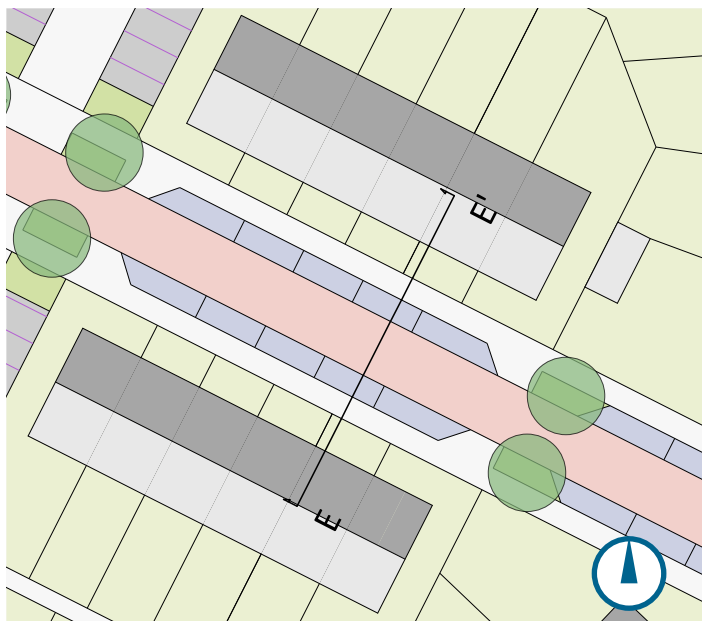
Principe inrichting - woonstraat aan het Dommeldal

Woonstraten in woonbuurten Heem van Selis

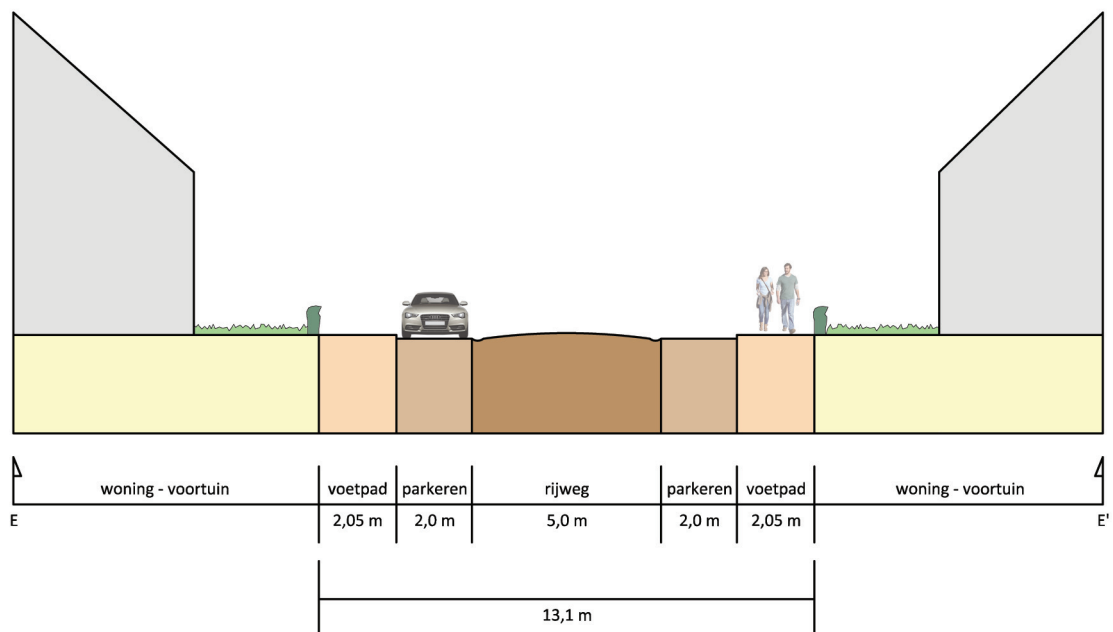
In de woonstraten worden de parkeerstroken grotendeels voor parkeren gebruikt. Elke straat begint met een boom, ter hoogte van de parkeerkoffers is ruimte voor bomen en afhankelijk van de blokmaat / parkeerbalans een boom per bouwblok.

De rijweg wordt hol aangelegd, er wordt gewerkt met een middengoot (dit is voor alle straten die naar de randen van het plan aflopen).

Om de parkeerbalans sluitend te krijgen worden parkeerhoven aangelegd binnen de delen met intensievere bebouwing. De parkeerhoven beginnen met een haagblok zodat auto's minder in beeld zijn.



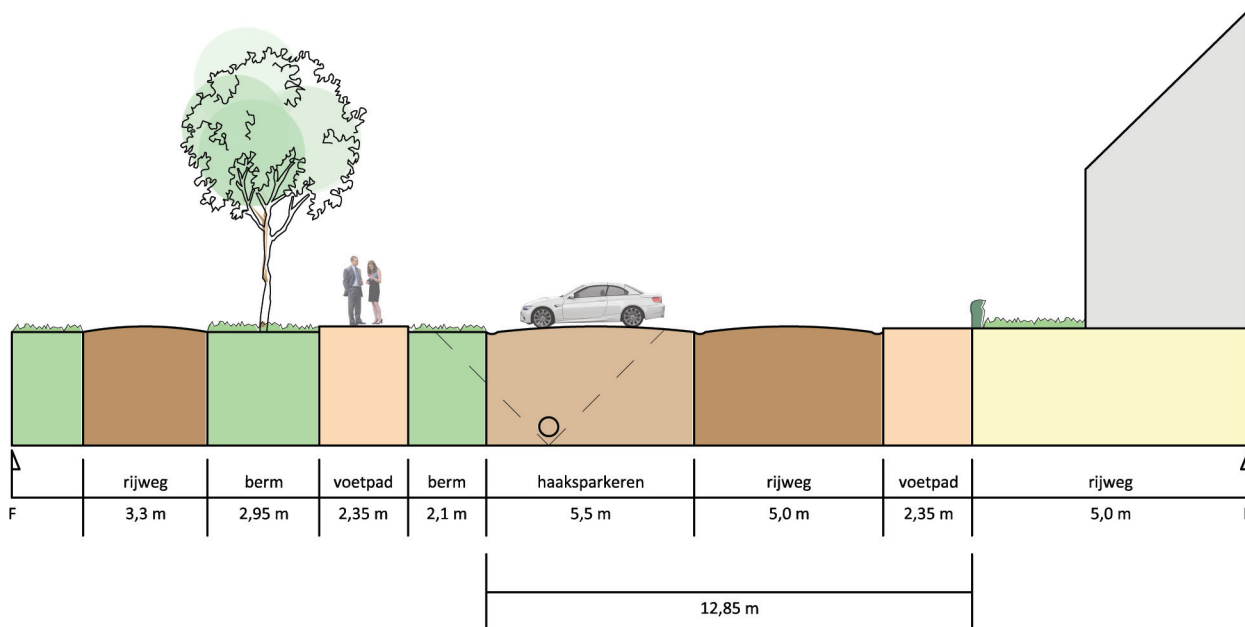
Principe inrichting - de woonstraten



Principeprofiel EE - woonstraat (middengoot: waterberging in straatprofiel)

Woonstraten woonbuurt Bosscheweg

Tussen de bouwblokken aan de Bosscheweg worden enkele doodlopende straten gesitueerd om het parkeren voor de buurt op te lossen. De straten worden uitgevoerd als een erf zodat duidelijk is dat het geen doorgaande straat is en de auto is hierdoor duidelijk te gast. Per straat is er een strook met haaksparkeren, in de strook is ruimte voor enkele bomen.



Principeprofiel FF - woonstraat met haaksparkeren



Principe inrichting - woonstraat woonbuurt Bosscheweg



4

DEELTHEMA'S

4.1 BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de agrarische bebouwing (kassen, stallen) in het gebied gesloopt. De bestaande woonbebouwing rondom Selissen wordt behouden. Met de eigenaren van de gronden zijn afspraken om enkele percelen toe te voegen.

De volgende percelen vallen binnen het plangebied:

- Selissen 1: Te behouden burgerwoning.
- Selissen 2: De langsgewelboerderij (zadelkap) en kleinschalige schuren worden behouden. De stallen worden afgebroken, ter plaatse van de stallen komen nieuwe burgerwoningen. Aan de achterzijde van het perceel worden woningen gerealiseerd, gericht op de hoofdontsluiting.
- Selissen 2a: De burgerwoning wordt behouden. Een deel van het perceel is nodig voor de hoofdontsluiting van de wijk. Op de oostzijde van het perceel wordt een woning toegevoegd.
- Selissen 3: Het woonhuis en bijhorend tuincentrum worden behouden en vallen buiten het plangebied. Een deel van de tuin bij de woning wordt betrokken bij de ontwikkeling.
- Selissen 4: Het woonhuis wordt ingepast in de woonwijk, de kassen worden gesloopt.
- Selissen 5: De langsgewelboerderij (mansardekap, woonhuis met stal) en kleinschalige schuren (o.a. het bakhuisje) worden behouden. De stallen worden afgebroken en aan de oostzijde is een

nieuwe perceelsgrens bepaald. Er wordt op het erf een nieuwe woning toegevoegd (locatie nader te bepalen).

- Selissen 5a: Te behouden burgerwoning.
- Selissen 6: De kavel wordt geheel buiten de ontwikkeling gehouden.

Bij de verkaveling van de wijk is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Gunstige verkavelingsrichting voor passieve en actieve energie:
 - bebouwing overwegend in oost-westrichting (met name voor rijen);
 - bij noord-zuid richting voorkeur voor vrijstaande en half vrijstaande bebouwing met dwarskap;
- een heldere blokkenstructuur: zichten naar buiten en doorgaand circuit van routes;
- overwegend bebouwing in twee lagen met een (te gebruiken) kap, bij accenten is een derde bouwlaag mogelijk, in de zone langs de A2 kunnen er vanwege de geluidsbelasting beperkingen optreden voor het gebruik van de derde laag;
- de vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing:
 - aansluitend op landschappelijke kwaliteiten van Buurtschap Selissen (groene karakter, grote kavels) en het Dommeldal (uitzicht);
 - aan de hoofdstructuur zoals de Laan van Selis en centrale groenvoorziening;
- in gebieden met veel rijenwoningen worden parkeerhoven in de blokken gerealiseerd.

