



Beeldkwaliteitsplan

9 woningen aan de Bramerlandstraat Den Dungen

9 februari 2026

Opdrachtgever: Woonmeij
Kerkendijk 55 // 5482 KG Schijndel
T. +31 (0)73 5440606 // E. info@woonmeij.nl

Opgesteld door: CK Architecten
Marten Toonderpad 1 // 4103 NS Culemborg
T +31 (0)6 54393925// E. info@ckarchitecten.nl

Producent van de woningen: Qyuubs
Collse heide 2 // 5674 VN Nuenen
T.+31 (0)40 5440606 // E. info@qyuubs.nl

**woon
meij** 
Hart voor wonen

QYUUBS
MODULAR HOUSING
SOLUTIONS

CK
architecten

Inhoudsopgave

1.0 Plangebied en inleiding

1.1 Huidige situatie en foto's

2.0 Onderzoek plangebied: Historie

2.1 Onderzoek plangebied: Landschappelijke inpassing

3.0 Stedenbouw: Analyse

3.1 Uitgangspunten

3.2 Schetsplan

4.0 Architectuur: woningtypen referenties

4.1 woningtypen: Plattegronden

4.2 woningtypen: Inpassing

4.2 woningtypen: Gevels

4.3 woningtypen: Bouwhoogten

5.0 Landschappelijke Inpassing: Concept

5.1 Uitgangspunten en schetsplan

5.2 Inrichtingsplan

5.3 Materialen en beplanting

6.0 Nieuwe situatie: Inrichtingsplan

6.1 Impressies

1.0 Plangebied en inleiding

PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Den Dungen, in de gemeente Sint-Michielsgestel in de provincie Noord Brabant. Op de afbeeldingen hiernaast is het plangebied aangegeven doormiddel van een rode contourlijn. Het plangebied ligt aan de noordwestzijde binnen 200 meter van het Heilig Hartplein tegen het historische dorpscentrum. Het huidige gebruik van het plangebied is tuin met tijdelijke kunstopstellingen, landschappelijk-en tuinbeplanting en een natuurlijke vijver. Deze tuin is in 2017 aangelegd.



INLEIDING

Woonmeij is voornemens 9 woningen te realiseren in het plangebied. Daartoe is een stedenbouwkundig schetsplan gemaakt door Van Plan, een inrichtingsplan door Grasveld en Elings en zijn de woningen ontworpen door CK architecten in opdracht van producent Qyuubs. In dit beeldkwaliteitsplan zijn alle activiteiten voor zover mogelijk in chronologische volgorde weergegeven en wordt zichtbaar hoe de verschillende disciplines op elkaar gereageerd hebben en gezamenlijk zijn gekomen tot een samenhangend ruimtelijk beeld.



1.1 Plangebied Foto's



nieuwe woning binnen plangebied



woning heeft groot zijraam aan tuinzijde



dichte begroeiing aan straatzijde



hoge erfbeplanting aan zijde noordelijke erfgrens



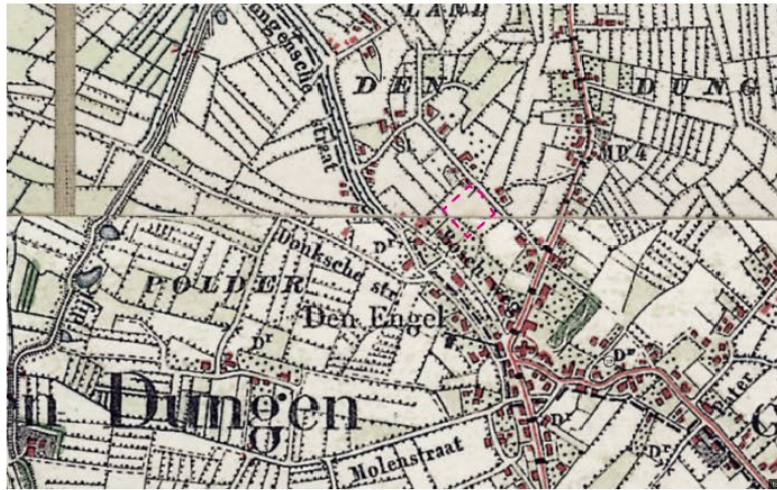
inrit langs plangebied naar achterliggend bedrijf buurwoning



laanbomen en groene bermen



2.0 Onderzoek plangebied: Historie



1900: Bramerslandstraat was al aanwezig met hier en daar bebouwing, de straat lag aan de rand van een binnenpolder



1960: in de jaren '50 is er een woning binnen het plangebied gebouwd, verder is er nog weinig uitbreiding in de omgeving



1990: in de jaren daarna breidt Den Dungen flink uit, ten noorden van het plangebied wordt de straat Pastorijakker aangelegd die uitkomt op het plangebied



2022: De woning binnen het plangebied is gesloopt en vervangen voor een moderne woning

2.1 Onderzoek plangebied: Landschappelijke inpassing



Rond 1960 was het volgens de kaart een gebied met boerderijen langs de straat en heel veel boomweiden (zwarte stipjes in driehoeksverband betekenen: boomgaard/boomweiden).



