

ONTWERP BEELDKWALITEITSPLAN

Het Heem van Selis



BOXTEL

COLOFON

BOXTEL

Ontwerp Beeldkwaliteitsplan 'het Heem van Selis'
Oosterhout, 28 januari 2019
IND01-0254510-01a

In opdracht van:



Van Wanrooij Bouw en Projectontwikkeling

Broekstraat 2
5386 KD Geffen
073 53 40 400

info@vanwanrooij.nl
service@vanwanrooij.nl



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



Bouwbedrijf van Peer bv

IJsselstraat 47
Postbus 423
5340 AK OSS
0412 624252

info@bouwbedrijfvanpeer.nl

In samenwerking met:

meewerkend



Gemeente Boxtel

Markt 1
5281 AT Boxtel
0411 655911

gemeente@boxtel.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Remond Baselmans

GOEDKEURING

Projectleider:
Martijn Stabel

Datum vrijgave:
28 januari 2019

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 Verkeersstructuur
- 4.3 Parkeren
- 4.4 Groenstructuur
- 4.5 Waterstructuur
- 4.6 Duurzaamheid

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 41

- 5.1 Welstandnota 41
- 5.2 Deelgebieden bebouwing 43
- 5.3 Welstandscriteria - Buurtschap Selissen 45
- 5.4 Welstandscriteria - Laan van Selis 47
- 5.5 Welstandscriteria - Wonen aan het Dommeldal 51
- 5.6 Welstandscriteria - Woonbuurt Heem van Selis 55
- 5.7 Welstandscriteria - Bosscheweg 59

6 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE 65

- 6.1 Deelgebieden openbare ruimte 65
- 6.2 Materialisatie verhardingen 67
- 6.3 Groenuitwerking Deelgebieden 68
- 6.4 Erfafscheiding 75



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 ontwerpkader 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 een van de resultaten 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 PLANGEBIED

Gedurende het opstellen van het stedenbouwkundigplan 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.

1.4 TOTSTANDKOMING BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met de gemeentelijke disciplines opgesteld. Er is actief samengewerkt aan het document. Tevens zijn opmerkingen van omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst en andere betrokken partijen waar mogelijk verwerkt in het voorliggende document en de planvorming.

1.5 LEESWIJZER

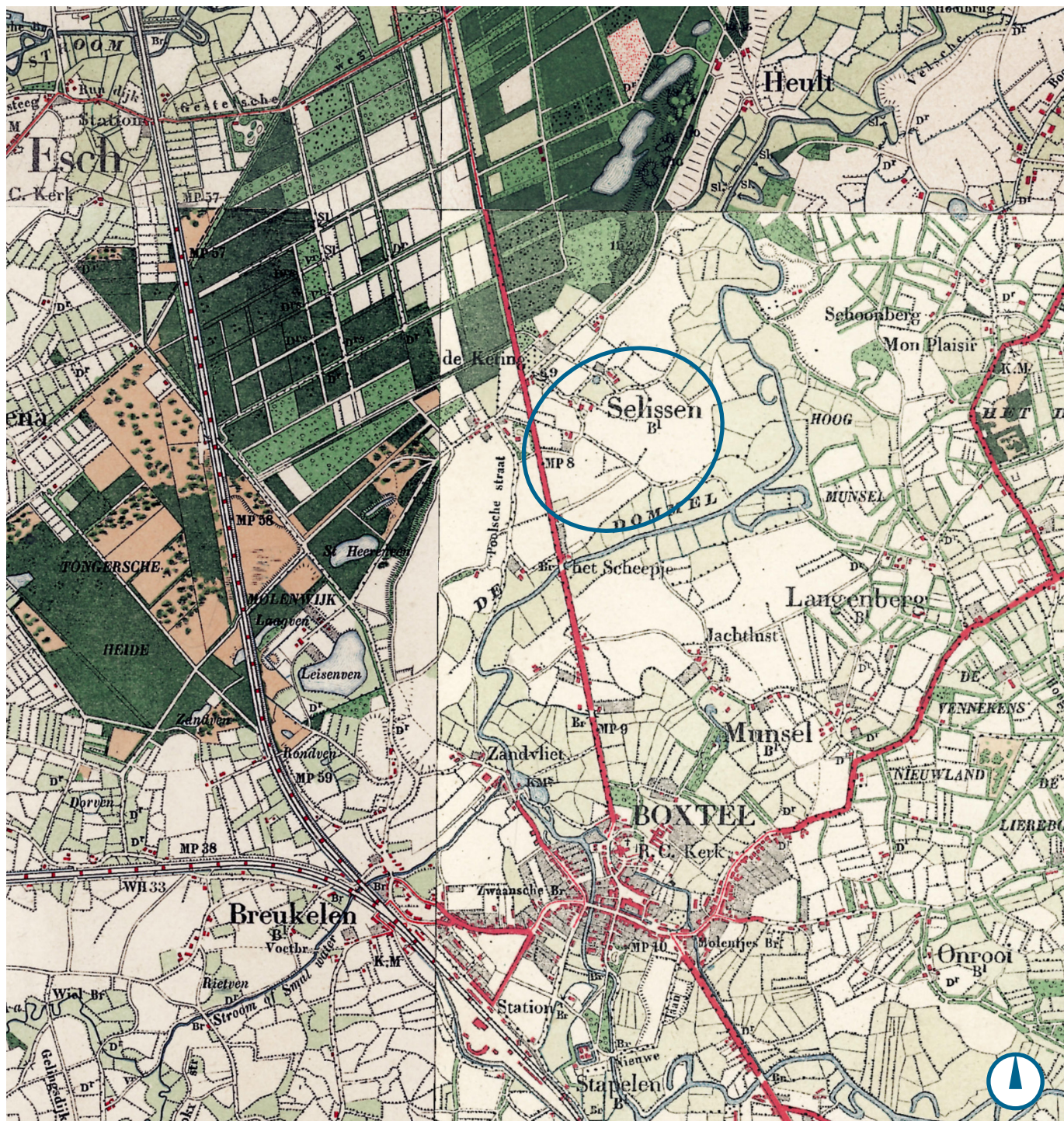
De studie 'Stedenbouwkundige Visie Selissen, Boxtel' (CroonenBuro5, april 2016) vormt de basis voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk twee worden de relevante punten uit de studie aangehaald.

In hoofdstuk drie wordt het stedenbouwkundige plan toegelicht. Het hoofdstuk laat de doorvertaling van de stedenbouwkundige visie naar het stedenbouwkundig plan zien. In het hoofdstuk worden de omgevingssferen benoemd die in het beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt. Tevens worden principeverkavelingen 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.



Historische kaart (omstreeks 1930)



Het Dommeldal



De landgoederenzone



Het landschap rondom Selissen

RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

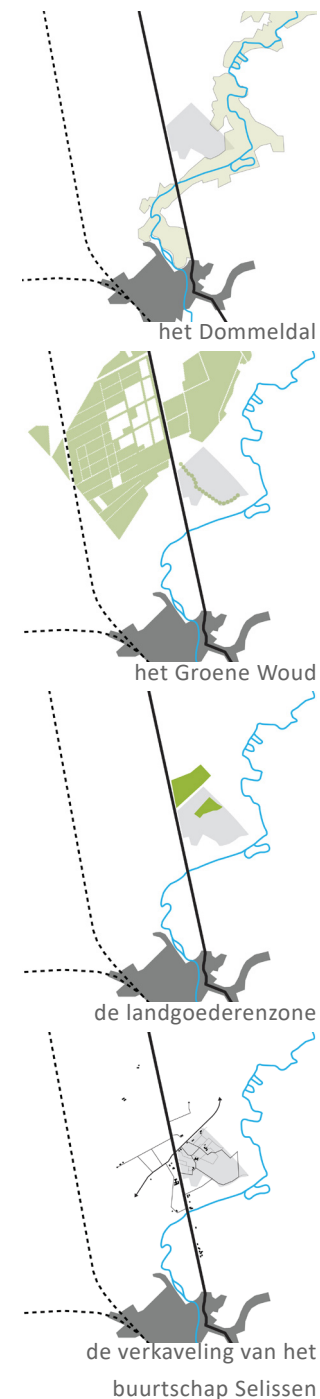
Selissen is een buurtschap ten noorden van Boxtel. Het buurtschap werd voor het eerst vermeld in 1293 en de naam werd toen gespeld als: Zelicel. De naam heeft later vele varianten gekend. Onder deskundigen wordt het toponiem verklaard als 'heem van Selis', waarbij Selis zou slaan op een voornaam.

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.

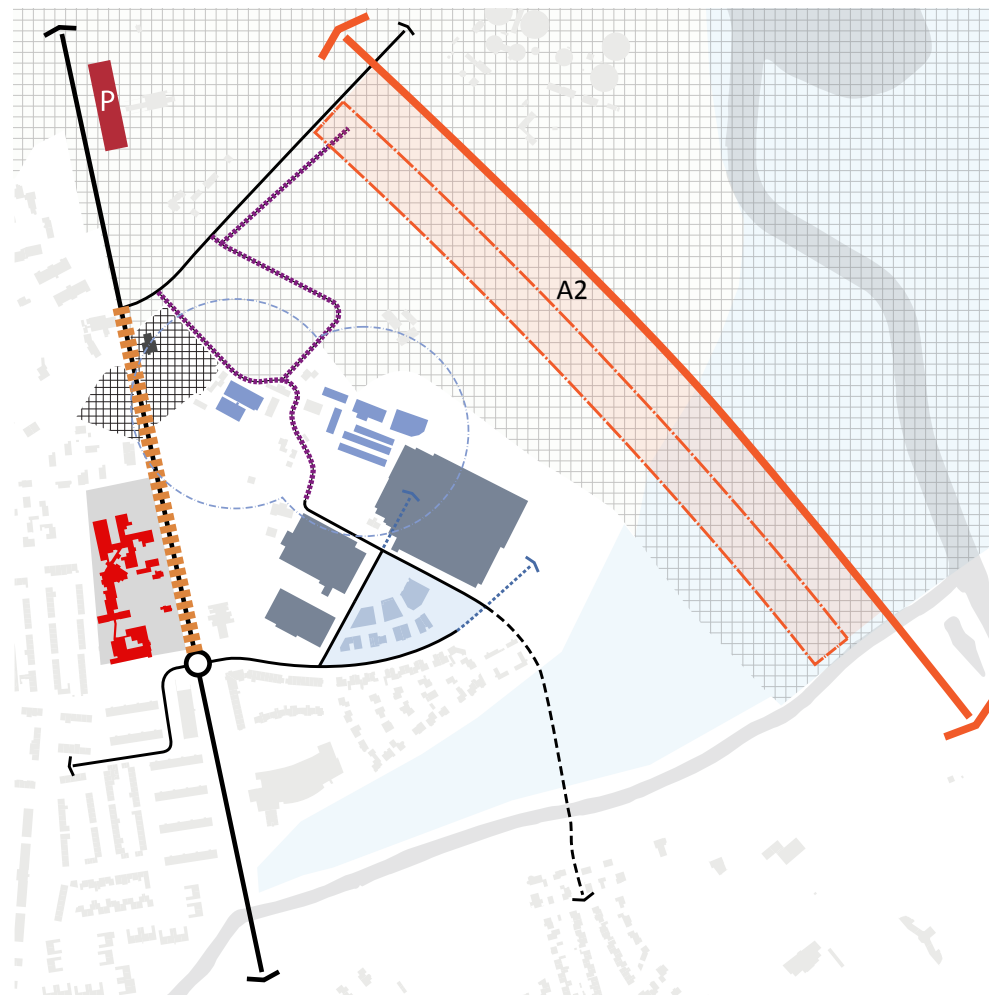
De invulling van de locatie Selissen, gesitueerd tussen het Dommeldal, buurtschap Selissen (onderdeel landgoederenzone), de Bosscheweg en de A2 past binnen de ruimtelijke structuur van Boxtel.