LEGENDA



Bestaande kavels Selissen



Nieuwe kavels Buurtschap Selissen



Projectmatige ontwikkeling (rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen)



LEGENDA



Dukaat (deel asfalt)



Dukaat (onderdeel Laan van Selis)



Laan van Selis



Fietsroutes



Woonstraten



Erven



Woonpaden



Voetpad

4.2 VERKEERSTRUCTUUR

Met de verkeerstructuur wordt aangesloten op bestaande verkeersstructuren zoals de Bosscheweg, Selissen en de Dukaat. In de wijk is gestreefd naar een heldere en goed leesbare verkeersstructuur. In het kaartbeeld zijn de straten en de op zichzelf staande fiets- en voetpaden aangeduid. Trottoirs en achterpaden zijn niet aangeduid.

De uitgangspunten voor de verkeersstructuur zijn:

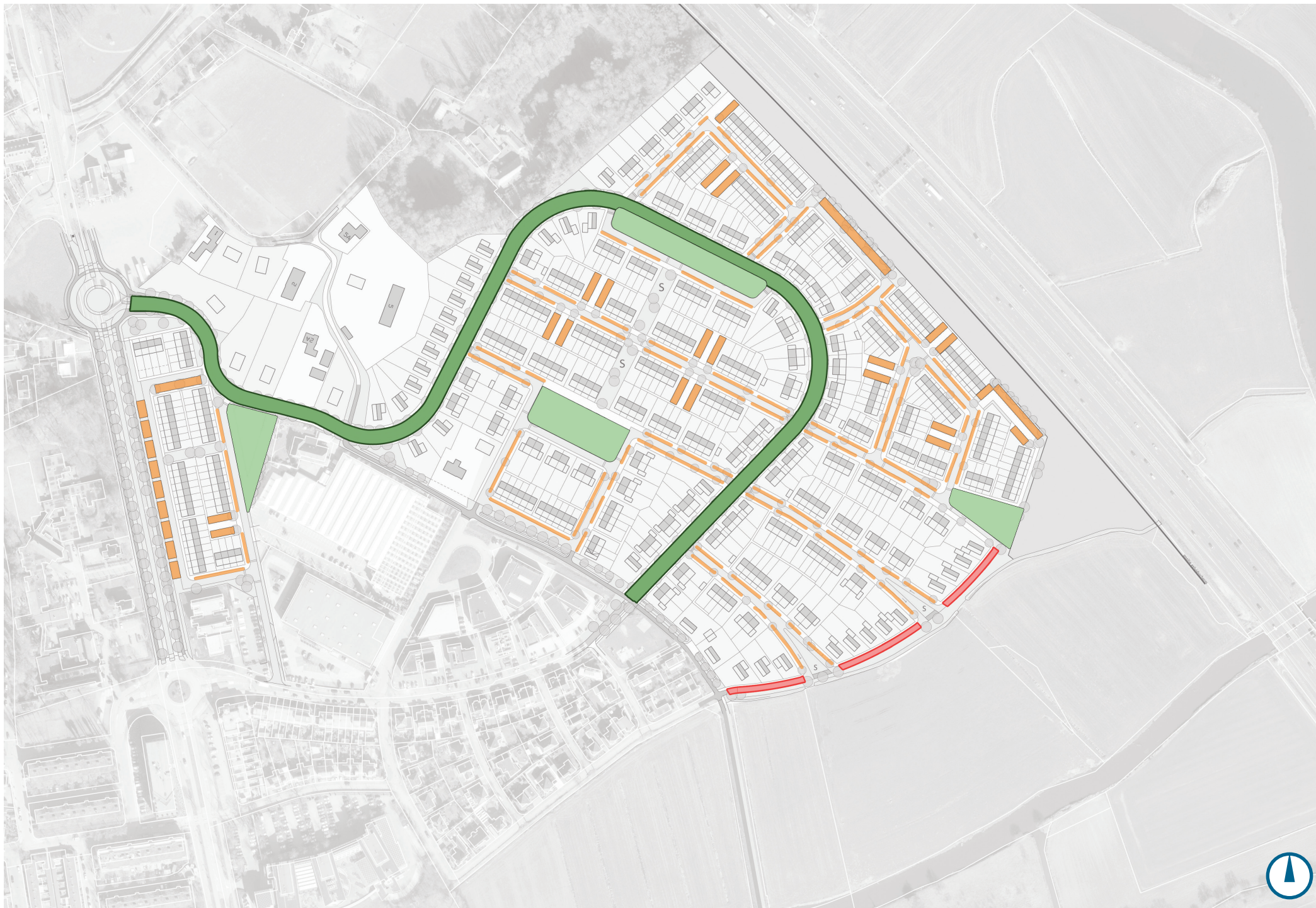
- **Bosscheweg:**

- het groene profiel ten zuiden van de bestaande rotonde (bladzijde 10) wordt doorgezet tot aan de noordelijke entree;
- er wordt een nieuwe rotonde voorzien ter ontsluiting van de woonwijk, de rotonde wordt aangelegd als onderdeel van de reconstructie van de Bosscheweg (de exacte verkeerskundige uitwerking is nog niet gemaakt, de ingetekende rotonde is een indicatie).

- **Laan van Selis:**

- een duidelijke hoofdlus met twee aansluitpunten op de Bosscheweg (rotondes);
- het is een 30 km/u route, het eerste deel vanaf de rotonde is 50 km/u;
- de Laan wordt uitgevoerd in asfalt;
- de zijstraten worden gemarkeerd met plateau's, er worden geen asverspringingen toegepast;

- de inrichting van de Dukaat is niet geschikt voor de nieuwe functie en zal moeten worden aangepast, deze aanpassingen valt binnen de scope van het project.
- **Fietsroute Selissen / Weikespad:**
 - het oude lint Selissen wordt grotendeels fietspad in aansluiting op het bestaande fietspad over het Dommeldal. Daarmee ontstaat een fietsroute van buurtschap Selissen, door de nieuwe woonwijk naar het centrum van Bortel;
 - op kruisingen met de Laan heeft het fietspad voorrang, middels een passende inrichting wordt op deze plekken het attentieniveau van de automobilisten vergroot.
- **Woonstraten:**
 - de woonstraten vormen circuits waardoor er rondrijdsituaties ontstaan;
 - de woonstraten langs het Dommeldal worden als eenrichtingsstraat uitgevoerd op een zodanige manier dat er geen doorgaande rijroute ontstaat;
 - de woonstraten worden in straatstenen uitgevoerd.
- **Voetpaden:**
 - tussen de groene pleinen in het middendeel;
 - langs het Dommeldal.



LEGENDA



Langsparkeren in woonstraten



Parkeerhoven / haaksparkeren



Laan van Selis - parkeren en groen



Groenvoorzieningen - min. parkeren



Dommeldalzone - geen parkeren

4.3 PARKEREN

Het beleid van de gemeente Boxtel (Parkeernormen Gemeente Boxtel, 2007) gaat uit van de volgende parkeernormering voor woningbouw:

- 1,5 pp per appartementen < 60 m²;
- 1,8 pp per appartementen > 60 m² en rijenwoningen;
- 2,0 pp/woning per bungalow, halfvrijstaande en vrijstaande woning;
- parkeren op eigen terrein:
 - 0,8 pp voor een enkele oprit zonder garage;
 - 1,0 pp voor een lange oprit zonder garage;
 - 1,0 pp voor carport
 - 1,7 pp voor dubbele oprit zonder garage;
 - 0,4 pp voor garage zonder oprit;
 - 1,0 pp voor garage met enkele oprit;
 - 1,3 pp voor garage met een lange oprit;
 - 1,8 pp voor garage met een dubbele oprit.

In het ontwerp zijn per woningcategorie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- rijenwoningen goedkope categorie en tussenwoningen: geen parkeren op eigen terrein;
- hoekwoningen midden categorie: parkeren op eigen terrein, incidenteel niet mogelijk;
- twee-onder-een kapwoningen: een lange oprit met garage, indien mogelijk een dubbele oprit;
- nieuwe percelen in buurtschap Selissen: een dubbele oprit.

In de verkavelingssuggestie zijn geen parkeerplaatsen ingetekend. Tijdens het ontwerpproces is per bouwblok de parkeerbalans gecheckt op basis van de uitgangspunten en de beschikbare parkeerruimte. Per bouwblok is de parkeerbehoefte op basis van het getekende programma inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is aangeduid hoeveel parkeren er op eigen terrein en in de openbare ruimte plaats kan vinden. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt de beschikbare lengte voor parkeerplaatsen gedeeld door de lengte (of breedte) van een parkeerplaats. Hierbij wordt rekening gehouden met opritten, zijstraten en ruimte voor groen. Op deze manier ontstaat per blok een parkeerbalans. Bij de fasegewijze uitwerking wordt een definitieve parkeerbalans op basis van woonstraten gemaakt.

In het ontwerp zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten gehanteerd:

- aan twee zijden langsparkeren (in parkeervakken) in de woonstraten;
- bij clusters van rijenwoningen kiezen voor parkeerhoven en incidenteel haaksparkeren;
- beperkt parkeren langs de Laan van Selis, voldoende ruimte voor groen;
- proberen te voorkomen van parkeren langs de grote groenvoorzieningen;
- geen parkeren aan de straat langs het Dommeldal.



