DE RUITER HOEVEN

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Heuvelsche Velden | Gemeente Laarbeek

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Heuvelsche Velden | Gemeente Laarbeek

opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte CVII
datum:	oktober 2022
documentnaam:	2140_BKP_R003v2
contactpersoon:	Teske de Ruijter & Jesper Borsje
	teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5645 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
- 1.1 Aanleiding en het plangebied 4
- 1.2 Doel en status rapport 4
- 1.3 Procedure bouwplanbegeleiding 4

2 Gebiedskarakteristiek **6**
- 2.1 Historische context 6
- 2.2 Ruimtelijke karakteristieken 7
- 2.3 Het plangebied 10

3 Uitgangspunten **12**
- 3.1 Concept 12
- 3.2 Uitgangspunten visie 13

4 Planbeschrijving **14**
- 4.1 Landschappelijke kwaliteitsimpuls en woonsfeer 14

5 Inrichting openbare ruimte **16**
- 5.1 Ontsluiting 16
- 5.2 Type kavel en dubbele oriëntatie 17
- 5.3 Parkeren 18
- 5.4 Hemelwaterafvoer en berging 19
- 5.5 Profielen en materialisatie 20
- 5.6 Groenstructuur 26
- 5.7 Groene plekken 32
- 5.8 Afvalinzameling 38
- 5.9 Nuts-tracé 39

6 Beeldkwaliteit bebouwing **40**
- 6.1 Samenhang 40
- 6.2 Wonen aan het lint 42
- 6.3 Wonen aan het hof 44
- 6.4 Wonen aan het erf 46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en het plangebied

Op de locatie Heuvelsche Velden, ten noorden van de wijk de Hoge Regt in Beek en Donk, zal de komende jaren een nieuwe woonbuurt verrijzen. Deze locatie moet plek bieden aan een mix van 41 reguliere kavels (vrijstaand, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen) en 24 zelfbouw-kavels. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zal de locatie ontwikkelen.

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Beek en in de oksel van het beekdal van de Goorloop. In het noorden en westen grenst het plangebied aan het beekdal, aan de zuidzijde aan de wijk de Hoge Regt en in het oosten aan de Pater Becanusstraat. Via de IJsweg is het plangebied verbonden met de groene long, een centrale parkzone tussen Beek en Donk.

1.2 Doel en status rapport

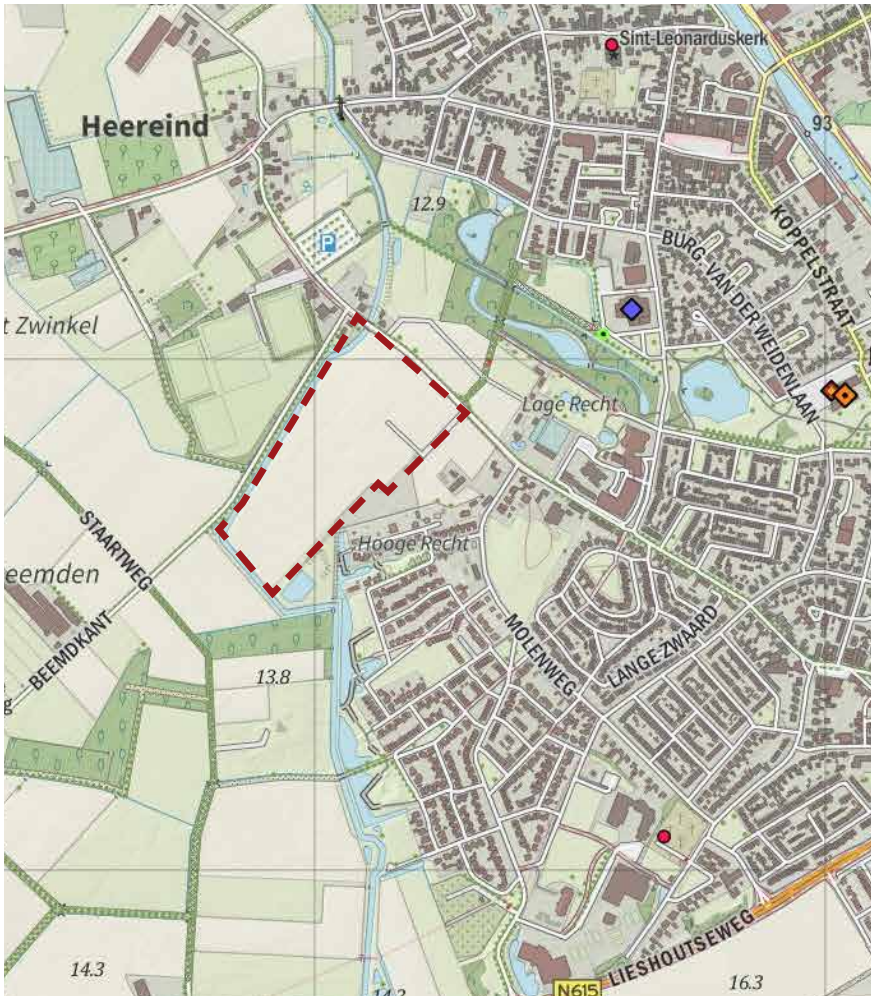
Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit, in de looptijd van het project, te waarborgen. Het vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2012) van de Gemeente Laarbeek het kader voor de ontwikkeling van de locatie. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een vertaling van het gebiedsbeeld dat in de bestemmingsregels is vastgelegd. Het is de juridische neerslag van de ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden.

In het rapport wordt het concept en de opbouw van het stedenbouwkundig plan toegelicht, zoals de hoofdstructuur, de situering van de woonkavels en de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaat het rapport in op bijvoorbeeld de wegprofilering en de groeninrichting van de toekomstige buurt.

Daarnaast worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor de mogelijkheden van de kavel beschreven. Dit betreft bijvoorbeeld de plaatsing, inhoud en hoogte van bouwvolumes. Het bestemmingsplan vormt de juridische neerslag van deze ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden.

