

Gebiedsvisie Nieuwstraat

KANSEN VOOR DE NIEUWSTRAAT BUDEL

Gemeente Cranendonck

maart 2024



Opgaven en kwaliteiten	3
Schetsverkenning en spelregels	21
Spelregels: Bestemming ‘Centrum 1’ en ‘Centrum 2’	26
Spelregels: Bestemming ‘Wonen met een functieaanduiding’ en ‘bedrijf’	30
Inrichting openbare ruimte	34
Bijlage Spelregels	44
Bijlage Schetsverkenningen	56

Verlengde Nieuwstraat — Budel.



OPGAVEN & KWALITEITEN



Plangebied Nieuwstraat



**Veroudering van bedrijven /
die niet (meer) op de juiste plek liggen**



Woningbouwopgave Cranendonck

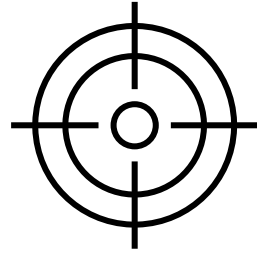


**Klimaatadaptieve en toekomstbestendige
inrichting van het gebied**

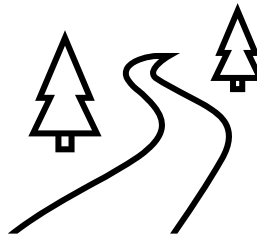
Situatie en opgave



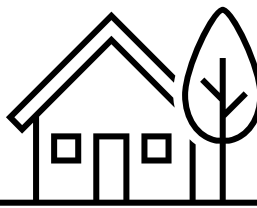
Een helder afwegingskader voor ingediende initiatieven



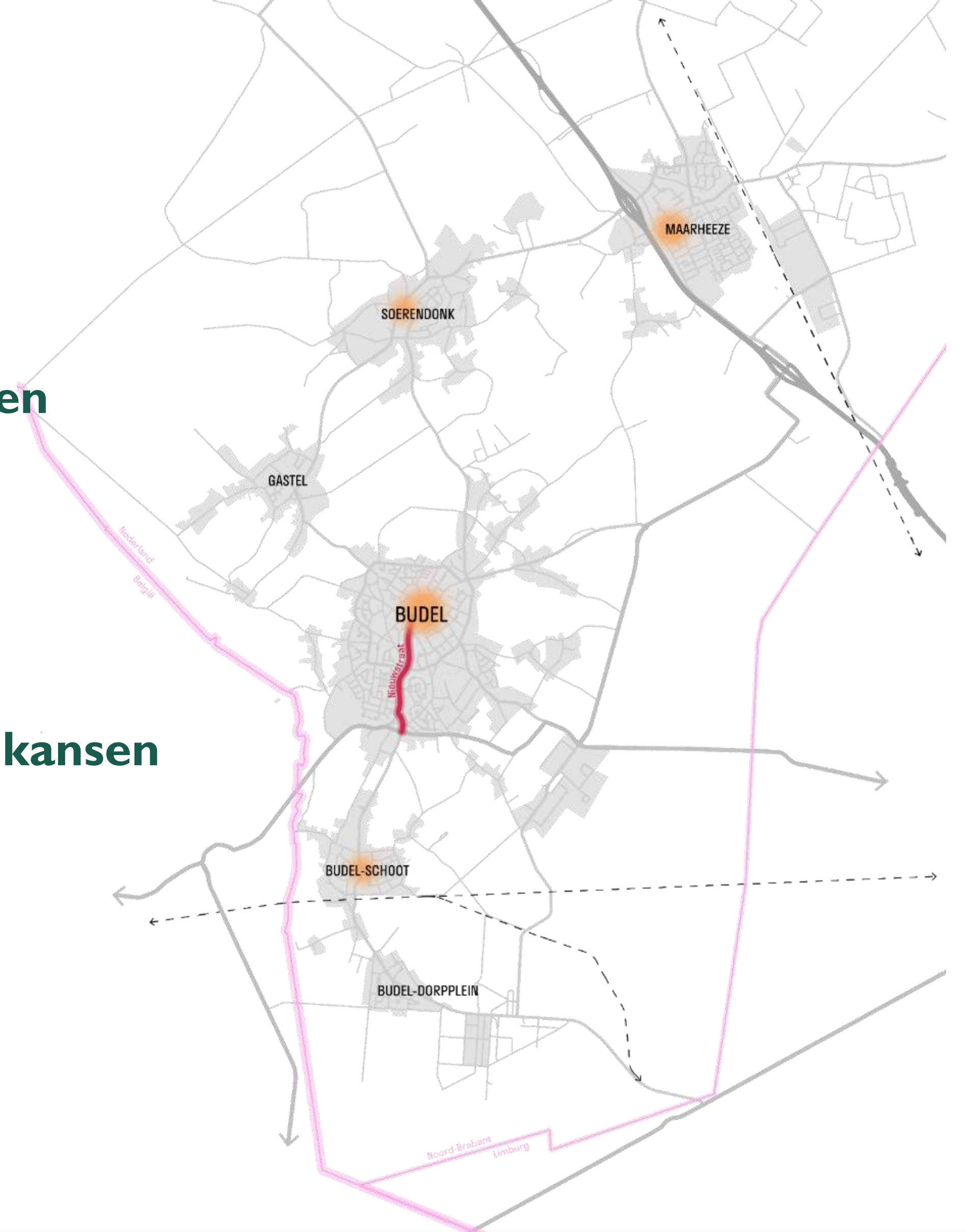
Een heldere richtinggevende visie met spelregels



Een kwaliteitsimpuls en het benutten van meekoppelkansen



Goed aansluiten op de omgeving



Waarom een gebiedsvisie voor de Nieuwstraat?



Kwaliteiten

Het centrum is op loopafstand en bereikbaar met de bus.

Lommerrijk karakter door grote tuinen met grote bomen. Aantrekkelijke uitstraling en schaduw op hete dagen.

Afwisselende lintbebouwing met historisch karakter. Afwisseling van wonen, werken en voorzieningen.

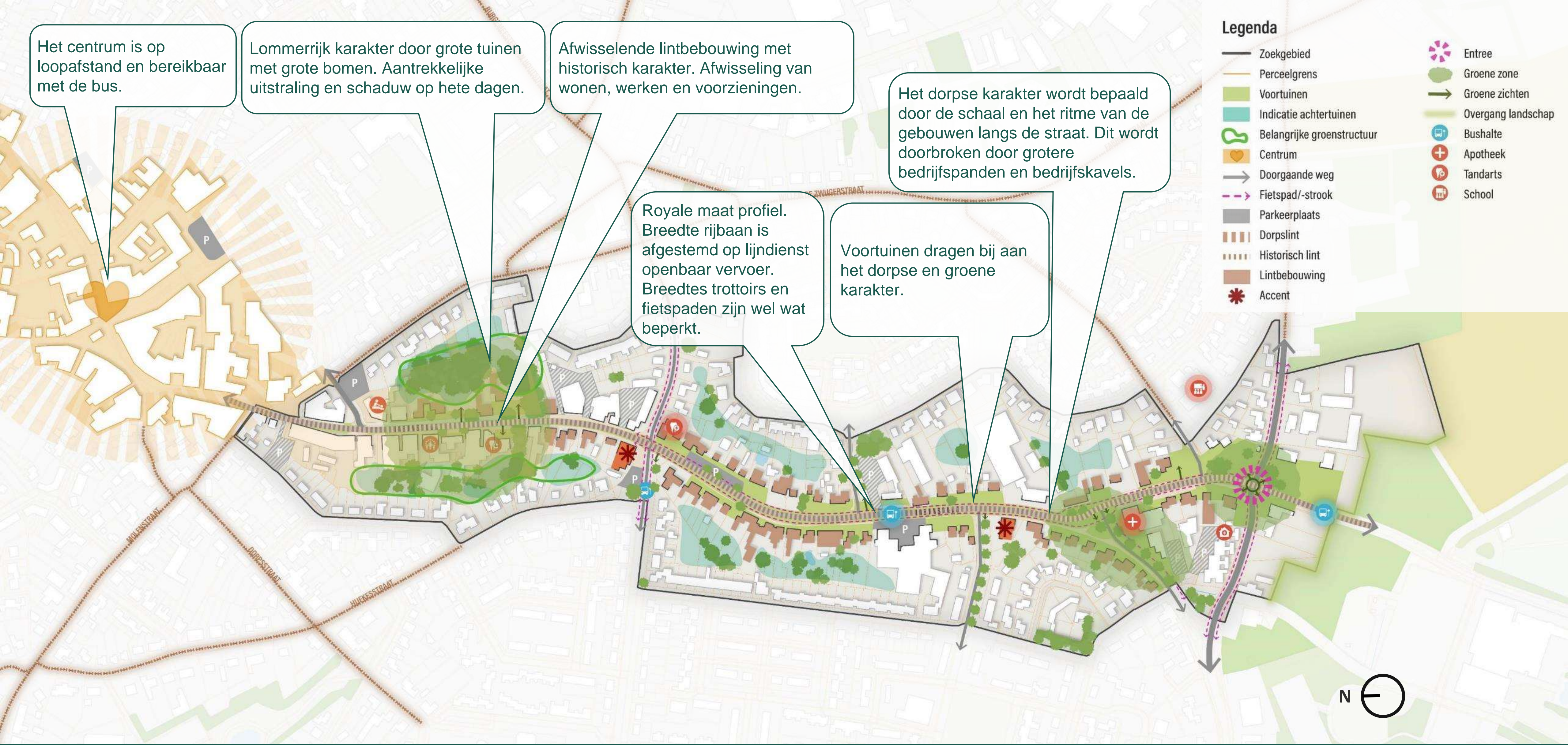
Het dorpse karakter wordt bepaald door de schaal en het ritme van de gebouwen langs de straat. Dit wordt doorbroken door grotere bedrijfspanden en bedrijfskavels.

Royale maat profiel. Breedte rijbaan is afgestemd op lijndienst openbaar vervoer. Breedtes trottoirs en fietspaden zijn wel wat beperkt.

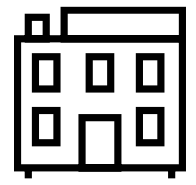
Voortuinen dragen bij aan het dorpse en groene karakter.

Legenda

- Zoekgebied
- Perceelgrens
- Voortuinen
- Indicatie achtertuinen
- Belangrijke groenstructuur
- Centrum
- Doorgaande weg
- Fietspad/-strook
- Parkeerplaats
- Dorpslint
- Historisch lint
- Lintbebouwing
- Accent
- Entree
- Groene zone
- Groene zichten
- Overgang landschap
- Bushalte
- Apotheek
- Tandarts
- School

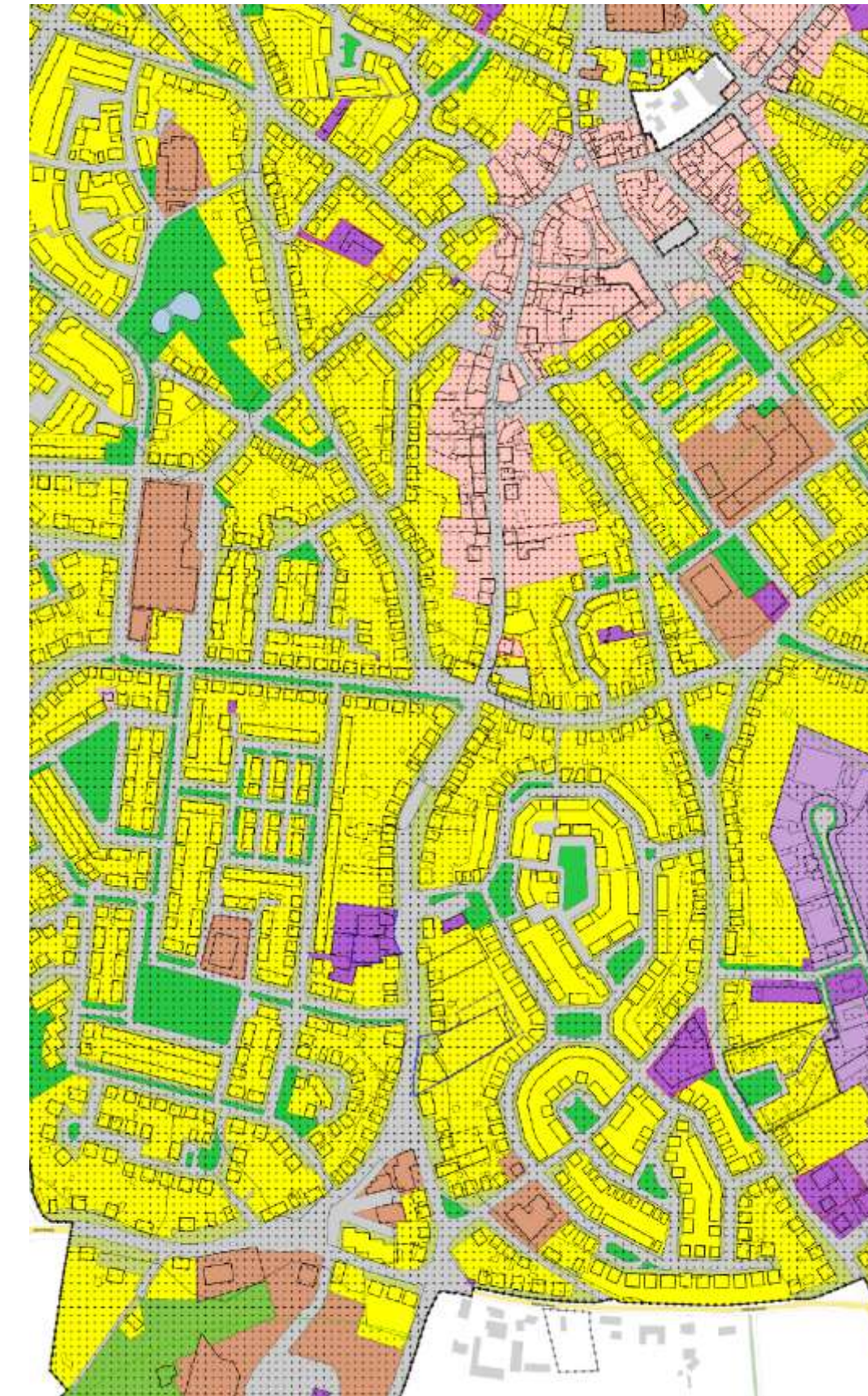





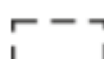
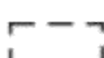
Kwaliteiten

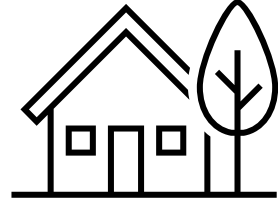


Veroudering van bedrijven / die niet (meer) op de juiste plek liggen

- Leegstaande panden.
- Bedrijven niet op hun plek:
 - Winkels/horeca naar centrum
 - Bedrijven naar bedrijventerrein
- Expeditie en bevoorrading → vrachtwagenverkeer.
- Overlast van activiteiten op het omliggend gebied.
- Parkeervraag niet passend.