4.4 GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur vormt een belangrijke basis voor de woonwijk, het legt de verbinding tussen de belangrijke kwaliteiten in de omgeving en geeft de wijk een sfeerbeeld. Belangrijke groenstructuren zijn:

- **Boscheweg:**

Het bestaande groene laanprofiel (gescheiden rijbanen met grasbermen) wordt doorgetrokken. De bebouwingsvrije strook (i.v.m. leiding) wordt ingericht als groenstrook (geen bomen, wel lage beplanting), een deel daarvan in combinatie met parkeren van de woonbuurt.

- **Laan van Selis:**

De Laan vormt een belangrijke doorgaande groene lijn door de wijk. Er worden bomen van 1^e orde toegepast en onderbeplanting (heesters, bloeiende soorten) in de plantvakken. Om de bomen tot het statige gewenste eindbeeld te laten uitgroeien is ondergronds en bovengronds voldoende ruimte nodig. Daarom worden ruime plantgaten en grotere voortuinen toegepast.

- **Zone langs Dommeldal:**

Vergelijkbaar als bij de naastgelegen woonwijk worden op de koppen van de straten knotwilgen gesitueerd, eventueel ook enkele voor de woningen. De inrichting van de berm krijgt een natuurlijk en landschappelijk karakter met een wadi. De bestaande steilrand en greppel naar het Dommeldal worden behouden (geen afgraving ten behoeve van waterberging). Op de koppen van de straten liggen kleine groene spieën, deze worden natuurlijk ingericht met ruimte voor waterberging.

- **Natuurzone langs A2:**

De zone tussen het scherm naar de A2 en de woonwijk wordt ecologisch ingericht met natuurlijke inheemse struiken en bomen en kruidenrijke grasvegetatie. Om verstoring van de dassen zo minimaal mogelijk te houden, dient de natuurzone afgesloten te zijn voor mensen en honden. De benodigde breedte is gesteld op 20,0 meter. Momenteel wordt gewerkt aan de inrichting van de zone.

- **Groen- en speelvoorzieningen:**

Centraal in de woonwijk zijn enkele grote groen- en speelvoorzieningen gesitueerd, deze zijn onderling gekoppeld. De voorzieningen zijn aan de lange lijnen gekoppeld en bieden ruimte aan grote bomen en speelruimte voor verschillende leeftijdscategorieën. In de uitwerking is de verkeersveiligheid rondom deze speelplekken een aandachtspunt.

- **Fietspad Selissen / Weikespad:**

Naast een fietsroute is het een groene zone tussen het bestaande stedelijke gebied (o.a. achterkanten bedrijvigheid) en de nieuwe woonwijk. De inrichting krijgt een landelijk karakter waarbij bestaande knotwilgen en sloten gehandhaafd worden.

- **Straatgroen:**

In de woonstraten bestaat het groen uit bomen met onderbeplanting in de parkeerstroken en de groene blokken op de koppen van parkeerhoven. Het heeft de voorkeur om bloeiende soorten toe te passen.

LEGENDA



Laan van Selis



Natuurzone langs A2



Zone langs Dommeldal en Fietspad
Selissen / Weikespad



Groen- en speelvoorzieningen



Straatgroen



LEGENDA



Bestaande sloten



Nieuwe sloten



Water afvoeren via straten



Kleinschalige buffering



Waterretentiezone in combinatie met natuur



Hoogtekaart

Voorbeelden van zichtbaar water afvoeren



4.5 WATERSTRUCTUUR

De woningbouwontwikkeling vindt plaats op de hogere delen van het gebied. Richting A2 loopt het maaiveld geleidelijk af. Richting de Dommel loopt het geleidelijk af, maar de perceelgrens vormt hier een duidelijk in het veld herkenbare steilrand naar het Dommeldal.

In het waterhuishoudkundige plan wordt op de hoogteligging geanticipeerd door de oosthoek te gebruiken als waterretentiebuffer. Het water wordt vanaf daar vertraagd afgevoerd richting Dommel.

De bestaande sloten worden gehandhaafd. In de natuurzone en langs de weg aan de Dommelrand wordt een sloot / greppel aangelegd om water af te voeren naar de waterretentiezone. Op enkele plekken worden de sloten verbreed voor waterberging en natuurvriendelijke oevers.

De greppel onder aan de steilrand wordt niet betrokken in de waterberging voor de wijk. De steilrand wordt in stand gehouden.

Het is niet wenselijk om waterberging te combineren met andere functies zoals de ecologische zone, spelen en verkeer.



LEGENDA

-  Nabijheid Dommeldal
-  Nabijheid groeneenheden
-  Groen in de wijk
-  Water in de wijk
-  Spelen in de wijk
-  Ideale zonoriëntatie

4.6 DUURZAAMHEID

In de 'Visie Duurzaam Boxtel 2030' maakt de gemeente Boxtel onderscheid in vijf thema's. Relevante thema's voor de woonwijk op stedenbouwkundig niveau zijn:

- **'Goed samen leven in Boxtel, het sociale aspect van duurzaamheid', aspecten die meegenomen zijn in het ontwerp:**
 - uitnodigen tot bewegen en spelen -> ruime speelgelegenheden;
 - beleefbaar groen -> zichtbaar maken belangrijke groeneenheden;
 - natuur -> aanleg van natuurzone voor das;
 - aandacht voor klimaatadaptatie -> :
 - water vertraagd afvoeren via waterretentiezone;
 - water in straten bergen (bij pieken) en zichtbaar afvoeren;
 - robuuste groengebieden in wijk en buitenwijk (windrichting);
 - hagen en bomen toepassen in openbaar gebied en erven;
 - goede milieukwaliteit -> afschermen geluid, externe veiligheid);
 - stimuleren wandelen en fietsen -> aansluiten op netwerk en uitdagend groen aan de randen.
- **'Goed leven in Boxtel, het ecologische aspect van duurzaamheid', aspecten die meegenomen zijn in het ontwerp:**
 - klimaatadaptatie (zie vorig thema);
 - vergroenen openbaar en particulier gebied -> :
 - de wijk heeft relatief veel groen (groene randen, groene pleinen in centrale deel);
 - groene erfafscheidingen (bijna overal) verplicht: groene erfafscheidingen helpen hittestress voorkomen en bepaalde plantensoorten vangen fijnstof af;
 - kwaliteitsverbetering ->:
 - groen concentreren langs hoofdstructuren: beleefbaar, zichtbaar;
 - stratenpatroon leiden naar en langs groenplekken;
 - snippergroen voorkomen;
 - voldoende grote boomvakken met hagen.
 - voorbeeldprojecten ->:
 - natuurzone voor de das;
 - water zichtbaar afvoeren in straten -> ook voor woningbouw (en gebruik) stimuleren.
- **'Energiek leven in Boxtel: focus op de duurzame energietransitie', aspecten die meegenomen zijn in het ontwerp:**
 - de wijk Selissen wordt als een gasloze wijk aangelegd -> versnelling energietransitie;
 - verkavelingspatroon zodanig voorzien dat de meeste woningen een gunstige ligging van het dakvlak hebben ten aanzien van de zon.
- **'Communicatie en educatie', aspecten die meegenomen zijn in het ontwerp:**
 - op speelplekken aandacht voor natuurlijke aanleidingen om te spelen en spelenderwijs duurzame principes leren kennen (bijvoorbeeld waterspuwers, pomp);
 - borden bij natuurzone en Dommeldal.

Aspecten van de welstandscriteria volgens de Welstandsnota 2016, Boxtel:

Maat en schaal

Doorgaans geeft het bestemmingsplan al minimum en maximum maten voor de bouwwerken.

Voor zover dat niet het geval is, beoordeelt de commissie of het bouwwerk 'op maat' is, dus niet te groot of te klein.

Schaal is een typisch welstandscriterium; het gaat om de onderverdeling van een bouwwerk in kleinere eenheden; dat kunnen volumes zijn of gevelverdelingen of zelfs kleinere dingen als stenen, pannen of kozijnstijlen. Het bepaalt de eenvoud / complexiteit van een bouwwerk.

Maat en schaal vormen een onafscheidelijk duo, dat altijd bij een welstandsbeoordeling betrokken wordt.

Vorm en gebaar

Vorm heeft te maken met recht, schuin of rond, dus met kap of plat, vlak of plastisch, en dergelijke.

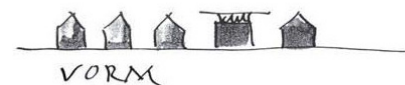
Het gebaar of de 'houding' van een gebouw wordt bepaald door allerlei aspecten samen, zoals de positie van een gebouw, de entree en het gezicht, symmetrie of asymmetrie en dynamiek. Vorm en gebaar spelen vaak samen een rol en dragen vaak bij aan de betekenis van een gebouw in zijn omgeving.

Stijl en detail

Beeldbepalende details bepalen juist als bij alle andere producten, de 'stijl'. Hierdoor verradt het bouwwerk zijn leeftijd, het toegepaste materiaal en de bouwwijze. Naast details die de stijl bepalen zijn er ondergeschikte details aan een bouwwerk te onderscheiden; deze zijn vooral belangrijk als er hoge eisen aan een bouwwerk gesteld worden; het zijn bijvoorbeeld materiaalovergangen, ontmoetingen van materialen op de hoek.

Materiaal en kleur

Het toegepaste materiaal bepaalt het karakter van een bouwwerk; de wijze waarop het wordt toegepast, bepaalt de kwaliteit (ook letterlijk: weerbestendigheid). De kleur is een laatste maar erg belangrijk beoordelingsaspect: namelijk licht of donker, en de kleursoort als rood, geel, blauw, e.d. kan praktisch nooit buiten beschouwing worden gelaten. Ook op grote afstand kan juist een kleur grote invloed hebben op de omgeving.



STYL
DETAIL



MATERIAAL
KLEUR



5

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5.1 WELSTANDNOTA

Algemeen

De 'Welstandsnota 2016' is een actualisatie. Ten aanzien van de voorgaande welstandsnota heeft een vereenvoudiging plaatsgevonden. Het doel van de Welstandsnota is om een bijdrage te geven aan het behouden en het versterken van de visuele aantrekkelijkheid van de gemeente Boxtel.