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

De gemeente Laarbeek heeft een supervisor aangesteld om bouwplannen te begeleiden. De supervisor heeft de taak om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Dit doet hij niet enkel achteraf. Het heeft de voorkeur om vanaf de start van het woonontwerp, in goed overleg met toekomstig bewoner en architect, tot een gedragen bouwplan te komen. Daarbij is het streven om zowel het inidividuele belang als het algemene kwaliteitsbelang te dienen. Eventuele afwijking van het beeldkwaliteitsplan moet leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.



Ligging plangebied op topografische kaart



Ligging plangebied op luchtfoto

2 Gebiedskarakteristiek

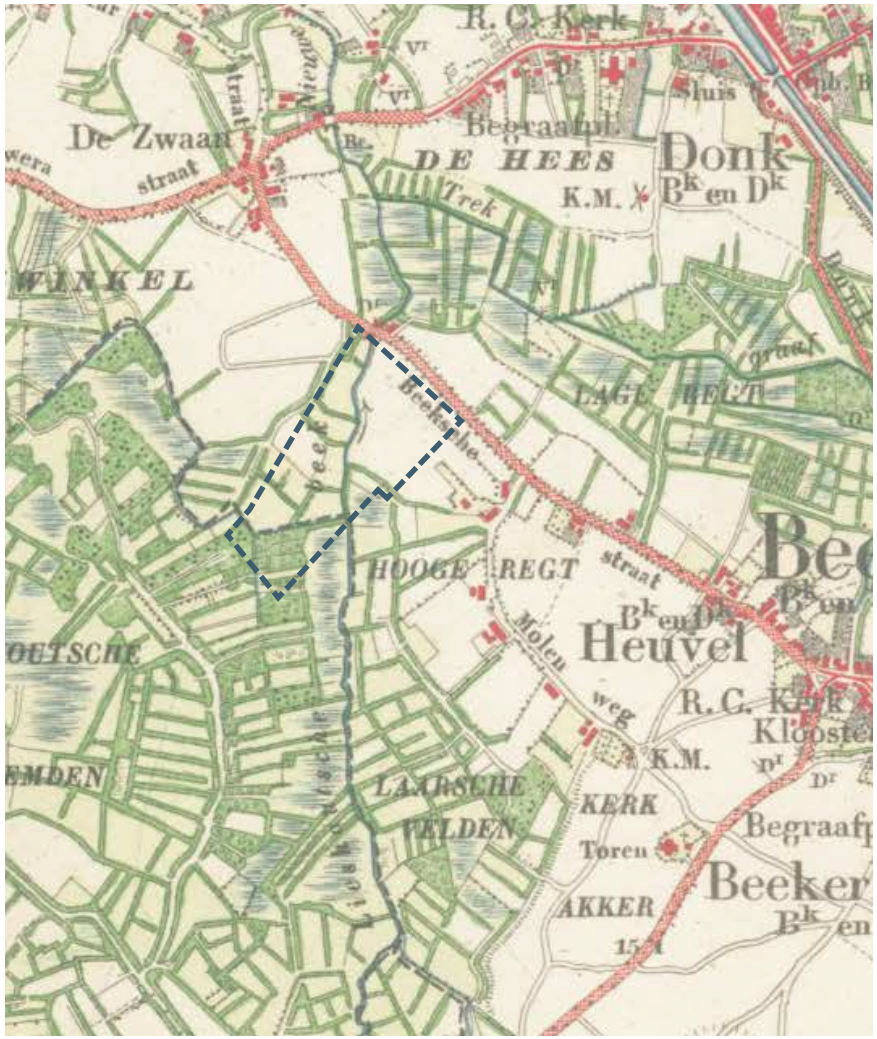
2.1 Historische context

Beek en Donk is ontstaan op de hoge zandgronden tussen de twee beekdalen van de Lieshoutsche beek (nu Goorloop) en de Trekgraaf. Rondom Beek ontstonden de buurtschappen Heereind, Broekkant, Donkersvoort, Donk, Bemmer en de Heuvel. Tot op heden zijn deze buurtschappen als ensemble zichtbaar en beleefbaar in het open landschap.

Tussen de buurtschappen liepen de ontginningswegen zoals de Pater Becanusstraat die Heereind met Beek verbond op de hogere delen. Langs deze wegen ontwikkelde zich akkercomplexen met daartussen enkele boerderijlinten zoals de Molenweg. Ter hoogte van het plangebied stroomt de Goorloop door een hogere rug heen, waardoor het beekdal smal is. Vlak ten noorden van het plangebied komen de Goorloop en Trekgraaf samen.



Dat deze plek al lang bewoond is, toont het archeologisch veldonderzoek van RAAP. Vanuit de ijzertijd zijn sporen gevonden die duiden op bewoning op een prehistorisch erf. Vanuit de middeleeuwen zijn oude greppelstructuren gevonden die duiden op afwatering van de gronden



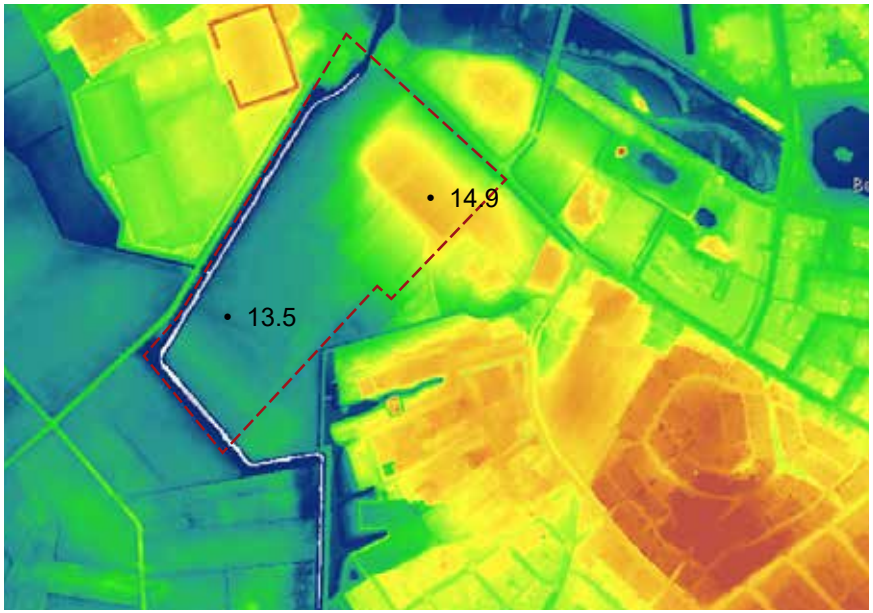
Historische kaart 1900 met in blauw het plangebied

2.2 Ruimtelijke karakteristieken

Het plangebied en de directe omgeving kan in een aantal (landschappelijke) deelgebieden met een sterke eigen identiteit en karakteristiek uitgesplitst worden.