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:

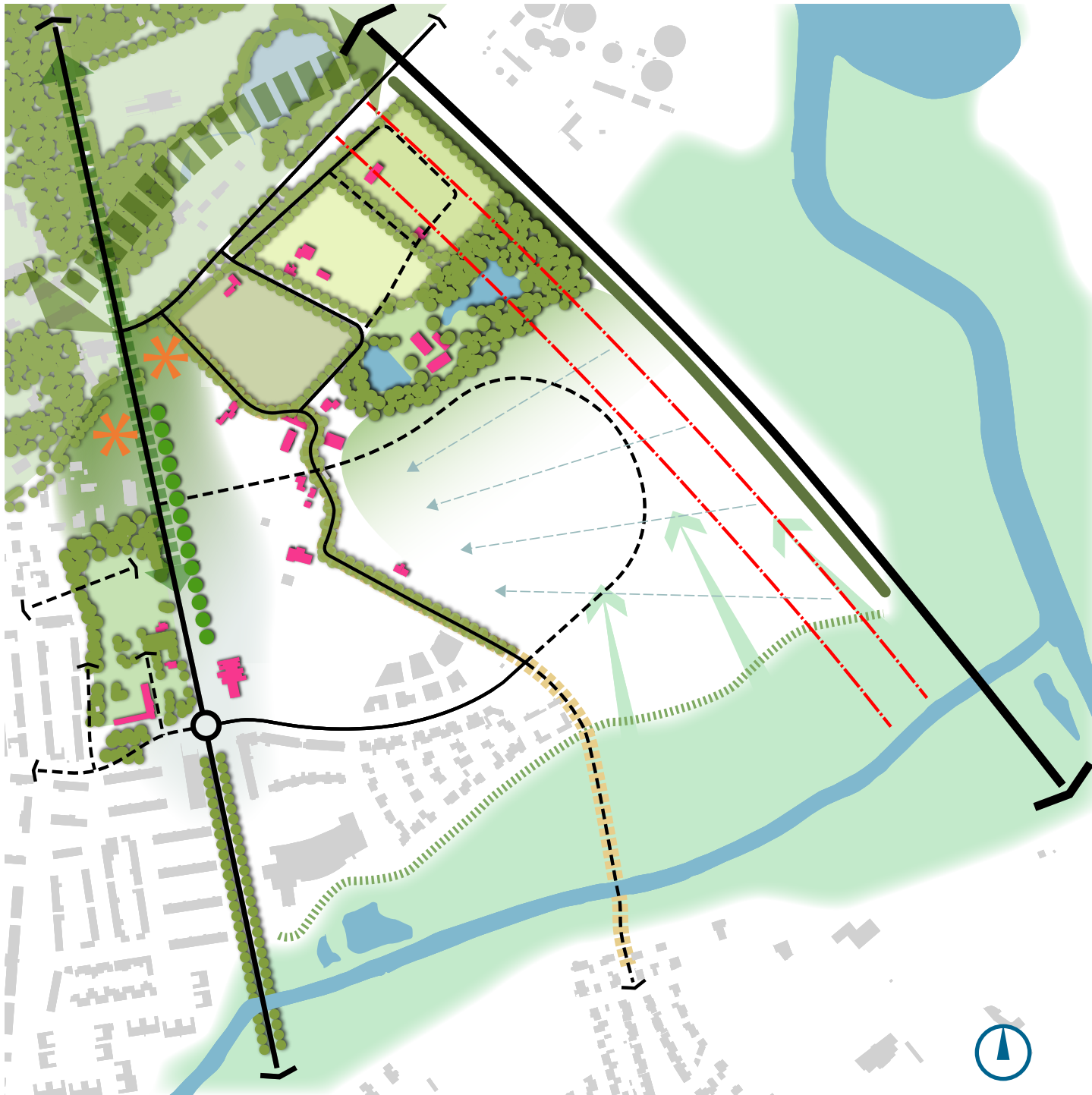
- A2: geluid;
- kassen en bedrijventerreinen: rommelig en groot;
- boerderijen: evt. hindercirkels;
- verdwenen structuur door bedrijvigheid;
- uitstraling De Oude Ketting;
- te smalle profielen voor nieuwe (intensievere) functie;
- onduidelijk karakter Bosscheweg;
- zorgcomplex barrière te groot;
- 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 de 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 Laauwik, Nijmegen (project CroonenBuro5): Groene woonwijk met een vergelijkbare bebouwingsdichtheid.



Impressie 'Het Heem van Selis' (mei 2018)



Impressie 'Het Heem van Selis' (mei 2018)



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, het bestemmingsplan (incl. deelonderzoeken en beleidsuitgangspunten) en het programma. Alleen op basis van deze ontwerpuitgangspunten is het voor omwonenden en belangstellenden heel lastig een voorstelling te maken hoe de nieuwe woonwijk eruit gaat zien.

Het project wordt fasegewijs ontwikkeld. Per fase wordt 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:**

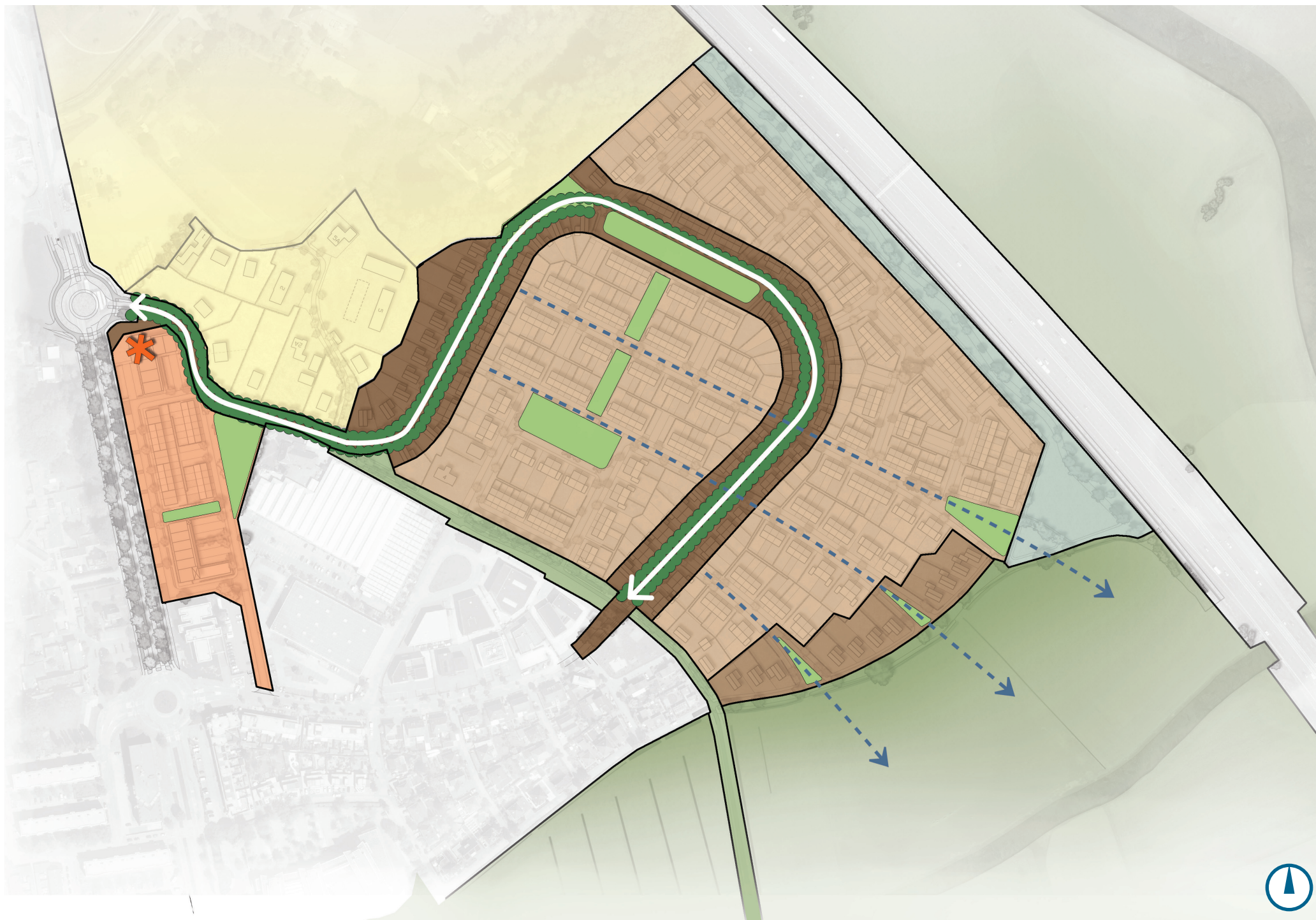
De hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk wordt doorgezet op de bestaande structuur. De Dukaat is de aanzet voor de hoofdroute en de bouwblokken aan de Dommelzijde worden gecontinueerd. In de huidige vorm (profiel, wegbeeld) is de Dukaat niet geschikt als hoofdontsluiting voor Selissen en zal aangepast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

- **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 rotonde en de mogelijke snelfietsroute langs de Bosscheweg behoren bij de reconstructie van de Bosscheweg. Dit wordt in een separaat bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- **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



Bosscheweg



Natuurzone langs A2



Zone langs Dommeldal



Fietsroute Selissen / Weikespad



Groen-, wadi- 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 rotonde 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 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

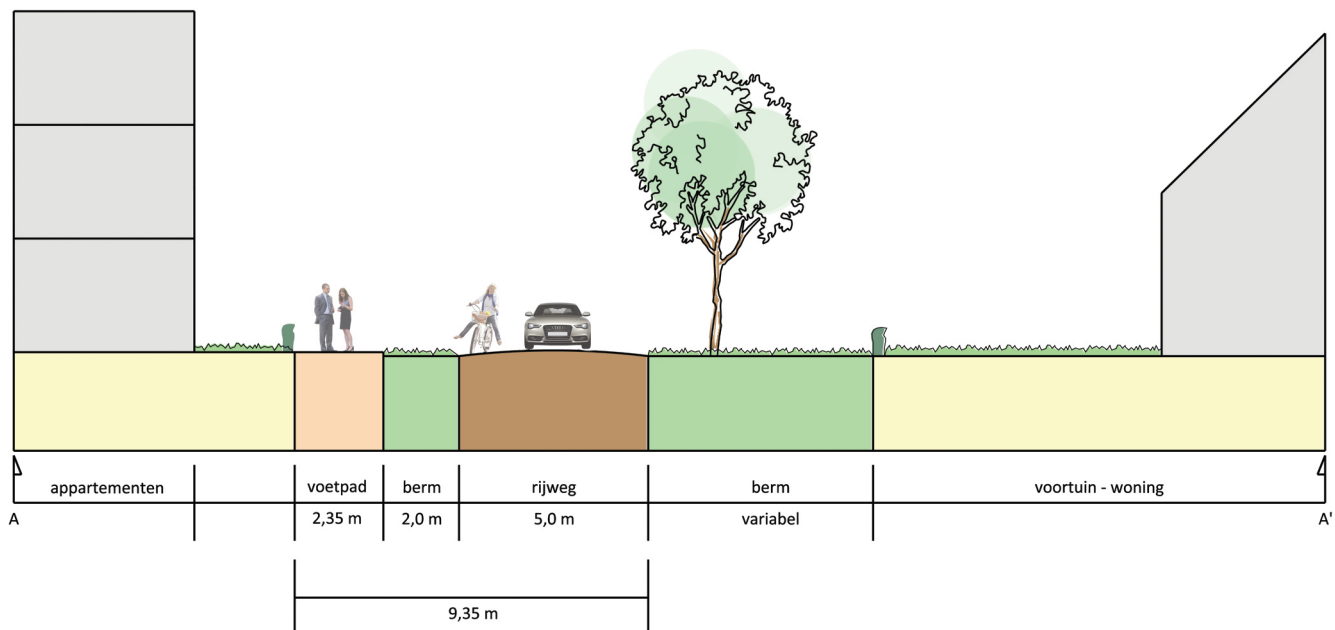
In het verkavelingsplan is de openbare ruimte nog niet uitgewerkt. Deze wordt per bouwfase verder uitgewerkt. Bij het verkavelingsplan is rekening gehouden met enkele principes die consequent zijn doorgewerkt in de woonwijk. Voor vier type wegen zijn principeprofielen en inrichtingen gemaakt:

- 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.

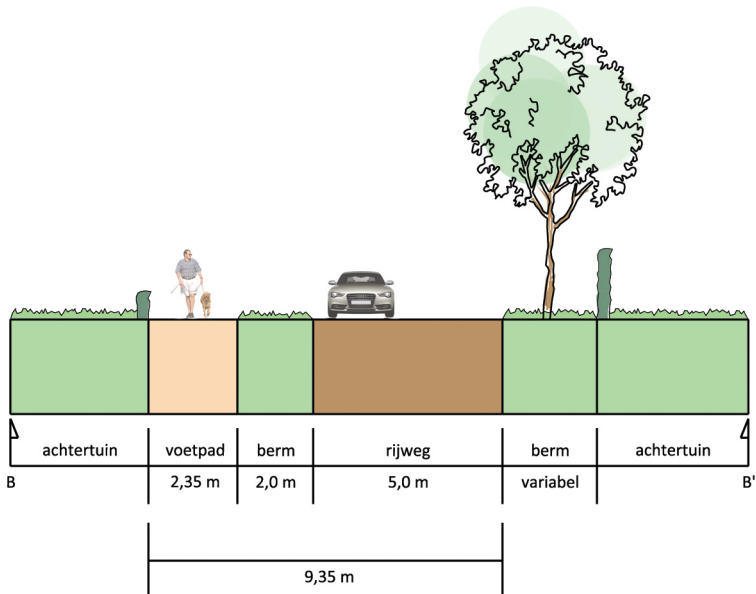
De principeprofielen geven de opbouw van de openbare ruimte aan (incl. bemating). De principe inrichting geeft een uitwerking van de parkeerplaatsen, de hagen en de bomen in de openbare ruimte. In de uitwerkingen worden ook de hoofdkeuzes in de materialisering voorgesteld.

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 45°, 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 langs weg.