De Welstandsnota vormt de basis voor andere beleidsdocumenten, die gaan over de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, zoals beeldkwaliteitsplannen. Wanneer deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens in de Welstandsnota worden aangegeven als officieel beoordelingskader, worden ze geacht deel uit te maken van die Welstandsnota en daarmee dus van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Beeldkwaliteitsplannen

Beeldkwaliteitsplannen geven doorgaans preciezer inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit dan de Welstandsnota en kunnen worden ingezet bij de ontwikkeling van nieuwe projecten. Deze veelal gebiedsspecifieke visies op de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden gezien als een uitwerking van de Welstandsnota. Behalve richtlijnen voor bebouwing kunnen hierin ook eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld (privé)terreininrichting, erfscheidingen en de openbare ruimte.

Bij beeldkwaliteitsplannen voor nieuwbouwprojecten neemt, na voltooiing van het bouwproject, de Welstandsnota de rol van beheersinstrument voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving over van het beeldkwaliteitsplan. In dat geval volstaat het, in meer algemene termen gedefinieerde ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de Welstandsnota.

Die gebieden, waar ontwikkelingen zijn voorzien, worden als "Ontwikkelingsgebied" in de Welstandsnota en op kaart aangegeven met (indien van toepassing) een verwijzing naar het desbetreffende beeldkwaliteitsplan. Indien een ontwikkelingsgebied eenmaal is gerealiseerd, wordt het gebiedstype van toepassing, dat het best bij de bebouwing in kwestie past. Bij de eerstvolgende actualisatie van de Welstandsnota wordt de nota hier dan op aangepast.

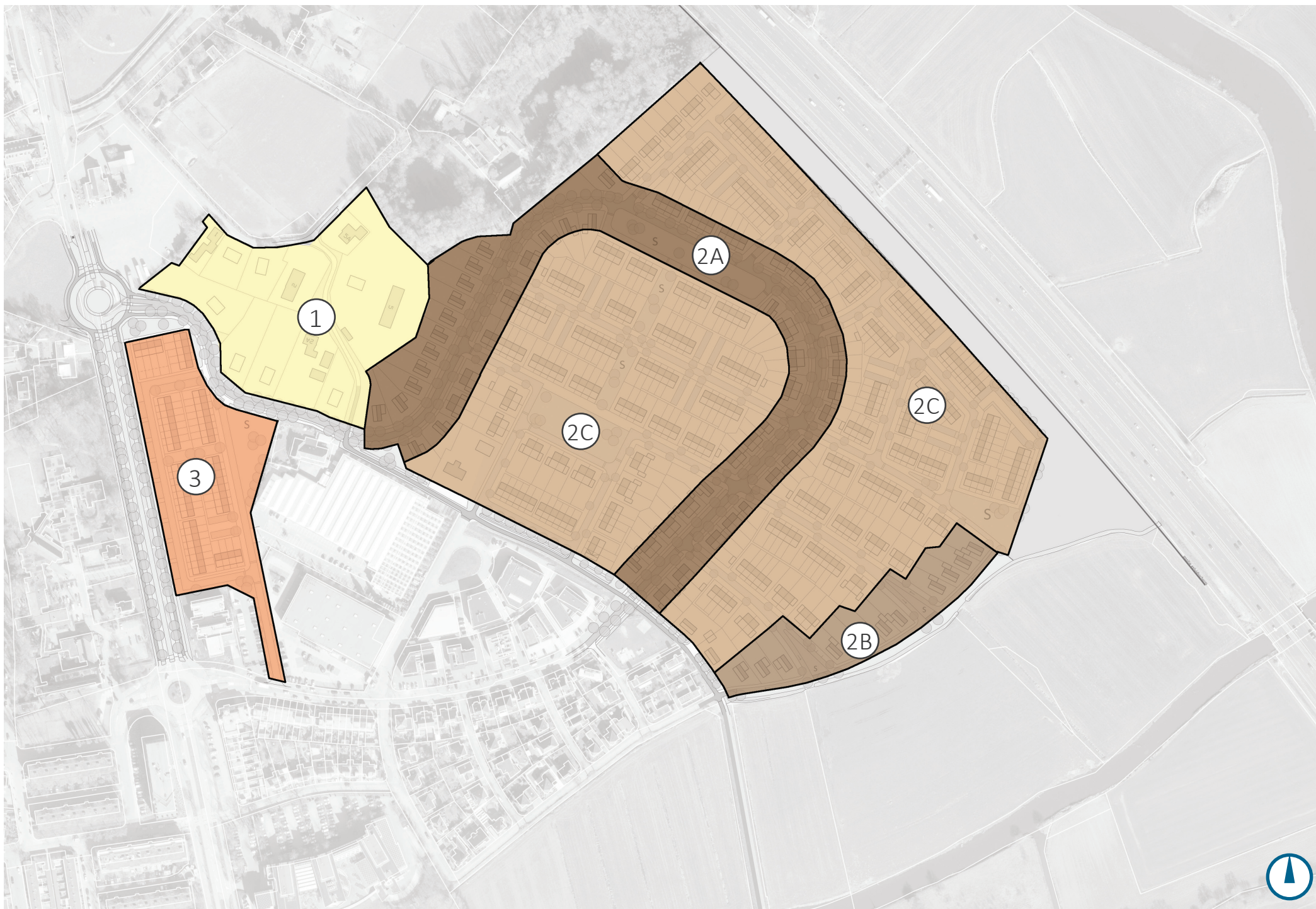
Het voorliggende hoofdstuk 5 is het beeldkwaliteitsplan dat na vaststelling wordt toegevoegd aan de Welstandsnota.

Welstandscriteria

Voor de aspecten van de welstandscriteria wordt de volgende onderverdeling gemaakt:

- maat en schaal;
- vorm en gebaar;
- stijl en detail;
- materiaal en kleur.

Deze verdeling wordt aangehouden voor het beschrijven van de welstandscriteria.



5.2 DEELGEBIEDEN BEBOUWING

Bijschrijving algemene sfeer deelgebieden:

1 Buurtschap Selissen:

In de Welstandsnota 2016 is het gebied Selissen aangeduid als agrarisch cultuurlandschap. Het buurtschap heeft een landelijk karakter en identiteit. Momenteel bestaat Selissen uit enkele boerderijen (langgerekte gebouwen in 1-laag met kap), erf met bijgebouwen) en een aantal burgerwoningen (1-laag met kap, garage, geen historische of agrarische uitstraling). Typerend zijn de samenhang tussen de bebouwing op ruime erven (incl. erfbeplanting), de oude linten (smal weggetje Selissen) en het landschap met de voelbare nabijheid van het bos en het Dommeldal.

Het Buurtschap Selissen is groter dan binnen het plangebied opgenomen. Voor de delen buiten het plangebied is de Welstandsnota richting gevend. Voor de delen binnen het plangebied vindt een verandering plaats ten aanzien van de bestaande situatie. Daarom wordt voor het deel van Buurtschap Selissen binnen het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De bestaande boerderijen verliezen hun agrarische functie. Bestaande stallen worden afgebroken en de boerderijen worden reguliere woningen. De nieuwe kavels zijn burgerwoningen. Binnen het buurtschap Selissen ontstaat een patchwork van bestaande en nieuwe kavels. De nieuwe kavels zijn tussen 1000 en 2000 m².

Het buurtschap Selissen geeft een landelijke sfeer aan de woonwijk 'het Heem van Selis'. In het

ontwerp is hierop geanticipeerd door de Laan van Selis langs het buurtschap te leiden en de nieuwe particuliere kavels te situeren aan deze laan.

2 Woonwijk 'Het Heem van Selis':

De woonwijk krijgt één woonsfeer, daarbinnen vindt er een differentiatie plaats naar deelgebieden. Er is gekozen voor een traditionele baksteenarchitectuur, waarbij er onderscheid gemaakt wordt in 'historiserend' en 'tijdloos'. De drie deelgebieden zijn:

A de Laan van Selis:

De laan is een belangrijke landschappelijke drager voor de wijk. Tussen de overwegend vrijstaande halfvrijstaande en geschakelde bebouwing is een variatie aanwezig, maar het dient wel als een eenheid te ogen.

B Wonen aan het Dommeldal:

De overwegend vrijstaande bebouwing is gesitueerd met een vrij uitzicht over het Dommeldal, de verschijningsvorm dient afgestemd te zijn op deze specifieke landschappelijke kwaliteit.

C Woonbuurt 'het Heem van Selis':

De woonbuurten worden overwegend als rijen uitgevoerd, tussen de straten dient voldoende variatie te zijn.

3 Woonbuurt Bosscheweg:

De buurt aan de Bosscheweg krijgt een baksteenarchitectuur met traditionele bouwvolumes en een eigentijdse vormgeving. De hoekwoningen naar de Bosscheweg krijgen een accent passend bij de andere accenten aan de Bosscheweg.