Het plangebied is gelegen tussen woonwijk de Hoge Regt en het beekdal van de Goorloop. De overgang tussen de hoge gronden en het lager gelegen beekdal is duidelijk zichtbaar in het hoogteverschil in het maaiveld van ongeveer 1.5m.

Beekdal Goorloop
Het beekdal van de Goorloop vormt de doorlopende lijn rondom het plangebied, van zuidwest naar noordoost. De beekloop is in de huidige vorm gekanaliseerd en om het plangebied heen geleid. Ten zuiden van het plangebied is het beekdal in samenhang met de aangrenzende woonwijken meer natuurlijk ingericht met ruimte voor natuur en waterberging.



Het hoogteverschil binnen het plangebied is bijna 1,5m


De Goorloop - in huidige vorm nog gekanaliseerd

Pater Becanusstraat
De Pater Becanusstraat is de oude agrarische ontsluitingsweg van Beek naar Heereind. De weg wordt begeleid door een fraaie bomenlaan, maar vormt een rommelige overgang tussen dorp en buitengebied.

De Hoge Regt
De recente dorpsuitbreding van Beek met sterke integratie dorpsrand - buitengebied. Groene inprikkers vanuit beekdal komen tot diep in de wijk, waardoor het een groen karakter heeft. De laatste fase van deze wijk is momenteel in ontwikkeling.

Groene long/Lage Regt
De Groene long vormt de groene dooradering tussen Beek en Donk in het beekdal van de Trekgraaf. Het is een recreatieve hoofdstructuur met diverse functies zoals een park, vijver, dierenweide, scouting, volkstuinen, meerdere scholen en het zwembad.





Recreatieve routes Groene Long







De Hoge Regt, zichten op de laagte



Ligging plangebied in omgeving

2.3 Het plangebied

Huidige situatie
Het plangebied bedraagt ca. 7 hectare en is in gebruik als akker. Het gebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door het beekdal van de Goorloop. Aan de noordoostzijde ligt de Pater Becanusstraat en de nieuwe wijk de Hoge Regt begrenst de zuidzijde.
Het plangebied is nagenoeg vrij van beplantingen op een erfbeplanting met boomsingel en boomgroepen na rond het voormalige agrarische erf van Molenweg 45.

Recente ontwikkelingen
Aan de zuidoostzijde van het plangebied worden op dit moment een zestal Ruimte voor Ruimte-kavels ontwikkeld. Deze zullen tezamen met het plangebied ontsloten worden middels een nieuwe ontsluitingsweg vanaf het kruispunt Pater Becanusstraat - IJsweg.

Belemmeringen
In het plangebied zijn geen belemmeringen aanwezig die de vorm van het plan beïnvloeden. Wel dient rekening gehouden te worden met het lager gelegen beekdal van de Goorloop en hinder vanuit de voetbalvelden.


Pater Becanusstraat; agrarische uitvalsweg naar Beek


Hoge haag aan weg achter locatie de 6 RvR kavels die op dit moment gebouwd worden



Pater Becanusstraat; bomenlaan met vrijliggend fietspad



IJslaan als recreatieve verbinding naar Groene Long



Panorama plangebied: rommelig tegen de Hoge Regt, open akker richting het beekdal

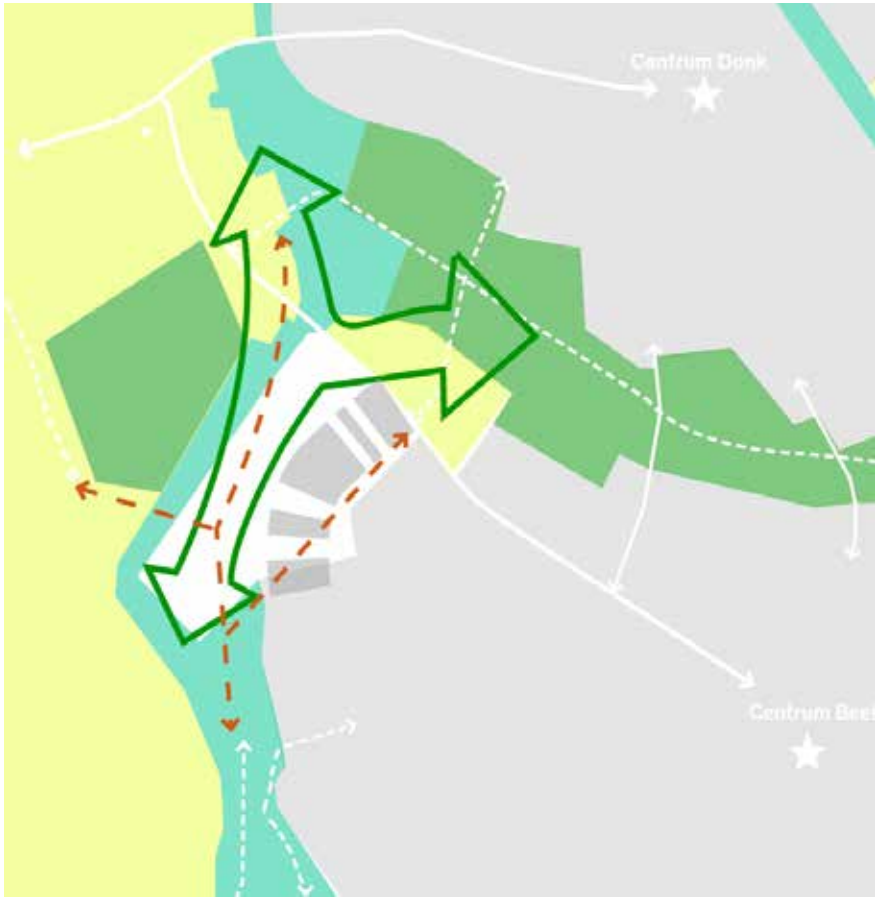
3 Uitgangspunten

3.1 Concept

Het ruimtelijk concept volgt de historische landschappelijke karakteristieken van de plek; met wonen op de hoge en droge gronden, aansluitend aan de kern en meer ruimte voor het beekdal op de lage en natte gronden. Hierdoor wordt de landschappelijke overgang beleefbaar en het natuurlijke systeem hersteld.