De luchtfoto laat een perceel zien met een open middenterrein en een groen kader. Het watersysteem stroomt naar het noordwesten weg van het perceel



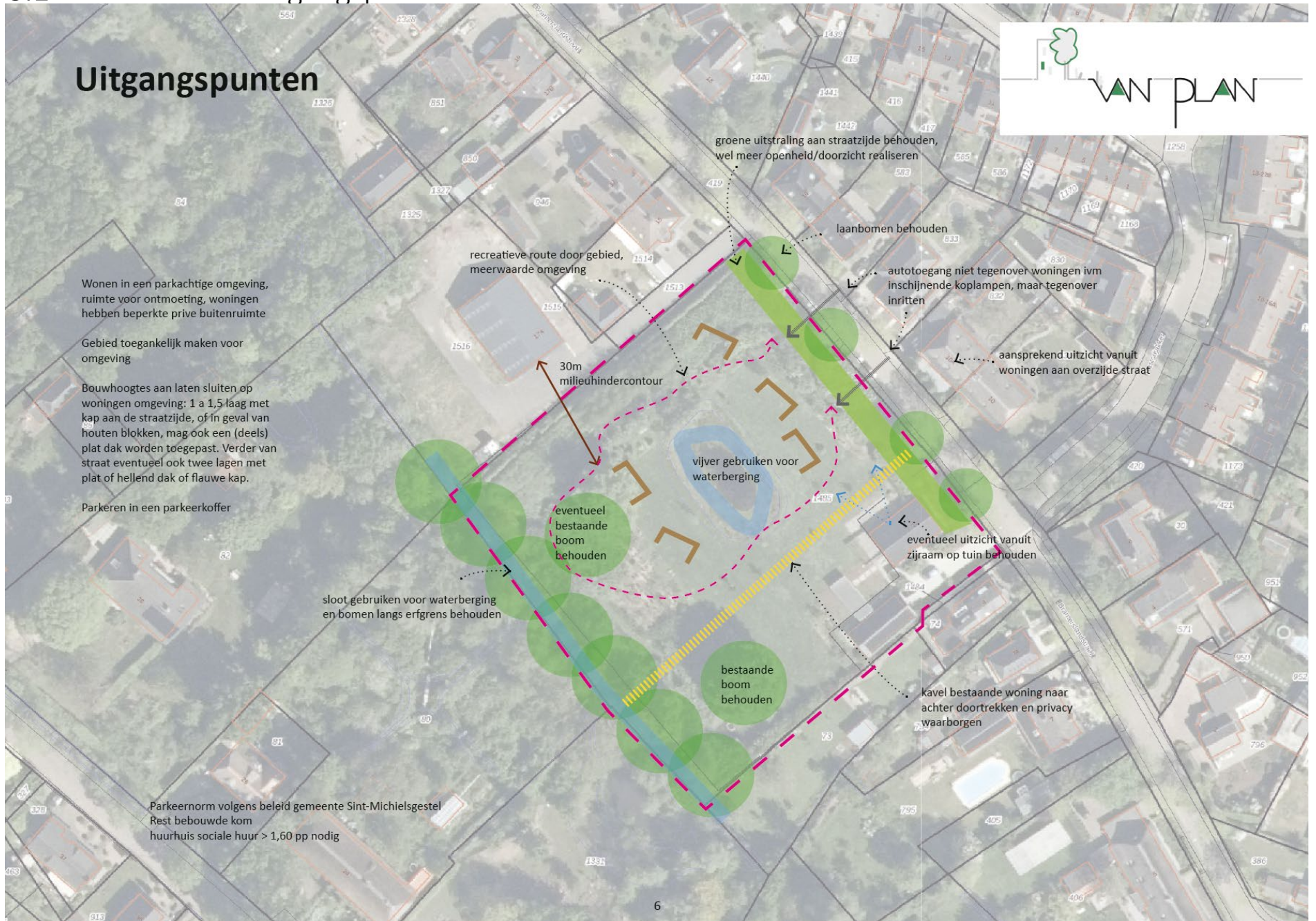
De bomenmonitor laat zien dat er veel bestaande bomen in de rand van het perceel staan.

Op de locatie van de huidige bebouwing na lijkt het perceel altijd onbebouwd gebleven. De percelen binnen deze rechthoekige wegenstructuur zijn eeuwen geleden altijd als akker/weiland/boomweide in gebruik geweest. Het betreffende perceel was tot 2017 nog in gebruik als dierenweide. Sindsdien hebben alle percelen in dit middengebied een tuinfunctie. Opvallend is dat op deze locatie een 'gat' zit in de bebouwingsstructuur waardoor het groene middengebied zich hier aan de straat toont in plaats van zich te verstoppen achter de bebouwing. De aanplant van een brede houtsingel (in 2017) heeft de tuin aan het zicht van de straat onttrokken en zorgt voor een (groen) pauze in de bebouwingsstructuur. Het middengebied ligt hol en watert af naar het noordwesten.