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



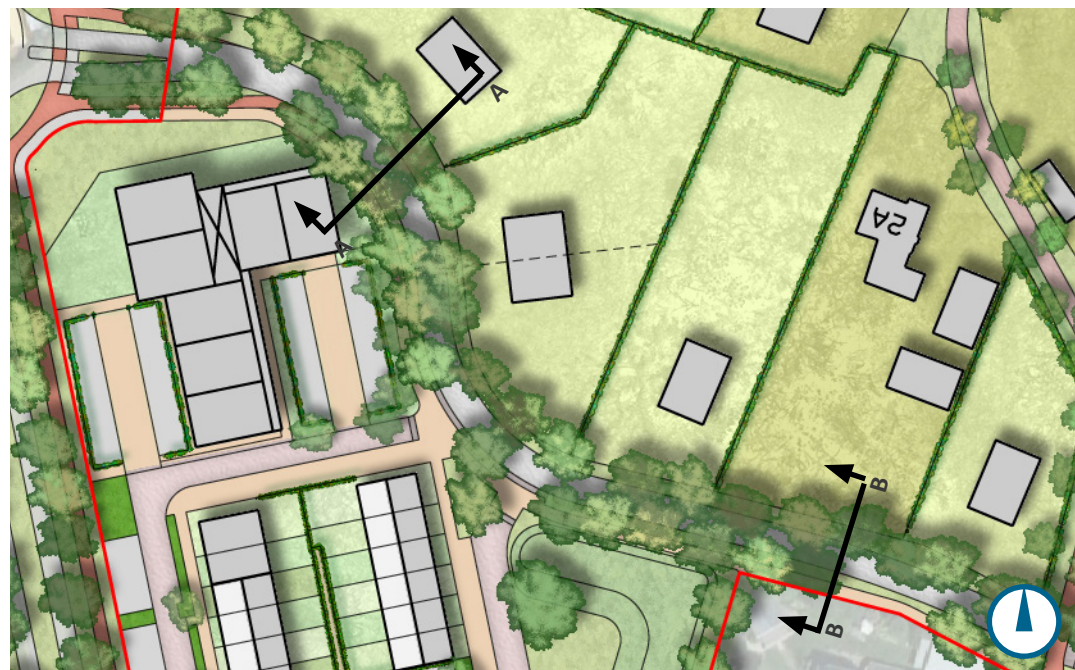
Principeprofiel BB - Laan van Selis ter hoogte van twee bestaande woningen

De Laan van Selis - deel Buurtschap Selissen

Voor het principeprofiel van de Laan van Selis wordt uitgegaan van ruimte 1^e orde bomen en een berm met gras of lage 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

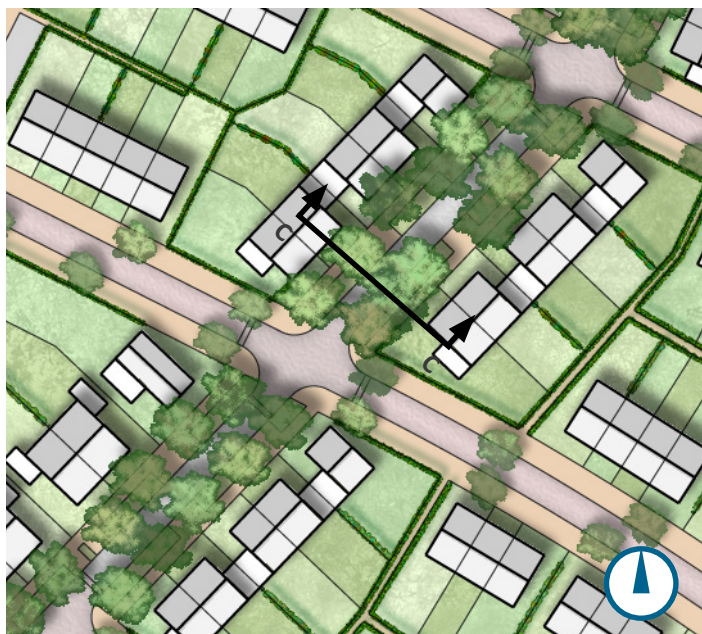
Voor het principeprofiel van de Laan van Selis wordt uitgegaan van ruimte 1^e orde bomen en een berm met gras of lage onderbeplanting.

Gestreefd wordt om zo min mogelijk bezoekersparkeren op te lossen aan de Laan, hierdoor is een zeer groen profiel mogelijk met een continue laan en ruime plantvakken voor de bomen. Dit is mogelijk door het toepassen van minder intensievere bebouwing (overwegend tweekapper en vrijstaand) en dubbel brede opritten waar mogelijk. Deze twee maatregelen leveren een gunstige parkeerbalans op.

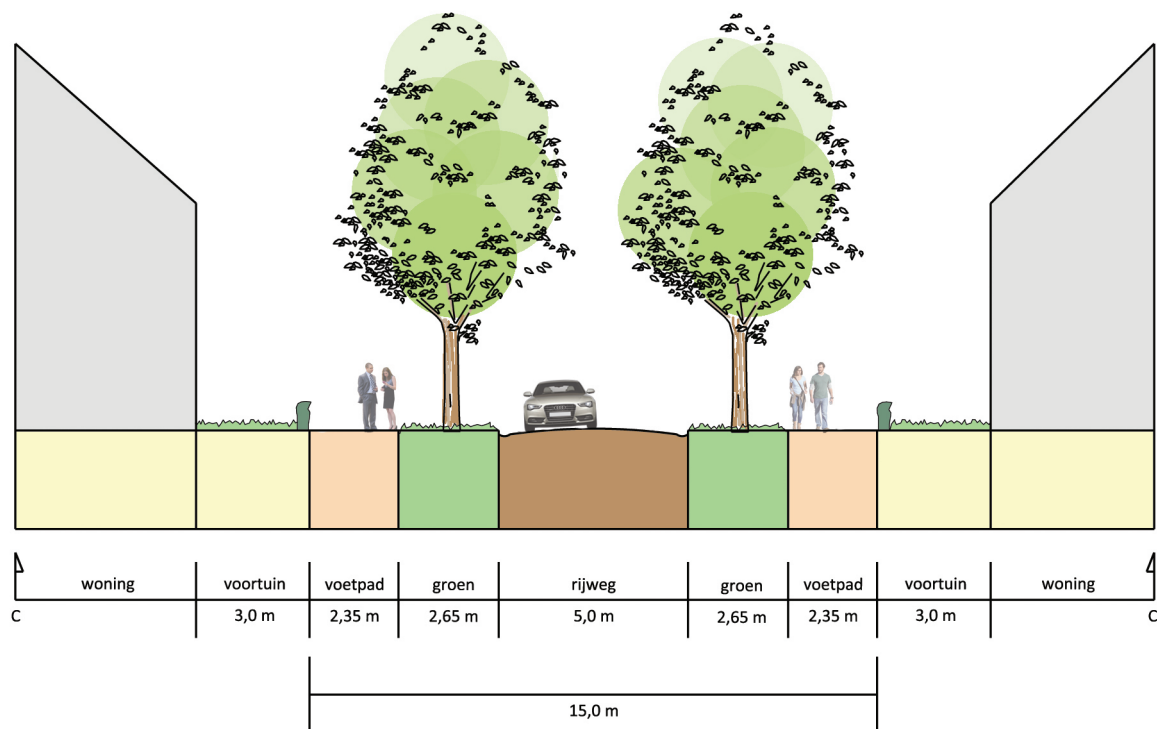
Het bezoekersparkeren wordt gesitueerd op de koppen van zijstraten, daardoor blijft de loopafstand acceptabel.

Bij de enkele rijenwoning is het parkeervrij houden van de laan niet mogelijk. Hier wordt gestreefd naar een oplossing waarbij de laan nog steeds als continue structuur herkenbaar blijft.

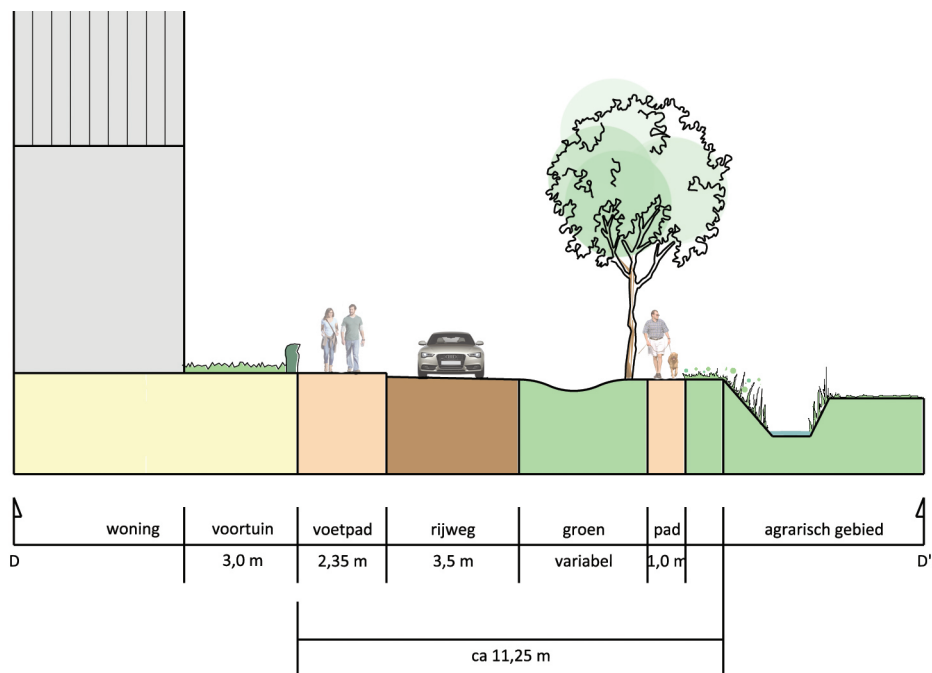
De trottoirs worden aangelegd met een breedte van 2,35 m, voor de beplantingsvakken blijft dan een ruimte over van 2,65 m breed.



Principe inrichting - de Laan van Selis



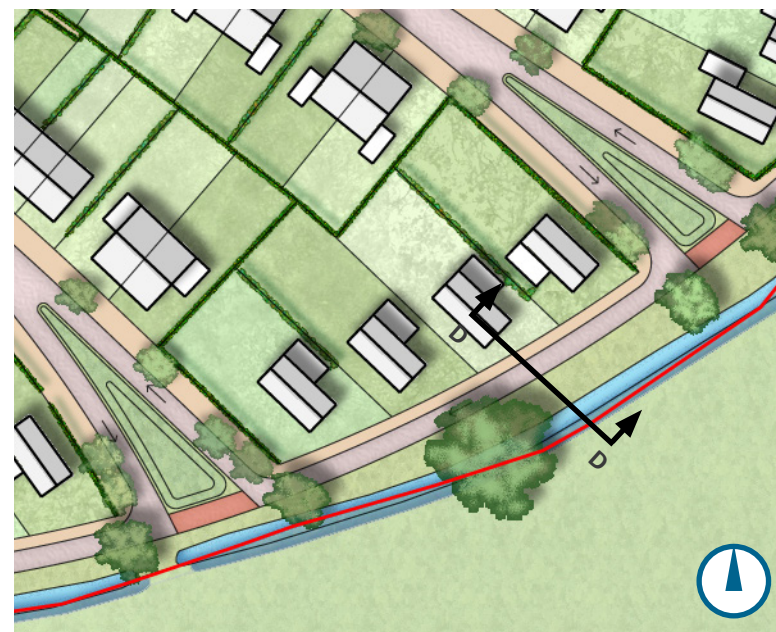
Principeprofiel CC - Laan van Selis



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.



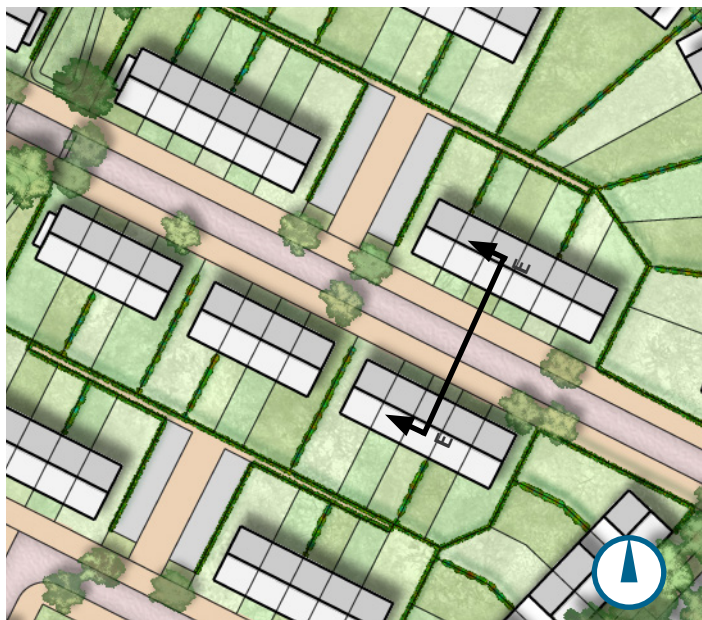
Principe inrichting - woonstraat aan het Dommeldal