Het beekdal krijgt de ruimte zodat de huidige flessenhals omgevormd kan worden tot een robuuste, ruime natuurzone die de Laarsche Velden met de Lage Regt verbindt. De huidige kunstmatig aangelegde akker komt daarmee te vervallen en wordt terug gegeven aan het beekdal. In de oksel van de Goorloop ontstaat daardoor ruimte voor natte natuur, zoals natte hooilandjes, poelen, moeraszones en de oude beekloop kan deels weer hersteld worden als rudimentaire arm.

Tevens wordt hierdoor een ‘missing link’ in de recreatieve padenstructuur ingevuld, zodat een fijnmazig netwerk van natuur en paden ontstaat en de Laarsche Velden met de Groene Long verbonden worden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om via het beekdal over de gehele rand van Beek te recreëren. De woonontwikkeling op de hoge grond sluit hierbij aan en zorgt voor een fraaie overgang tussen dorp en buitengebied.



Concept: Groene verbinding tussen beekdal en groene recreatie- en sportgebieden

3.2 Uitgangspunten visie

Een interne rondgang vormt de hoofdontsluiting van het woongebied, een tussenliggende structuur is ingericht als parkzone met woonpad. Alle woningen worden hierop ontsloten. Met enkele doorzichten en doorsteken wordt het beekdallandschap direct beleefbaar vanuit de wijk. De rondgaande hoofdontsluiting sluit aan met een nieuwe laan vanaf kruispunt de Pater Becanusstraat - IJsweg. Deze laan vormt bovendien een vrijliggende recreatieve route tussen de IJsweg/Groene long en het beekdalpark van de Goorloop.

Op de overgang tussen de wijk en het beekdal komt een klein erf, die een knipoog vormt naar de historische erven die op deze locatie bij archeologisch onderzoek gevonden zijn. Het erf zorgt voor een informele en landschappelijke overgang tussen de wijk en het beekdal.

De achterkanten van de woonkavels zijn naar het landschap gekeerd en worden robuust landschappelijk ingepast met struweel en houtsingels. Een steilrand markeert hier de bijzondere overgang tussen beekdal en hogere gronden.



Visiekaart Heuvelsche Velden

4 Planbeschrijving

4.1 Landschappelijke kwaliteitsimpuls en woonsfeer

Het plangebied vormt de afronding van het stedelijk gebied. Om deze afronding zowel robuust als fijnmazig vorm te geven, is verbinding gezocht met het omliggende landschap en wordt de groene sfeer de nieuwe woonwijk in getrokken. Dit gebeurt door de volgende onderdelen:

Omzoming met robuuste houtsingels

Geïnspireerd op de oorspronkelijke perceelsrandbeplanting in de omgeving wordt de wijk omzoomd door robuuste houtsingels, bestaande uit struweel en boomvormers. De soorten zijn gebiedseigen en dragen bij aan de natuurontwikkeling in het beekdal. Daarbij vergroten zij het foerageergebied van o.a. de kerkuil en steenuil.

De singels zorgen voor een groen silhouet vanuit de landschapszone, waarachter de nieuwe woningen ontwikkeld worden. Aan de zijde van het beekdal zal de struweelrand via een steilrand overgaan in een nat beekdallandschap.

Vensters op het landschap

Aan het einde van de wegen en paden zijn doorzichten op het omliggende beekdallandschap. Vanuit de vensters wordt het landschap de wijk binnen getrokken en voortgezet in de groenzones. Deze doorzichten vormen tevens een recreatieve verknoping met het beekdal, waardoor beide werelden fijnmazig en informeel met elkaar verbonden zijn.

Laanbeplanting langs de hoofdstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur wordt begeleid door een dubbele bomenlaan van grote landschapsbomen in brede grasbermen. De bomen begeleiden het recreatieve voetpad, waardoor de nadruk hier komt te liggen op de voetganger en niet op de auto. De bomenlaan vormt een zicht-as tussen het beekdal enerzijds en de velden aan de IJsweg anderzijds.

Centrale parkzone

De centrale parkzone vormt het hart van de wijk. Het licht glooiende landschap heeft een parkachtig karakter, biedt ruimte voor spelen, informele ontmoetingen en kan water op piekmomenten bergen.

Het park is autoluw en een wandelpad verbindt de parkzone met het omliggende beekdallandschap.

Gestrooide bomen in groene bermen

De centrale hoofdlus is voorzien van een brede groene berm, waarin een mix van bomen gestrooid wordt, zoals elzen, berken, krenten en lijsterbessen. Dit zijn inheemse boomvormers die passen bij het het cultuurlandschap en bijdragen aan de biodiversiteit.

Het erf

Bij de entree van de wijk en aan het eind van de hoofdas vormen twee erven een verwijzing naar de bijzondere archeologische vondsten van een prehistorisch erf die ter plaatse zijn gedaan. Een langgevelboerderij aan de entree en een boerenerf op de overgang naar het beekdal.

Het boerenerf bestaat uit een ensemble van boerderij en schuurvolumes rondom een gemeenschappelijk erf, landschappelijk ingepast met kruidenrijke veldjes, akkertjes, een boomgaard, bomenweide en een robuuste houtsingel.