3.0 Stedenbouw: Analyse



3.1 Stedenbouw: Uitgangspunten



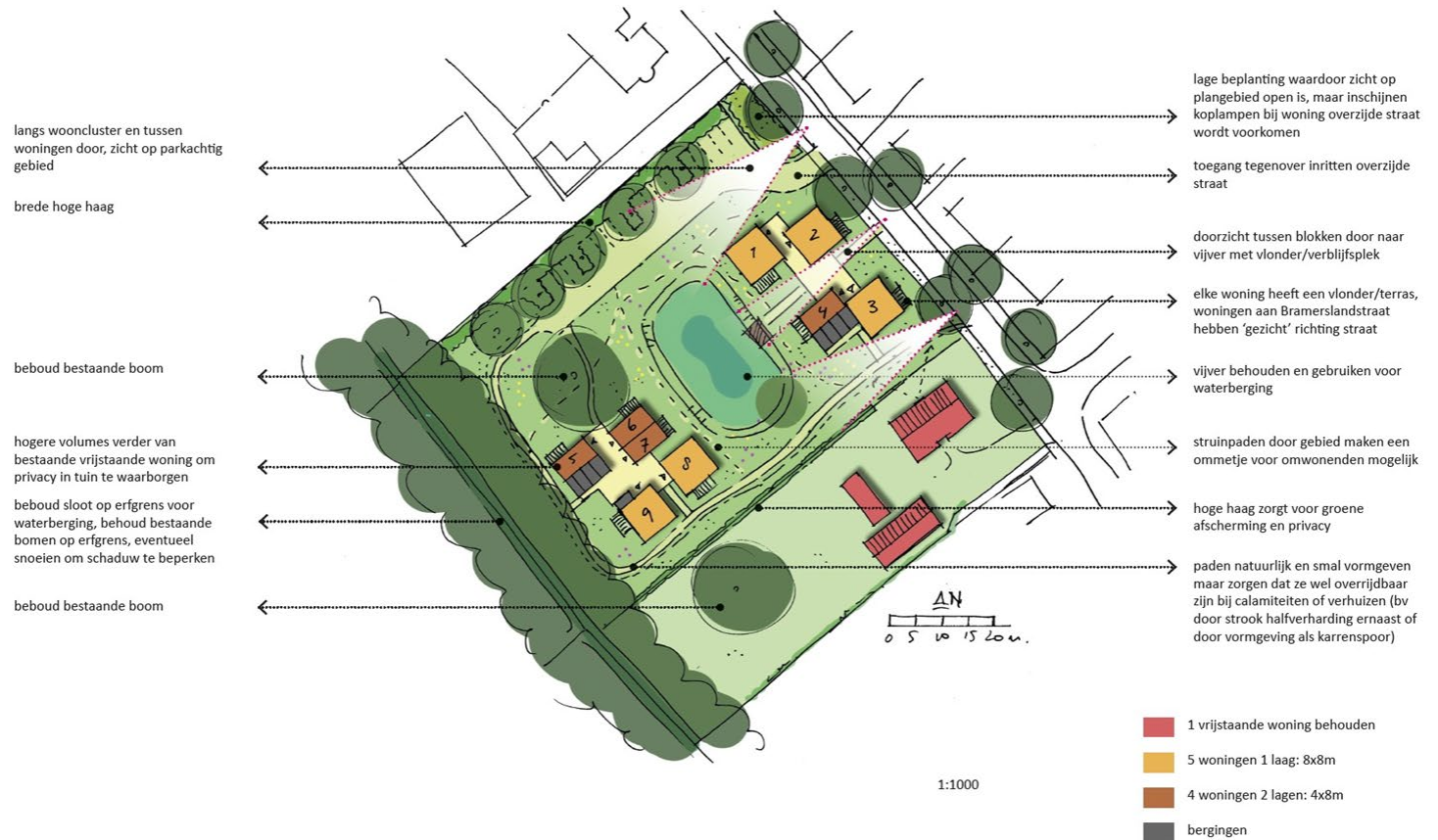
3.2 Stedenbouw: Schetsplan

Het gebied krijgt een parkachtig karakter met daarin ruimte voor wonen, ontmoeten en bewegen. De bestaande groen kwaliteiten worden benut, zoals de grote bomen, de sloot en de vijver. Tegelijkertijd wordt het gebied 'geopend richting Bramerlandstraat door de hoge beplanting en het hekwerk aan deze zijde weg te halen.

Nieuwe woonblokken met beperkte privé buitenruimte zijn in twee clusters in het park geplaatst, aan weerszijden van de vijver. De clusters hebben een alzijdige uitstraling. Het cluster aan de Bramerlandstraat is zo geplaatst dat zicht op het achterliggende perceel open is, zowel aan weerszijden van het cluster als midden tussen de blokken door.

Bewoners kunnen elkaar ontmoeten rondom de vijver of onder de grote bestaande boom. Parkeren gebeurt aan de rand onder een groen bladerdak waardoor het gebied autovrij blijft.

Verharde paden en struipaden dooraderen het parkachtige gebied en maken het toegankelijk om een ommetje te maken. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor de omgeving.



4.0 Architectuur: Woningtypen referenties

WONINGTYPEN

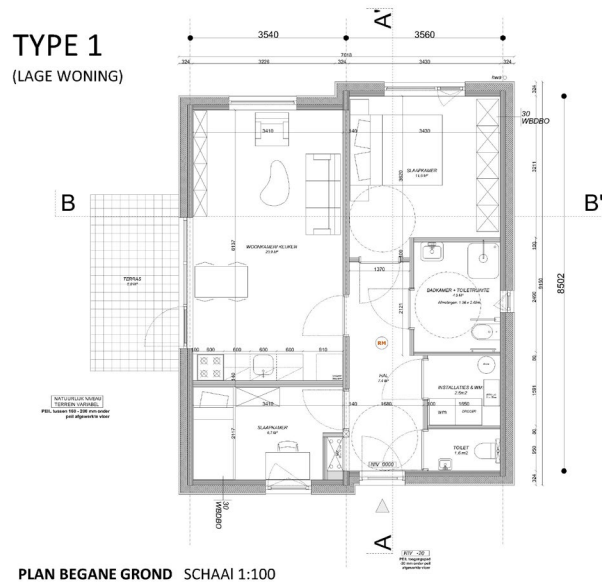
De woningtypen in het plan zijn gebaseerd op de woningtypen uit het plan in de pastorietauin in Boskant. Het zijn woningen volledig in hout uitgevoerd in combinatie van HSB en CLT. Het systeem is 2D-modulair.