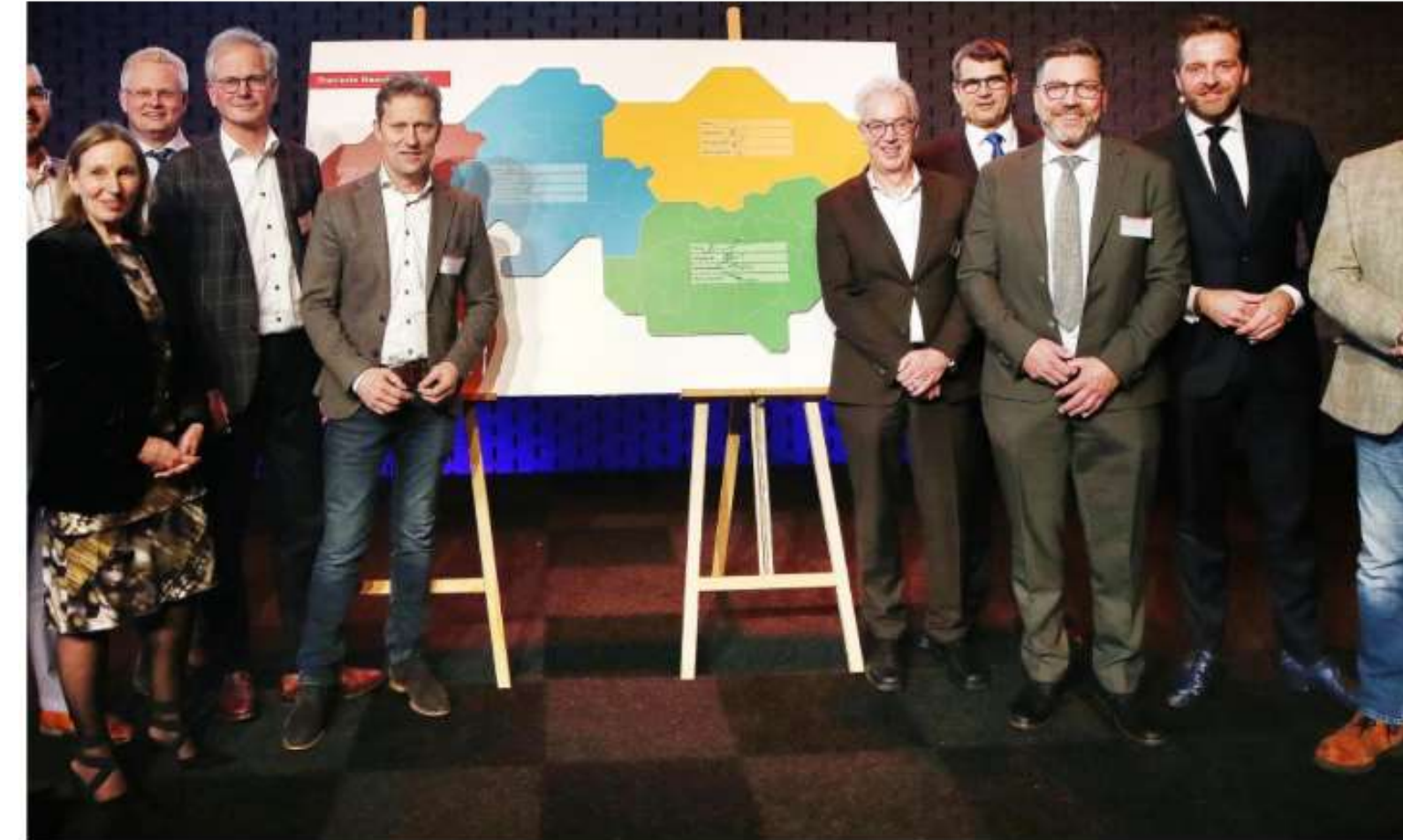
-  Enkelbestemming
Bedrijf
-  Enkelbestemming
Centrum - 1 en 2
-  Enkelbestemming
Wonen
-  Functieaanduiding
detailhandel
-  Functieaanduiding
horeca
-  Functieaanduiding
kantoor
-  Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf -
automaterialen



Woningbouwopgave Cranendonck

- Kansen voor het toevoegen van woningen in de bestaande kern benutten.
- Woondeal en gemeentelijk woonprogramma gedeeltelijk hier een plek geven (ruimte voor circa 100 woningen).
- Woningen toevoegen voor specifieke doelgroepen. Eengezinswoningen zijn er genoeg in Budel, juist vraag naar (betaalbare) nultredenwoningen en plek voor starters.

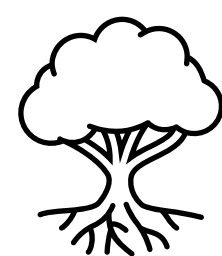
Cranendonck tekent mede woondeal met minister De Jonge



Provincie Noord-Brabant, 56 gemeenten (waaronder Cranendonck) en 38 woningcorporaties hebben samen met minister Hugo de Jonge hun handtekening gezet onder de regionale woondeals. Daarmee zetten deze partijen de schouders onder de grote opgave voor Brabant om tot 2030 ruim 130.000 woningen te bouwen in de provincie.

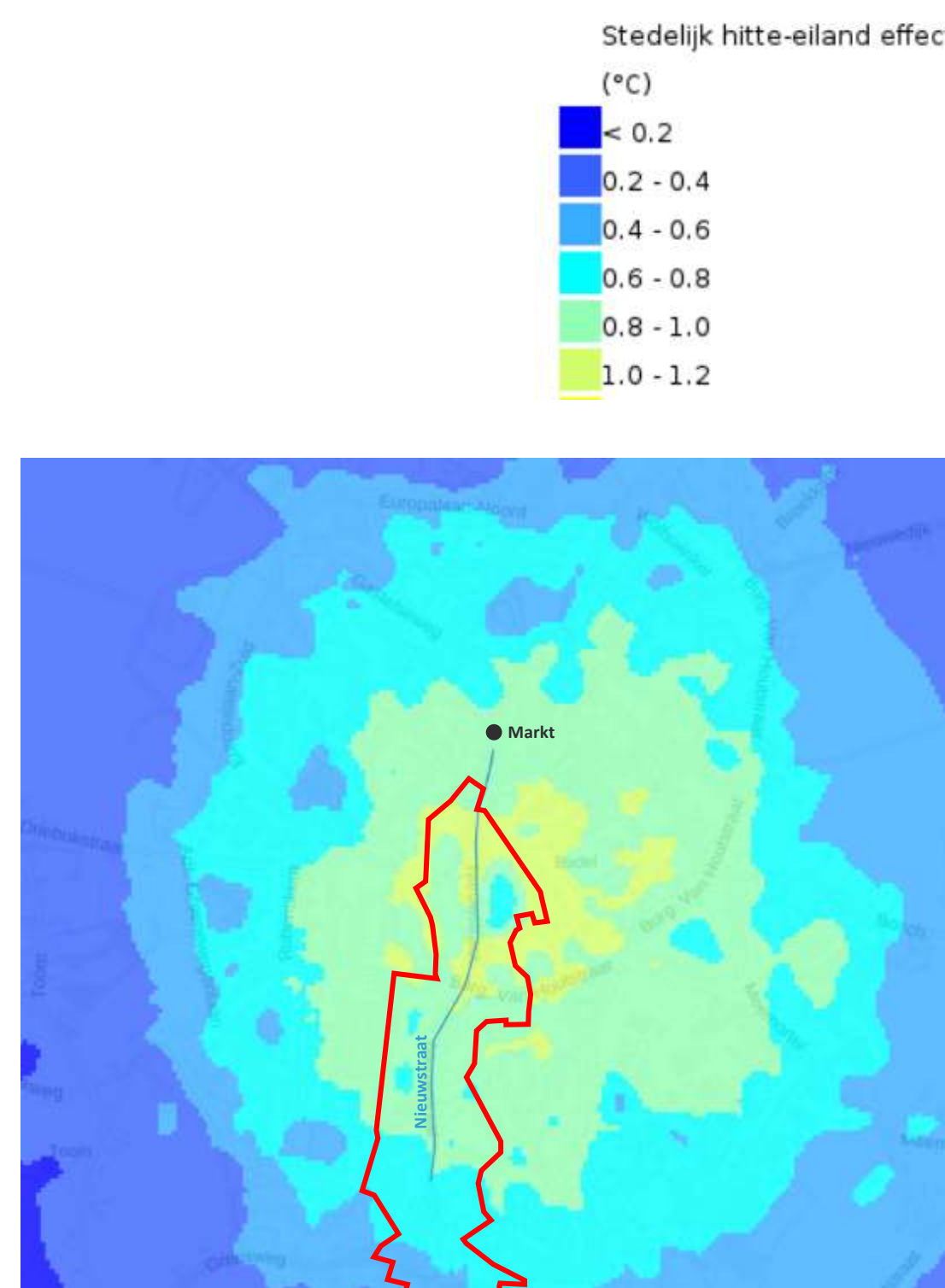
“Er is een planvoorraad voor 100% van de woondeal tot 2023. We moeten naar 130% tot 2030, dus daar staan we nog voor aan de lat. Daarnaast willen we een doorkijk maken naar 2030-2040. Vanuit de Dorpenstrategie (MRE) zou elk dorp 10% -15% kunnen uitbreiden, waarbij in eerste instantie inbreiding gaat voor uitbreiding.”

Afspraken woondeal.

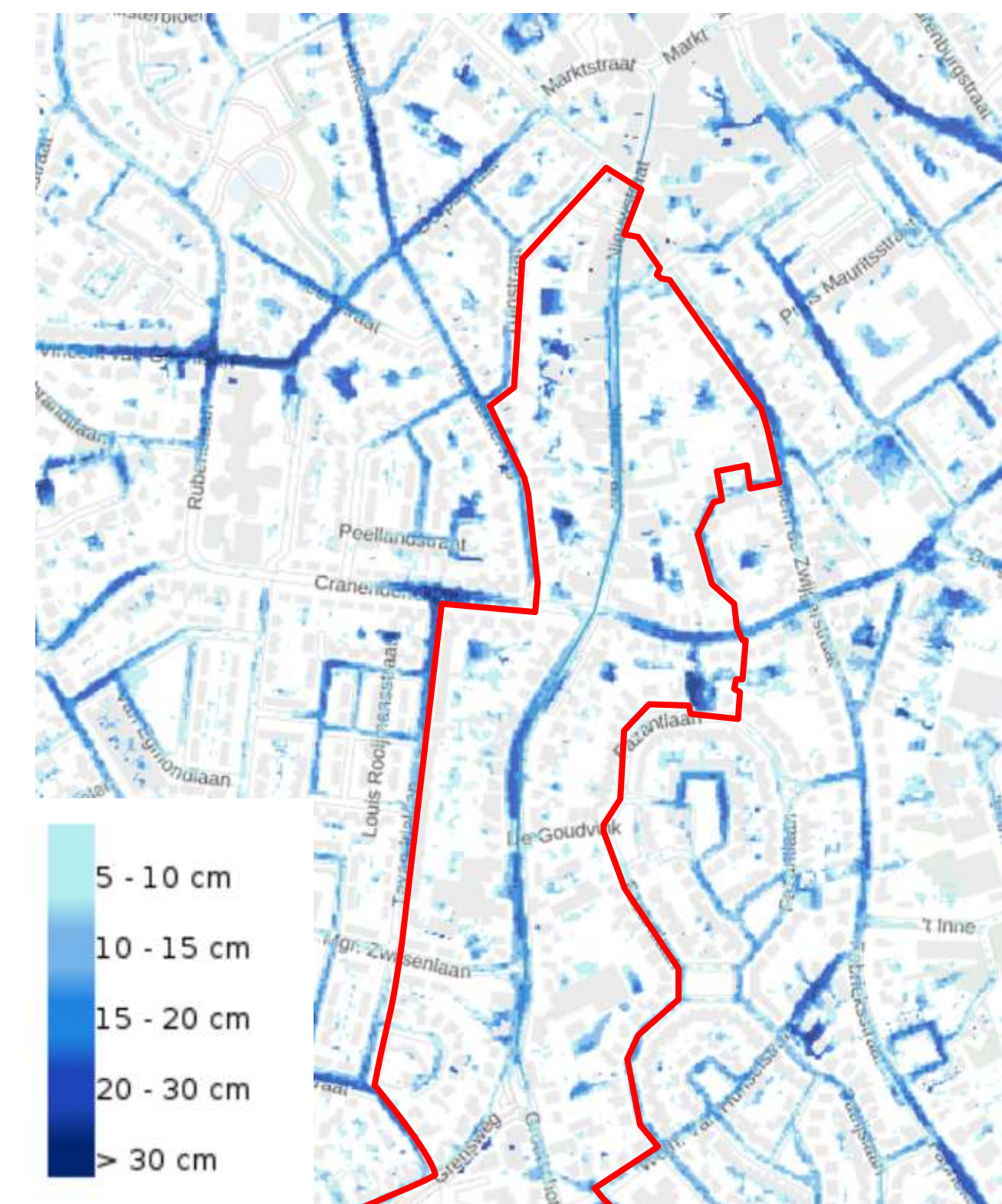


Klimaatadaptieve en toekomstbestendige inrichting van het gebied

- Her en der wel een overmaat aan verharding, kansen en noodzaak om meer ruimte te maken voor groen.
- Duurzame groeikansen van bomen verbeteren.
- Vervangingsopgave deel van het bestaande groen.
- Meer schaduwplekken creëren om hittestress tegen te gaan.
- Wateroverlast tegen gaan; opvangen regenbui 60 mm is hier het uitgangspunt.



Hittestress.



Wateroverlast.



Twee onderscheidende delen



Inventarisatie:

- Groene uitstraling door particuliere tuinen.
- Karakteristieke historische bebouwing.
- Trottoirs aan beide zijden, soms wel wat weinig ruimte voor de voetgangers.
Beperkt door diverse obstakels van de winkels op het trottoir.
- Hoogtes tussen de 2 lagen en 3 lagen met kap.
- Wonen, werken en winkels.
- Vrij brede rijbaan, ingericht op 50 km/u.
- Fietsers en parkeren op de rijbaan.
- Enkele leegstaande (winkel)panden.
- Meestal 'Centrum 2' bestemming.



Wandeling door het gebied – Nieuwstraat noord



Inventarisatie:

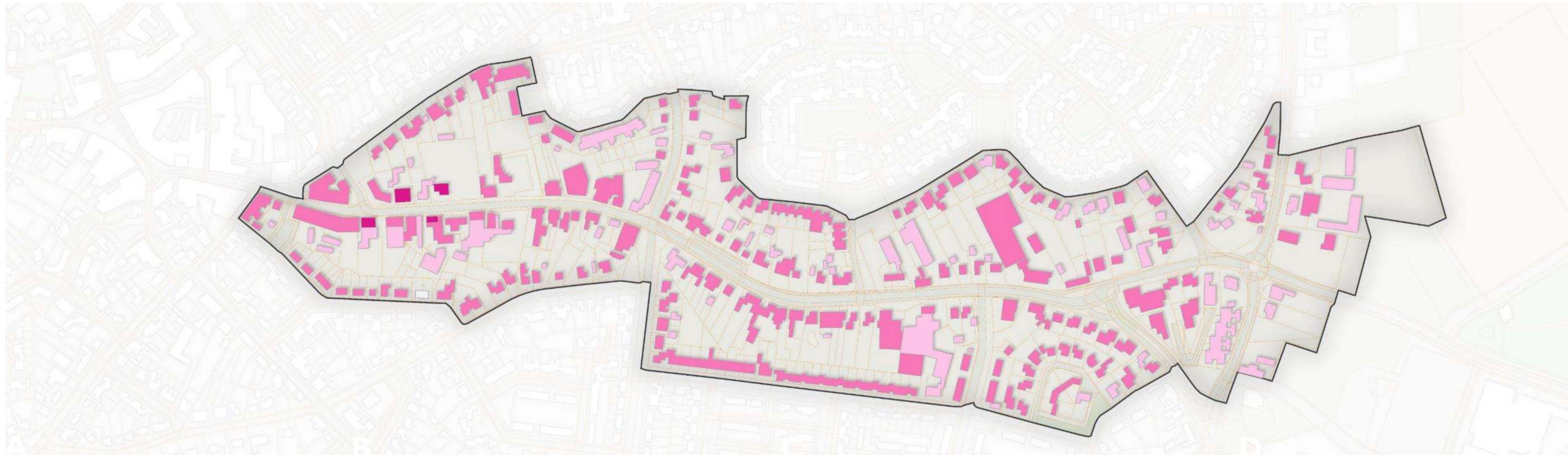
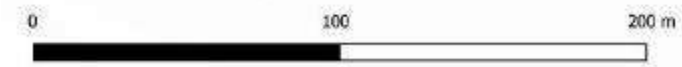
- Bomen in de verharding langs de Nieuwstraat. Niet allemaal even goede groeiomstandigheden.
- Bushalte aanwezig; goede bereikbaarheid.
- Rijbaan; ingericht op 50 km/uur. Breedte rijbaan is afgestemd op lijndienst openbaar vervoer. Breedtes trottoirs en fietspaden zijn minimaal.
- Vrijliggende fietspaden aan beide zijden.
- Trottoirs; over het algemeen goede maat.
- Diverse bedrijfskavels, met veel verharding en wat rommelige bebouwing.
- Voornamelijk 2 tot 3 lagen met kap.
- Relatief veel verharding door brede rijbaan, parkeren en vrijliggende fietspaden.