Stedenbouwkundig plan

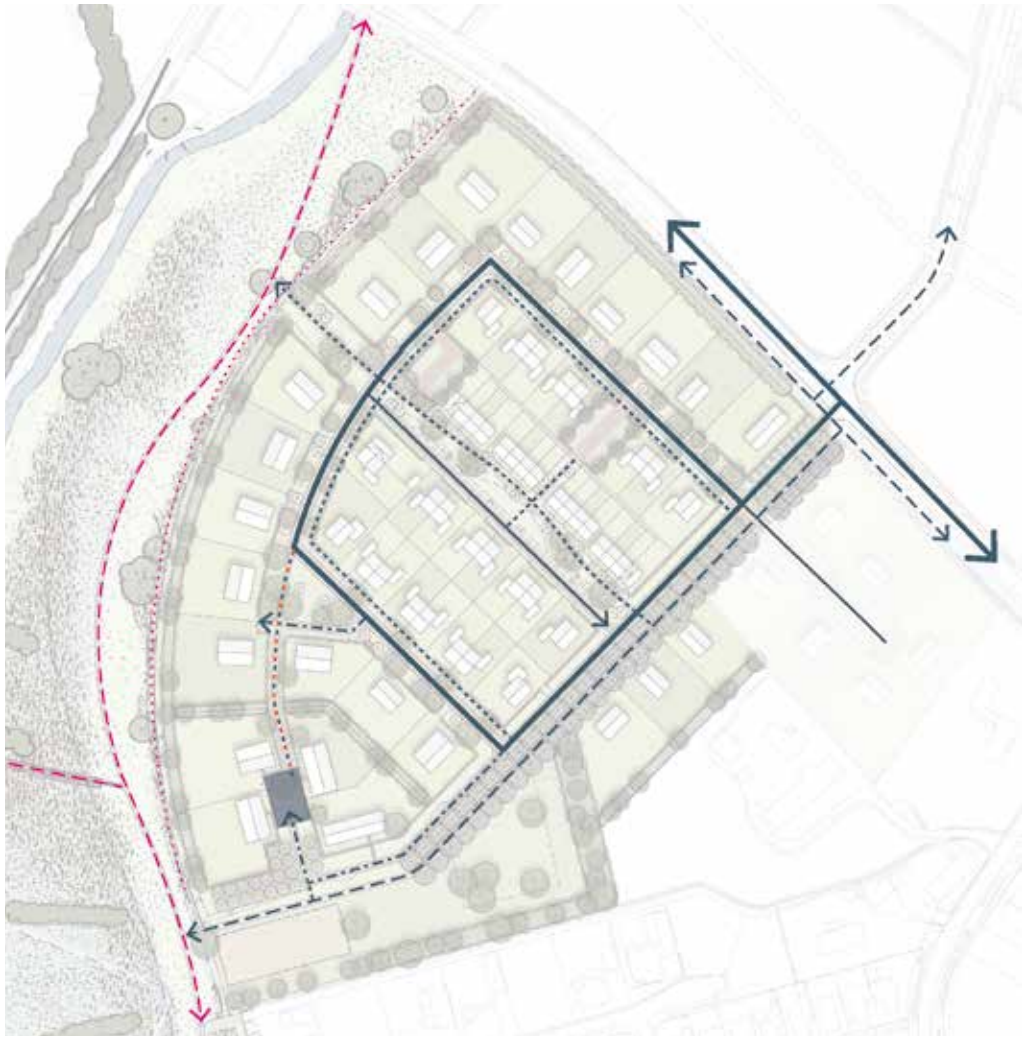
5 Inrichting openbare ruimte

5.1 Ontsluiting

De woonwijk krijgt een eenduidige hoofdstructuur die bestaat uit een landschappelijke laan als ruggengraat en een centrale hoofdlus door de wijk heen. De wijk is via de laan verbonden met de Pater Becanusstraat. De laan is naast de hoofdontsluiting voor autoverkeer tevens een recreatieve hoofdroute door een vrijliggend wandelpad die de IJsweg met het beekdal verbindt.

Buiten de hoofdlus is de wijk geheel autoluw dan wel autovrij vormgegeven. In de centrale parkzone is de auto slechts te gast op een woonpad. Richting het erfje en het landschap verwordt de laan tot een smal erftoegangspad. Een netwerk van voetpaden zorgt voor een fijnmazige dooradering van de wijk en verbindingen met de nieuwe recreatieve routes in het beekdal.





Infrastructuur

5.2 Type kavel en dubbele oriëntatie

Kaveltypen

In de structuur zijn vier woonvelden opgenomen. Deze zijn onderverdeeld in:

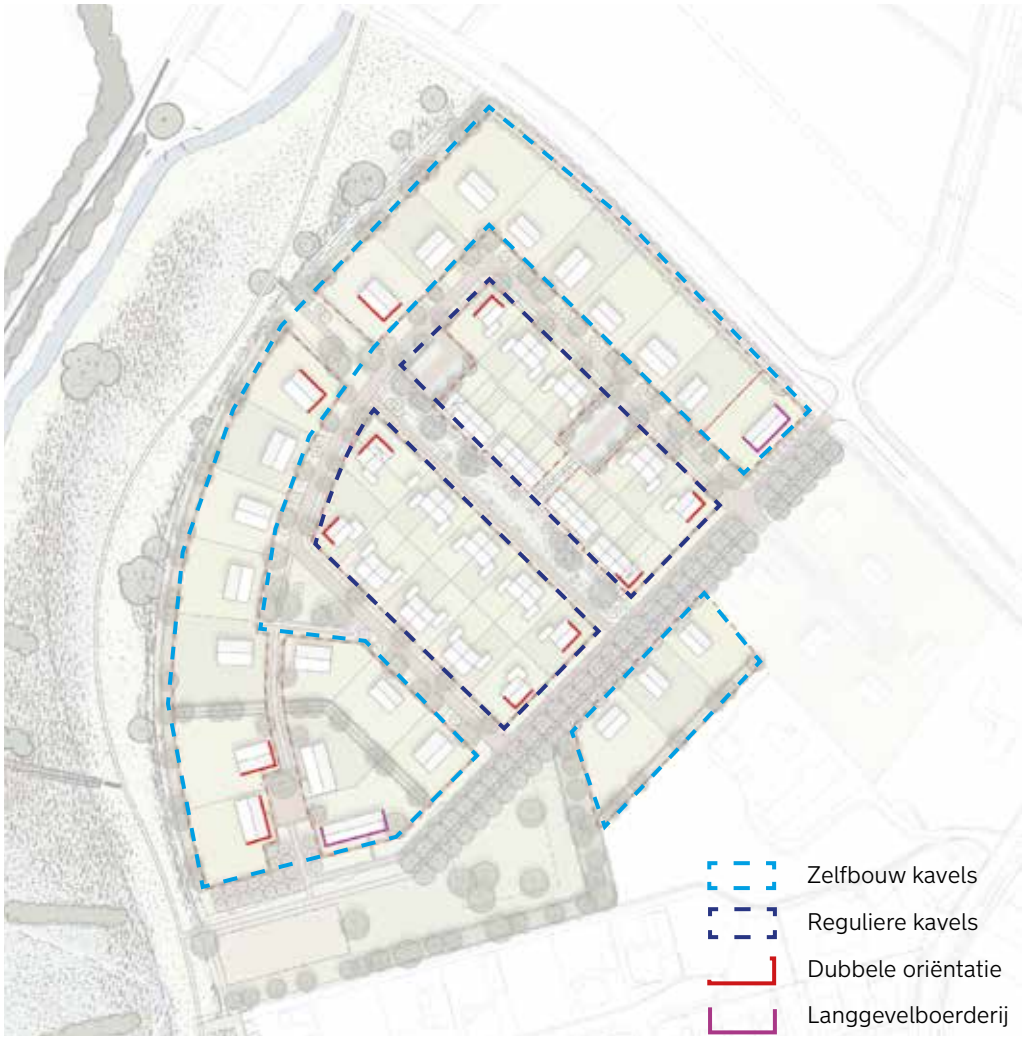
- twee woonvelden voor zelfbouwkavels aan de randen. In deze zones mogen enkel vrijstaande woningen worden ontwikkeld op percelen van minimaal 600m²;
- twee woonvelden voor reguliere kavels in het centrale deel. In deze zone mogen woningen zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als geschakeld worden ontwikkeld.