In verband met de parkachtige situering zijn de woningen zo alzijdig mogelijk en bieden zo de mogelijkheid de buitenruimtes aan verschillende gevels te organiseren.

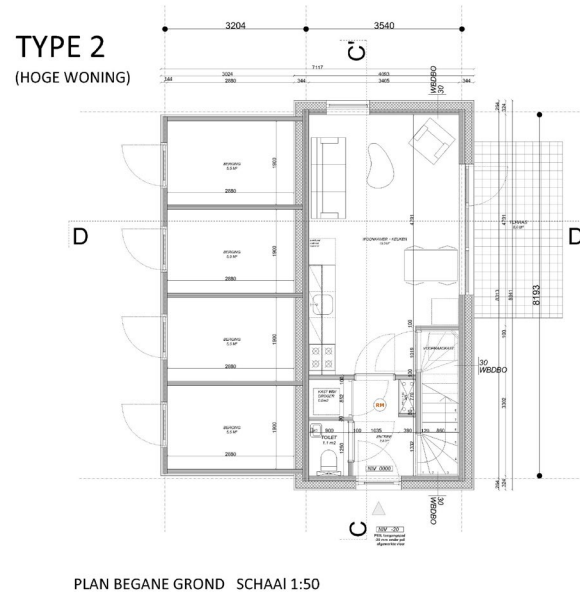
Er zijn levensloopbestendige woningen in 1 bouwlaag en er zijn woningen over 2 bouwlagen waar het slaapgedeelte op de verdieping is gesitueerd. Beide typen hebben twee slaapkamers.



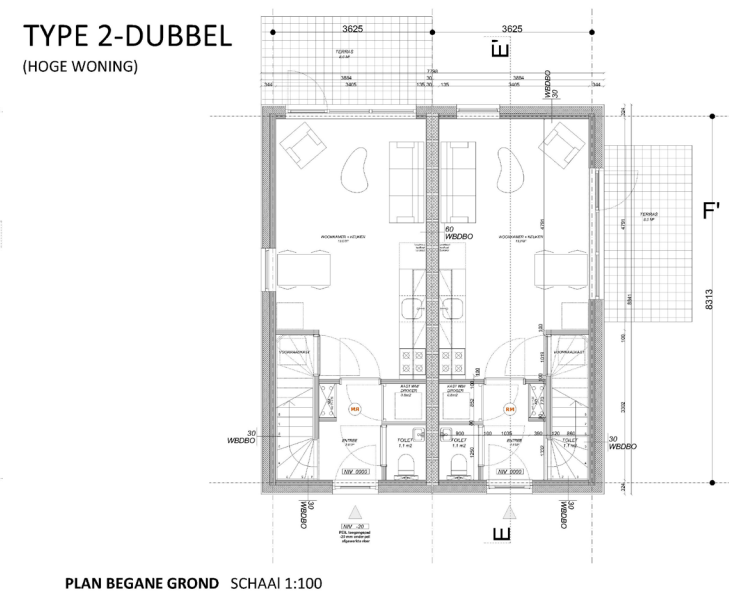
4.1 Architectuur: Woningtypen plattegronden



TYPE1 is een levensloopbestendige woning op 1 bouwlaag. In de plattegrond zit een kleine verspringing t.b.v. van de plasticiteit van de gevel. Dit type heeft een BVO van 70 m² en een GBO van ca 58 m² en komt 5 keer voor in het plan



TYPE 2 is een woning over twee lagen. Om per bouwvolume ongeveer eenzelfde footprint te realiseren zijn de bergingen geclusterd en aan dit type geschakeld. Dit type heeft een BVO van 72,5 m² en een GBO van ca 56 m² en komt 2 keer voor in het plan, 1 keer met 4 bergingen en 1 keer met 5 bergingen



TYPE 2-DUBBEL is identiek aan TYPE2, maar dan geschakeld. Ten behoeve van een optimale oriëntatie of ontwerpflexibiliteit kan de buitenruimte zowel aan de achtergevel als aan de zijgevel worden geschakeld. Dit type komt 2 keer voor in het plan (gespiegeld)