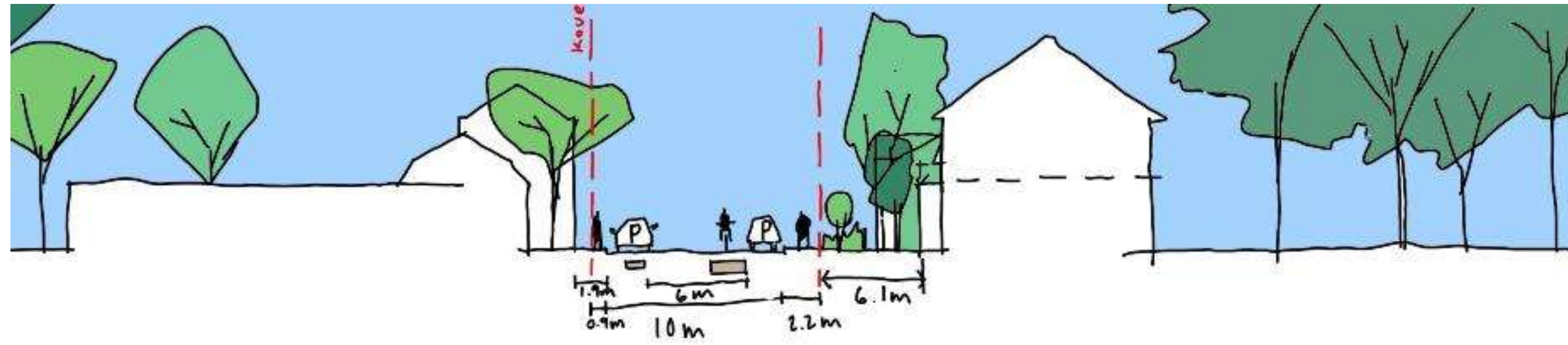
Wandeling door het gebied – Nieuwstraat zuid

Legenda

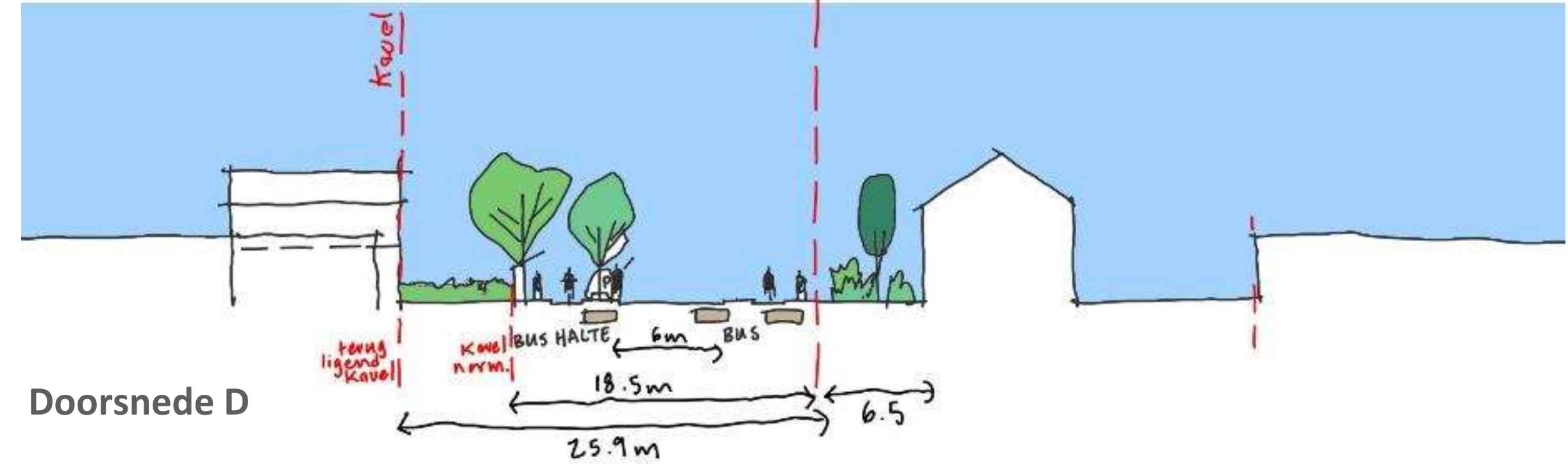
- 0-5 M (1-2 lagen)
- 5-10 M (2-3 lagen)
- 10-15 M (3-5 lagen)



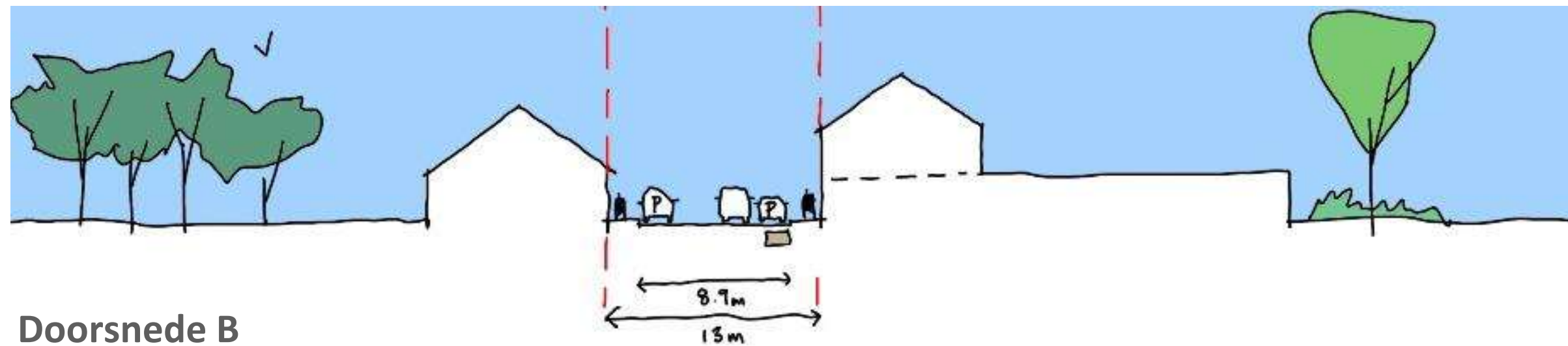
Bouwhoogtes



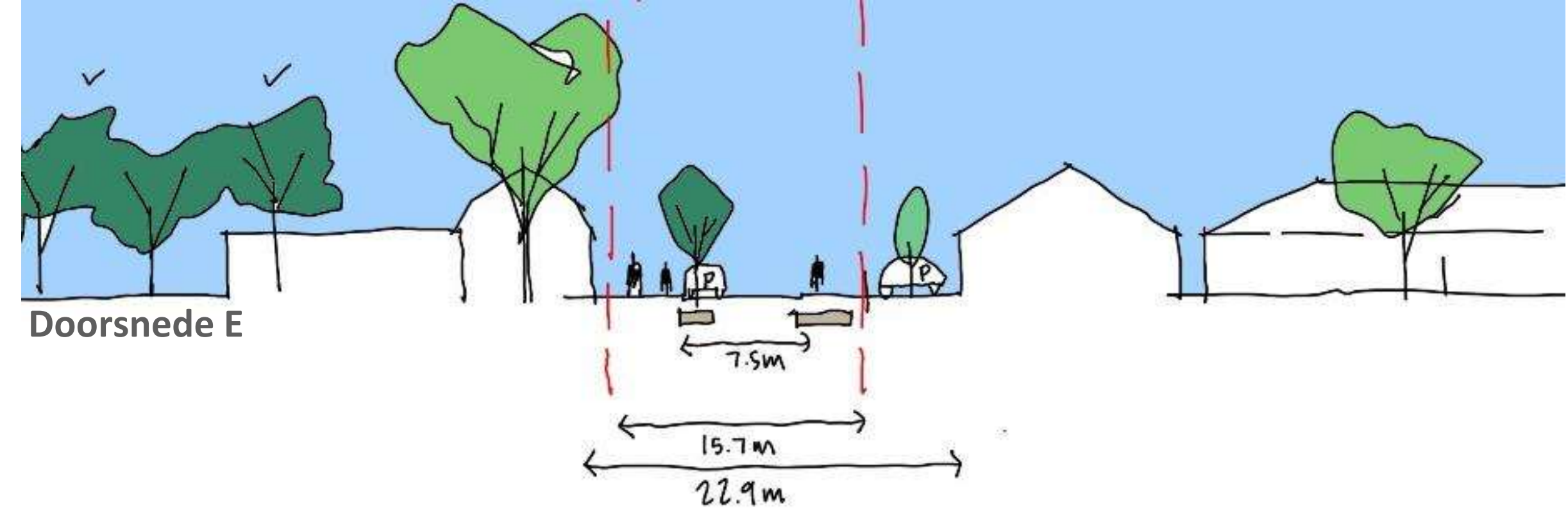
Doorsnede A



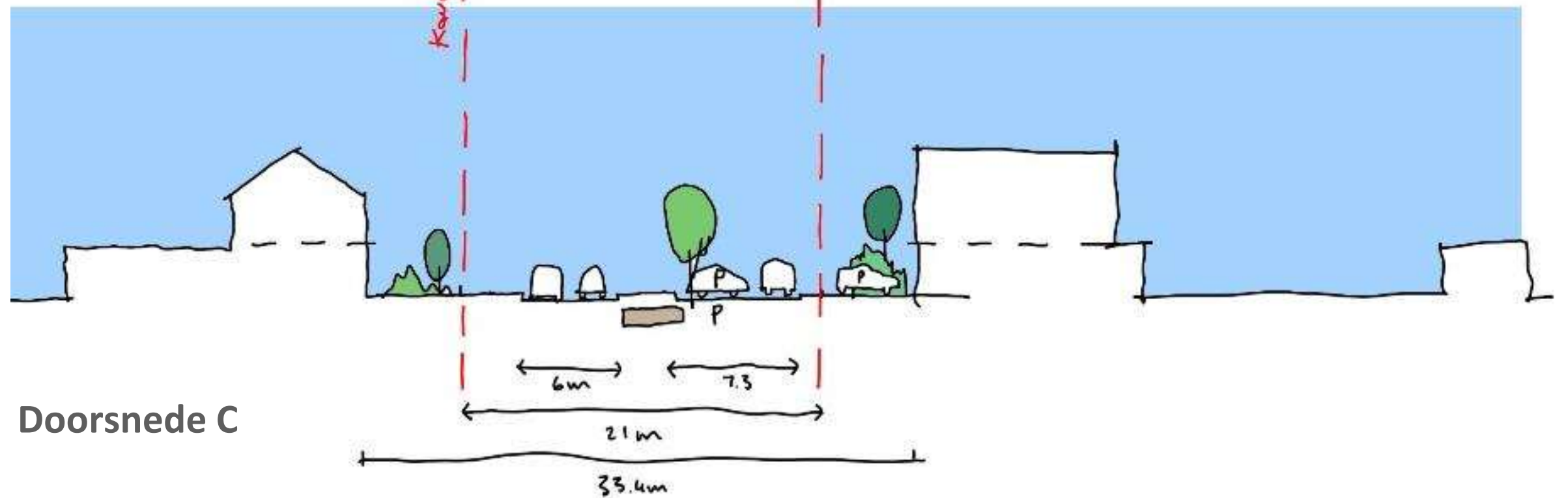
Doorsnede D



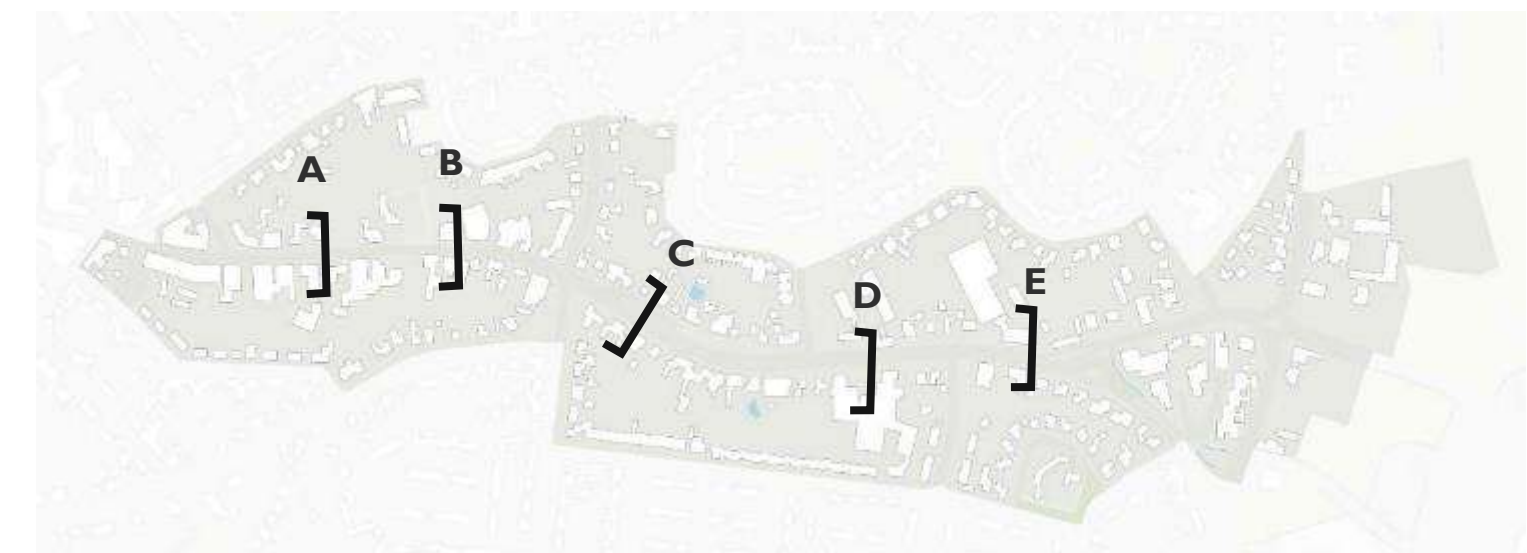
Doorsnede B



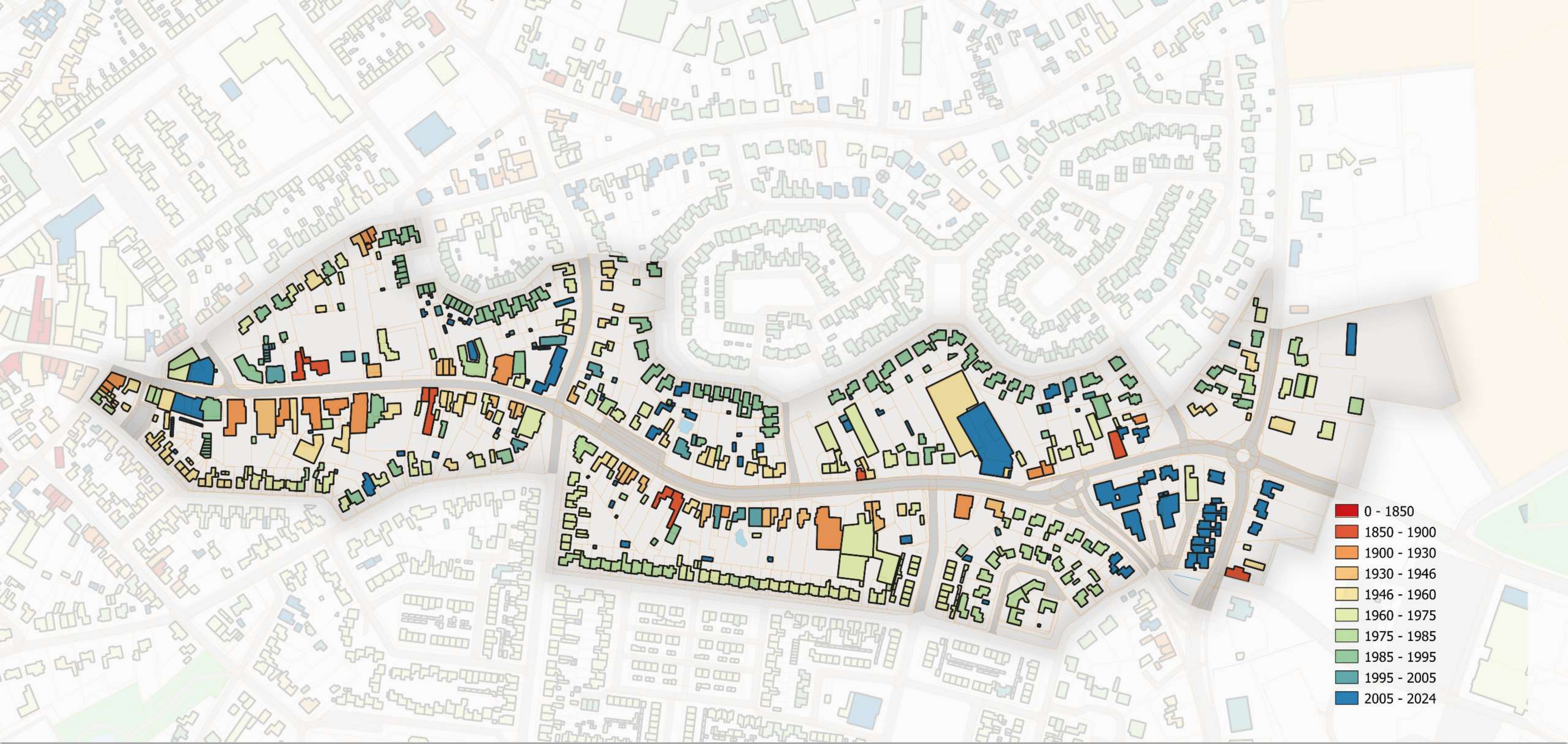
Doorsnede E



Doorsnede C



Huidige situatie doorsneden Nieuwstraat



Historisch lint, met karakteristieke woningen en soms verouderde
bedrijfspannen



'Centrum 1' en 'Centrum 2'

- Aanloopstraat centrum.
- Gemengde functie, met naast wonen ook bepaalde centrumvoorzieningen mogelijk en werkfuncties.
- Leegstand en soms voorzieningen aanwezig die beter in het centrum op hun plek zouden zijn.



'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'

- Bedrijven en voormalige bedrijven.
- Soms kleinschalig en met meer nadruk op de woonfunctie.
- Soms meer grootschalig, met de nadruk op de bedrijfsfunctie/grootschalige detailhandel. Met name deze bedrijven passen qua maat en verkeersintensiteit niet meer goed binnen woonlint.
- Een deel van deze bedrijven staat ook leeg.



Bestemming 'Wonen'

- Royale, soms karakteristieke woningen, met grote tuinen.
- Deels vernieuwd en verduurzaamd in de afgelopen jaren.