Woonstraten in woonbuurten Heem van Selis

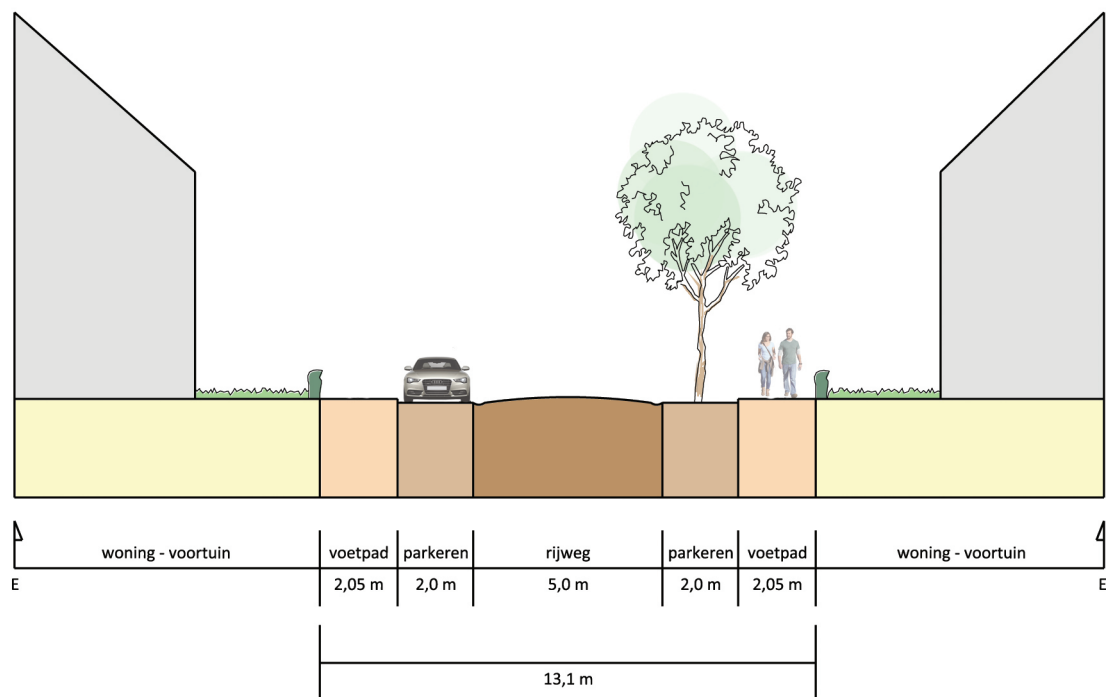
In de woonstraten worden de parkeerstroken grotendeels voor parkeren gebruikt. Elke straat begint met een boom, ter hoogte van de parkeerkoffers is ruimte voor bomen en afhankelijk van de blokmaat / parkeerbalans een boom per bouwblok.

De rijweg wordt bol aangelegd, met aan weerszijden een goot.

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

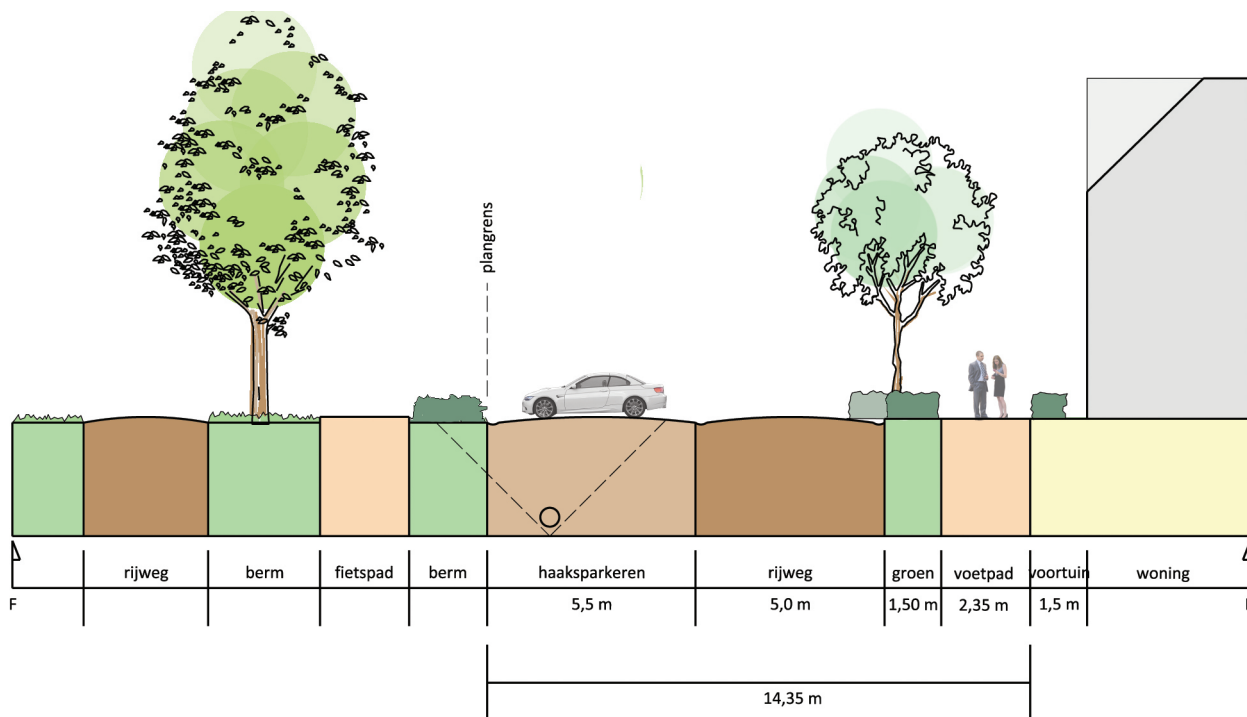


Principeprofiel EE - woonstraat (middengoot: waterberging in straatprofiel)

Woonstraten woonbuurt Bosscheweg

De woonbebouwing heeft een richting evenwijdig aan de Bosscheweg. De bebouwing varieert tussen twee bouwlagen met kap / drie bouwlagen voor de grondgebonden woningen tot vier bouwlagen voor de appartementen. Bij de noordelijke entree komt een hoekaccent van 5 lagen in het appartementengebouw.

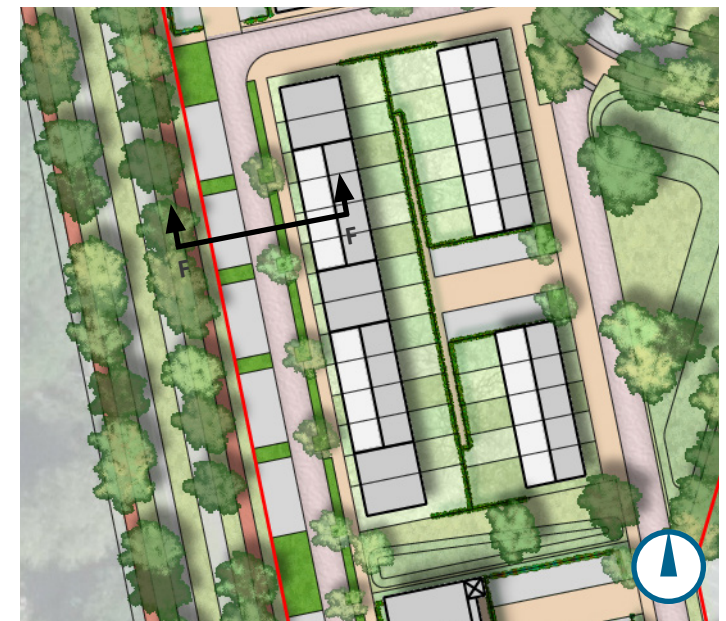
Het karakter van de Bosscheweg wijkt af van de woonstraten in Selissen, daarom zijn hier voortuinen van 1,5 meter toegepast (elders in Selissen minimaal 3,0 meter).



Principeprofiel FF - woonstraat met haaksparkeren

Tussen de woningen en de Bosscheweg is een woonstraat gesitueerd ter ontsluiting van de woningen en voor het parkeren.

Het parkeren is gesitueerd op de bebouwingsvrije strook. Op deze strook kunnen geen bomen, wel grassen en heesters, geplaatst worden in verband met de leiding. Om een groen straatbeeld te maken wordt aan de zijde van de woningen een groenstrook (1,5 meter, haag) toegepast met verbredingen (2,0 x 2,0 meter) voor de plaatsing van bomen.



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 woning.
- Selissen 2: De langgevelboerderij (zadelkap) en kleinschalige schuren worden behouden. De stallen worden afgebroken. Ter plaatse van de stallen en weilanden komen enkele nieuwe woningen. De woningen worden gericht op de hoofdontsluiting en Selissen.
- Selissen 3: De woning wordt behouden. Een deel van het perceel is nodig voor de hoofdontsluiting van de wijk. Op de oostzijde van het perceel wordt één woning toegevoegd.
- Selissen 4: De woning wordt ingepast in de woonwijk. De kassen worden gesloopt. Op de noordzijde van het perceel wordt één woning toegevoegd.
- Selissen 5: De langgevelboerderij (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 één nieuwe woning toegevoegd (locatie nader te bepalen).

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

- Streven naar een gunstige verkavelingsrichting voor passieve en actieve energie voor zoveel mogelijk woningen:
 - bebouwing overwegend in oost-westrichting (+/- 45°), met name voor rijenwoningen;
 - 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 mogelijkheid van appartementen aan de Bosscheweg (tot vier bouwlagen), met een hoogteaccent aan rotonde (tot vijf bouwlagen).
- 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)



4.2 VERKEERSSTRUCTUUR

Met de verkeersstructuur 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 plateaus, er worden geen asverspringingen toegepast;
 - De inrichting van de Dukaat is niet geschikt voor de nieuwe functie en zal moeten worden aangepast. De herinrichting van de Dukaat wordt

door gemeente Boxtel behandeld als reguliere reconstructie binnen de huidige bestemming. Bij de herinrichting zal aansluiting gezocht worden bij het voorgestelde profiel voor de Laan van Selis, waarbij er rekening gehouden wordt met het huidige gebruik en de belangen van aanwonenden.

- **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 Boxtel;
 - Op kruisingen met de Laan heeft het fietspad voorrang, middels een passende inrichting wordt op deze plekken het attentieniveau van de automobilisten vergroot;
 - Selissen 4 wordt via het fietspad ontsloten op de Duit.
- **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



Dukaat (deel asfalt)



Dukaat (onderdeel Laan van Selis)



Laan van Selis



Fietsroutes



Woonstraten



Erven



Woonpaden



Voetpad



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.
- Bij de Laan van Selis wordt ingezet op groen, het parkeren wordt geminimaliseerd tot het hoogst noodzakelijk, in de zijstraten is voldoende ruimte om het bezoekersparkeren op te lossen op een niet te lange loopafstand van de woningen.
- Proberen te voorkomen van parkeren langs de grote groenvoorzieningen, over het algemeen is er in de omliggende straten voldoende parkeerruimte aanwezig.
- Geen parkeren aan de straat langs het Dommeldal.

LEGENDA



Langsparkeren in woonstraten



Parkeerhoven / haaksparkeren



Laan van Selis - parkeren en groen



Groenvoorzieningen - min. parkeren



Dommeldalzone - geen parkeren



LEGENDA



Laan van Selis



Natuurzone langs geluidsscherm A2



Zone langs Dommeldal en Fietspad
Selissen / Weikespad



Groen- en speelvoorzieningen



Straatgroen

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) met parkeren. In de trottoir aan de woningzijde wordt een groenstrook met bomen toegepast.

- **Laan van Selis:**

De Laan vormt een belangrijke doorgaande groene lijn door de wijk. Er worden bomen van 1^e orde toegepast en lage 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 groenvakken toegepast.

- **Zone langs Dommeldal:**

Vergelijkbaar als bij de naastgelegen woonwijk worden op de koppen van de straten knotwilgen gesitueerd, eventueel ook enkelen 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 geluidsscherm A2:**

De zone tussen het geluidsscherm langs 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. De voorzieningen zijn aan de hoofdlijnen in het plan gekoppeld en bieden ruimte aan grote bomen en speelruimte voor verschillende leeftijdscategorieën. Op de grote groenvoorzieningen worden spelen en wadi's gecombineerd (geen dubbelgebruik). De speeltoestellen staan altijd op het maaiveld. Het speelterrein loopt geleidelijk over in de wadi met een flauw talud. In de wadi's kunnen natuurlijke speelaanleiding geplaatst worden. 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 lage onderbeplanting in de parkeerstroken en de groene blokken op de koppen van parkeerhoven. Het heeft de voorkeur om bloeiende soorten toe te passen.



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. De bestaande greppels en sloten langs Selissen, Weikespad, steilrand Dommel en aan noordzijde worden gehandhaafd. De greppel / sloot onder aan de steilrand wordt niet betrokken in de waterberging voor de wijk. De steilrand wordt in stand gehouden.

In het waterhuishoudkundige plan wordt op de hoogteligging geanticipeerd door de oosthoek te gebruiken als waterrententiebuffer. Het water wordt vanaf daar vertraagd afgevoerd richting Dommel. Om de benodigde oppervlakte waterberging te

realiseren worden in de natuurzone langs de A2 en in de groenvoorzieningen wadi's aangelegd. Er wordt uitgegaan van taluds van 1:3 en een bodemdiepte van ca. 0,50 meter. De fundering onder de parkeerkoffers kan ook ingezet worden om waterbuffering zo lokaal mogelijk plaats te laten vinden.

De ruimtelijke combinatie van functies zoals spelen, ecologie en water dienen zorgvuldig gecombineerd te worden. De aanleg en inrichting van de wadi in de natuurzone wordt afgestemd op de ecologische functie van het gebied (dassencorridor) zoals het toepassen van flauwere taluds en specifieke vegetatie.