4.2 Architectuur: Inpassing woningtypen in stedenbouwkundig plan

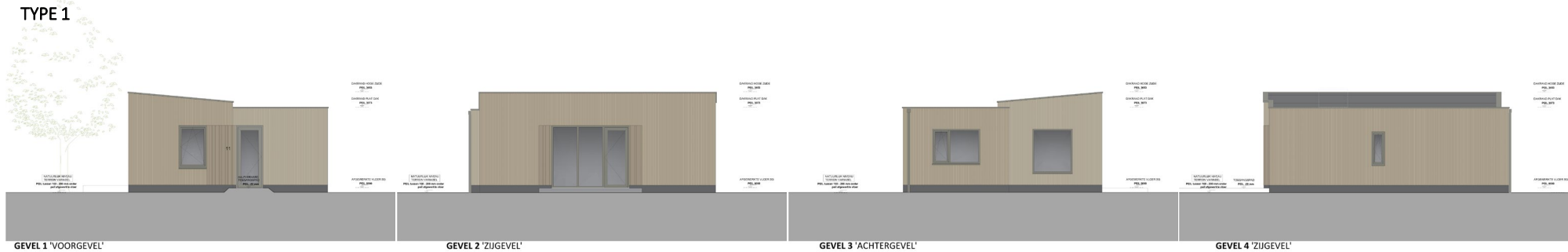
INPASSING

De hogere woningen zijn zo geplaatst dat ze niet direct aan de Bramerlandstraat of de burengrenzen. 3 hogere woningen zijn geplaatst in het achterste cluster vanaf de Bramerlandstraat en 1 in het voorste cluster. De lage woningen liggen aan de Bramerlandstraat en grenzend aan het buurperceel. Naar het andere buurperceel is afstand gecreëerd door de inrit en de parkeerplaats. De ligging van de beperkte privé buitenruimtes is voor zover mogelijk geoptimaliseerd met het oog op uitzicht, privacy en bezonning. De meeste buitenruimtes zijn zuidwest of zuidoost georiënteerd en niet gericht naar de Bramerlandstraat.



4.3 Architectuur: Woningtypen gevels

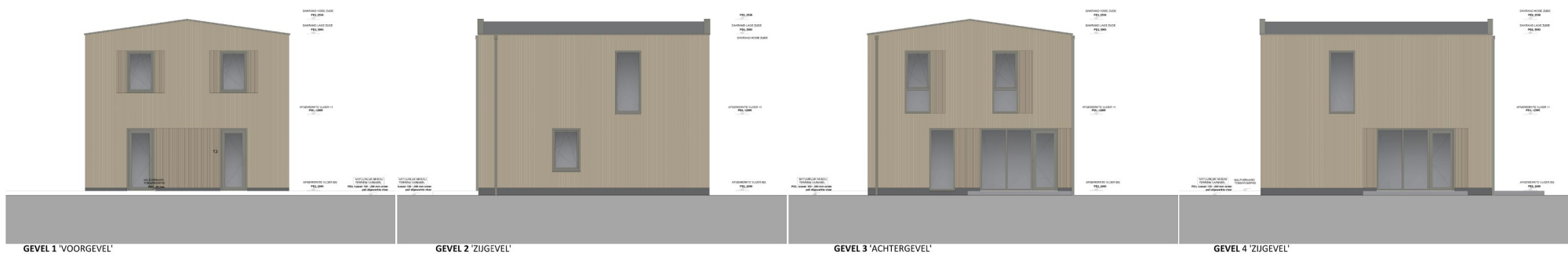
TYPE 1



TYPE 2



TYPE 2-DUBBEL



GEVELS

De woningen zijn zo alzijdig mogelijk ontworpen. Elke gevel heeft tenminste gevelopening. Er zijn veel verschillende typen kozijnen afhankelijk van plaats en functie. De woningen hebben geen kap, dat pas niet bij de bouwwijze. Beide typen hebben wel een (gedeeltelijk) schuin dak met een lichte helling. De achterliggende ruimtes hebben ook een schuin plafond. Er is gekozen de gevels ook in hout uit te voeren. Dit is passend bij het parkachtige karakter van het plan en ook bij de bouwwijze van de woningen. Ter plaatse van ramen en deuren hebben gedeeltes een iets andere textuur. Deze ontwerpkeuzes bevorderen een afwisselend, informeel en daardoor levendig en dynamisch beeld. Tegelijkertijd zorg de eenduidige materialisering ook voor een zekere rust.

4.4 Architectuur: Woningtypen bouwhoogten

TYPE 1



TYPE 2



GEVEL 1 'VOORGEVEL'

GEVEL 1 'VOORGEVEL'