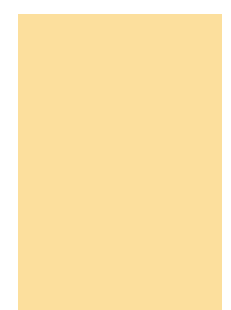


‘Centrum 1’ en ‘Centrum 2’

‘Wonen met een functieaanduiding’ en ‘bedrijf’

Bestemming ‘Wonen’

Bestemmingen



'Centrum 1' en 'Centrum 2'

- Voorzieningen zoveel mogelijk naar het centrum, transformatie naar (meer) wonen binnen bestaande bouwvelop mogelijk.
- Bestaande groen zoveel mogelijk behouden, in openbare ruimte en tuinen.



'Wonen met een functieaanduiding' of 'bedrijf'

- Grotere bedrijven naar bedrijventerrein, detailhandel en horeca naar het centrum, waar mogelijk.
- Transformatie naar wonen mogelijk maken.
- Zorgvuldig aansluiten op dorpslintbebouwing Nieuwstraat en achtertuinen van omliggende woningen. Kansen pakken om groen toe te voegen aan het straatbeeld.



Bestemming 'Wonen'

- Conserveren.

VOORSTEL: Kavelsgewijze transformatie naar woonfunctie



SCHETSVERKENNING EN SPELREGELS

1910 – 1930: Verlengde Nieuwstraat
Nieuwstraat Budel gezien richting Budel-Schoot
Persoon op afbeelding: T. Zeevaarders, J. Zeevaarders
Regionaal Historisch Centrum Eindhoven
Fotografische documenten



Schetsverkenning



Inspiratiebeelden



64 woningen

62 woningen

Maximaal circa 120 woningen denkbaar

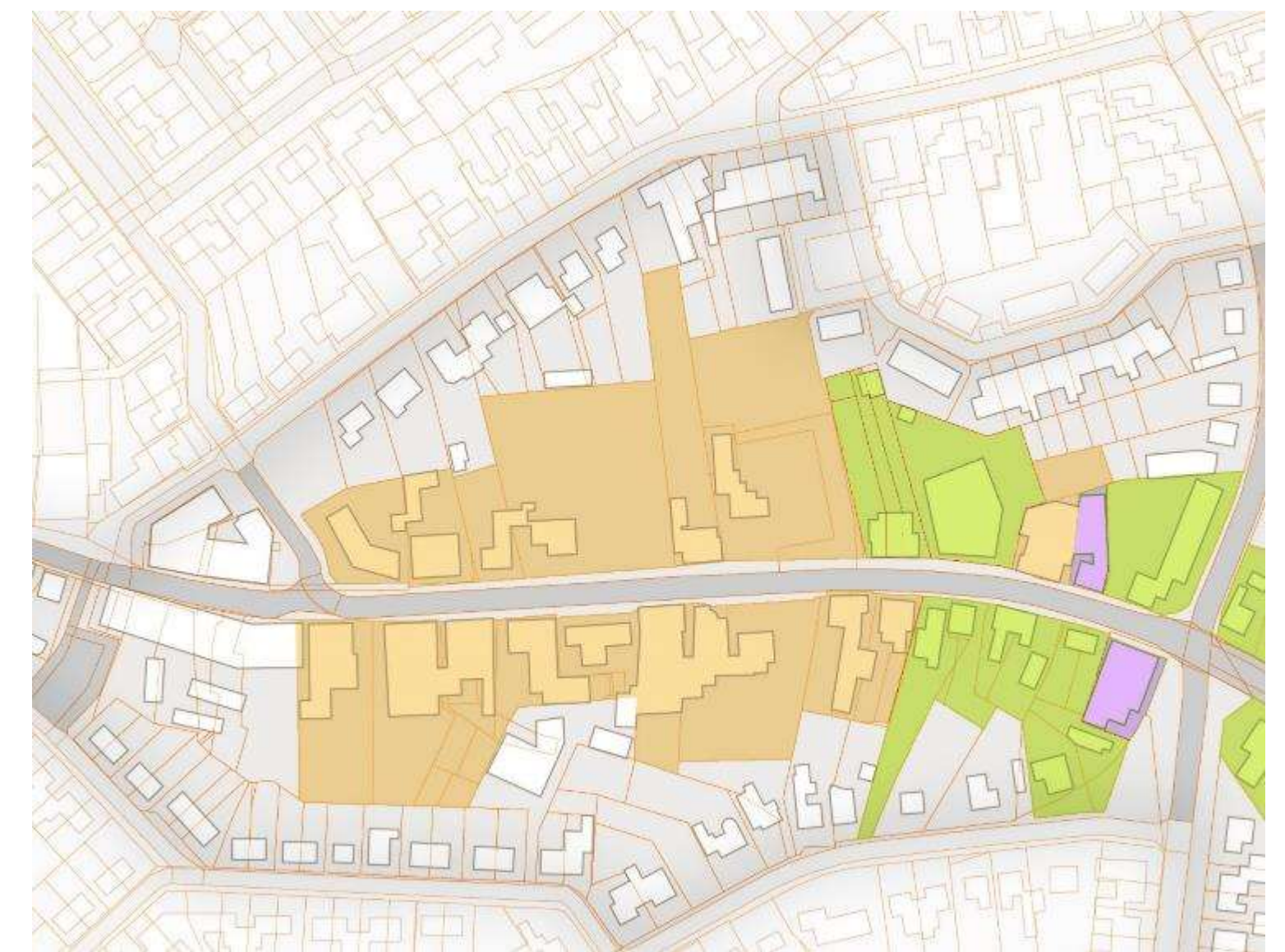
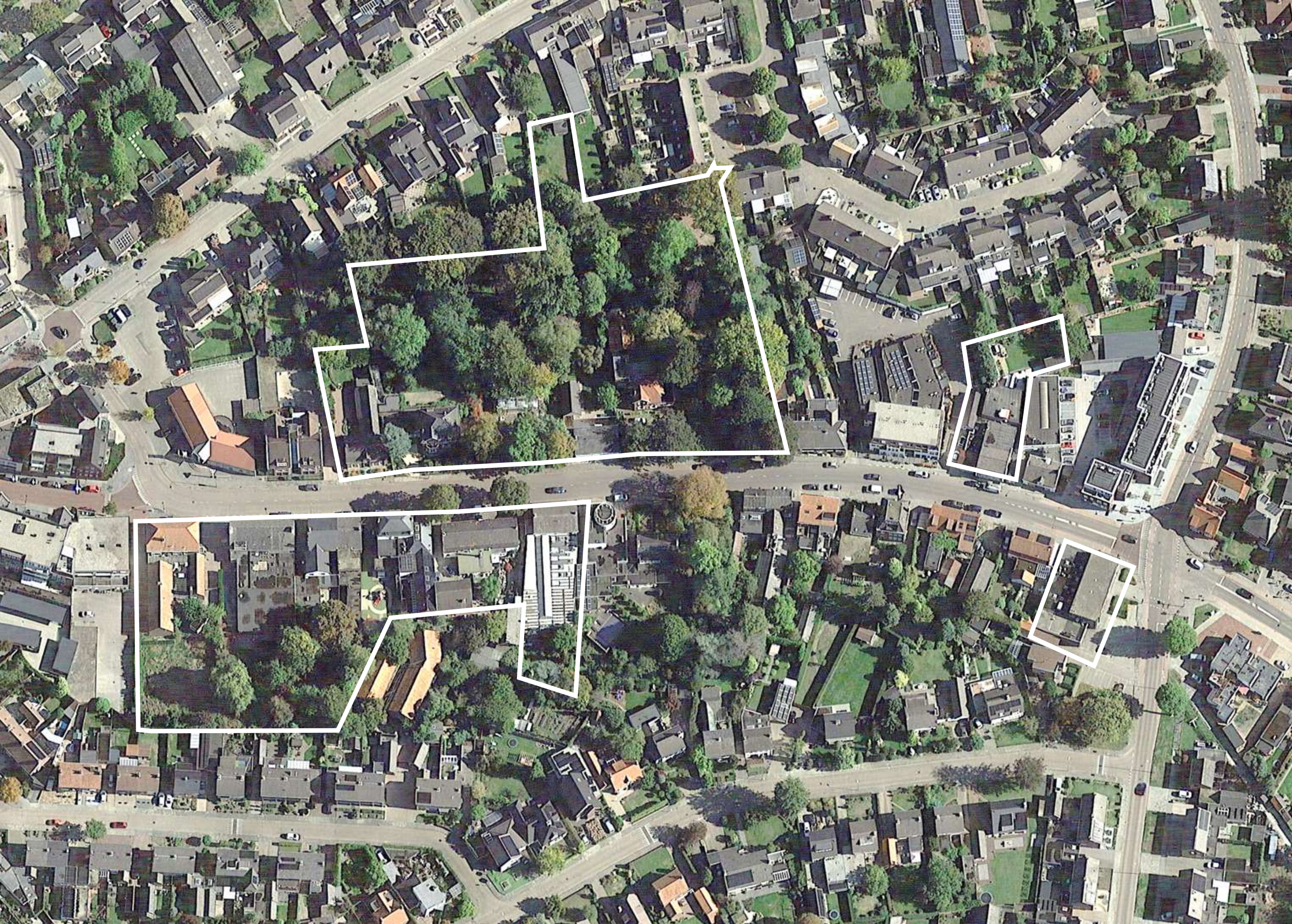
Schetsverkenning: Indicatie toe te voegen woonprogramma




- Historische lint belangrijk**, aansluiten in maat, schaal en korrel.
- Bestaand groen behouden** en nieuw groen toevoegen waar mogelijk.
- Voorgevel bij voorkeur georiënteerd op de Nieuwstraat.**
- Aandacht voor privacy** ten opzichte van omliggende kavels.
- Parkeren** op eigen terrein, zoveel mogelijk achter de rooilijn van de bebouwing.

SPELREGELS

BESTEMMING 'CENTRUM 1' EN 'CENTRUM 2'





-  'Centrum 1' en 'Centrum 2'
-  'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'
-  'Wonen'

Locatie van schetsverkenning 'Centrum 1' en 'Centrum 2'.

'Centrum 1' en 'Centrum 2' - Locatie



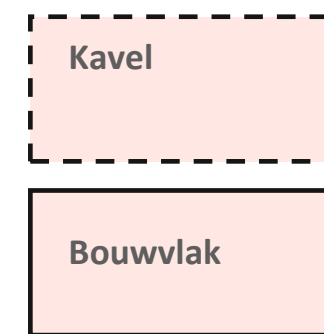
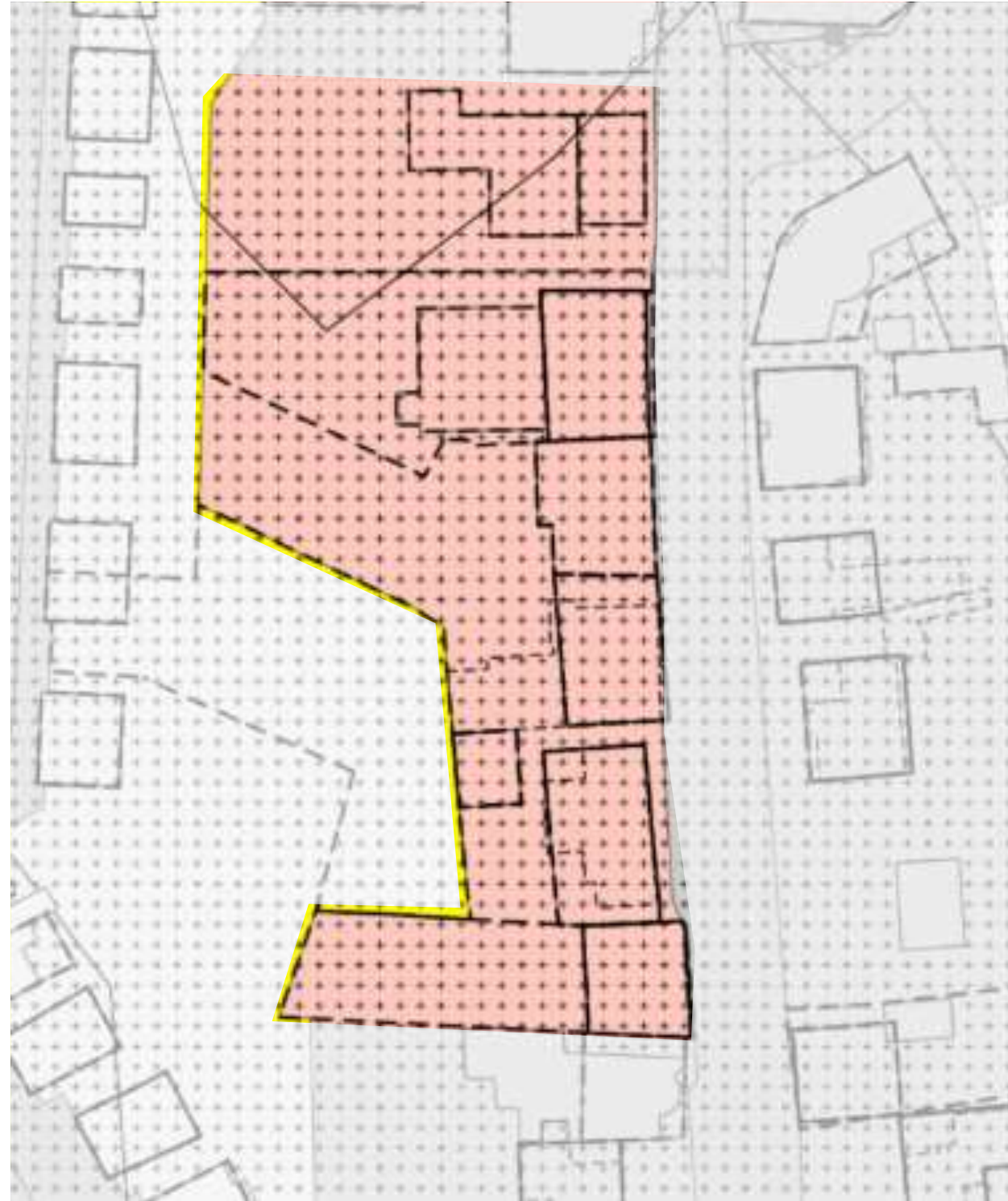
'Centrum 1' en 'Centrum 2'

Algemene spelregels

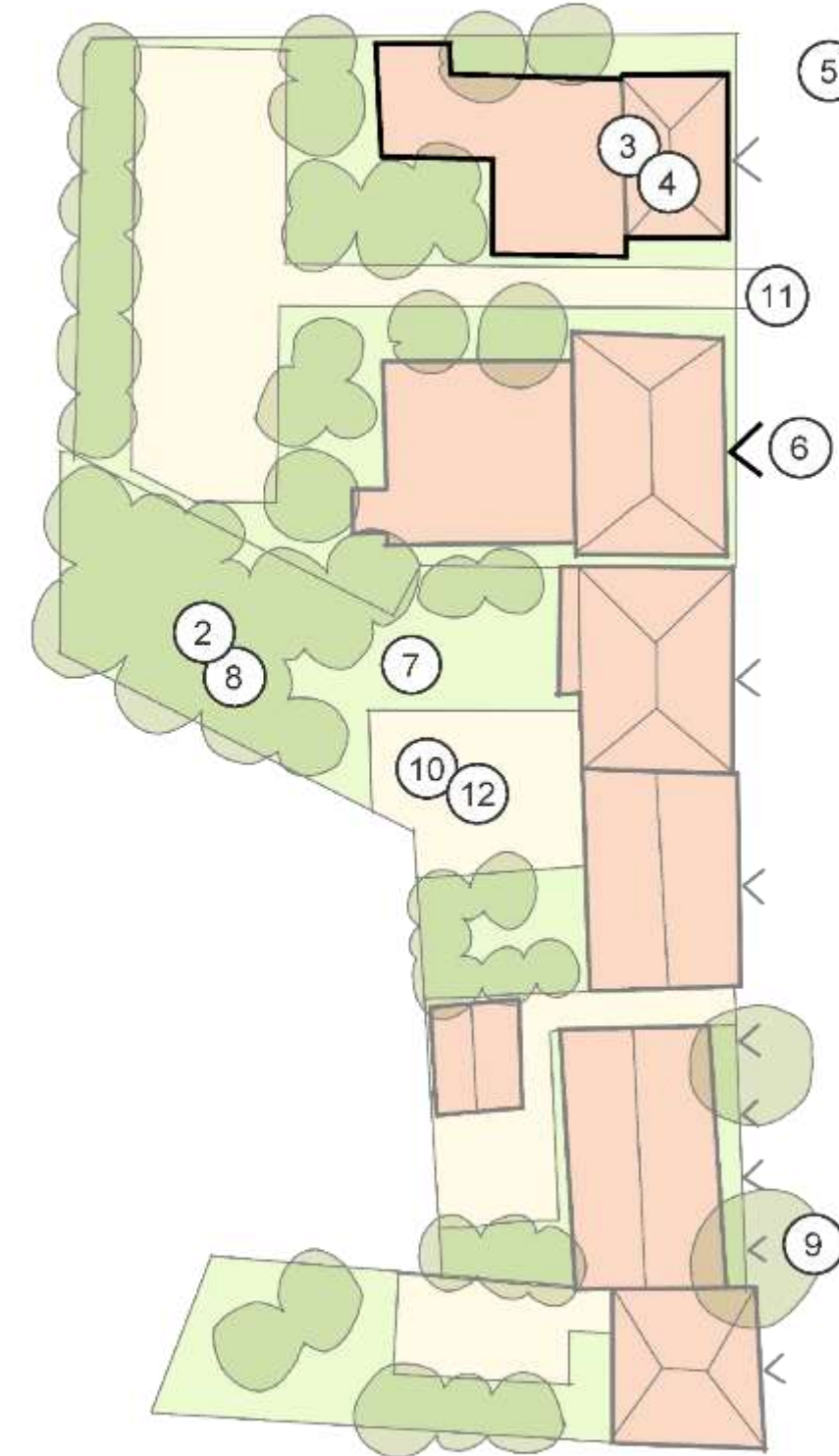
1. Voorzieningen zoveel mogelijk naar het centrum, transformatie naar (meer) wonen binnen bestaande bouwvelop mogelijk.
2. Bestaand groen zoveel mogelijk behouden, in openbare ruimte en tuinen.