Ensemble van woning en bijgebouw, traditionele baksteen met pannendak



Landelijke woning met rieten kap in moderne stijl, aandacht voor detailering



Eenvoudig volume met aandacht voor bijgebouwen en erfbeplanting



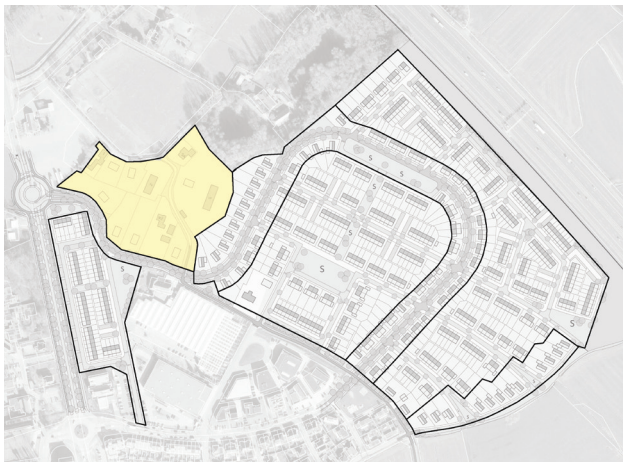
Ensemble van gebouwen rond een erf



Moderne langgevelboerderij



Moderne schuurwoning met sterke relatie binnen-buiten



5.3 WELSTANDSCRITERIA - BUURTSCHAP SELISSEN

Omgeving:

- langs hoofdwegen onderscheid voor-achter*;
- landelijk milieu*;
- gedifferentieerd bebouwingspatroon*;
- individuele architectuur*;
- vrije doorzichten en ruimte tussen de woningen;
- binnen het buurtschap variatie in compositie van gebouwen en erf;
- variatie in positie op kavel: afstand tot weg, in breedte en lengte; asymmetrische plaatsing;
- aandacht voor erf in relatie tot omgeving: inrit, parkeren op eigen erf oplossen;
- groene erven: erfafscheidingen en erfbeplanting.

Maat en schaal:

- passend in weidse omgeving*;
- ruimtelijk verzelfstandigde bouwvolumes, of bebouwingsclusters*;
- liggende bouwvolumes met lage goothoogten en forse, hoogoplopende kappen*;
- ensemble van gebouwen (hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen).

Vorm en gebaar:

- architectonische eenheid per gebouwonderdeel*;
- verschillende bouwstijlen mogelijk mits passend binnen het landelijke karakter van het buurtschap en passend bij het Brabantse;
- eigentijdse vertaling van de boerderijwoning

en schuurwoning, het voorkomen van 'nep'boerderijen, aandacht moet zich richten op de bestaande boerderijen;

- kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype*;
- bebouwingselementen en aanbouwen ondergeschikt;
- aandacht voor relatie tussen (binnenkant) gebouw en erf (entrees, buitenruimte, raampartijen).

Stijl en detail:

- nieuwbouw in één stijl*;
- wijzigingen overeenkomstig het betreffende bouwdeel*;
- overwegend gesloten gevelbeeld met verticale gevelkarakteristiek*;
- aandacht voor overgangen van kap naar gevel.

Materiaal en kleur:

- traditioneel materiaalgebruik (baksteen, hout, keramische pan, riet, zink, e.d.)*;
- of hout, glas, metalen dakbedekking voor eigentijdse gebouwen;
- terughoudend kleurgebruik, gedekte kleuren; details als kozijnen, dak- en gootlijsten, e.d. vormen daarbij accenten;
- duurzaamheid integreren in ontwerp: materialen, zonnepanelen, installaties.

* afkomstig uit Welstandsnota 2016

Traditionele historiserende baksteenarchitectuur



Hoge gevelopeningen met details rondom



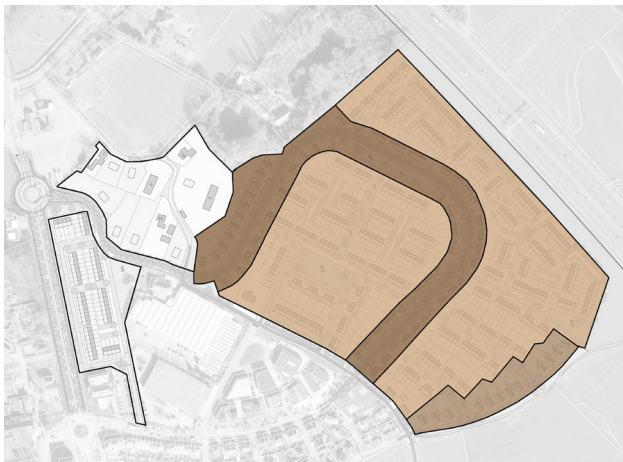
Doorgetrokken kopgevels met baksteendetails



Gemeleerde gevelbaksteen, lichte kozijnen en erkers



Door contrasten in bouwblok (baksteen- en dakpankleur) worden individuele woningen zichtbaar



5.4 WELSTANDSCRITERIA - WOONWIJK 'HET HEEM VAN SELIS'

Voor de woonwijk 'het Heem van Selis' zijn projecten van Van Wanrooij Projectontwikkeling als referentiebeelden gebruikt. De projecten zijn vervaardigd door Quadrant Architecten, Architectenbureau Visser en Bouwman en Geesink Weusten Architecten.

In de woonwijk 'het Heem van Selis' (deelgebied 2) zijn zowel traditionele historiserende en traditionele tijdloze baksteenarchitectuur mogelijk naast elkaar. In de verdere uitwerking wordt hier door de architecten vorm aan gegeven.

Omgeving - algemeen:

- planmatige wijk met planmatige architectuur;
- passend binnen het Buxtelse:
 - traditionele baksteenarchitectuur;
 - historiserend en tijdloos;
 - eenheid in de wijk, verschillen per buurtje en straat;
 - geen grootse stedelijke gebaren, maar benutten unieke kwaliteiten van het Groene Woud zoals het buurtschap Selissen en de Dommel;
- eenheid in verscheidenheid en variatie binnen bandbreedte: onderscheid in buurten in de wijk, daarbij anticiperen op omgeving (bijv. laan, Dommeldal, buurtschap Selissen, groene pleinruimte).

Maat en schaal - algemeen:

- de basis is twee bouwlagen met een kap;
- mogelijkheid tot een woonblok;
- aandacht voor de compositie van het straatbeeld;
- bloklengte bij voorkeur beperken tot zes woningen, op enkele locaties zijn bouwblokken langer, dan het bouwblok architectonisch knippen door rooilijn verspringing en/of kapvorm;
- repetitie in blok toegestaan, wel zorg voor variatie tussen blokken of op bijzondere plekken in blokken (koppen, zichtlijnen);
- accenten uitvoeren door specifieke kapvorm of deels derde bouwlaag.

Vorm en gebaar - algemeen:

- architectonische eenheid per pand of bouwblok;
- losse positionering ten opzichte van elkaar, voorkomen symmetrie en repetitie in straatbeeld;
- de basis kapvorm is een zadeldak, geen moderne kapvormen (rond, lessenaars, plat);
- rijwoningen: overwegend langskappen, dwarskappen op accenten en hoeken, bij toepassen derde laag ook mogelijkheid voor een plat deel;
- twee-onder-een kap en vrijstaande woningen een variatie tussen langs- en dwarskappen;
- kappen overwegend in oost-zuidrichting (in verband met mogelijkheid toepassen zonnepanelen).

Traditionele tijdloze baksteenarchitectuur



Variatie in blok door kleine inspringingen, een gedraaide kap, positie en vorm van ramen, details en kleur



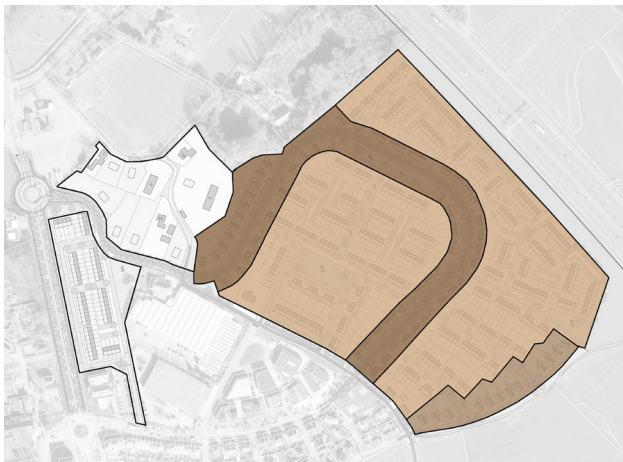
Gelijke plattegrond, variatie in gevelopeningen, op- en aanbouwen



Rijenwoningen met een accent in dakvorm



Aandacht voor detaillering bij gevelopeningen, erkers en entree



Stijl en detail - algemeen:

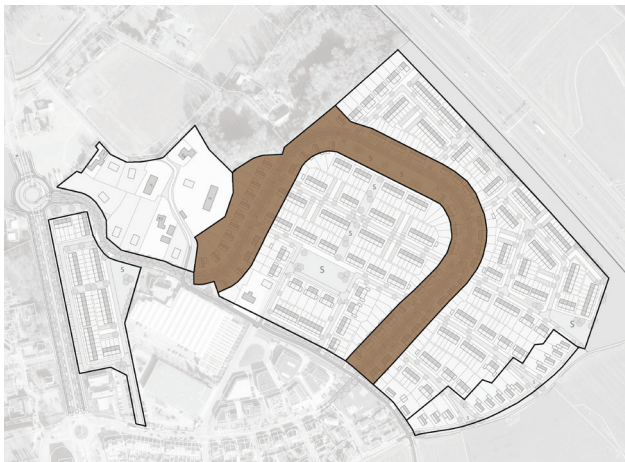
- aandacht voor:
 - dubbele oriëntatie op hoekoplossingen zoals entree of raampartij (bijv. overhoeks) en aanbouw (bijv. erker of tuinkamer);
 - toevoeging kapvorm zoals dwarskap, dakkapel;
 - overgangen gevel-kap;
 - bakstenen elementen / accenten zoals schoorstenen, kaders rond ramen / entrees en plinten;
- traditionele baksteenarchitectuur:
 - meer variatie tussen en in blokken;
 - de doorgetrokken kopgevels bepalen sterk de vorm van de blokken, dakvlakken haaks op kopgevel;
 - gevelopeningen duidelijk ondergeschikt aan de gevel en gevelopening hebben een verticaal karakter;
 - detaillering met historiserende elementen bij dakranden en rondom entree-raampartijen (metselwerk, hout);
 - detaillering in metselwerk en houten delen (overstek, klossen);
- tijdloze baksteenarchitectuur:
 - meer repetitie tussen en in blokken;
 - meer eenduidige hoofdvorm van twee lagen met een stevige kapvorm, meer variatie binnen kapvorm;
 - gevelopeningen zijn een compositie in de gevel, overwegend verticaal maar afwijkingen zijn mogelijk door overhoeks, zeer hoge en meer horizontale gevel openingen;

- detaillering heeft een strakker en eenduidiger karakter;
- detaillering dakranden (overstek) en rondom entree- raampartijen (kaders, hekwerk, plaatwerk, luifels) heeft een moderner karakter;
- detaillering in metselwerk en houten delen.