5.0 Landschappelijke inpassing: concept



Luchtfoto huidige situatie met locatie in rood kader



Behoudt van groen kader



Behoudt van volwassen Zomereik



Uitbreiden van groen kader



Verbinden van groen kader d.m.v. groene erfafscheiding



Groene basis behouden en watersysteem koppelen aan omgeving

5.1 Landschappelijke inpassing: Uitgangspunten en schetsplan

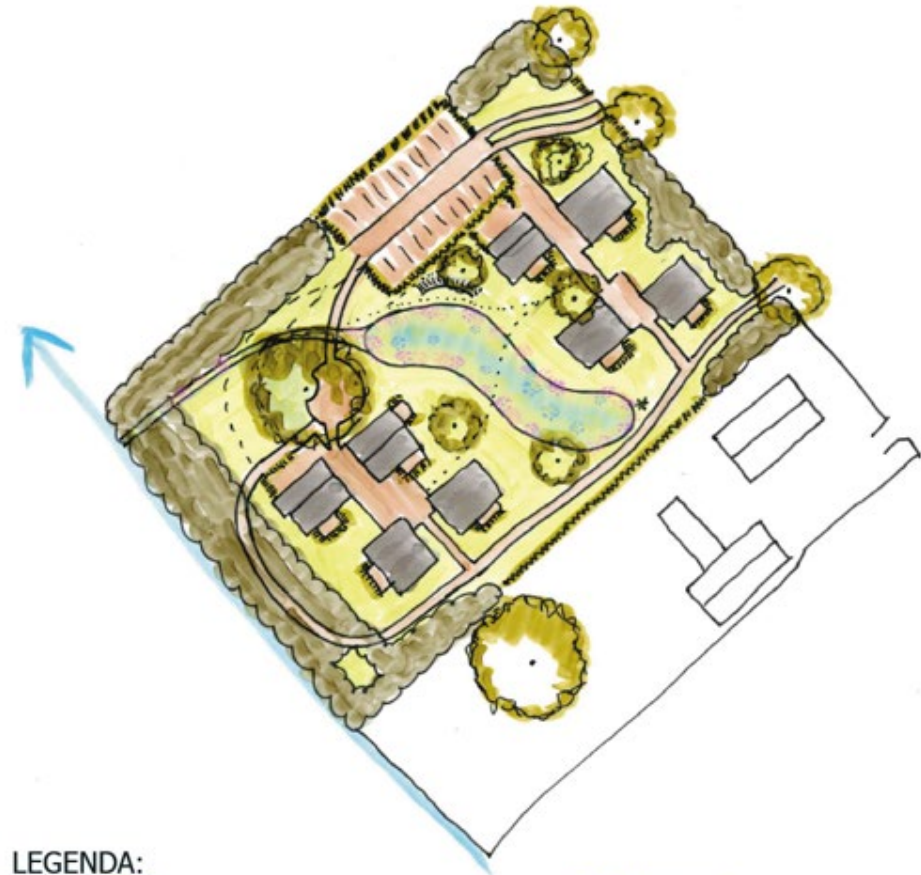
UITGANGSPUNTEN

Een inrichtingsplan passend bij de plek, het stedenbouwkundig plan, de voorgestelde architectuur, de te verwachten bewoners en de beheerwensen vanuit Woonmeij. De informatie uit het stedenbouwkundig plan en de technische onderlegger van Grasveld gelden hierbij als uitgangspunten.

Er zal extra aandacht zijn voor duurzame en onderhoudsarme beplanting en materialisatie. Het perceel blijft in eigendom van Woonmeij en zal door een groenaannemer gerealiseerd en onderhouden worden. De wens vanuit Woonmeij is om te investeren in hoogwaardige beplanting en materialen waardoor de jaarlijkse beheerkosten laag kunnen blijven.

ONTWERPKEUZES

- Behoud van de open ruimte binnen een groene zoom, de zomereik en de waterpartij.
- Open water is niet gewenst. Daarom wordt de vijver omgevormd naar een wadi om het hemelwater 100% ter plaatse te laten infiltreren.
- Geclusterd parkeren voor 15 voertuigen om meer ruimte voor groen over te houden.
- Parksfeer d.m.v. gazon, bomen, licht glooiend maaiveld, bloei.
- Rondgang voor voetgangers over het terrein.
- Mooie zichtlijnen en fijne zitplekken.
- De robuuste groene zoom rondom het park wordt op enkele plekken onderbroken door strakke hagen. Dit geeft een dynamisch beeld dat zowel het losse als het strakke karakter versterkt.



LEGENDA:



Entree via karrenspoor



Parkeerterrein



Verblijfsplek onder bestaande Zomereik



Parkwoningen



wandelpaden,
singel,
haag



Wadi



ELINGS

5.2 Landschappelijke inpassing: Inrichtingsplan

TOELICHTING

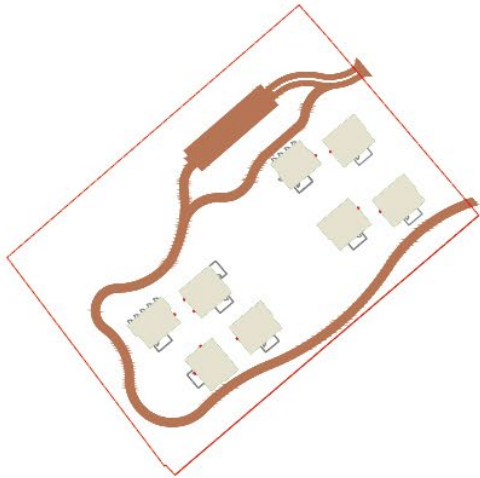
In dit ontwerp is het parkachtige karakter dat de huidige tuin heeft overleefd. Open ruimte in het groen, licht glooiend maaiveld, zichtlijnen, zitplekjes en een wandelroute.

Een strakke haag onderbreekt de losse singel langs de Bramerlandstraat. Dit werpt de aandacht op de entree van het Bramerlandpark. U komt het park binnen via een slingerend karrenspoor die naar het omhaagde parkeerterrein leidt. Wanneer u dit spoor blijft volgen, leidt een wandelpad u via de grote Eik, langs de woningen achterin het park en via de wadi naar de woningen voorin het park. Onderweg zijn er enkele mooie zichtlijnen en zitplekken om van het groen en de fluitende vogels te genieten.

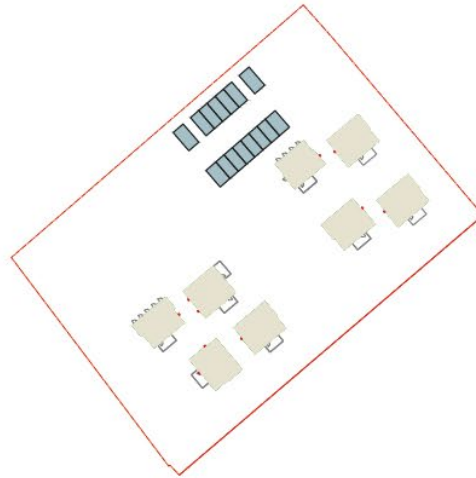
Het Bramerlandpark is openbaar toegankelijk. Het gehele park is de gezamenlijke siertuin en de woningen hebben allen een privéterras op de optimale locatie m.b.t. uitzicht, bezonning en privacy.