Schetsverkenning 'Centrum 1' en 'Centrum 2'.

'Centrum 1' en 'Centrum 2' - Schetsverkenning



Bestemmingplan van voorbeeld gebied.



Algemene spelregels
 ① Voorzieningen zoveel mogelijk naar het centrum, transformatie naar (meer) wonen binnen bestaande bouwvelop mogelijk.

② Bestaand groen zoveel mogelijk behouden, in openbare ruimte en tuinen.

Nieuwe bebouwing en transformatie naar wonen

③ Alleen nieuwe bebouwing binnen het bestaande bouwvlak.

④ Woningaantallen zijn in principe niet gelimiteerd, maar moeten in verhouding staan met het bouwvolume, parkeren en groen.

Volwaardige openbare ruimte:

⑤ Als, in aanvulling op de Nieuwstraat, een nieuwe openbare ruimte (straatje, hofje, etc.) wordt toegevoegd, dan wordt dit een volwaardige openbare ruimte, met altijd aan beide zijden woningen met voordeuren.

Oriëntatie

⑥ Voordeuren liggen altijd aan de Nieuwstraat, of aan een andere volwaardige openbare ruimte.

Groen

⑦ Ten minste 20% van de kavel krijgt een groene invulling.

⑧ Bomen: Ten minste 20% kroonbedekking van de kavel.

⑨ Bestaande bomen behouden.

Parkeren

⑩ Parkeren altijd op eigen terrein en zoveel mogelijk achter de rooilijn, uit het zicht van de openbare ruimte.

⑪ Bij parkeren op achterterrein: geen slagboom toepassen.



⑫ Parkeervoorzieningen worden zo groen mogelijk ingepast en er wordt ingezet op waterdoorlatende verharding.

SPELREGELS

**BESTEMMING 'WONEN MET EEN
FUNCTIEAANDUIDING' EN
'BEDRIJF'**






-  'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'
-  'Wonen'

Locatie van schetsverkenning 'Wonen' met een functieaanduiding' en 'bedrijf'.

'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf' - Locatie



 'Wonen met een functieaanduiding' of 'bedrijf'

Algemene spelregels:

1. Grotere bedrijven naar bedrijventerrein, detailhandel en horeca naar het centrum, waar mogelijk.
2. Transformatie naar wonen mogelijk maken.
3. Zorgvuldig aansluiten op dorpslintbebouwing Nieuwstraat en achtertuinen van omliggende woningen. Kansen pakken om groen toe te voegen aan het straatbeeld.

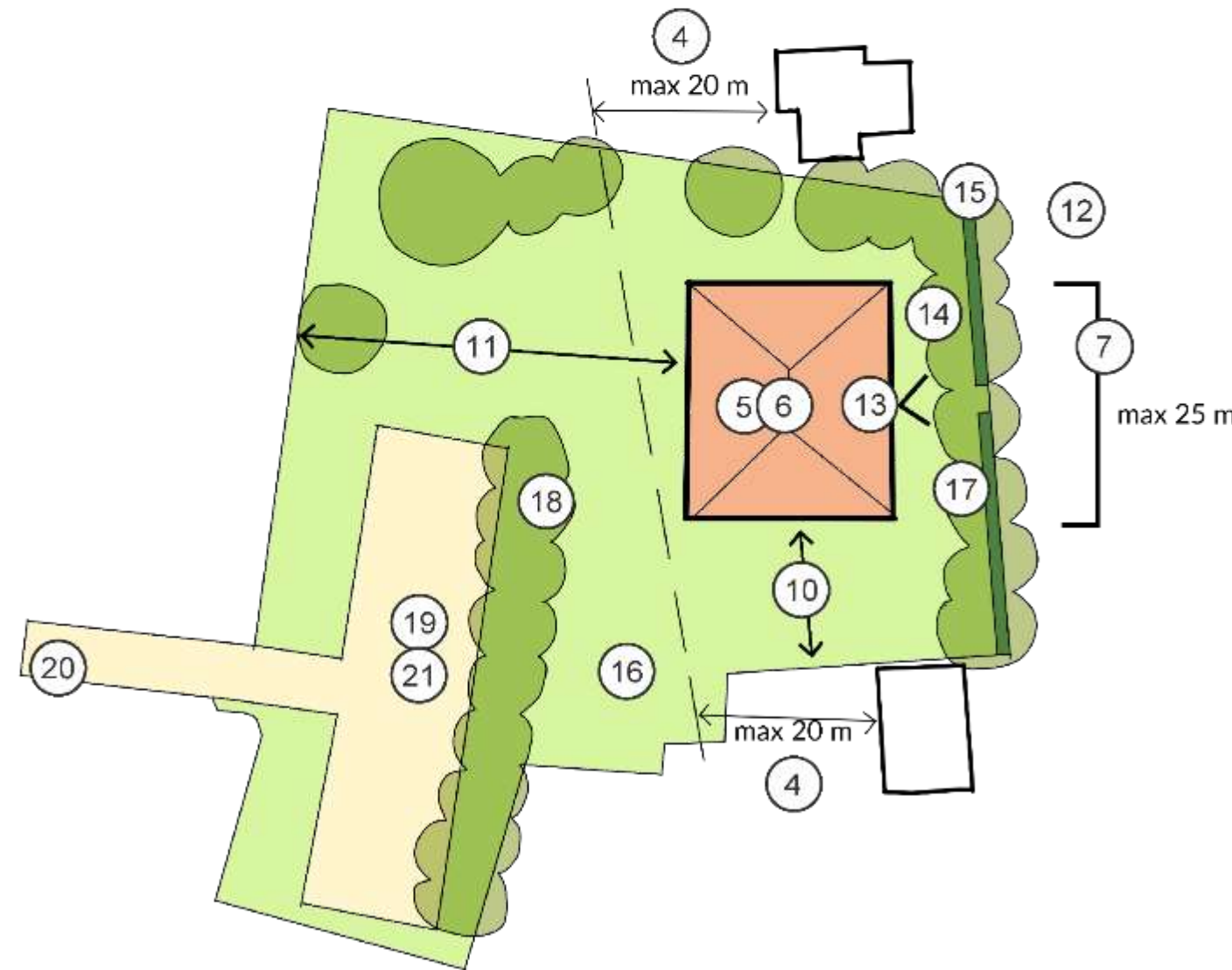
Schetsverkenning 'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'.



- 'Centrum 1' en 'Centrum 2'
- 'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'
- Bestemming 'Wonen'

Algemene spelregels

- 1 Grotere bedrijven naar bedrijventerrein, detailhandel en horeca naar het centrum, waar mogelijk.
- 2 Transformatie naar wonen mogelijk maken.
- 3 Zorgvuldig aansluiten op dorpslintbebouwing Nieuwstraat en achtertuinen van omliggende woningen. Kansen pakken om groen toe te voegen aan het straatbeeld.



Lintzone : Bebouwingspositie en volume

Lintzone

- 4 De zone langs de Nieuwstraat noemen we de lintzone. In deze zone sluiten we zoveel mogelijk aan bij de schaal en maat van het dorpslint. Deze lintzone ligt altijd langs de Nieuwstraat en varieert in breedte. De achterste grens van de lintzone wordt bepaald door de buurkavels. Vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw van de naastgelegen panden 20 meter naar achteren en daar een rechte lijn tussen, bepaalt de achtergrens van de lintzone.

Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in de lintzone

- 5 Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in de lintzone, met spelregels voor afstand en inkijk. Buiten de lintzone bevinden zich nu vooral tuinen. Hier is op grote bedrijfskavels ook woonbebouwing denkbaar, maar hier zijn de regels voor afstand en inkijk extra strikt.

Appartementen

- 6 Appartementen kunnen enkel in de lintzone worden gerealiseerd, de buitenruimtes zijn daarbij niet georiënteerd op de naastgelegen kavel, maar op de openbare ruimte of eigen tuin.

Korrel

- 7 In het dorpslint langs de Nieuwstraat is de pandbreedte maximaal 25 meter.

Nieuwe bebouwing en transformatie naar wonen

- 8 Nieuwe bebouwing binnen en buiten het bestaande bouwvlak, mits zorgvuldig ingepast conform onderstaande spelregels.
- 9 Woningaantallen zijn in principe niet gelimiteerd, maar moeten in verhouding staan met het bouwvolume, parkeren en groen.

Bouwvolume en afstanden

- 10 Binnen de lintzone en naar de zijkavels:
 - 1 laag + kap = 3 meter afstand
 - 2 lagen + kap = 5 meter afstand
 - 3 lagen + kap = 10 meter afstand
- 11 Binnen de lintzone naar de achterkavel of buiten de lintzone naar zij- en achterkavels: Voor elke bouwlaag geldt een afstand van 7,5 meter tot de kavelgrens:
 - 1 laag = 7,5 meter afstand
 - 2 lagen = 15 meter afstand
 - 3 lagen = 22,5 meter afstand

Relatie met omgeving

Volwaardige openbare ruimte

- 12 Als, in aanvulling op de Nieuwstraat, een nieuwe openbare ruimte (straatje, hofje, etc.) wordt toegevoegd, dan wordt dit een volwaardige openbare ruimte, met altijd aan beide zijden woningen met voordeuren.

Oriëntatie

- 13 Voordeuren liggen altijd aan de Nieuwstraat of aan een andere volwaardige openbare ruimte.

Rooilijn

- 14 De rooilijn langs de Nieuwstraat ligt altijd op minimaal 5 meter afstand van de openbare ruimte, zodat een volwaardige en groene voortuin ontstaat.

Erfafscheiding

- 15 De overgang van de kavel naar een volwaardige openbare ruimte bestaat uit een haag van circa 1 meter hoog.

Groen

- 16 Ten minste 20% van de kavel krijgt een groene invulling.
- 17 Bestaande bomen behouden.
- 18 Ten minste 20% kroonbedekking van de kavel.

Parkeren

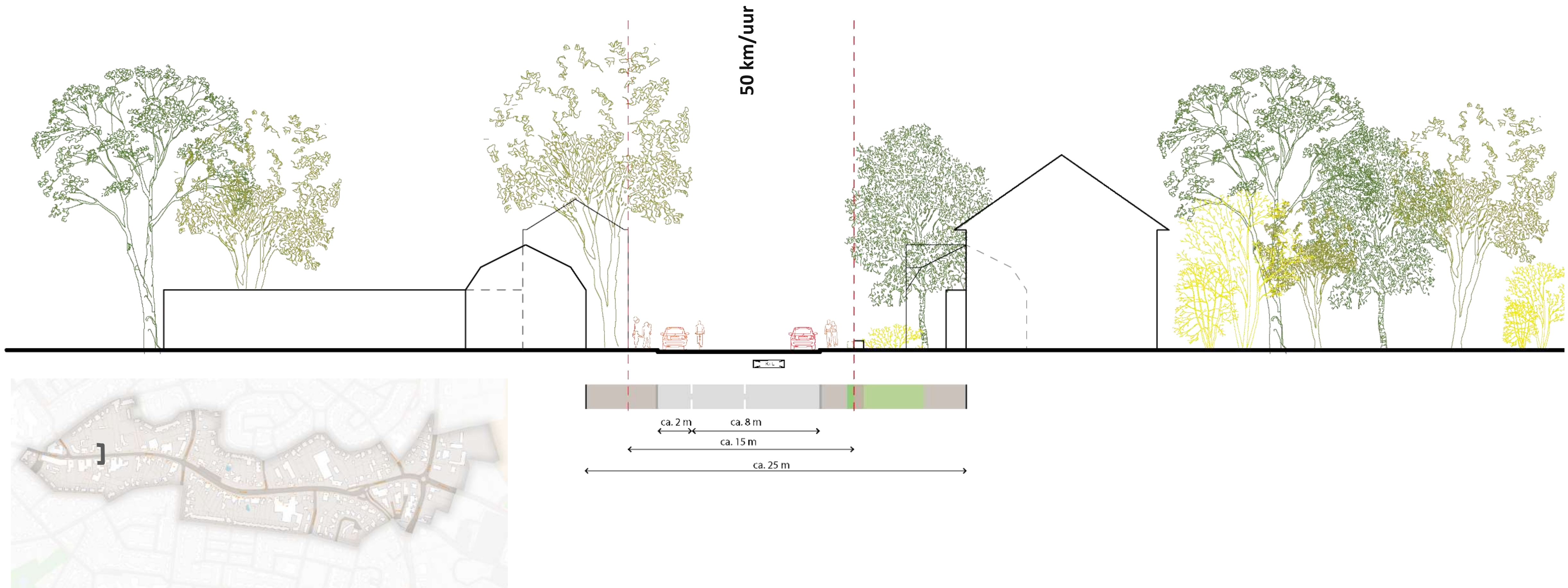
- 19 Parkeren altijd op eigen terrein en zoveel mogelijk achter de rooilijn, uit het zicht van de openbare ruimte.
- 20 Bij parkeren op achterterrein: geen slagboom toepassen.
- 21 Parkeervoorzieningen worden zo groen mogelijk ingepast en er wordt ingezet op waterdoorlatende verharding.

del.

Verlengde Nieuwstraat

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

1915: Verlengde Nieuwstraat
Regionaal Historisch Centrum Eindhoven
Fotografische documenten



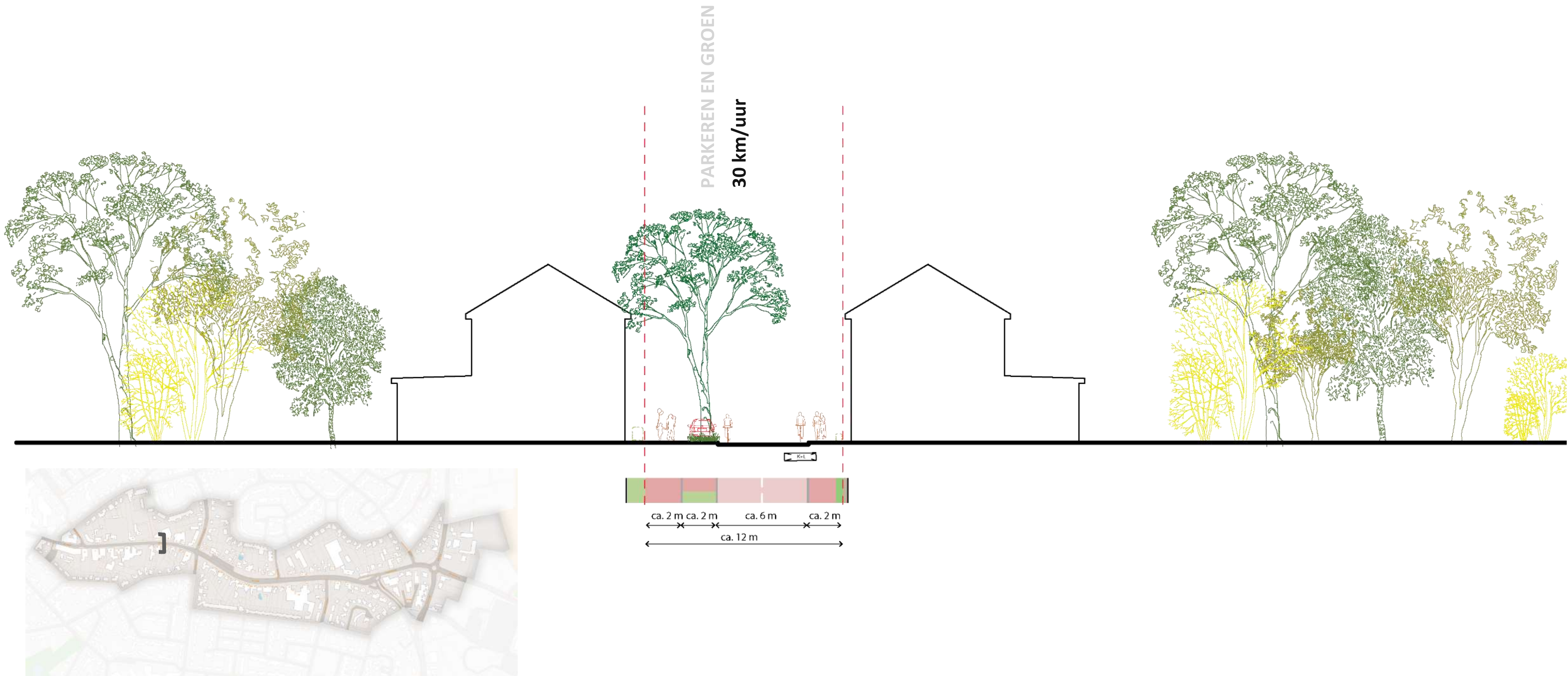
Huidige doorsnede (circa 15 m breed)