Materiaal en kleur - algemeen:

- materialen en kleuren als baksteen, keramische pan, of hout in gedekte of traditionele tinten.
- bakstenen in rood-roodbruine tinten, incidenteel toepassen van witte tinten of wit stucwerk;
- geen grote spiegelende of fel gekleurde gevelvakken;
- traditionele baksteenarchitectuur:
 - keuze voor materiaal en kleur meer aan de traditionele zijde;
 - gemêleerde bakstenen, variatie in gevels, rijke detaillering (uitbundiger);
- tijdloze baksteenarchitectuur:
 - meer bandbreedte in de keuze voor materiaal en kleur;
 - meer eenduidige keuze per bouwblok of onderdeel van bouwblok, tijdloze en meer sobere detaillering;
- de woningen worden uitgevoerd als all-electric, overal zijn zonnepanelen toegestaan, bij voorkeur de plaatsing en detaillering van de zonnepanelen integraal meenemen in het architectonische ontwerp.

De Laan van Selis - specifiek:



- statige uitstraling passend bij de Laan van Selis;
- woningen mogen verschillend zijn, dus variatie in kaprichting, materiaal, stijl;
- overwegend vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing, rijenwoningen in korte rijtjes (maximaal 4 woningen);
- alle woningen een hoofdoriëntatie op de laan, aandacht voor de zijoriëntatie bij de kopwoningen;
- het deel van de laan aansluitend op Buurtschap Selissen een meer traditioneel karakter;
- zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein oplossen zodat er in de laan meer ruimte overblijft voor hagen en bomen;
- indien mogelijk opritten aansluiten op zijstraat van de Laan
- bij alle woningen dezelfde haagsoort toepassen.

De Laan van Selis



*Laan van Selis:
statige woningen met variatie in kaprichting, materiaal en stijl*



Wonen aan het dommeldal



*Wonen aan het Dommeldal:
statige woningen met verbijzonderingen in architectuur, detail en materiaal*



Wonen aan het Dommeldal - specifiek:



- verbijzondering van de woningen passend bij de bijzondere positie met uitzicht op het Dommeldal;
- bij voorkeur statige vrijstaande woningen;
- de woningen krijgen een hoofdoriëntatie op het landschap, aandacht voor de zijoriëntatie bij de kopwoningen;
- de woningen vormen samen een compositie, als één geheel ontwerpen (1 architect);
- in architectuur verbijzonderen door bijvoorbeeld raampartijen, erkers, aanbouwen, hoogwaardige detaillering (overgang kap-gevel, rondom ramen);
- extra aandacht voor detail en materiaalkeuze.

Eigentijdse baksteenarchitectuur



Deelgebieden bebouwing



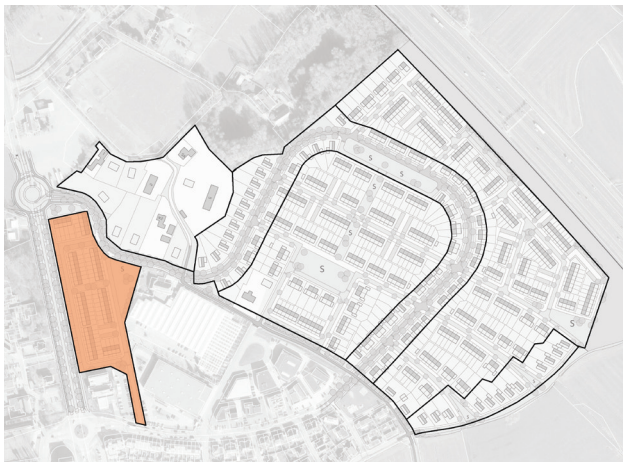
Deelgebieden bebouwing



Deelgebieden bebouwing



Deelgebieden bebouwing



5.4 WELSTANDSCRITERIA - WOONBUURT BOSSCHEWEG

Het gebied heeft een bijzonder toetsingsniveau (welstandsniveau 1) voor de eerste lijns bebouwing aan de Boscheweg. De Boscheweg is de invalsweg van Bostel Noord, de weg wordt begeleid door een gevarieerd straatbeeld (functie, massa, architectuur en materiaalgebruik). Voor de woonbuurt Boscheweg zijn projecten van Van Wanrooij Projectontwikkeling als referentiebeelden gebruikt. De projecten zijn vervaardigd door Inbo en Hilberink Bosch Architecten.

Omgeving:

- onderscheid voor-achter*;
- planmatige wijk met planmatige architectuur;
- een baksteenarchitectuur met traditionele bouwvolumes en een moderne vormgeving;
- woonbuurt met een woonsfeer, per blok een eigen uitstraling om variatie en verscheidenheid van het bebouwingsbeeld te waarborgen.
- noordelijke blok: entreegebouw naar woonwijk, hele blok vormt een accent.

Maat en schaal:

- de basis is twee bouwlagen met een kap;
- bouwblokken haaks, extra aandacht voor koppen:
 - hoogteaccent: derde laag (plat) of kapvorm;
 - hoekoriëntatie;
- bloklengthe bij voorkeur beperken tot zes woningen, repetitie in blok toegestaan, wel zorg voor variatie tussen blokken of op bijzondere plekken in blokken (koppen, zichtlijnen).

Vorm en gebaar:

- architectonische eenheid per pand / blok*;
- de basis kapvorm is een zadeldak;
- rijwoningen: langskappen met accenten in derde laag (plat);
- gebouwde erafscheiding aan Boscheweg integraal meenemen in architectuur.

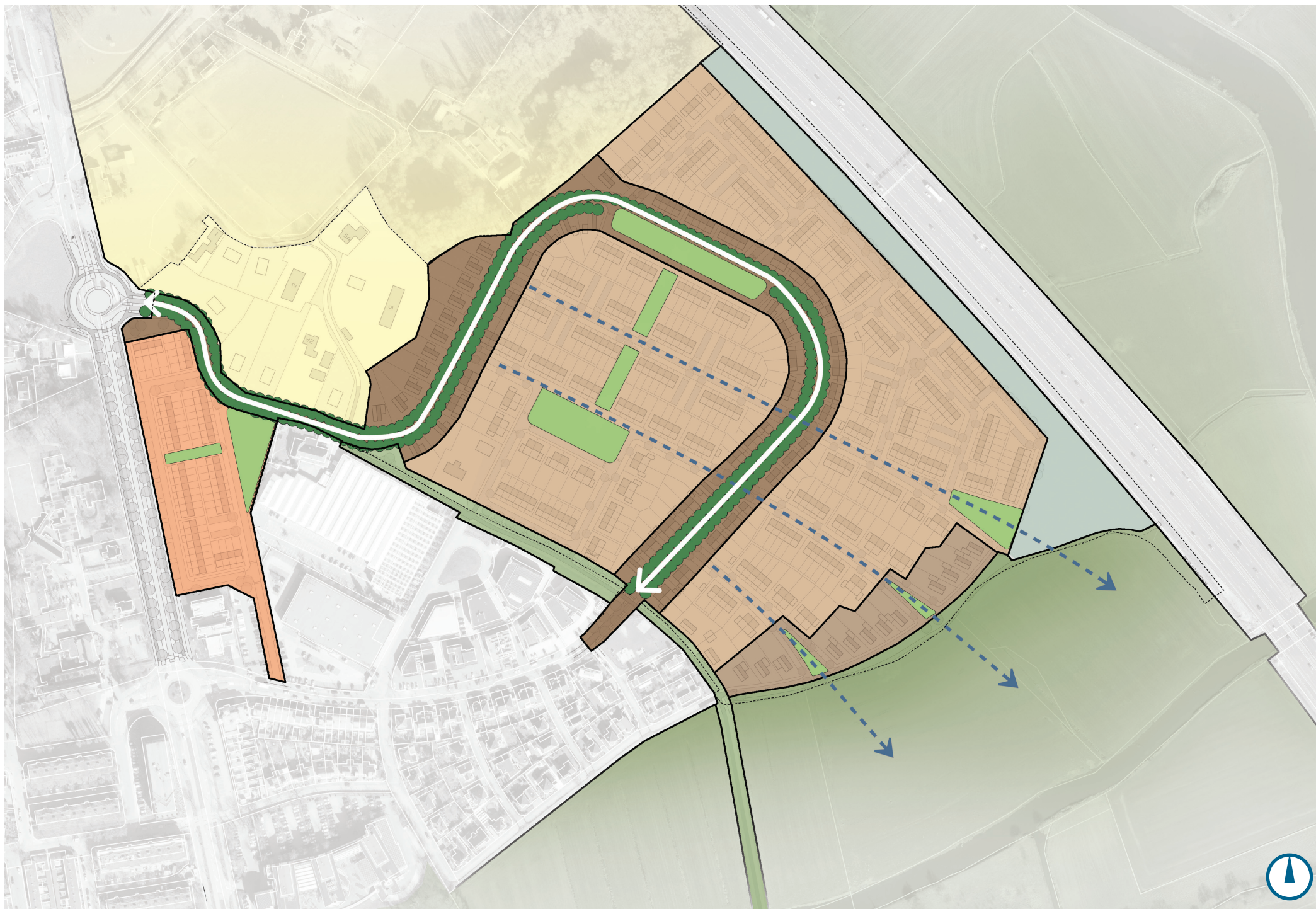
Stijl en detail:

- nieuwbouw in één stijl*;
- per bouwblok verschillen in een stijl mogelijk;
- aandacht voor:
 - dubbele oriëntatie op hoekoplossingen zoals entree of raampartij (bijv. overhoeks, erker);
 - overgangen gevel-kap;
- moderne vormgeving door:
 - meer repetitie tussen en in blokken;
 - vrijere invulling gevelopeningen;
 - detaillering modern.