Enkele grote speelplekken bevinden zich langs wadi's. Aan de zijde van de speeltuin wordt een zeer flauw talud toegepast. Hierdoor loopt de speelplaats ruimtelijk over in de wadi.

LEGENDA

-  Bestaande sloten
-  Wadi's
-  Afvoerrichting naar waterretentiebuffer
-  Waterretentiebuffer



Hoogtekaart



Voorbeelden van zichtbaar water afvoeren



LEGENDA

 Nabijheid Dommeldal

 Nabijheid groeneenheden

 Groen in de wijk

 Water in de wijk

 Spelen in de wijk

 Zonoriëntatie tussen zuidoost (135°) en zuidwest (225°)

 Overige 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 samenleven 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 omgeving en laan als drager.
 - Natuur-> aanleg van natuurzone voor das.
 - Aandacht voor klimaatadaptatie:
 - water vertraagd afvoeren via waterretentiezone;
 - water in straten bergen (bij extreme pieken);
 - 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 en zichtbaar;
 - stratenpatroon leiden naar en langs groenplekken;
 - snippergroen voorkomen, concentreren;
 - voldoende grote boomvakken met lage onderbeplanting.
- 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, zoals 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.



MAAT



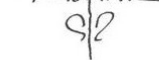
SCHAAL



VORM



GEBAAAR



STYL

DETAIL



MATERIAAL
KLEUR



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 beeldkwaliteitplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens in de Welstandsnota worden aangegeven als ontwikkelingsgebied, vormen ze een rechtsgeldige aanvulling op 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.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan wordt een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen in de Welstandsnota (hoofdstuk 2.12- ontwikkelingsgebieden en beeldkwaliteitplannen). Het beeldkwaliteitplan is vanaf dat moment het toetsingskader voor de Welstandscommissie. Het voorliggende hoofdstuk 5 is het beeldkwaliteitsplan dat na vaststelling wordt toegevoegd aan de Welstandsnota.

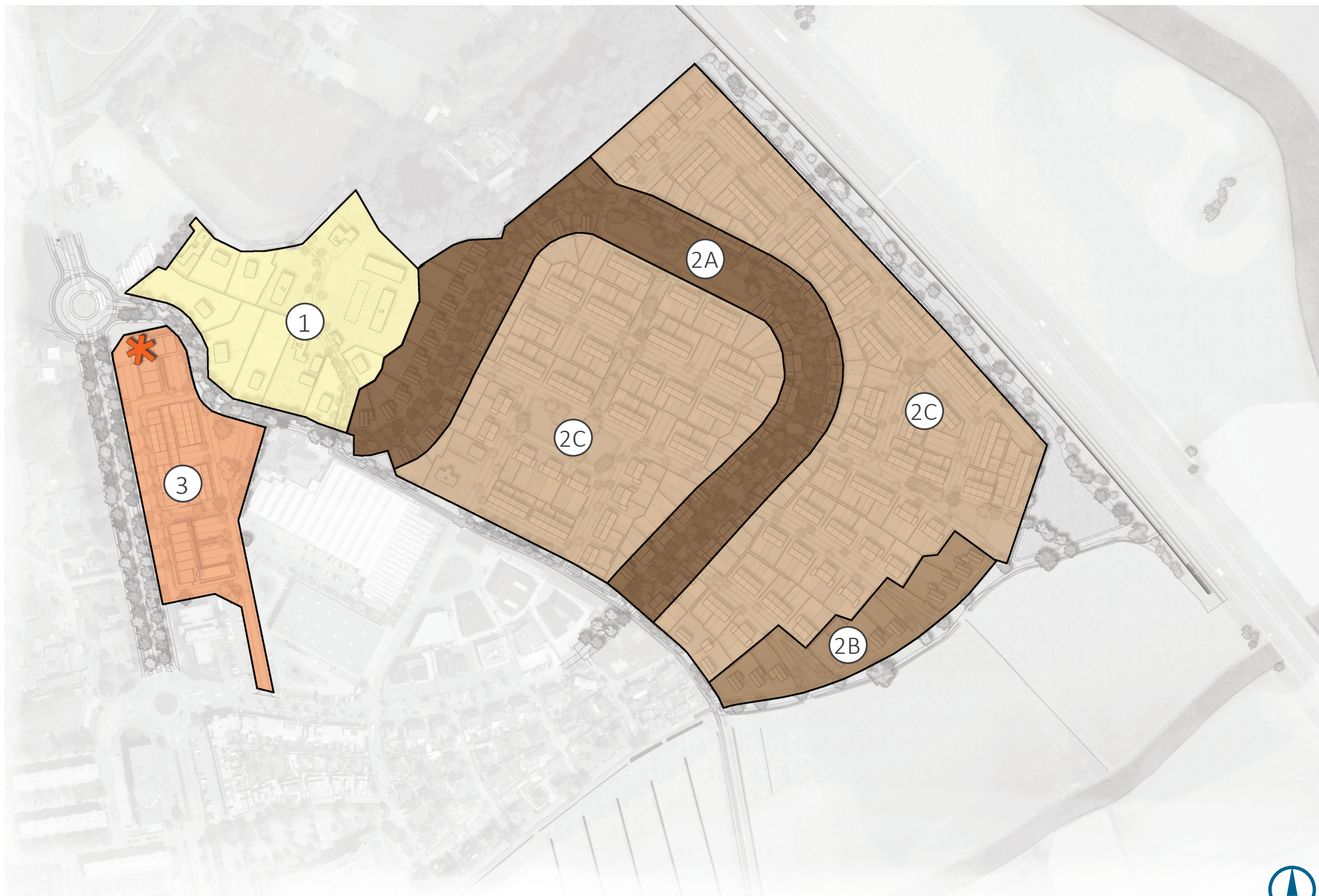
Ingediende bouwplannen worden aan het beeldkwaliteitplan getoetst. Indien een ontwikkelingsgebied eenmaal is gerealiseerd, wordt het gebiedstype van toepassing, dat het best bij de bebouwing in kwestie past. Bij de eerstvolgende actualisatie van de Welstandsnota wordt de nota hier dan op aangepast.

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, 1-laag met kap, erf met bijgebouwen) en een aantal woningen (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 richtinggevend. Voor de delen binnen het plangebied vindt een verandering plaats ten aanzien van de bestaande situatie en is het voorliggende beeldkwaliteitsplan bepalend.

De bestaande boerderijen verliezen hun agrarische functie: bestaande stallen worden afgebroken, de boerderijen worden reguliere woningen en er komen nieuwe woningen. Binnen het buurtschap Selissen ontstaat hierdoor een patchwork van bestaande en nieuwe kavels (1000-2000 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. De deelgebieden zorgen voor variatie en benutten de unieke kwaliteiten van het Groene Woud zoals het buurtschap Selissen en de Dommel. Er is gekozen voor het thema baksteenarchitectuur. Deze keuze zorgt voor eenheid, daarbinnen moet gezocht worden naar de verscheidenheid. De drie deelgebieden zijn:

A de Laan van Selis:

De laan is een belangrijke landschappelijke drager voor de wijk. De laan met overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen, dient een statige uitstraling te krijgen.

B Wonen aan het Dommeldal:

De overwegend vrijstaande bebouwing is gesitueerd met een vrij uitzicht over het Dommeldal. De bebouwing dient aan te sluiten op de unieke landschappelijke kwaliteit.

C Woonbuurten

De woonbuurten worden overwegend als rijen uitgevoerd, in en tussen de woonstraten dient er voldoende variatie in het straatbeeld te zijn.

3 Bosscheweg:

De woonbuurt aan de Bosscheweg krijgt een baksteenarchitectuur met een meer stedelijke uitstraling met overwegend platte daken aansluitend op accentbebouwing naar de rotonde.

Buurtschap Selissen



Ensemble van woning en bijgebouw, traditionele baksteen met pannendak



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



Traditionele materialen gebruikt in een modern vormgegeven volume, aandacht voor details



Ensemble van gebouwen rond een erf

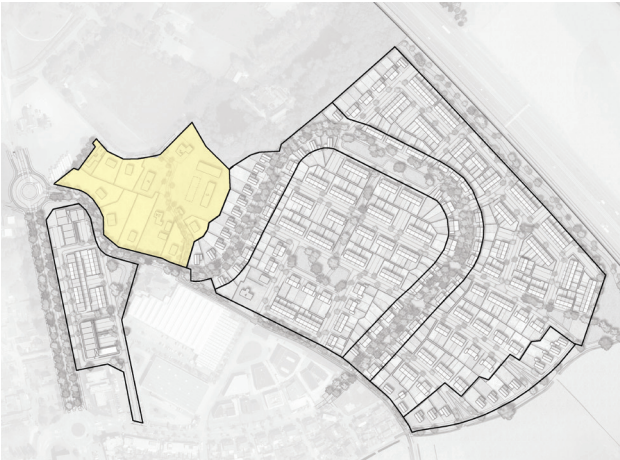


Moderne langgevelboerderij



Moderne schuurwoning met sterke relatie binnen-buiten

Buurtschap Selissen



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).
- Voldoende ruimte tussen hoofdgebouwen.

Vorm en gebaar:

- Architectonische eenheid per gebouwonderdeel*.
- Architectonische eenheid tussen de hoofd- en bijgebouwen.
- Verschillende bouwstijlen mogelijk mits passend binnen het landelijke karakter van het buurtschap

en passend bij het Brabantse, langgevelboerderij wenselijk indien het past op kavel.

- Eigentijdse vertaling van de boerderijwoning en schuurwoning of een passend vormgegeven historiserende boerderijwoningen.
- Kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype*.
- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, dakkapellen) en aanbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.
- 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.
- PV-panelen groeperen en bij voorkeur in dak-in-dak, dakdoorvoeren mogen de vlakken met pv-panelen niet verstoren.

Materiaal en kleur:

- Traditioneel materiaalgebruik (baksteen, hout, keramische pan, riet, zink, e.d.)*.
- Stucwerk, 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.

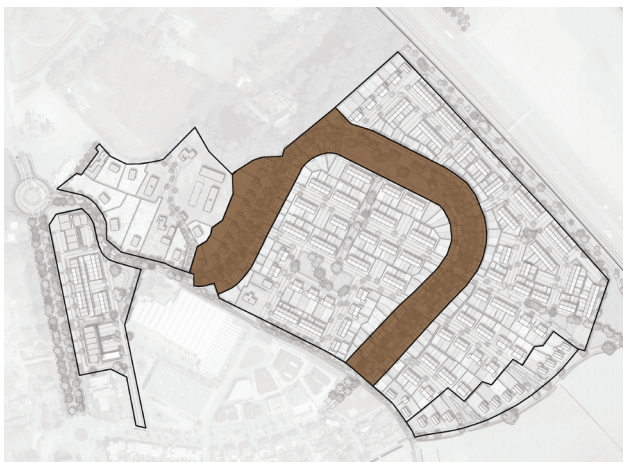
* afkomstig uit Welstandsnota 2016

Laan van Selis



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





5.4 WELSTANDSCRITERIA - LAAN VAN SELIS

Omgeving:

- Statige uitstraling passend bij de Laan van Selis.
- Planmatige wijk met planmatige architectuur.
- Passend binnen het Boxtelse:
 - baksteenarchitectuur met mix van traditioneel en eenvoudig dorps, historiserend en tijdloos;
 - eenheid met voldoende variatie daarbinnen;
 - per woonstraat streven naar eenheid, maar ook voldoende afwisseling in het straatbeeld waarborgen;
 - geen grootse stedelijke gebaren.

Maat en schaal:

- De basis is twee bouwlagen met een kap.
- Streven naar een gevarieerd straatbeeld, dus variatie in massa, vorm, gebaar, kaprichting, materiaal, stijl, detail, materiaal en kleur.
- Aandacht voor de compositie van het straatbeeld, met name op zichtlijnen en hoeken.
- Overwegend vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing, bloklengthe rijenwoningen beperken tot maximaal vier woningen.
- Een blok (vrijstaande woning, twee-onder-een-kapper of kort rijtje) maximaal twee keer bij elkaar in de buurt herhalen tegen over elkaar of met een zijstraat ertussen, bij voorkeur niet langs elkaar.
- 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.

Vorm en gebaar:

- Architectonische eenheid per pand of bouwblok.
- Alle woningen een hoofdorïentatie op de laan, aandacht voor de zijoriëntatie bij zijstraten en woningen op zichtlijnen.
- Losse positionering ten opzichte van elkaar, voorkomen symmetrie en repetitie in straatbeeld.
- Overwegend langskappen, op hoeken of accenten een dwarskap, aan de Laan streven naar veel variatie.
- De basis kapvorm is een zadeldak, geen moderne kapvormen (rond, lessenaars, plat).
- Kappen overwegend in zuidrichting (zuid +/- 45°, in verband met rendement zonnepanelen).
- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, tuinkamers, dakkapellen) en aanbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.
- Extra aandacht voor bebouwingselementen op hoeken met zijstraten zodat de woning zich richt op zijstraat, (blinde)garages op hoeken met zijstraten proberen te voorkomen.