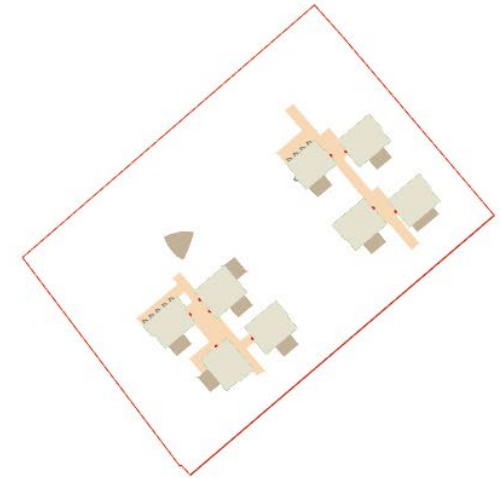
5.3 Landschappelijke inpassing: Materialen en beplanting



Hoofdrouting maken we van asfalt met een natuurlijke afstrooilaag. Dit geeft het gevoel van een vriendelijk grindpad met de duurzaamheid van asfalt. Deze verharding gaat tientallen jaren mee met minimale beheerkosten.



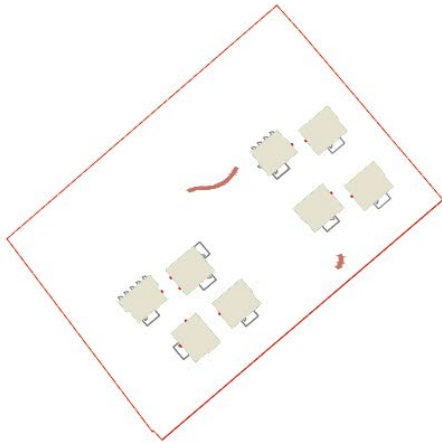
Parkeren op betonstraatstenen antraciet. Dit is de meest gebruikte verharding voor parkeerplaatsen omdat eventuele olie lekkages op deze kleur het minst opvallen.



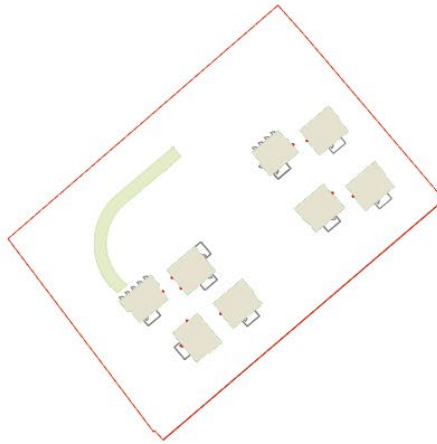
Woongebied rondom de huizen bestraten we met dikformaat en terrassen met waalformaat klinkers van de kleur: Fiore. Deze warme gemelleerde kleur contrasteert met grindpaden waardoor functies en vormtaal duidelijk gescheiden blijven. Gebakken materiaal gaat langer mee en vraagt minder beheer dan betonproducten.



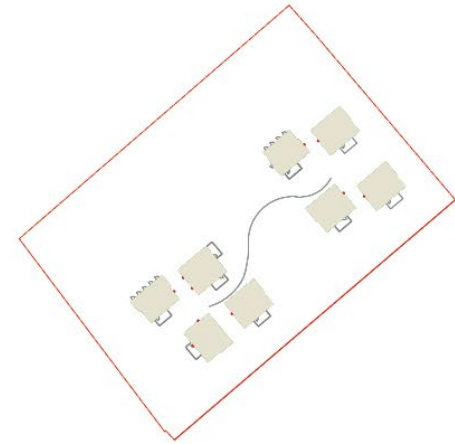
6.3 Landschappelijke inpassing: Materialen en beplanting



Terrassen en verblijfsplek onder de Zomereik bestraten we met waaltjes(Fiore-Vandersanden). Deze warme gemelleerde kleur geeft een mooi contrast met de asfalt-grindpaden waardoor functies en vormtotaal duidelijk gescheiden blijven. Gebakken materiaal gaat langer mee en vraagt minder beheer dan betonproducten.

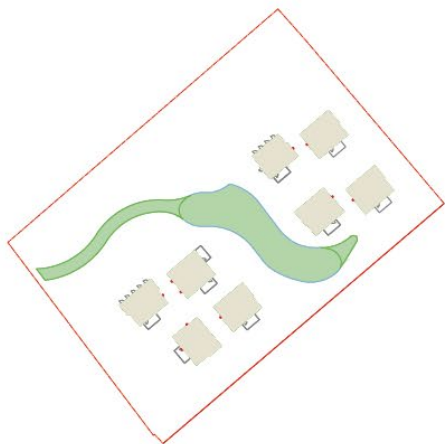


De zuidelijke woningen zijn voor hulpdiensten bereikbaar via een strook met gewapend gazon. Deze strook gaat ook door de verbindingslaagte heen die de wadi verbindt met het bestaande watersysteem.



Het struinpad heeft als functie om de 2 woon-ensembles met elkaar te verbinden. Deze stapstenen accentueren de glooiing in het terrein zijn tevens een speelaanleiding voor kinderen.