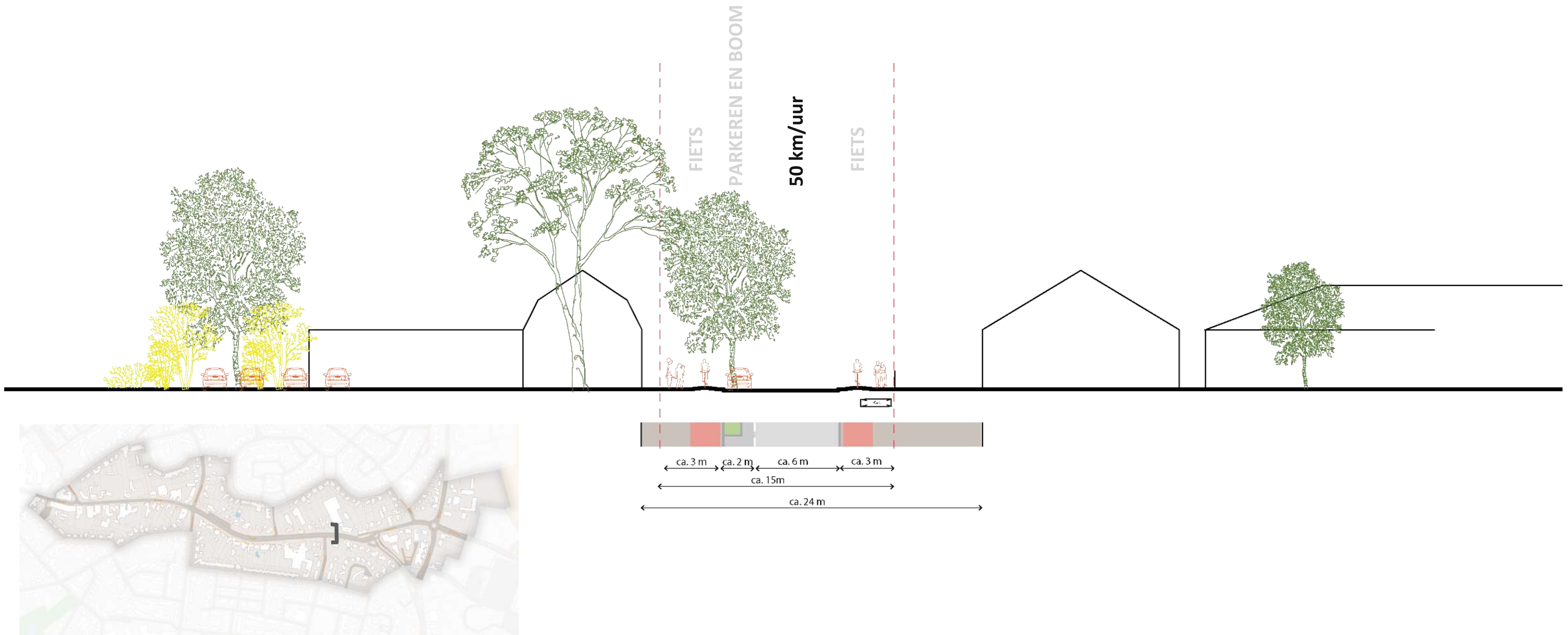
Principe doorsnede toekomstige situatie (circa 15 m breed)



Huidige doorsnede (circa 12 m breed)



Principe doorsnede toekomstige situatie (circa 12 m breed)



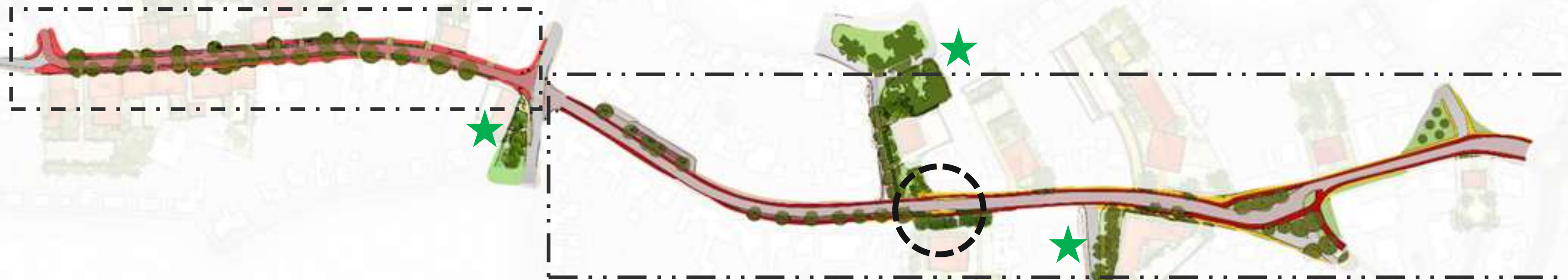
Huidige doorsnede (circa 15 m breed)



Principe doorsnede toekomstige situatie (circa 15 m breed)



Schetsverkenning openbare ruimte



★ Drie nieuwe groene ruimtes toegevoegd aan de Nieuwstraat

○ Nieuwe inrichting voor bushalte

⋯ Nieuwstraat noord / Nieuw duurzaam veilig wegprofiel 30 km/uur

⋯ Nieuwstraat zuid / Nieuw duurzaam veilig wegprofiel 50 km/uur
(als er meerdere percelen naar wonen worden getransformeerd, moet het wegprofiel mogelijk opnieuw worden herzien naar 30 km/uur).

Schetsverkenning openbare ruimte



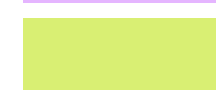
BIJLAGE: SPELREGELS NIEUWSTRAAT



1. **Algemene Spelregels**
2. **Spelregels 'Centrum 1' en 'Centrum 2'**
3. **Spelregels 'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'**
4. **Spelregels 'Wonen'**

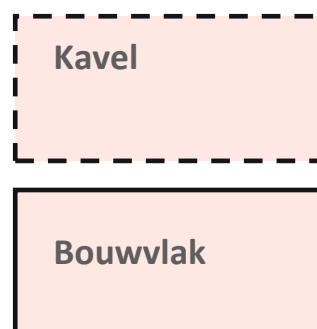
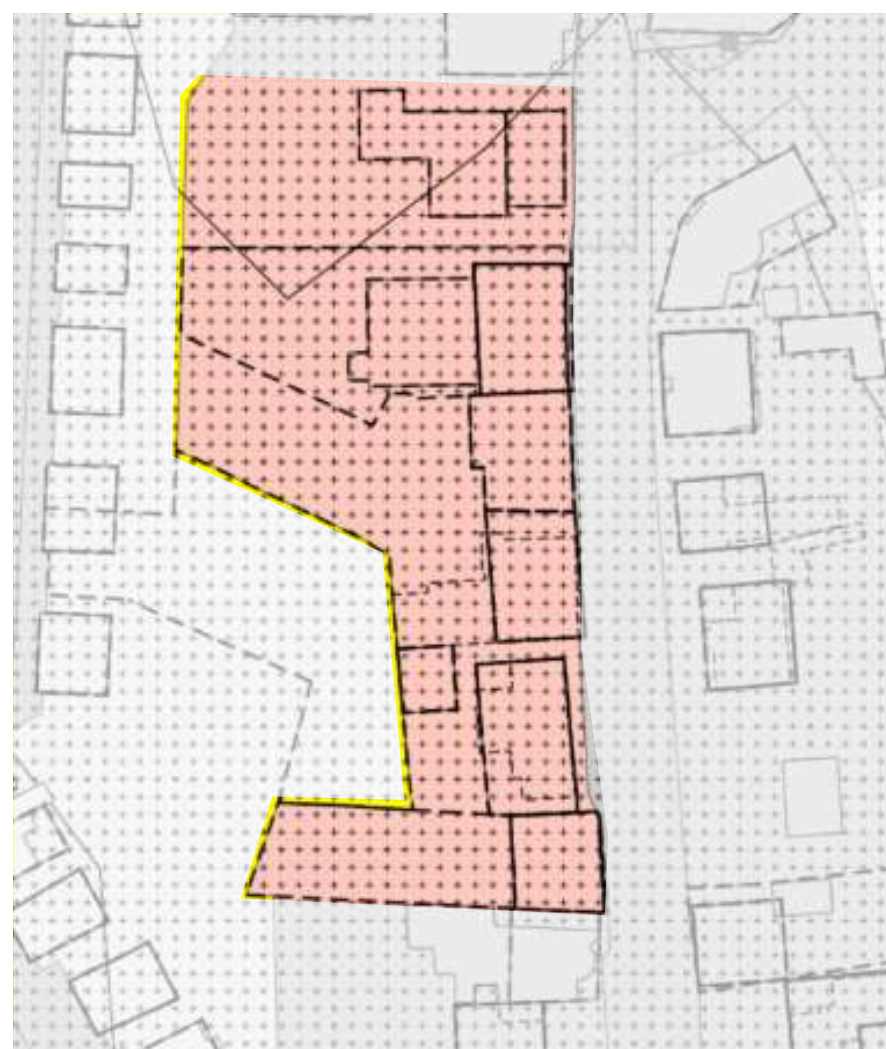
1. **Historische lint belangrijk**, aansluiten in maat, schaal en korrel.
2. **Bestaand groen behouden** en nieuw groen toevoegen waar mogelijk.
3. **Voorgevel bij voorkeur georiënteerd op** de Nieuwstraat.
4. **Aandacht voor privacy** ten opzichte van omliggende kavels.
5. **Parkeren** op eigen terrein, zoveel mogelijk achter de rooilijn van de bebouwing.



-  'Centrum 1' en 'Centrum 2'
-  'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'
-  'Wonen'

Algemene spelregels 'Centrum 1' en 'Centrum 2'

1. Voorzieningen zoveel mogelijk naar het centrum, transformatie naar (meer) wonen binnen bestaande bouwvelop mogelijk.
2. Bestaand groen zoveel mogelijk behouden, in openbare ruimte en tuinen.



Bestemmingplan van voorbeeld gebied.



Nieuwe bebouwing en transformatie naar wonen

3. Alleen nieuwe bebouwing binnen het bestaande bouwvlak (aangegeven in het bestemmingplan).
4. Woningaantallen zijn in principe niet gelimiteerd, maar moeten in verhouding staan met het bouwvolume, parkeren en groen.

Volwaardige openbare ruimte

5. Als, in aanvulling op de Nieuwstraat, een nieuwe openbare ruimte (straatje, hofje, etc.) wordt toegevoegd, dan wordt dit een volwaardige openbare ruimte, met altijd aan beide zijden woningen met voordeuren.

Oriëntatie

6. Voordeuren liggen altijd aan de Nieuwstraat, of aan een andere volwaardige openbare ruimte.



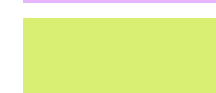
Groen

7. Ten minste 20% van de kavel krijgt een groene invulling.
8. Bomen: Ten minste 20% kroonbedekking van de kavel.
9. Bestaande bomen behouden.

Parkeren

10. Parkeren altijd op eigen terrein en zoveel mogelijk achter de rooilijn, uit het zicht van de openbare ruimte.
11. Bij parkeren op achterterrein: geen slagboom toepassen.
12. Parkeervoorzieningen worden zo groen mogelijk ingepast en er wordt ingezet op waterdoorlatende verharding.



-  'Centrum 1' en 'Centrum 2'
-  'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'
-  'Wonen'

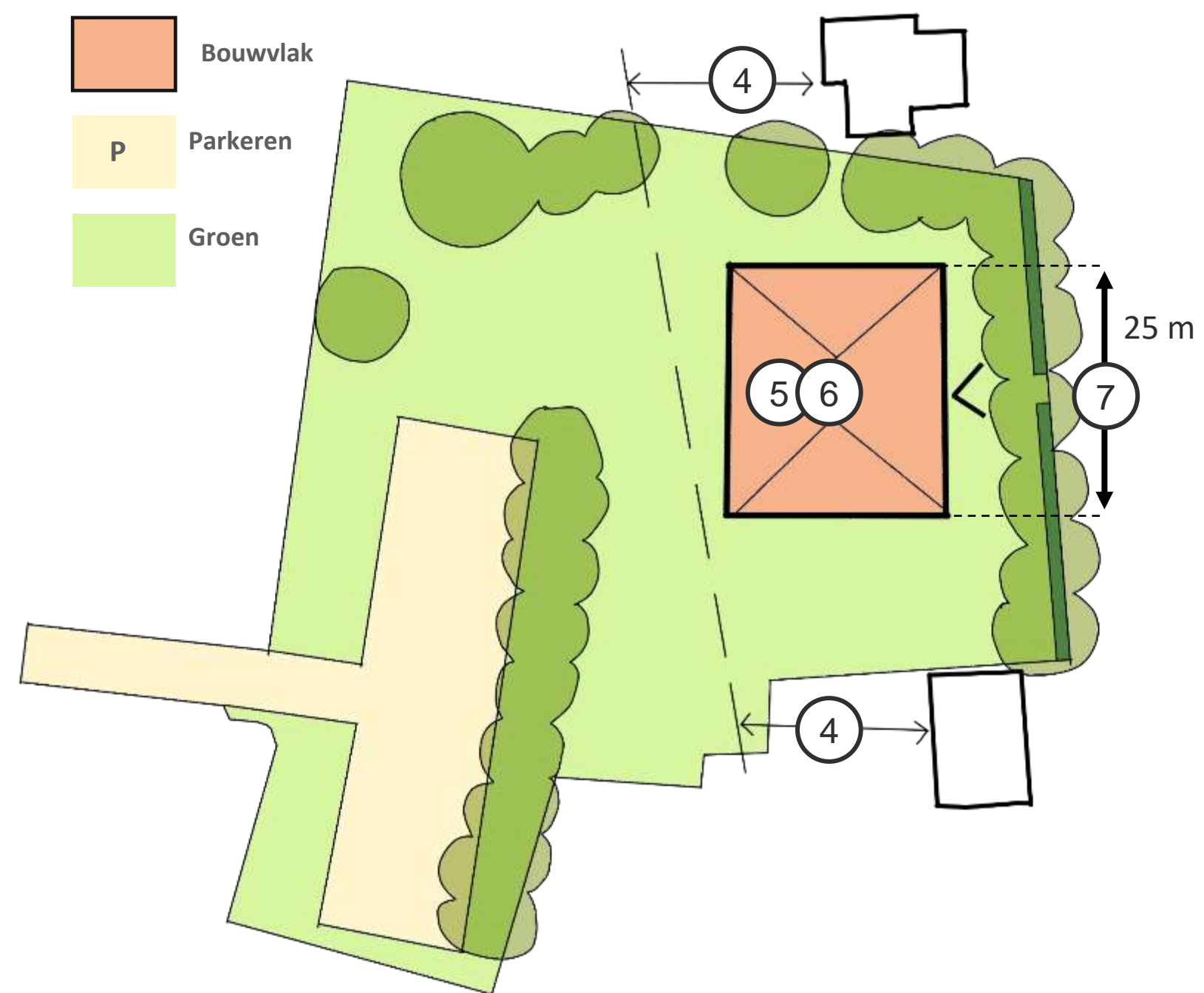
Algemene spelregels

'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'

1. Grotere bedrijven naar bedrijventerrein, detailhandel en horeca naar het centrum, waar mogelijk.
2. Transformatie naar wonen mogelijk maken.
3. Zorgvuldig aansluiten op dorpslintbebouwing Nieuwstraat en achtertuinen van omliggende woningen. Kansen pakken om groen toe te voegen aan het straatbeeld.

Spelregels

'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'



Lintzone: Bebouwingspositie en volume

Lintzone

4. De zone langs de Nieuwstraat noemen we de lintzone. In deze zone sluiten we zoveel mogelijk aan bij de schaal en maat van het dorpse bebouwingslint. Deze lintzone ligt altijd langs de Nieuwstraat en varieert in breedte. De achterste grens van de lintzone wordt bepaald door de buurkavels. Vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw van de naastgelegen panden 20 meter naar achteren en daar een rechte lijn tussen, bepaalt de achtergrens van de lintzone.

Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in de lintzone

5. Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in de lintzone, met spelregels voor afstand en inkijk. Buiten de lintzone bevinden zich nu vooral tuinen. Hier is op grote bedrijfskavels ook woonbebouwing denkbaar, maar hier zijn de regels voor afstand en inkijk extra strikt.