Dubbele oriëntatie

Op beeldbepalende hoeken dienen de woningen een dubbele oriëntatie te krijgen. Hierbij zijn beide zijden van de woning beleefbaar vanaf de openbare ruimte en representatief vormgegeven met voldoende raampartijen. Bijgebouwen zoals garages, schuurtjes en opstelplaatsen voor auto's zijn niet toegestaan aan deze zijde van het woonhuis. Uitbouwen in de vorm van erkers zijn wel toegestaan.

Langgevelboerderijen

De laan wordt aan het begin en einde gemarkeerd door een archetype langgevelboerderij, onderdeel van een eigentijds erf en verwijzend naar de archeologische vindplaats van het prehistorische erf. In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt nader ingegaan op deze woningen.



Bouwvelden en beeldbepalende hoeken

5.3 Parkeren

Parkeernormen

De gemeente hanteert de parkeernormen conform de “Parkeerbeleidsnota 2019 Laarbeek” (2019). De totale parkeerbehoefte in de openbare ruimte is 51.7 parkeerplaatsen. In het plan zijn 52 openbare parkeerplaatsen voorzien, waarvan 33 in twee parkeerhoven en 19 als langsparkeerplaats aan de hoofdlus. De vrijstaande, twee-onder-één-kap en zelfbouwwoningen krijgen ieder minimaal 2 parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein.

Woningtype	Aantal	Norm	Waarvan in OR	totaal nodig in OR
Rij	16	2.0	2.0	32.0
2-kap	20	2.3	0.5	10.0
vrijstaand	5	2.3	0.5	2.5
zelfbouw	24	2.3	0.3*	7.2
Totaal	65			**51.7**

** Garage met oprit > 10m telt als 1.3pp, dubbele oprit met garage telt als 1.7pp*

** Voor zelfbouwkavels geldt een bezoekersaandeel van 0.3 in de openbare ruimte*



Parkeren in openbare ruimte

5.4 Hemelwaterafvoer en berging

Het hemelwater wordt middels HWA-kolken naar het infiltratieriool gebracht. Het infiltratieriool brengt het water naar de watebergende laagte in het beekdal die ca. 0,60 m lager ligt dan de het omliggende maaiveld. Deze laagte staat in verband met de natuurdoelstellingen in het beekdal niet in verbinding met het nieuwe natuurgebied. Vanaf de percelen wordt het overtollige hemelwater aangeboden aan de IT-riolen via de groenzone/ verharding in de woonstraat.

In de centrale parkzone komt geen IT-riool maar stroomt het hemelwater over het maaiveld naar de centrale wadi, waar het kan infiltreren. Deze wadi is met een bovengrondse overstort verbonden met de waterberging in het beekdalpark.

De benodigde bergingscapaciteit voor het gehele plan is 1.388 m^3.
De bergingsvoorziening (wadi) in de middenzone van het hof kan 250 m^3 bergen. De laagte in het beekdalpark kan ca. 1.450 m^3 bergen. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de eisen.