Laan van Selis



Hoge gevelopeningen met details rondom



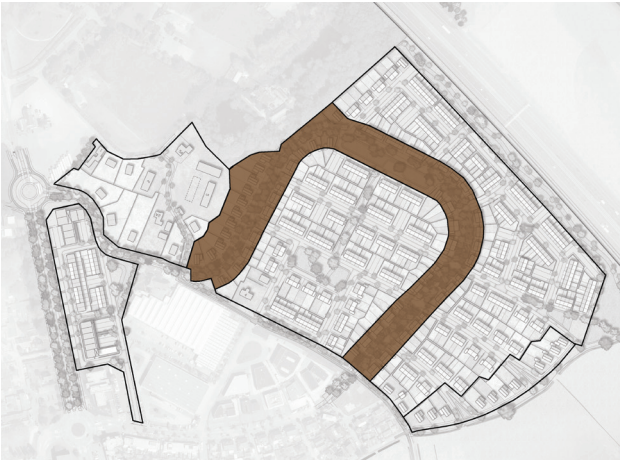
Geschakelde woning met kopgevel vormt een accent, aan zijkant een erker



Gelijke plattegrond, variatie in gevelopeningen, op- en aanbouwen



Bocht in straatprofiel wordt opgevangen in de garages en opritten



Stijl en detail:

- Ten opzichte van de woonbuurten extra aandacht voor zorgvuldige stijl en hoogwaardige details, met extra verbijzonderingen (zoals entree- en raampartijen, erkers, aanbouwen) op de markante plekken.
- Aandacht voor:
 - dakkapellen en onderbrekingen dakvlak;
 - overgangen gevel-kap, variatie in kopgevels en dakgoten;
 - gevelopeningen zijn een compositie in de gevel, overwegend verticale gevelopeningen maar afwijkingen zijn mogelijk zoals meer horizontale overhoekse of zeer hoge gevelopeningen;
 - dubbele oriëntatie op hoekoplossingen zoals entree of raampartij (bijv. overhoekse) en aanbouw (bijv. erker of tuinkamer);
 - bakstenen elementen / accenten in gevel en dakvlak zoals schoorstenen, kopgevels, kaders rond ramen / entrees en plinten;
 - detaillering dakranden (overstek, klossen), rondom entree- en raampartijen (kaders, hekwerk, plaatwerk, luifels) en in metselwerk (patronen, inspringingen, sprongen);
 - bergingen in een neutrale uitvoering (steen of hout), indien tevens erfafscheidingen is dan poort integraal meenemen.

Materiaal en kleur:

- Ten opzichte van de woonbuurten extra aandacht voor hoogwaardige materiaalkeuze.
- Materialen en kleuren als baksteen, keramische pan, of hout in gedekte of traditionele tinten.
- Bakstenen in overwegend rood-roodbruine tinten, variatie in blokken, variatie in gevels en gemêleerde bakstenen zijn toegestaan.
- Incidenteel en ondergeschikt zijn afwijkende geeltinten, witte tinten of stucwerk toegestaan
- Geen grote spiegelende of fel gekleurde gevelvakken.
- De woningen worden uitgevoerd als all-electric, overal zijn zonnepanelen toegestaan:
 - situering en detaillering zonnepanelen integraal meenemen in het architectonische ontwerp;
 - pv-panelen groeperen;
 - dakdoorvoeren mogen de vlakken met pv-panelen niet verstoren.

Wonen aan het Dommeldal



Hoge gevelopeningen met details rondom



Gelijke plattegrond, variatie in gevelopeningen, op- en aanbouwen

Wonen aan het Dommeldal



5.5 WELSTANDSCRITERIA - WONEN AAN HET DOMMELDAL

Omgeving:

- De statige bebouwing vormt een verbijzondering die past bij de bijzondere positie met uitzicht op het Dommeldal.
- Planmatige wijk met planmatige architectuur.
- Passend binnen het Boxtelse:
 - baksteenarchitectuur met mix van traditioneel en eenvoudig dorps, historiserend en tijdloos;
 - eenheid met voldoende variatie daarbinnen;
 - per woonstraat streven naar eenheid, maar ook voldoende afwisseling in het straatbeeld waarborgen;
 - geen grootse stedelijke gebaren.

Maat en schaal:

- De basis is twee bouwlagen met een kap.
- Streven naar een eenduidig straatbeeld, dus eenheid in massa, vorm, gebaar, kaprichting, materiaal, stijl, detail, materiaal en kleur.
- De woningen vormen één compositie, één gebaar dat past bij het landschap, repetitie toegestaan, het blok bij voorkeur als één geheel ontwerpen (1 architect).
- Maximaal blokken van twee woningen, vanwege de gestaffelde rooilijn is bij blokken van twee een verspringing in rooilijn of asymmetrische opbouw wenselijk.

Vorm en gebaar:

- Architectonische eenheid voor het geheel.
- Alle woningen een hoofdoriëntatie de Dommel, aandacht voor de zijoriëntatie bij de eindwoningen.
- De verstaffelde rooilijn zorgt voor een dynamische straatwand waarbij alle woningen tweezijdig uitkijken naar het Dommeldal.
- Alleen dwarskappen toegestaan, op bijzondere plek is incidenteel een dwarskap toegestaan, de repetitie van dwarskappen zorgt voor eenheid in de straatwand naar het landschap.
- De basis kapvorm is een zadeldak, geen moderne kapvormen (rond, lessenaars, plat).
- De richting van de dwarskappen past binnen de gewenste zuidrichting (zuid +/- 45°, in verband met rendement zonnepanelen).
- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, dakkapellen) en aanbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.
- Extra aandacht voor bebouwingselementen op hoeken met zijstraten zodat de woning zich richt op zijstraat, (blinde)garages op hoeken met zijstraten proberen te voorkomen.

Wonen aan het Dommeldal



Mogelijke variatie in woningen



Variant met een twee-onder-een kapwoning met asymetrische opbouw, het accent ligt op de dwarskap



Zicht vanaf locatie op Dommeldal

Wonen aan het Dommeldal



Stijl en detail:

- Ten opzichte van de woonbuurten extra aandacht voor zorgvuldige stijl en hoogwaardige details, met extra verbijzonderingen (zoals entree- en raampartijen, erkers, aanbouwen) op de markante plekken.
- Aandacht voor:
 - dakkapellen en onderbrekingen dakvlak;
 - overgangen gevel-kap, variatie in kopgevels en dakgoten;
 - gevelopeningen zijn een compositie in de gevel, overwegend verticale gevelopeningen maar afwijkingen zijn mogelijk zoals meer horizontale overhoekse of zeer hoge gevelopeningen;
 - dubbele oriëntatie op hoekoplossingen zoals entree of raampartij (bijv. overhoeks) en aanbouw (bijv. erker of tuinkamer);
 - bakstenen elementen / accenten in gevel en dakvlak zoals schoorstenen, kopgevels, kaders rond ramen / entrees en plinten;
 - detaillering dakranden (overstek, klossen), rondom entree- en raampartijen (kaders, hekwerk, plaatwerk, luifels) en in metselwerk (patronen, inspringingen, sprongen);
 - bergingen in een neutrale uitvoering (steen of hout), indien tevens erfafscheidingen is dan poort integraal meenemen.

Materiaal en kleur:

- Ten opzichte van de woonbuurten extra aandacht voor hoogwaardige materiaalkeuze.
- Materialen en kleuren als baksteen, keramische pan, of hout in gedekte of traditionele tinten.
- Bakstenen in overwegend rood-roodbruine tinten, variatie in blokken, variatie in gevels en gemêleerde bakstenen zijn toegestaan.
- Incidenteel en ondergeschikt zijn afwijkende geeltinten, witte tinten of stucwerk toegestaan
- Geen grote spiegelende of fel gekleurde gevelvakken.
- De woningen worden uitgevoerd als all-electric, overal zijn zonnepanelen toegestaan:
 - situering en detaillering zonnepanelen integraal meenemen in het architectonische ontwerp;
 - pv-panelen groeperen;
 - dakdoorvoeren mogen de vlakken met pv-panelen niet verstoren.

Woonbuurten



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



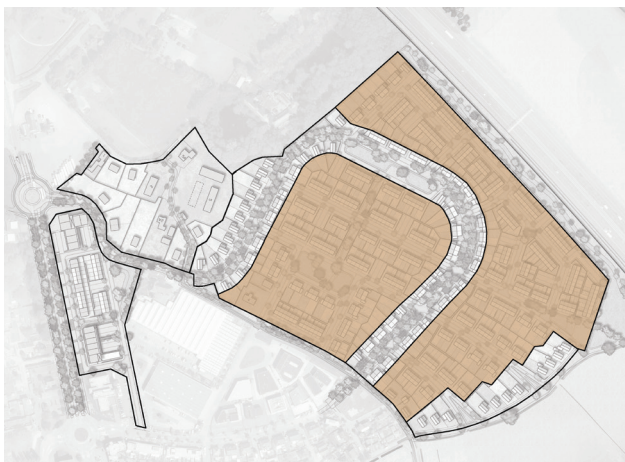
Doorgetrokken kopgevels met baksteendetails



Rijenwoningen met een accent in dakvorm



Gemeleerde gevelbaksteen, lichte kozijnen en erkers



5.6 WELSTANDSCRITERIA - WOONBUURTEN

Omgeving:

- Planmatige wijk met planmatige architectuur.
- Passend binnen het Boxtelse:
 - baksteenarchitectuur met mix van traditioneel en eenvoudig dorps, historiserend en tijdloos;
 - eenheid met voldoende variatie daarbinnen;
 - per woonstraat streven naar eenheid, maar ook voldoende afwisseling in het straatbeeld waarborgen;
 - geen grootse stedelijke gebaren.

Maat en schaal:

- De basis is twee bouwlagen met een kap.
- Mogelijkheid tot een woonblok.
- Aandacht voor de compositie van het straatbeeld.
- Bloklengthe bij voorkeur beperken tot zes woningen, bij langere bouwblokken (maximale lengte is 9), 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:

- Architectonische eenheid per pand of bouwblok.
- Overwegend langskappen, op hoeken of accenten een dwarskap,
- 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 zuidrichting (zuid +/- 45°, in verband met rendement zonnepanelen).
- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, dakkapellen) en aanbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.

Woonbuurten

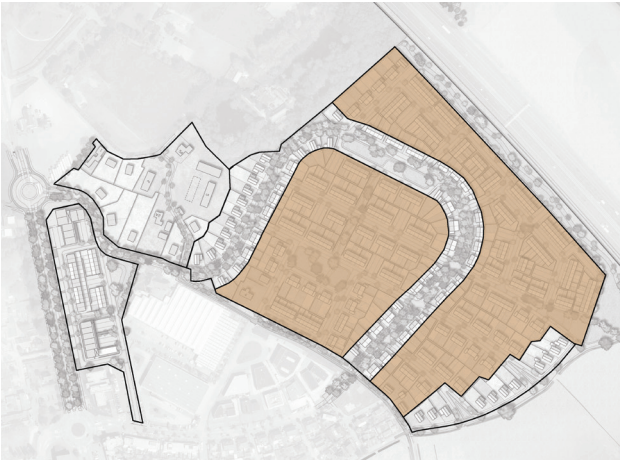


Door contrasten in bouwblok (baksteen- en dakpankleur) worden individuele woningen zichtbaar



Aandacht voor detailering bij gevelopeningen, erkers en entree

Woonbuurten



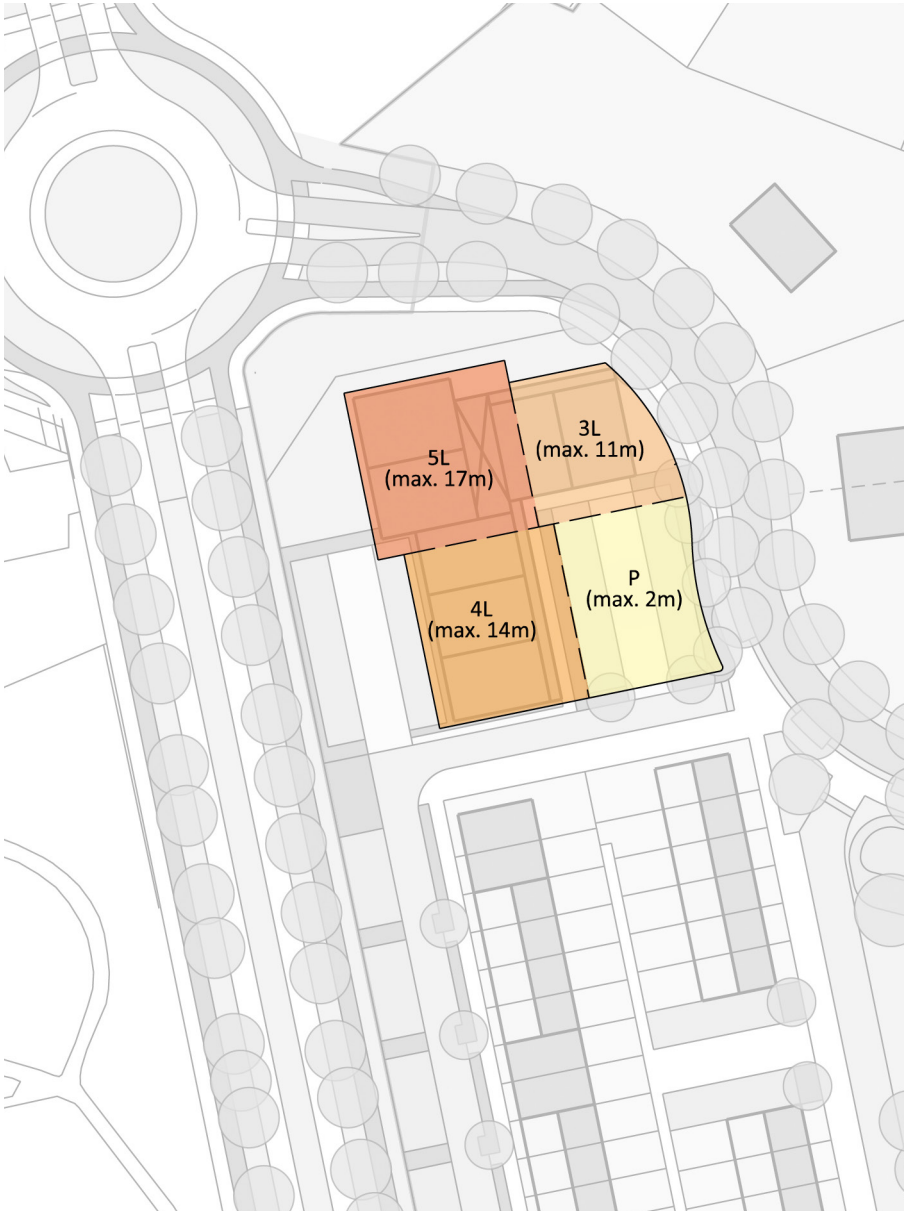
Stijl en detail:

- Aandacht voor:
 - dakkapellen en onderbrekingen dakvlak;
 - overgangen gevel-kap, variatie in kopgevels en dakgoten;
 - gevelopeningen zijn een compositie in de gevel, overwegend verticale gevelopeningen maar afwijkingen zijn mogelijk zoals meer horizontale overhoekse of zeer hoge gevelopeningen;
 - dubbele oriëntatie op hoekoplossingen zoals entree of raampartij (bijv. overhoeks) en aanbouw (bijv. erker of tuinkamer);
 - bakstenen elementen / accenten in gevel en dakvlak zoals schoorstenen, kopgevels, kaders rond ramen / entrees en plinten;
 - detaillering dakranden (overstek, klossen), rondom entree- en raampartijen (kaders, hekwerk, plaatwerk, luifels) en in metselwerk (patronen, inspringingen, sprongen);
 - bergingen in een neutrale uitvoering (steen of hout), indien tevens erfafscheidingen is dan poort integraal meenemen.

Materiaal en kleur:

- Materialen en kleuren als baksteen, keramische pan, of hout in gedekte of traditionele tinten.
- Bakstenen in overwegend rood-roodbruine tinten, variatie in blokken, variatie in gevels en gemêleerde bakstenen zijn toegestaan.
- Incidenteel en ondergeschikt zijn afwijkende geeltinten, witte tinten of stucwerk toegestaan
- Geen grote spiegellende of fel gekleurde gevelvakken.
- De woningen worden uitgevoerd als all-electric, overal zijn zonnepanelen toegestaan:
 - situering en detaillering zonnepanelen integraal meenemen in het architectonische ontwerp;
 - pv-panelen groeperen;
 - dakdoorvoeren mogen de vlakken met pv-panelen niet verstoren.

Bosscheweg



Schema voor bouwvlakken en bouwhoogten



5.7 WELSTANDSCRITERIA - BOSSCHEWEG

Het gebied heeft een bijzonder toetsingsniveau (welstandsniveau 1) voor de eerste lijns bebouwing aan de Bosscheweg. De Bosscheweg is de invalsweg van Bostel Noord, de weg wordt begeleid door een gevarieerd straatbeeld (functie, massa, architectuur en materiaalgebruik).

* afkomstig uit Welstandsnota 2016

Omgeving:

- Onderscheid voor-achter*.
- Planmatige bouwblokken en architectuur.
- De strook aan de Bosscheweg:
 - Een baksteenarchitectuur met overwegend platte daken en een meer stedelijk vormgeving.
 - Bebouwingsaccent aan rotonde (ster op kaart): primair gebouw, bebouwingsaccent op hoger schaalniveau,
 - Blok rijenwoningen en appartementen zijn secundair en ondergeschikt aan twee hoekaccenten (politiebureau en nieuw accent).
- Grondgebonden woningen achter de strook aan de Bosscheweg vormen overgang naar de woonwijk 'Het heem van Selis' en hebben een meer traditionele vormgeving.

- Bebouwingsaccent specifiek:
 - stedenbouwkundig accent ter markering noordelijke entree Bostel en beeldbepalend element aan de Bosscheweg (vergelijkbaar diverse gebouwen aan Bosscheweg zoals onder andere waterschapsgebouw, BRO-kantoor, politiekantoor).
 - het gebouw is geen familie van deze accenten, maar krijgt een onderscheidend karakter
 - gebouw benadrukt ook entree naar wijk Heem van Selis, daarom krijgt gebouw een eigen karakter dat past bij de wijk;
 - het gebouw dient niet als één massa over te komen, maar als een ensemble met drie te onderscheiden elementen:
 - duidelijk accent op hoek naar rotonde;
 - twee ondergeschikte en minder prominente zijbeuken in oostelijke en zuidelijke richting;
 - het accentdeel onderscheid zich in hoogte en vormgeving ten opzichte van de andere bouwdelen;
 - het accent dient 'licht, rank en elegant' te ogen;
 - vanwege de specifieke beeldbepalende ligging zal het gebouw op maat ontworpen moeten worden;
 - referentiebeelden zouden de locatie tekort doen, daarom zijn geen referentiebeelden opgenomen;
 - de initiatiefnemer dient het ontwerp nauw af te stemmen met zowel de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente als de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Bosscheweg



Statige en sfeervolle grondgebonden woningen voor aan zijde Bosscheweg in drie lagen met plat dak



Details in de gevel en kleine voortuin



Aandacht voor de zijgevel: entree, raampartijen en details



Appartementen (secundair) met een neutrale en rustige uitstraling

Bosscheweg



Maat en schaal:

- Een mix van grondgebonden woningen en appartementen, vergelijkbaar als op andere punten langs de Bosscheweg, per blok een eigen uitstraling om variatie en verscheidenheid van het bebouwingsbeeld vanaf de Bosscheweg te waarborgen.
- Bebouwingsaccent aan de noordelijke entree:
 - accent steekt qua rooilijn uit ten opzichte van de zijbeuken;
 - accent van maximaal 2 appartementen breed;
 - bergingen in plint gebouw oplossen;
 - mogelijkheid voor (half)verdiept parkeren;
 - het accent dient 'licht, rank en elegant' te ogen;
- Voor bebouwingsaccent worden de volgende maximale bouwhoogten aangehouden:
 - accent op hoek: 5 lagen / 17 meter;
 - beuk zuidzijde (Bosscheweg): 4 lagen / 14 meter;
 - beuk oostzijde (Laan van Selis): 3 lagen / 11 meter.
- Overige appartementen (secundair) in maximaal 4 lagen (geen halfverdiept parkeren).
- De grondgebonden woningen aan de Bosscheweg bestaan uit overwegend drie lagen zonder kap, robuust blok door lengte (maximaal 15), lengte visueel beperken door gevelopbouw (morfologie) en/of kapvorm.
- De grondgebonden woningen achter de Bosscheweg bestaan uit overwegend twee lagen met een kap, blok lengte beperken tot maximaal 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*.
- Bij bebouwingsaccent:
 - het gebouw vormt een ensemble met verschillende gebouwonderdelen;
 - accent naar rotonde verticale geleding benadrukken;
 - accent dient zich qua beeldvorming (vorm en gebaar, maar ook stijl en detail, en materiaal en kleur) te onderscheiden van de zijbeuken.
 - wijze waarop onderscheid en de verticale nadruk wordt ontworpen is aan de architect.
 - zijbeuken liggen qua rooilijnen terug, zijn lager en krijgen een rustigere en meer neutrale uitstraling om niet te concurreren met het hoekaccent;
- De basis kapvorm zijn een zadeldak (achter Bosscheweg) en een plat dak (aan Bosscheweg), hierbinnen accenten in derde laag (plat of kap) mogelijk.
- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, dakkapellen, balkons) en aanbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.

Bosscheweg



Overgang tussen 'aan de Bosscheweg' en 'achter de Bosscheweg'



Woningen met een accent in de kap, voor achter de Bosscheweg



Baksteenarchitectuur met accent in eindwoning, zorgvuldige detaillering gevels en zonnepanelen op dak



Afwisseling tussen woningen met kap en platte daken, voor achter de Bosscheweg

Bosscheweg



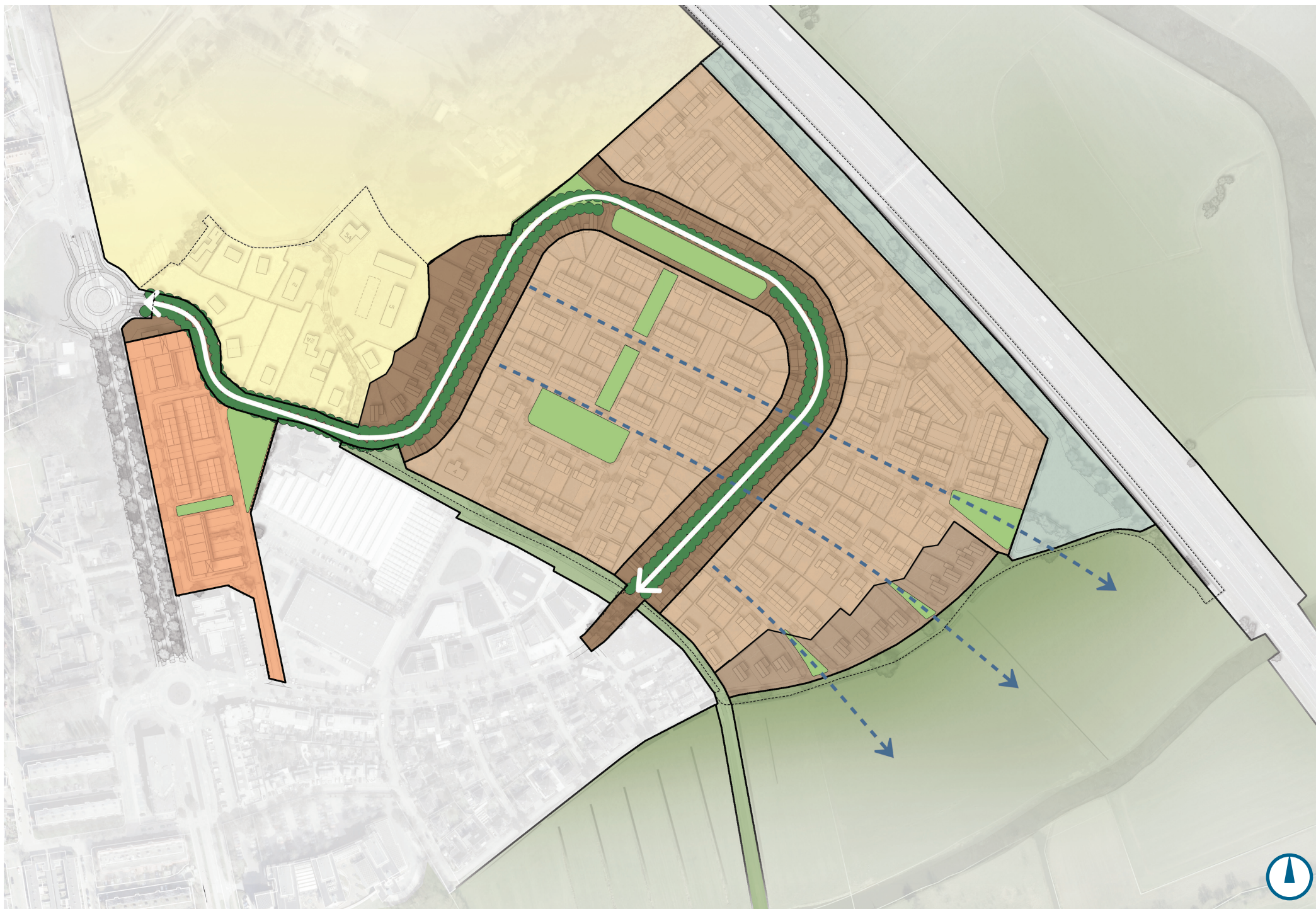
Stijl en detail:

- Nieuwbouw in één stijl*.
- Per bouwblok stijlverschillen mogelijk.
- Bij bebouwingsaccent:
 - hoekaccent: alzijdig en verticaliteit;
 - overgang gevel-dak;
 - entree en stijgpunt;
 - buitenruimtes en balkons;
 - bergingen in plint;
- Bij appartementen:
 - neutrale en rustige uitstraling, eenheid met grondgebonden woningen;
 - overgang gevel-dak;
 - entree en stijgpunt;
 - buitenruimtes;
 - bergingen (achter gebouw).
- Bij grondgebonden woningen aandacht voor:
 - dubbele oriëntatie op hoekoplossingen zoals entree of raampartij (bijv. overhoeks, erker);
 - overgangen gevel-kap / gevel-dak.
- Moderne vormgeving door:
 - meer repetitie tussen en in blokken;
 - vrijere invulling gevelopeningen;
 - detaillering modern.
- Bergingen in een neutrale uitvoering (steen of hout), indien tevens erfafscheidingen is dan poort integraal meenemen.