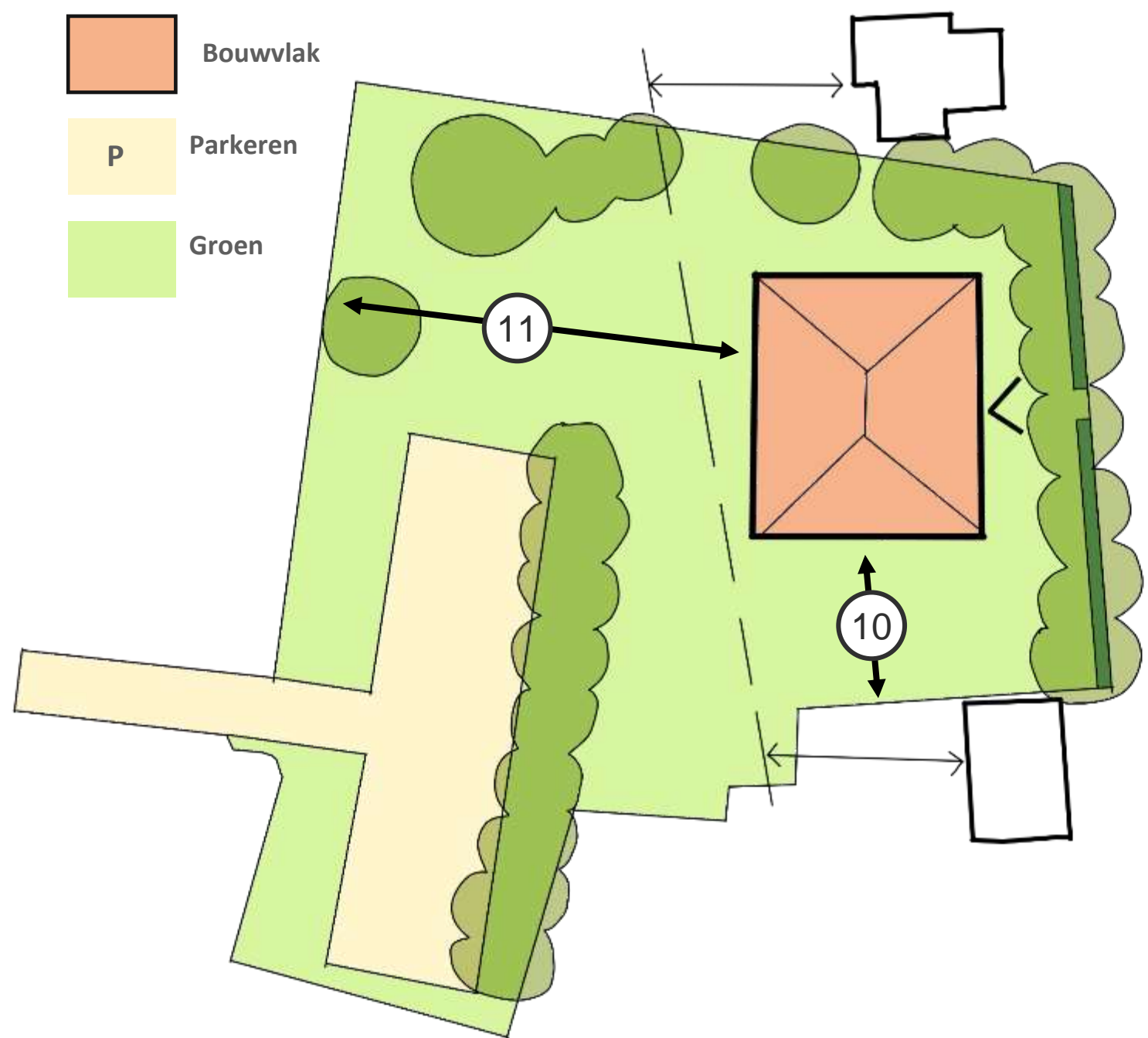
Appartementen

6. Appartementen kunnen enkel in de lintzone worden gerealiseerd, de buitenruimtes zijn daarbij niet georiënteerd op de naastgelegen kavel, maar op de openbare ruimte of eigen tuin.

Korrel

7. In het dorpse bebouwingslint langs de Nieuwstraat is de pandbreedte maximaal 25 meter.

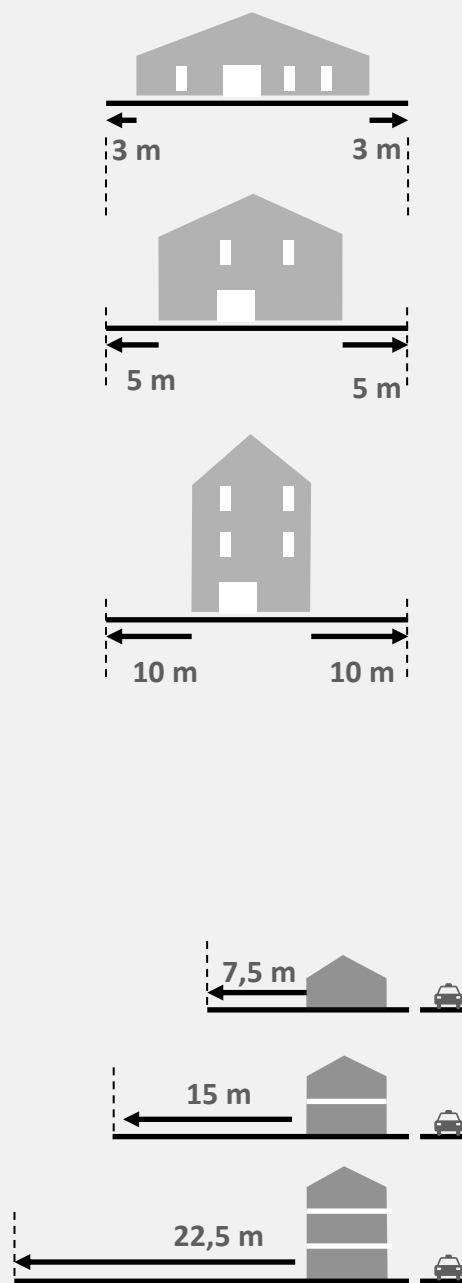
Lintzone: Bebouwingspositie en volume



Nieuwe bebouwing en transformatie naar wonen

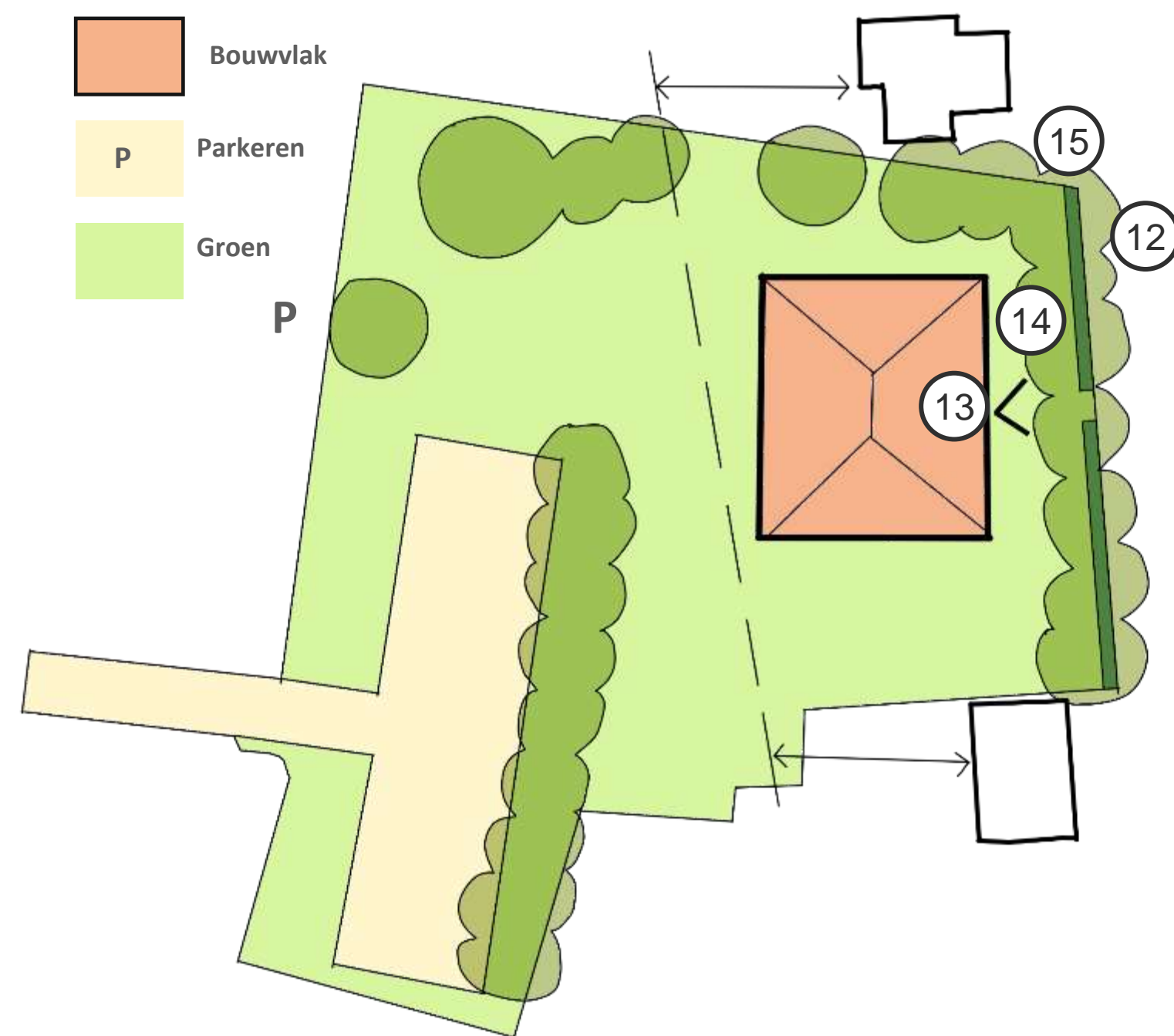
- 8. Nieuwe bebouwing binnen en buiten het bestaande bouwvlak, mits zorgvuldig ingepast conform spelregels (10 en 11).
- 9. Woningaantallen zijn in principe niet gelimiteerd, maar moeten in verhouding staan met het bouwvolume, parkeren en groen.

Bouwvolume en afstanden



- 10. Binnen de lintzone en naar de zijkavels:
 - 1 laag + kap = 3 meter afstand
 - 2 lagen + kap = 5 meter afstand
 - 3 lagen + kap = 10 meter afstand

- 11. Binnen de lintzone naar de achterkavel of buiten de lintzone naar zij- en achterkavels: Voor elke bouwlaag geldt een afstand van 7,5 meter tot de kavelgrens:
 - 1 laag = 7,5 meter afstand
 - 2 lagen = 15 meter afstand
 - 3 lagen = 22,5 meter afstand



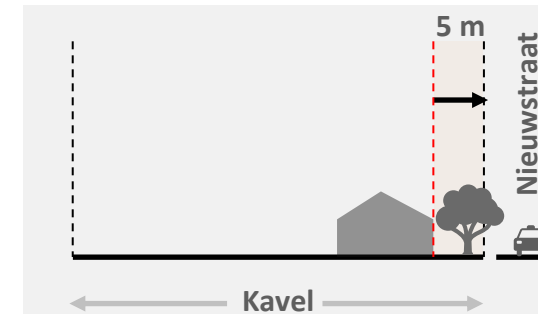
Relatie met omgeving

Volwaardige openbare ruimte

12. Als, in aanvulling op de Nieuwstraat, een nieuwe openbare ruimte (straatje, hofje, etc.) wordt toegevoegd, dan wordt dit een volwaardige openbare ruimte, met altijd aan beide zijden woningen met voordeuren.

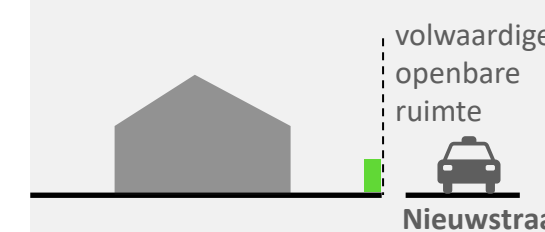
Oriëntatie

13. Voordeuren liggen altijd aan de Nieuwstraat of aan een andere volwaardige openbare ruimte.



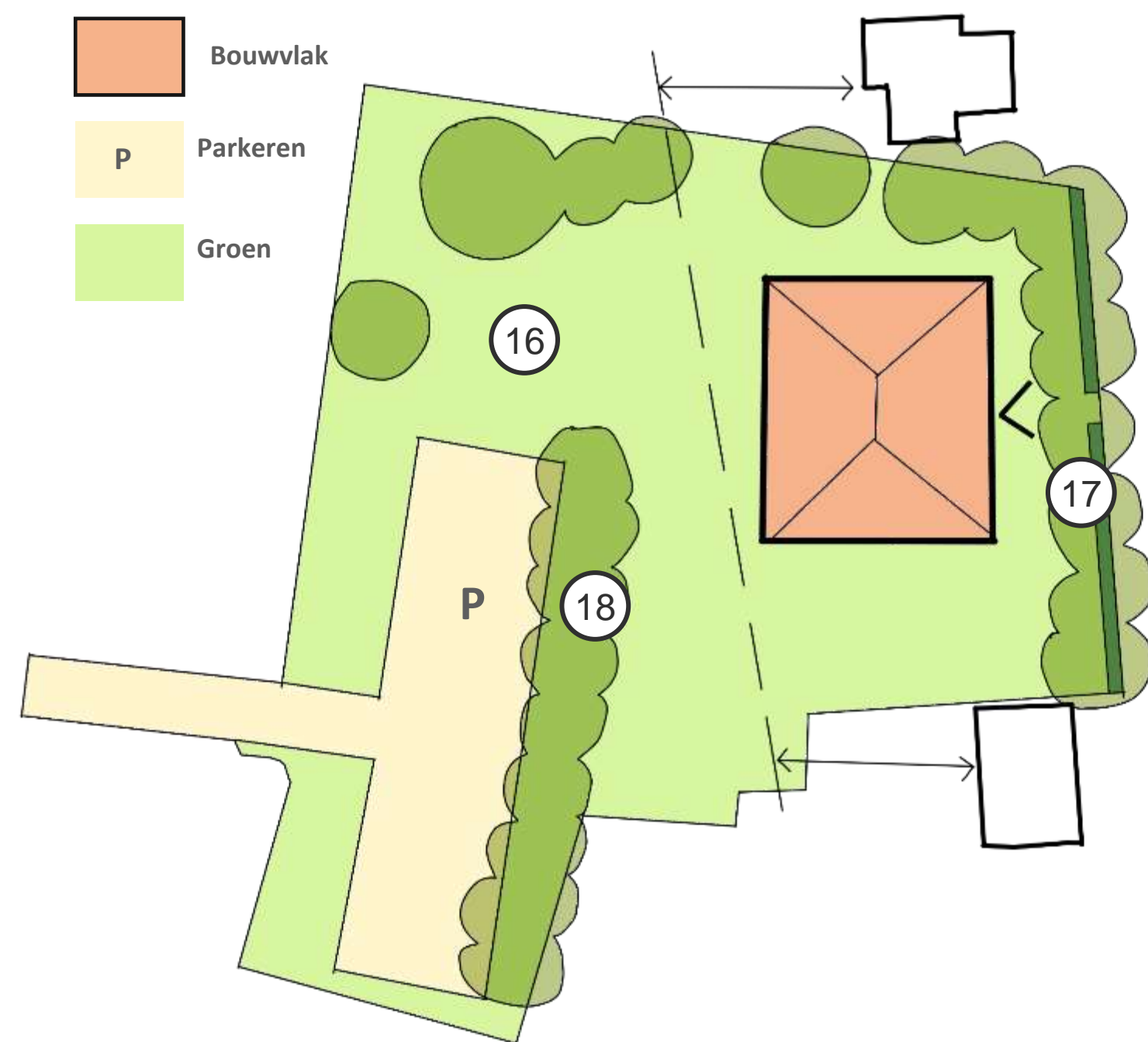
Rooilijn

14. De rooilijn langs de Nieuwstraat ligt altijd op minimaal 5 meter afstand van de openbare ruimte, zodat een volwaardige en groene voortuin ontstaat.