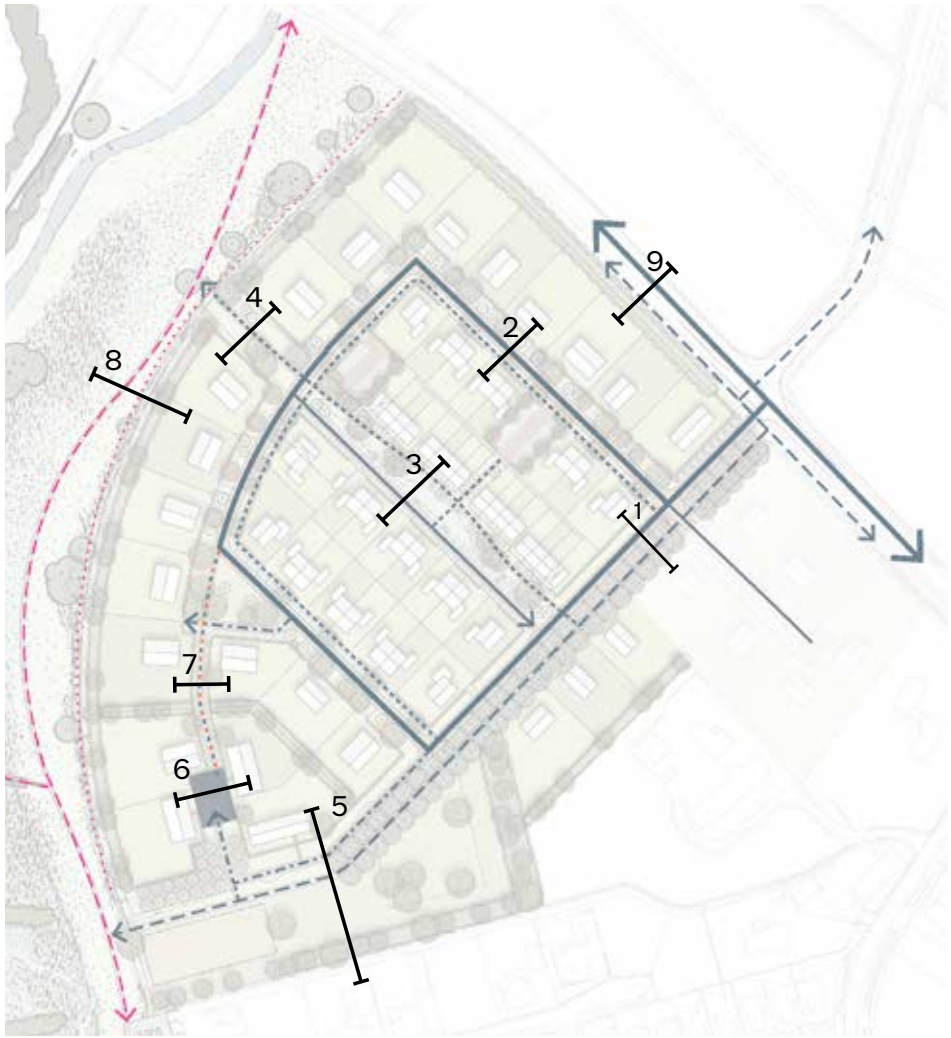


Waterstructuur

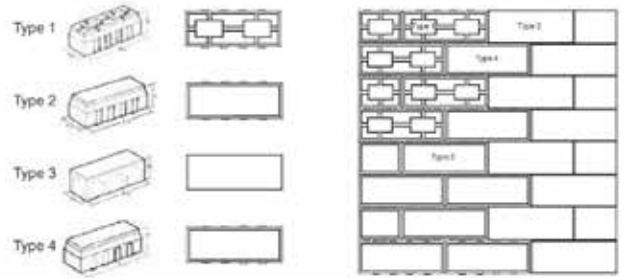
5.5 Profielen en materialisatie

Op de volgende pagina's zijn verschillende profielen weergegeven.
Hieronder de materialisering waarin de straatprofielen worden uitgevoerd.

Rijbaan hoofdstructuur:	gebakken klinker keiformaat, keperverband
Rijbaan woonpaden:	gebakken klinker dikformaat, keperverband
Trottoir:	gebakken klinker dikformaat, halfsteensverband
Grasbermen:	kruidenrijk grasmengsel (extensief beheer), de eerste meter langs de rijweg intensiever maaien
Inritten:	open grasklinker beton, kleur grijs (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen) open
Parkeervak hoofdstructuur:	grasklinker beton, kleur grijs (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)
Verharding erf:	gebakken klinker dikformaat, elleboogverband dubbele strek kasseien rondom
Rand erf:	gebakken klinker waalformaat, halfsteensverband
verharding erftoegang:	gebakken klinker dikformaat, keperverband
Verlichting:	Starlight Led Lighting, Schréder