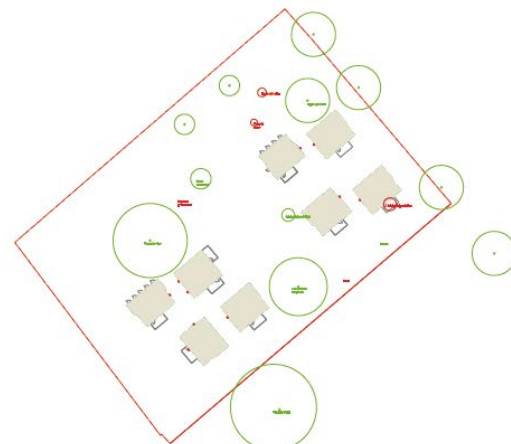




De wadi ligt op de plek van de huidige vijver. De vorm wordt veranderd om er een verbindend element van te maken in plaats van een scheidend element. Bij hevige regenval ontstaat er een ondiepe vijver die ter plaatse infiltreert in de bodem. Verbinding is gelegd met het watersysteem in de omgeving, voor ecologie en overstort.

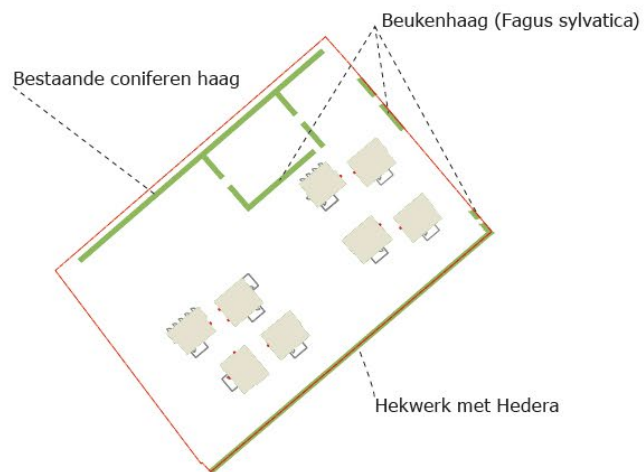


Sierbeplanting zorgt ervoor dat de privéterrassen een bepaalde mate van privacy krijgen, dat het gezamenlijke park sfeer krijgt en aangekleed wordt. Het beplantingsplan wordt t.z.t. uitgewerkt.

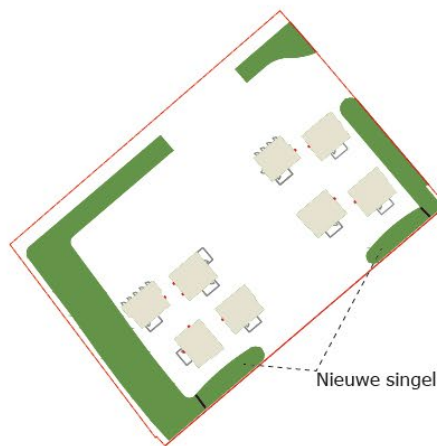


Bestaande bomen worden zo veel mogelijk gerespecteerd. Enkele waardevolle jonge bomen worden verplant binnen het park zodat ze zich optimaal kunnen ontwikkelen op hun nieuwe locatie.

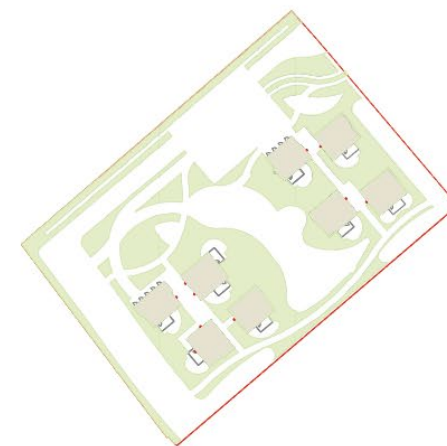




Hagen zijn functionele afscheidingen die weinig oppervlakte kosten. Ideaal om het parkeerterrein uit het zicht te houden, een groene afscheiding met de buren te realiseren en de aandacht op de entrees te vestigen.



Door de groensingel grotendeels te behouden en op enkele plekken nog uit te breiden ontstaat er een omsloten park met veel biodiversiteit en een goede inpassing in de bebouwde omgeving.



De basis van het park is een gazon. Doordat het veel gefragmenteerde stukken zijn geeft een gazon veel rust in het geheel.



6.0 Nieuwe situatie: inrichtingsplan

- Gazon
- Groene 'zoom'
- Vaste planten
- Haag
- Boom
- Betonstraatstenen Fiore
- Betonstraatstenen Antraciet
- Grasstenen
- Asfalt met grint afstrooilaag
- Stapstenen

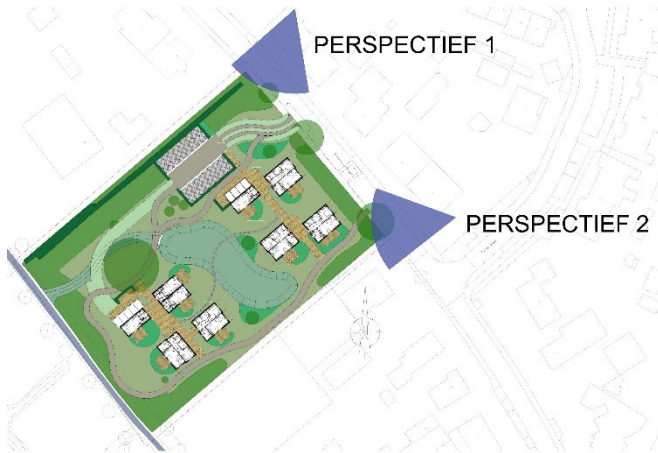


6.1 Nieuwe situatie: Impressies

1



2



QYUUBS
MODULAR HOUSING
SOLUTIONS

CK
architecten