Materiaal en kleur:

- eigentijdse toepassingen van baksteen, keramische pan, of hout.
- bakstenen in lichtbruine-rood-roodbruine tinten;
- ondergeschikt delen met witte tinten of wit stucwerk;
- moderne en eigentijdse, maar sobere detaillering;
- de woningen worden uitgevoerd als all-electric, overal zijn zonnepanelen toegestaan, bij voorkeur de plaatsing en detaillering van de zonnepanelen integraal meenemen in het architectonische ontwerp.

* afkomstig uit Welstandsnota 2016



BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED

6.1 DEELGEBIEDEN OPENBARE RUIMTE

Voor de uitwerking van de openbare ruimte worden enkele deelgebieden samengevoegd, omdat ze op elkaar aansluiten in de beschrijving. De deelgebieden zijn:

- **Buurtschap Selissen en fietsroute Selissen / Weikespad:**

Om het landelijke karakter van Selissen te bewaren, wordt het bestaande wegprofiel behouden en wordt een beplantingsvoorstel gemaakt aansluitend op de bestaande landschappelijke karakteristieken. De knotwilgen en extensief beheerd kruidenrijke grasvegetatie markeert de routing vanaf Selissen naar de oversteek van het open Dommeldal.

- **Laan van Selis:**

De Laan van Selis is een statige laan met bomen van de 1^e grootte. Op verschillende plaatsen zijn er overhoeken tegen de laan, deze worden beplant met beuk. De erfafscheidingen (voorzijde en zijkant) worden als beukenhagen uitgevoerd. In het openbaar gebied worden bloeiende heesters toegepast.

- **Wonen aan het Dommeldal en zone langs Dommeldal:**

De woningen kijken uit over het Dommeldal. Voor de erfafscheidingen (voorkant en zijkant) wordt een passende haagsoort voorgeschreven. De berm naar het landschap bestaat uit een natuurlijke kruidenrijke grasvegetatie. De knotwilgen

op het einde van de zijstraten markeren de landschappelijke overgang naar Dommeldal. De zone langs het Dommeldal wordt extensief beheerd.

- **Woonbuurten 'het Heem van Selis' en Woonbuurt Bosscheweg:**

In de overige woonbuurten worden als erfafscheidingen aan de voorzijde haagbeuken voorgeschreven. Omdat het overwegend rijenwoningen betreft wordt voor de erfafscheidingen aan de zijkant gekozen voor gaaswerk met hедера. De bomen in de straten zijn van de 2^e grootte.

- **Natuurzone langs A2:**

De natuurzone voor de das wordt extensief beheerd en ingericht met natuurlijke inheemse struiken, bomen en kruidenrijke grasvegetatie. Om verstoring van de dassen zo minimaal mogelijk te houden, dient de natuurzone afgesloten te zijn voor mensen en honden.

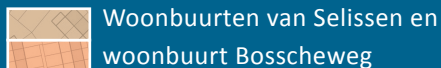
- **Groen- en speelvoorzieningen:**

De speelvoorzieningen krijgen een natuurlijke uitstraling. De groene ruimtes bieden ruimte aan 1^e grootte bomen, als solitair of in groepen. Voor de verschillende leeftijdsgroepen worden verschillende speelplekken voorgesteld.

- **Lange lijnen naar de Dommel:**

De lange lijnen, tevens zichtlijn, door de woonwijk naar het Dommeldal worden beplant met bomen van de 2^e grootte met witte bloeiwijze in voorjaar.

LEGENDA





Woonstraat: rode BSS



Laan van Selis: zwart asfalt



Parkeervak: zwarte BSS



Trottoir: grijze betontegels



RWS band met bijpassende kolk



Fietspad: rode betontegels



Fietspad Weikespad: rood asfalt



Natuurzone wandelpad: porfier halfverharding

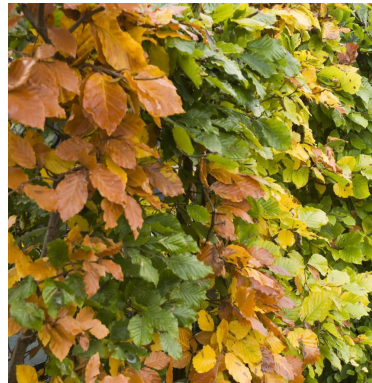
6.2 MATERIALISATIE VERHARDINGEN

- Materialisatie Laan van Selis:
 - rijweg: zwart asfalt;
 - plateaus: zwart asfalt met witte streep aanduiding;
 - parkeermat zwarte betonstraatsteen met natuursteentoeslag keiformaat, elleboogverband met witte parkeervakaanduiding;
 - trottoir: grijze betontegels 30/30x6 cm, halfsteensverband.
- Materialisatie Woonwijk 'het Heem van Selis' en Woonbuurt Bosscheweg:
 - betonstraatsteen (BSS) met natuursteentoeslag;
 - rijweg: rode betonstraatsteen, keiformaat, visgraatverband;
 - parkeermat: zwarte betonstraatsteen met witte BSS parkeervakaanduiding, keiformaat, elleboogverband;
 - trottoir: grijze betontegels 30/30x6 cm, halfsteensverband;
 - trottoirband: grijze band, 5/20x25;
 - fietspad doorsteek: rode betontegels, 20/20x6 cm, halfsteensverband.
- Materialisatie fietspad Selissen en Weikespad:
 - fietspad: rood asfalt met witte streep aanduiding.
- Materialisatie fietspad doorsteken Dommeldalzone:
 - fietspad doorsteek: rode betontegels, 20/20x6 cm, halfsteensverband.
- Materialisatie wandelpad natuurzone:
 - halfverharding: porfier 0/8.

Uitwerking en detaillering conform 'Programma van Eisen' versie februari 2017, gemeente Boxtel).



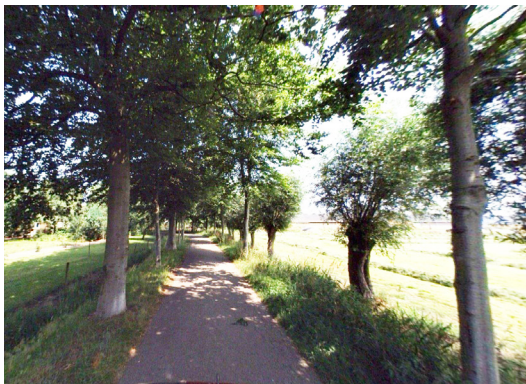
Huidig zomerbeeld Selissen



Herfstbeeld beukenhaag



Beukenhaag



Huidig zomerbeeld Selissen



Hulsthaag



Portugese laurier



Knotwilg en extensief beheerde wegbermen



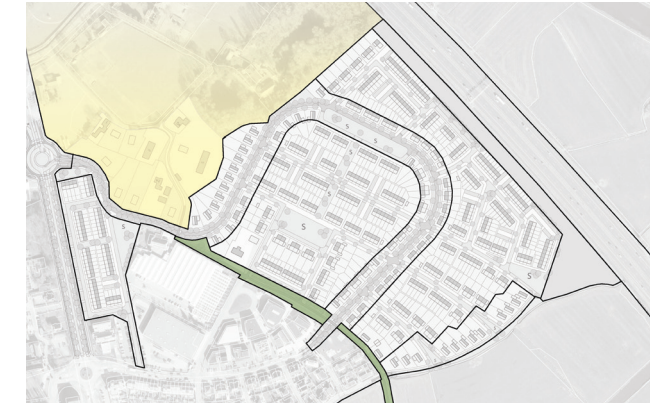
Beuken aanplant



Beuken solitair

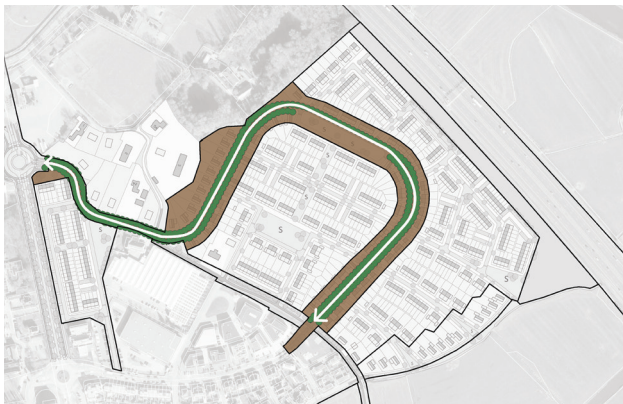
6.3 UITWERKING DEELGEBIEDEN

Buurtschap Selissen en fietsroute Selissen / Weikespad:



- Behoud oudere erven als belangrijke schakels in de landschappelijke structuur met een zorgvuldige inpassing nieuwe erven binnen het waardevol cultuurhistorische erfgoed;
- behoud smal wegprofiel, smalle bermen en beuken laanbeplanting en aangrenzende slootpatroon als verwijzing naar het oude cultuurlandschap;
- gebruik van bladverliezende hagen op erfafscheiding aan straatzijde bestaande uit lage beukenhaag (*Fagus sylvatica*), hoogte 80 cm;
- toepassing van hoge bladverliezende hagen (*Fagus sylvatica*) of groenblijvende hoge hagen op erfafscheiding woningen (Portugese laurier- *Prunus lusitanica* of hulst-*Ilex aquifolium*);
- landschappelijke randbeplanting en overhoeken beplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*);
- fietspad Selissen: toepassen bomen 3^e orde, bijvoorbeeld knotwilg (*Salix alba*, knot op 350 cm).