Erfafscheiding

15. De overgang van de kavel naar een volwaardige openbare ruimte bestaat uit een haag van circa 1 meter hoog.



Groen

20%

Groen

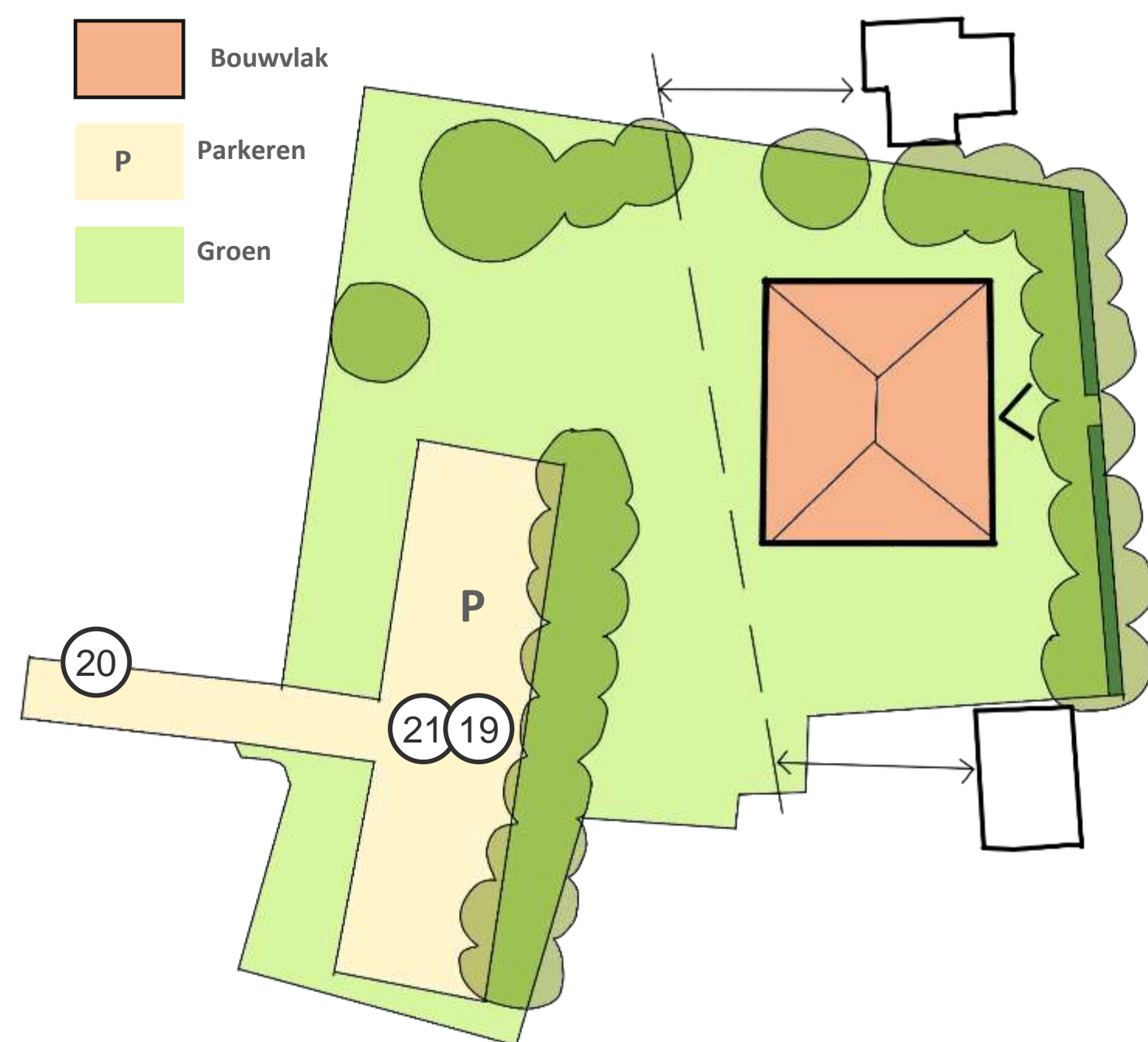
16. Ten minste 20% van de kavel krijgt een groene invulling.

20%

Bomen

17. Bestaande bomen behouden.



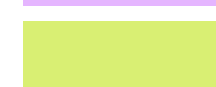
18. Ten minste 20% kroonbedekking van de kavel.



Parkeren

19. Parkeren altijd op eigen terrein en zoveel mogelijk achter de rooilijn, uit het zicht van de openbare ruimte.
20. Bij parkeren op achterterrein: geen slagboom toepassen.
21. Parkeervoorzieningen worden zo groen mogelijk ingepast en er wordt ingezet op waterdoorlatende verharding.



-  'Centrum 1' en 'Centrum 2'
-  'Wonen met een functieaanduiding' en 'bedrijf'
-  'Wonen'

Algemene spelregels 'Wonen'

1. Conserveren.

BIJLAGE: SCHETSVERKENNING PER KAVEL





Nieuwstraat 30
Circa 9 - 12 woningen

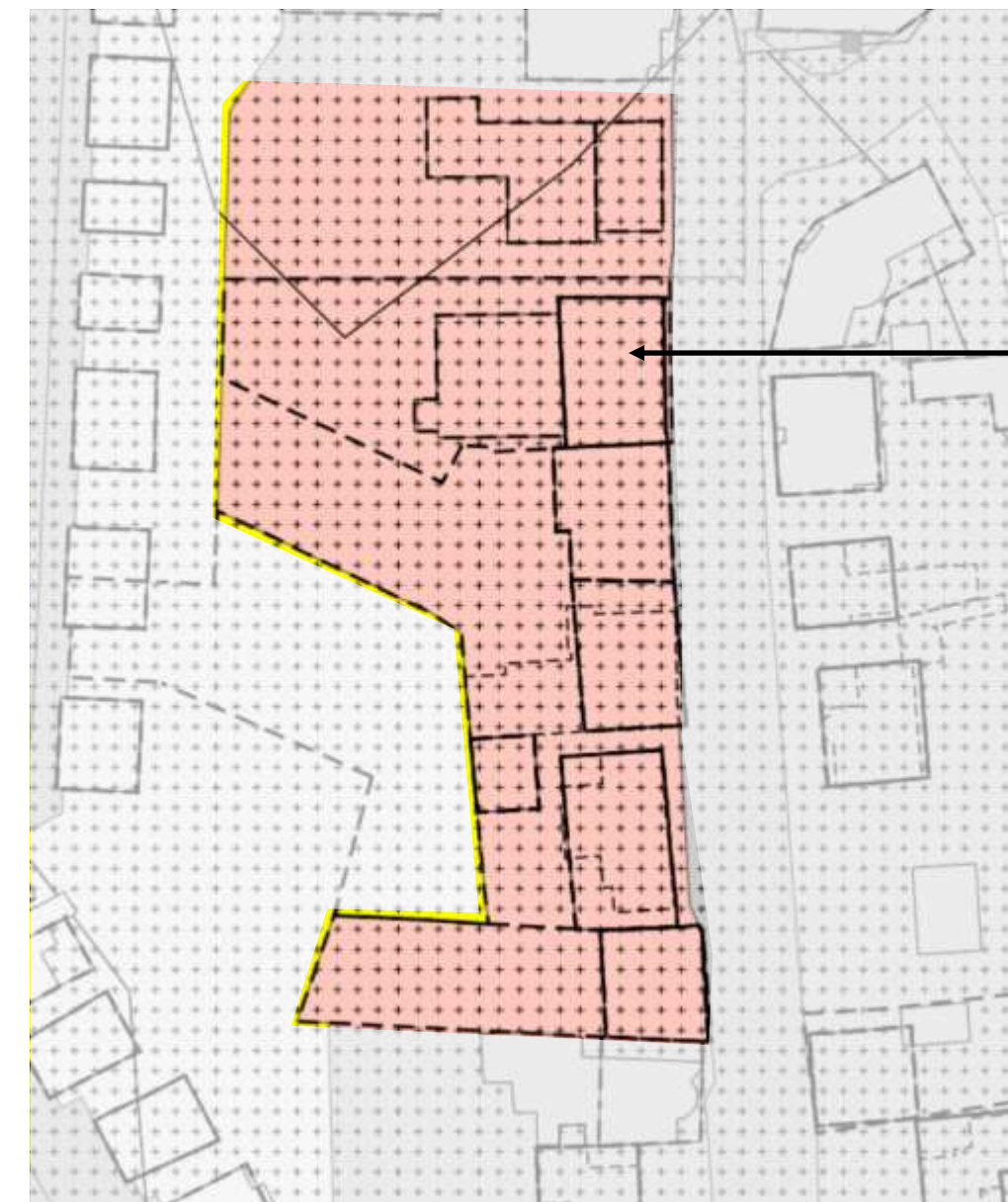
Nieuwstraat 32
Circa 11 - 15 woningen

Nieuwstraat 34
Circa 5 - 9 woningen

Nieuwstraat 36
Circa 5 - 9 woningen

Nieuwstraat 36B
Circa 4 of 8 woningen

Nieuwstraat 40
Circa 2 - 4 woningen



Bestaande bouwvlak

Circa 53 woningen

Nieuwstraat - Centrumzijde

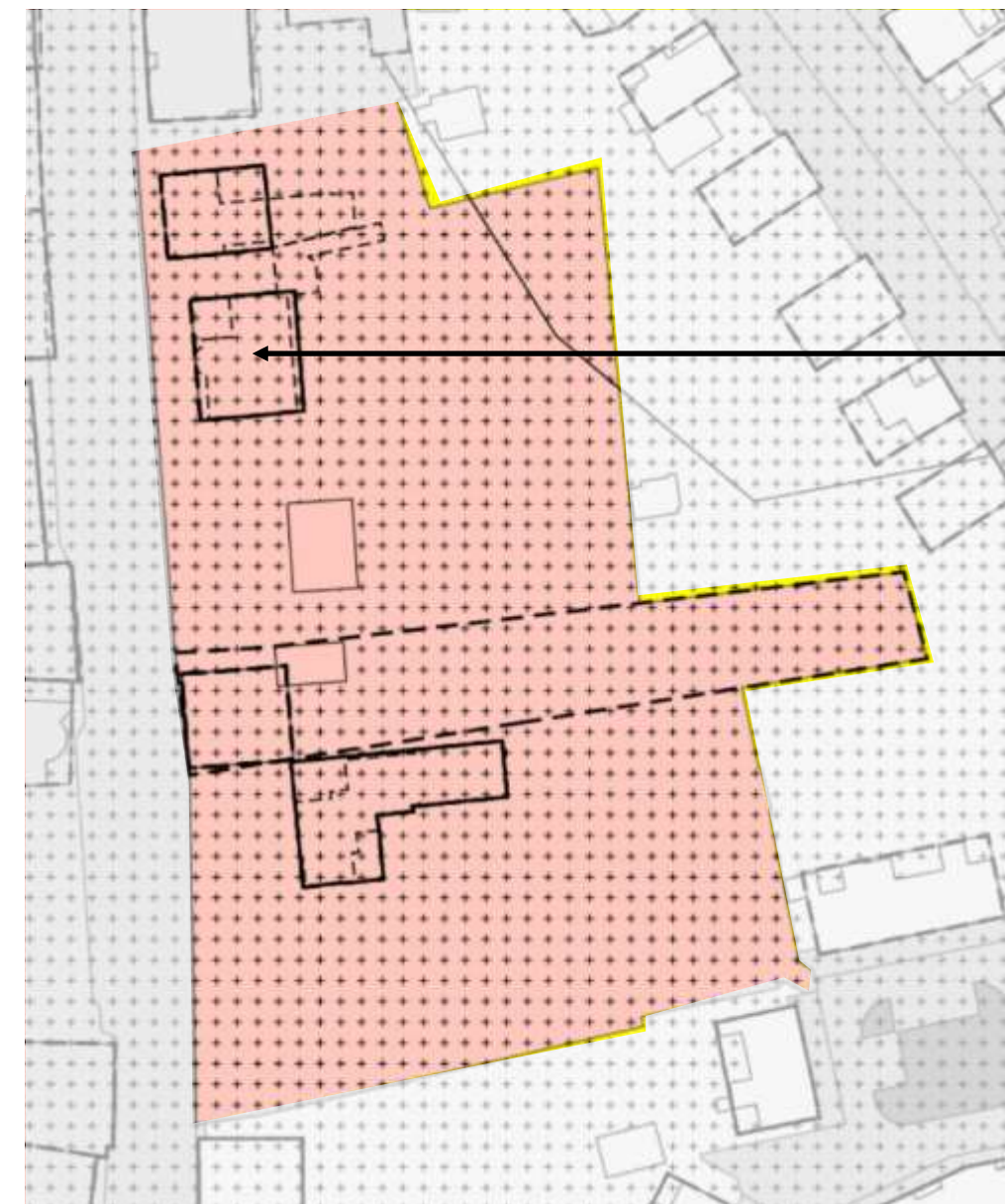


Nieuwstraat 35
Circa 2 - 4 woningen

Nieuwstraat 37
Circa 2 - 4 woningen

Nieuwstraat 39
Circa 2 - 4 woningen

Nieuwstraat 41
Circa 6 woningen



Bouwvlak

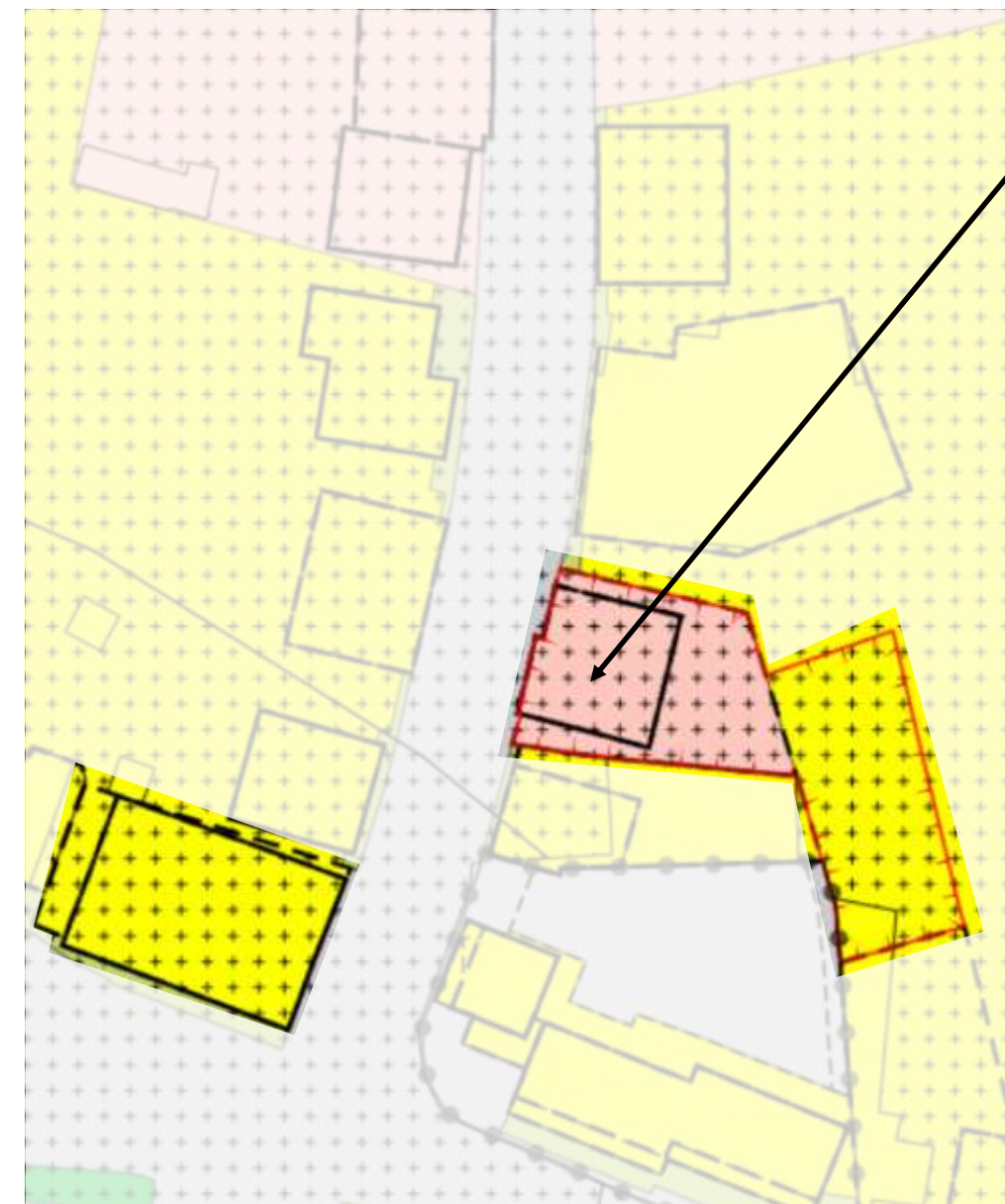
Circa 27 woningen

Nieuwstraat - Centrumzijde



Heesakkerweg 2
Circa 8 - 12 woningen

Nieuwstraat 51
Circa 6 - 9 woningen



Bouwvlak

Circa 21 woningen

Nieuwstraat - Centrumzijde



Circa 10 woningen

De Goudvink
2 woningen

Nieuwstraat 87
Circa 8 woningen

Nieuwstraat 87



Circa 14 woningen

De Goudvink
3 - 6 woningen

Nieuwstraat 87
Circa 8 woningen

Nieuwstraat 87



Circa 13 woningen

Nieuwstraat 104 - Hofje



Circa 16 woningen

Nieuwstraat 104 - Appartementen



Circa 8 woningen

Nieuwstraat 95 - Grondgebonden



Circa 13 - 19 woningen

Nieuwstraat 95 - Appartementen



Circa 4 – 6 woningen

Nieuwstraat 124 – Bestaande panden handhaven, transformeren en aanvullen



Bijzondere hoek:

- Minder afstand van kavelgrens
- Subtiel hoogteaccent
- Breder dan 25 meter
- Openbaar groen toevoegen



Circa 14 - 18 woningen

Nieuwstraat 124 - Appartementen met bijzondere hoek



Circa 2 – 4 woningen

Grootsooterweg 9



Circa 2 – 4 woningen