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:
 - situering en detaillering zonnepanelen integraal meenemen in het architectonische ontwerp;
 - pv-panelen groeperen en bij voorkeur in-dak of op plat dak;
 - dakdoorvoeren mogen de vlakken met pv-panelen niet verstoren.

* 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 deze woonbuurten wordt als erfafscheidingen aan de beuk, haagbeuk en veldesdoorn voorgeschreven. Omdat het overwegend rijenwoningen betreft wordt voor de erfafscheidingen aan de zijkant gekozen voor gaaswerk met heder. 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.

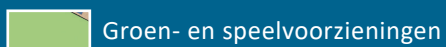
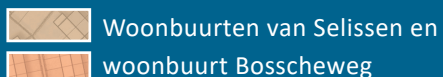
- **Groen- en speelvoorzieningen:**

De speelvoorzieningen krijgen een natuurlijke uitstraling. De groene ruimtes bieden ruimte aan 1^e grootte bomen, 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

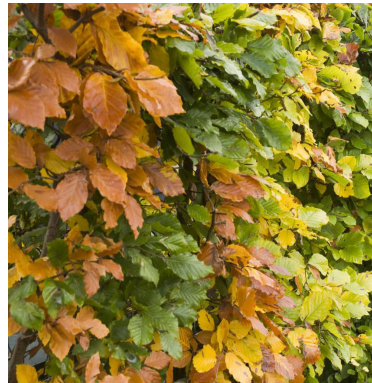
6.2 MATERIALISATIE VERHARDINGEN

De opgenomen materialisatie en detaillering is afkomstig uit 'Programma van Eisen' (versie februari 2017, gemeente Boxtel), deze keuzes worden als een ondergrens gezien waaraan de materialen dienen te voldoen. Verbetering mag altijd! Wel dient deze verbetering afgestemd te worden met de gemeente.

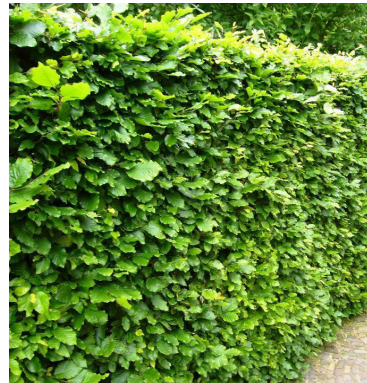
- Materialisatie Laan van Selis:
 - rijweg: zwart asfalt;
 - plateaus: zwart asfalt met witte streep aanduiding;
 - parkeermat zwarte betonstraatsteen met natuursteentoeslag keiformaat, elleboogverband met witte parkeervakaanduiding;
 - trottoir: grijze betontegels 30/30x6 cm, halfsteensverband.
- Materialisatie 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.



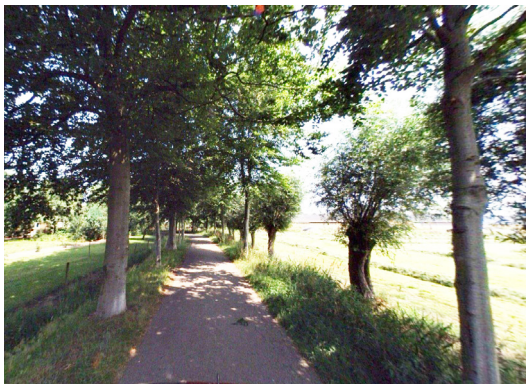
Huidig zomerbeeld Selissen



Herfstbeeld beukenhaag



Beukenhaag



Huidig zomerbeeld Selissen



Hulsthaag



Portugese laurier



Knotwilg en extensief beheerde wegbermen



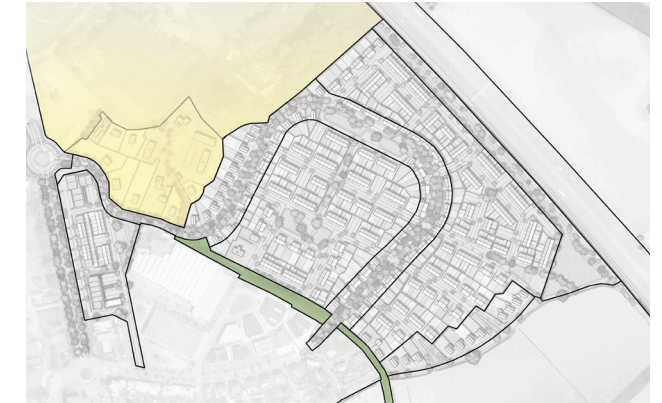
Beuken aanplant



Beuken solitair

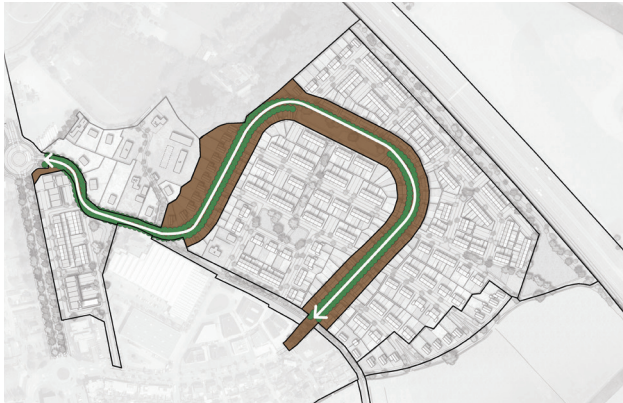
6.3 UITWERKING DEELGEBIEDEN

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 grootte 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



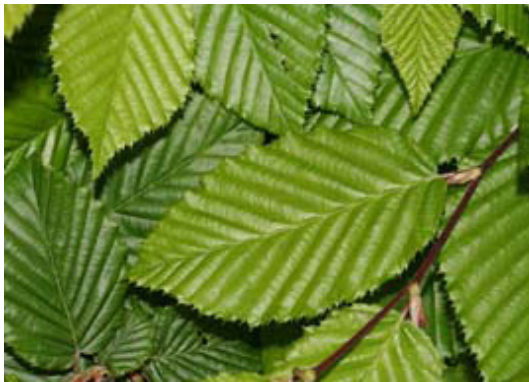
Haagbeuk



Zuilvormige haagbeuk



Valse christusdoorn



Haagbeukblad



Katsuraboom



Sierpeer

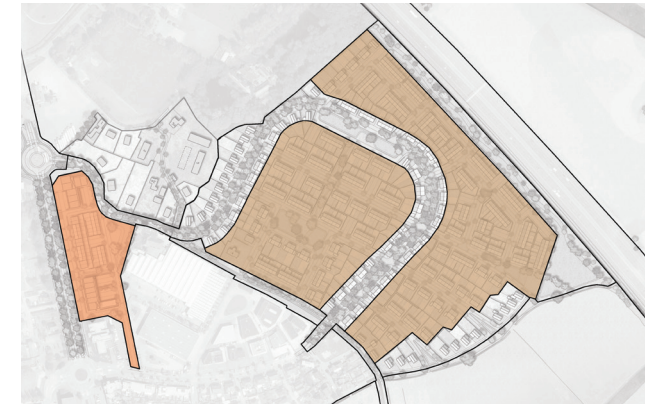


Klimopscherm bij parkeerplaatsen



Klimop blad

Woonwijk 'het Heem van Selis' en woonbuurt Bosscheweg:

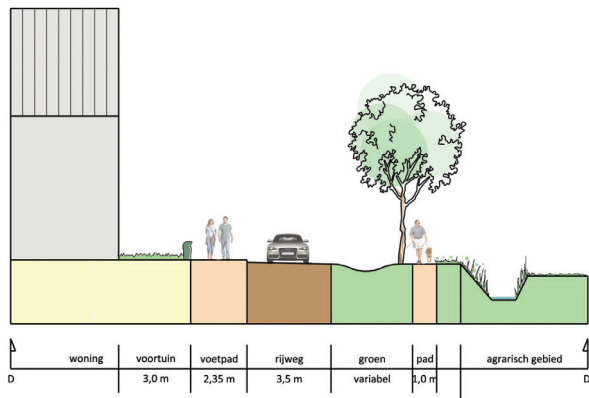


- Bladverliezende hagen van haagbeuk (*Carpinus betulus*) op erfafscheiding. Zomerbeeld groen, winterbeeld takkenstructuur, hoogte 80 cm.
- Bij parkeerplaatsen klimopscherm als erfafscheiding, hoogte 180 cm.
- Toepassen bomen 2^e orde, bijvoorbeeld:
 - valse christusdoorn (*Gleditsia triacanthos* 'Sunburst');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

Zone langs Dommeldal:



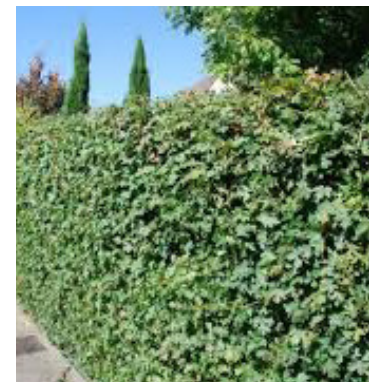
- Bladverliezende hagen van veldesdoorn (Acer campestre). Zomerbeeld groen, winterbeeld takkenstructuur, hoogte 80 cm.
- Voorzijde woning lage veldesdoornhaag 80 cm, zijtuinen hoge veldesdoornhaag 180 cm.
- Toepassen bomen 3^e orde: bijvoorbeeld knotwilg (Salix alba), knot op 400 cm hoogte.
- Wandelpad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



Knotwilg



Beeldreferentie knotwilg Florijn



Veldesdoorhaag



Kruidenrijke bermvegetatie



Veldesdoorn blad



Halfverharding wandelpad



Boomhazelaar



Tulpenboom



Speeltoestel 0 - 6 jaar

Groen en speelvoorzieningen:



Rode beuk



Japanse magnolia



Houten speeltoestel 6-12 jaar

- Op grote speelpleinen groepen bomen aanplanten bestaande uit bijvoorbeeld boomhazelaar (*Corylus columna*), beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicia') 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.



Amberboom



Pereboom



Trapveld

Lange lijnen naar de Dommel:



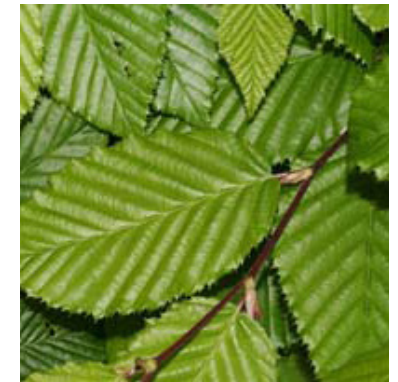
- Bladverliezende hagen van haagbeuk (*Carpinus betulus*) op erfafscheiding. Zomerbeeld groen, winterbeeld takkenstructuur, hoogte 80 cm.
- Bij parkeerplaatsen klimopscherm als erfafscheiding, hoogte 180 cm, bij kopgevels 90 cm.
- Woonstraat: toepassen bomen 2^e grootte, bijvoorbeeld:
 - krentenboompje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



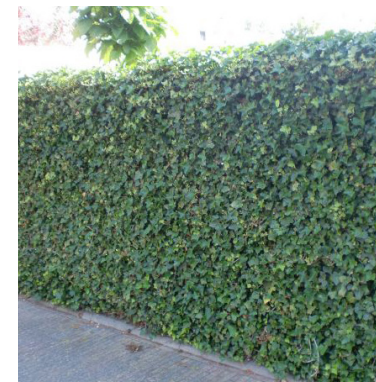
Krentenboompje



Haagbeuk



Haagbeukblad



Klimopscherm



Klimopblad



Principe situering hagen

LEGENDA



Lage haag



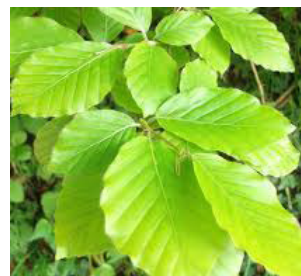
Hoge haag



Klimopscherm



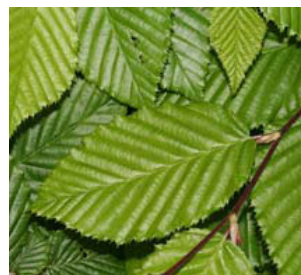
Beukenhaag



Beukenblad



Haagbeukenhaag



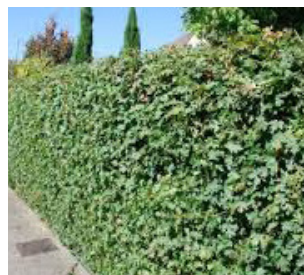
Haagbeukenblad



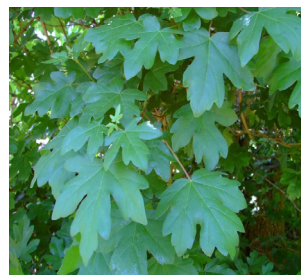
Klimopscherm



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 200 cm vanaf grens achterzijde woning.

Hagen woonbuurten:

- Voorzijde woning lage hagen van haagbeuk, hoogte 80 cm.
- Bij zijtuin woonstraat en parkeerplaatsen een klimopscherm hoogte 200 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 200 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