De Laan van Selis:



- 1^e orde bomen (soort nader te bepalen) om robuuste laanbeplanting neer te zetten, aandacht voor grootte plantvakken (>10 m²);
- bomen minimaal 5.00 meter van lichtmast plaatsen;
- boomspiegels beplanten met groenblijvende bodembedekkende sierheester (Lonicera nitida 'Maigrun');
- gehele laan toepassen beukenhagen op erfrens (Fagus sylvatica), hoogte 80 cm. Zijstraten woning lage beukenhaag overgaand in hoge beukenhaag vanaf grens achtergevel, hoogte 180 cm.



Beukenblad



Hoge beukenhaag achtertuinzijde



Lage beukenhaag



Lonicera vakbeplanting



Voorbeeld van een lindeboom



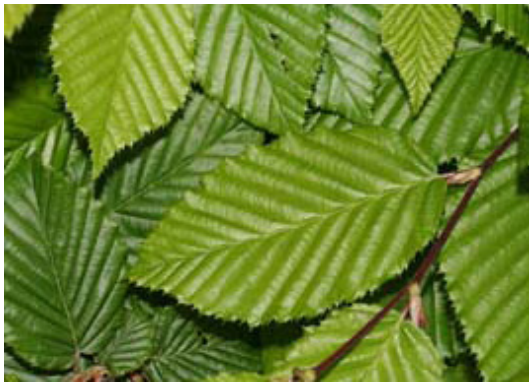
Haagbeuk



Zuilvermige haagbeuk



Valse christusdoorn



Haagbeukblad



Katsuraboom



Sierpeer

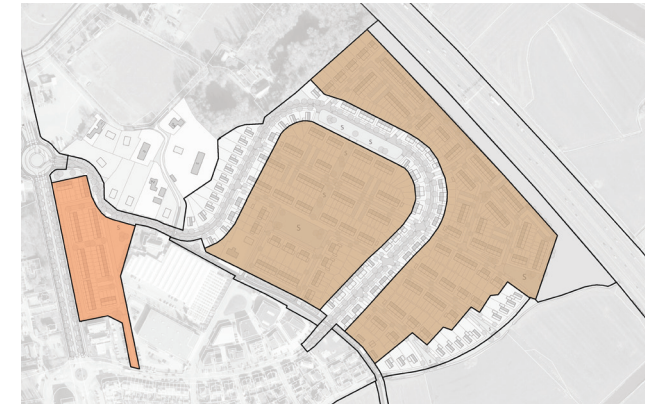


Klimopscherm bij parkeerplaatsen



Klimop blad

Woonwijk 'het Heem van Selis' en woonbuurt Bosscheweg:

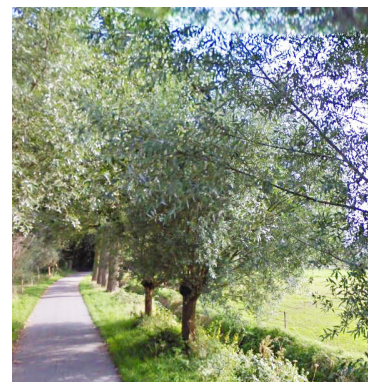
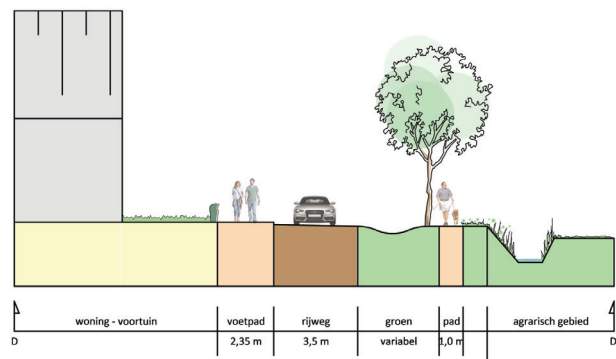


- Bladverliezende hagen van haagbeuk (*Carpinus betulus*) op erfafscheiding. Zomerbeeld groen, winterbeeld takkenstructuur, hoogte 80 cm;
- bij parkeerplaatsen klimopscherm als erfafscheiding, hoogte 180 cm;
- toepassen bomen 2^e orde, bijvoorbeeld:
 - valse christusdoorn (*Gleditsia triacanthos* 'Sunburst');
 - sierpeer (*Pyrus calleryana* 'Çhanticleer');
 - haagbeuk (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine');
 - katsuraboom (*Cercidiphyllum japonicum*).

Zone langs Dommeldal:



- Bladverliezende hagen van veldesdoorn (*Acer campestre*). Zomerbeeld groen, winterbeeld takkenstructuur, hoogte 80 cm;
- voorzijde woning lage veldesdoornhaag 80 cm, zijtuinen hoge veldesdoornhaag 180 cm;
- toepassen bomen 3^e orde: bijvoorbeeld knotwilg (*Salix alba*), knot op 400 cm hoogte;
- wandelpad in natuurzone: halfverharding porfier, breedte 100 cm.



Knotwilg



Beeldreferentie knotwilg Florijn



Veldesdoorhaag



Kruidenrijke bermvegetatie



Veldesdoorn blad



Halfverharding wandelpad



Boomhazelaar



Tulpenboom



Speeltoestel 0 - 6 jaar



Rode beuk



Japanse magnolia



Houten speeltoestel 6-12 jaar



Amberboom



Pereboom



Trapveld

Groen en speelvoorzieningen:



- Op grote speelpleinen groepen bomen aanplanten bestaande uit bijvoorbeeld boomhazelaar (*Corylus columna*), beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') of amberboom (*Liquidambar styraciflua*);
- op kleine speelpleinen solitaire bomen toepassen bestaande uit bijvoorbeeld tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*) of japanse magnolia (*Magnolia Kobus*);
- verbindende groenstrook tussen speelvoorziening in centrale woonbuurt beplanten met hoogstam fruitbomen (appel, peer en kers) en speelvoorzieningen 0-6 jaar;
- grote speelplek ruimte voor trapveld (8-16 jaar) en grote uitdagende speeltoestellen voor 6-12 jaar;
- speelplek aan Laan van Selis afschermen met lage beukenhaag, hoogte 80 cm. Speelplek grenzend aan natuurzone: Speeltoestellen met natuurlijke uitstraling voor 0-6 en 6-12 jaar.

Lange lijnen naar de Dommel:



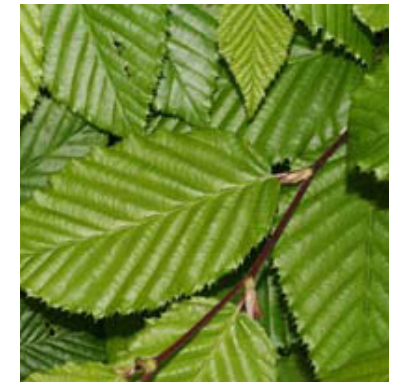
- Bladverliezende hagen van haagbeuk (*Carpinus betulus*) op erfafscheiding. Zomerbeeld groen, winterbeeld takkenstructuur, hoogte 80 cm;
- bij parkeerplaatsen klimopscherm als erfafscheiding, hoogte 180 cm, bij kopgevels 90 cm ;
- woonstraat: toepassen bomen 2^e orde, bijvoorbeeld:
 - krentenboompje (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill').



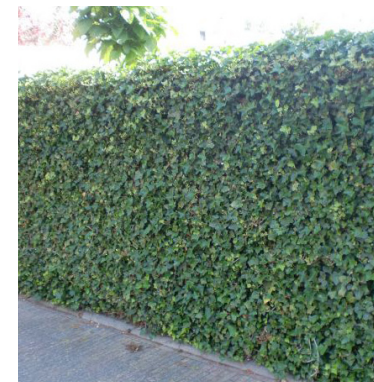
Krentenboompje



Haagbeuk



Haagbeukblad



Klimopscherm



Klimopblad



Principe situering hagen

LEGENDA



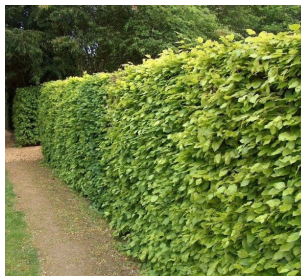
Lage haag



Hoge haag



Klimopscherm



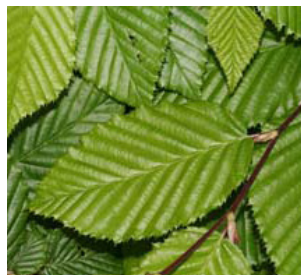
Beukenhaag



Beukenblad



Haagbeukenhaag



Haagbeukenblad



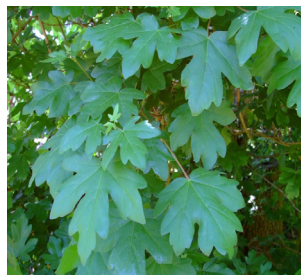
Klimopscherm



Klimop blad



Veldesdoornhaag



Veldesdoornblad

6.4 ERFAFSCHIEDING

Hagen Laan van Selis:

- voorzijde woning lage hagen van beuk, hoogte 80 cm;
- zijtuin woonstraat: hoge hagen van beuk, in combinatie met gashekwerk, hoogte 180 cm vanaf grens achterzijde woning.

Hagen woonbuurten:

- voorzijde woning lage hagen van haagbeuk, hoogte 80 cm;
- bij zijtuin woonstraat en parkeerplaatsen een klimopscherm hoogte 180 cm, vanaf grens achterzijde woning;
- bij achterzijde van rijenwoningen waar meer dan 60% van de erfafscheiding bestaat uit een berging en poort, mag de rest van de erfafscheiding in het materiaal van de poort en/of berging worden uitgevoerd.

Hagen woonstraat Dommeldal:

- voorzijde woning lage hagen van veldesdoorn, hoogte 80 cm;
- zijtuin woonstraat hoge haag van veldesdoorn, in combinatie met gashekwerk, hoogte 180 cm vanaf achterzijde woning.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com