Locatie profielen



MBI New City Basic



Rijweg van gebakken klinkers tussen grasbermen



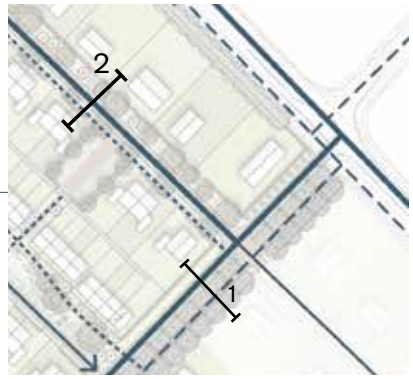
Parkeren in halfverharding

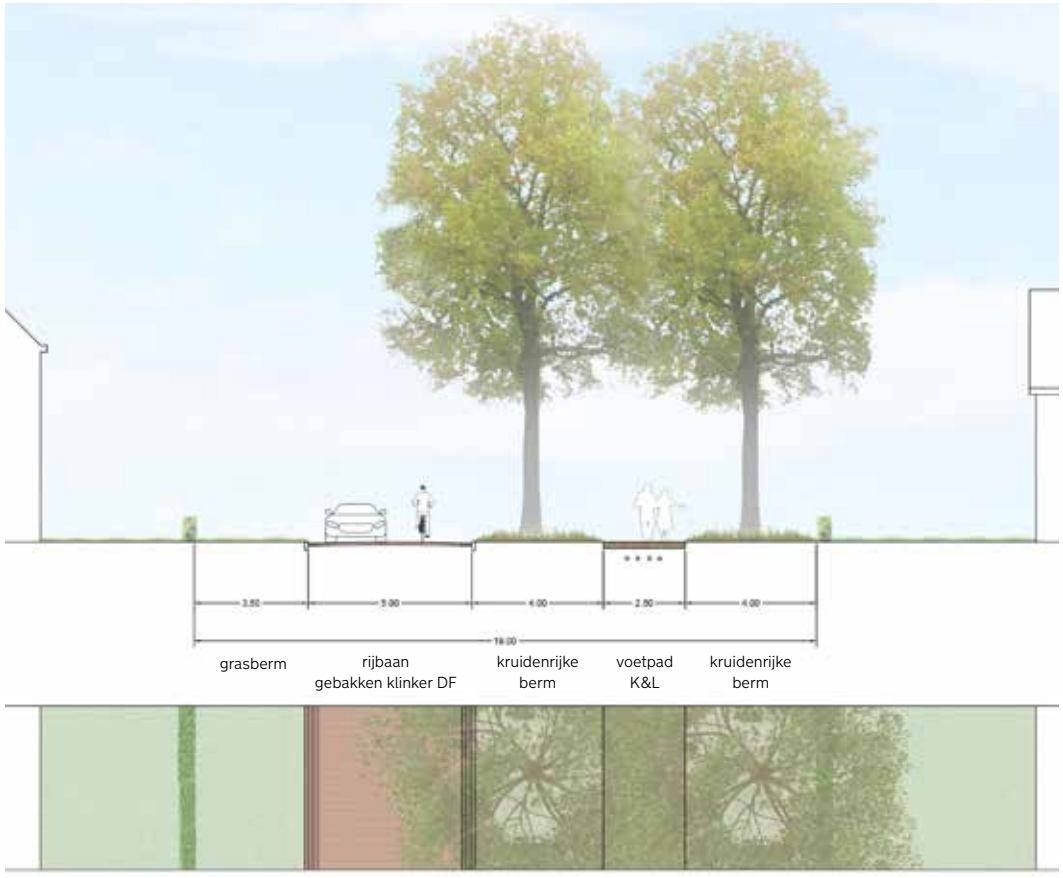


Bloemrijke bermen

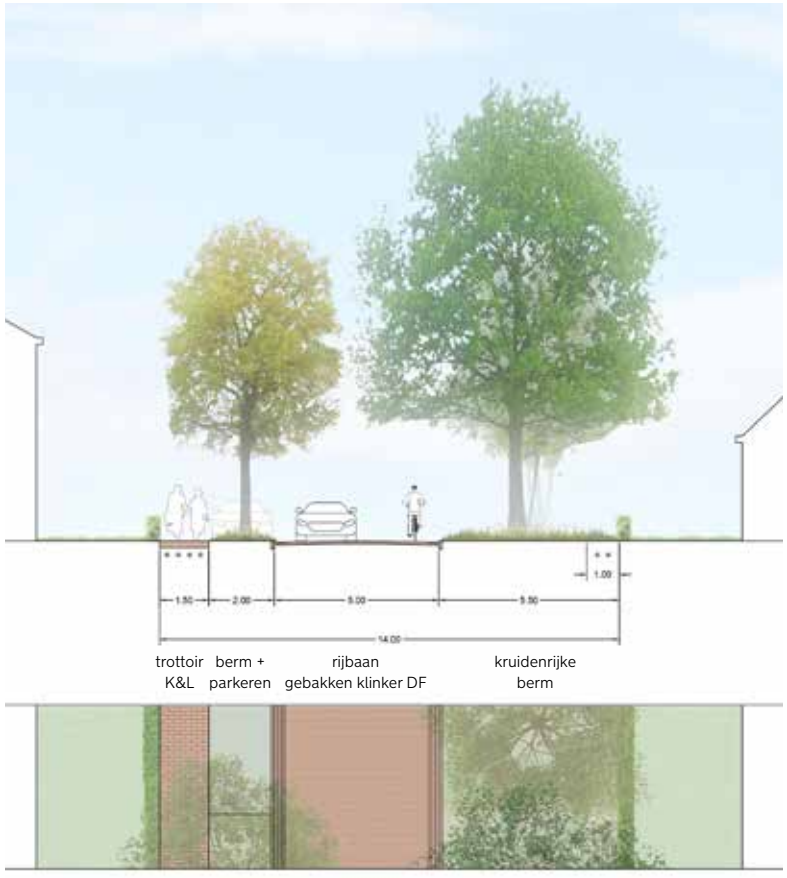


Starlight Led Lighting



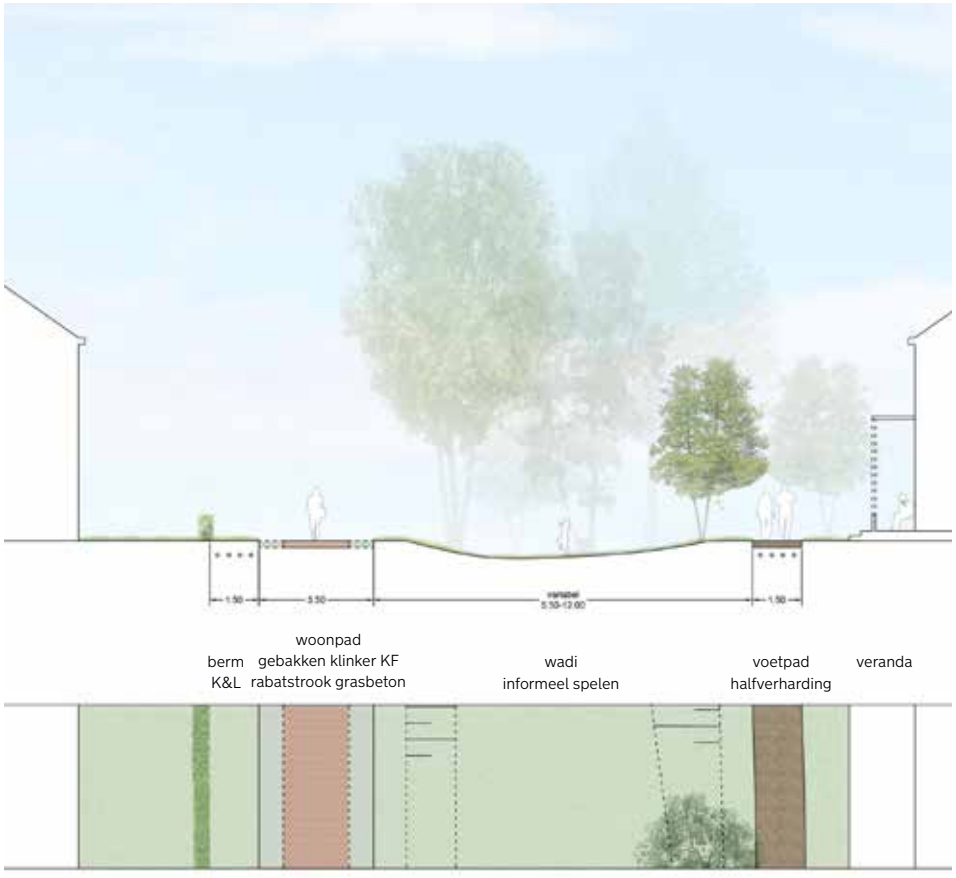


Profiel 1: Laan

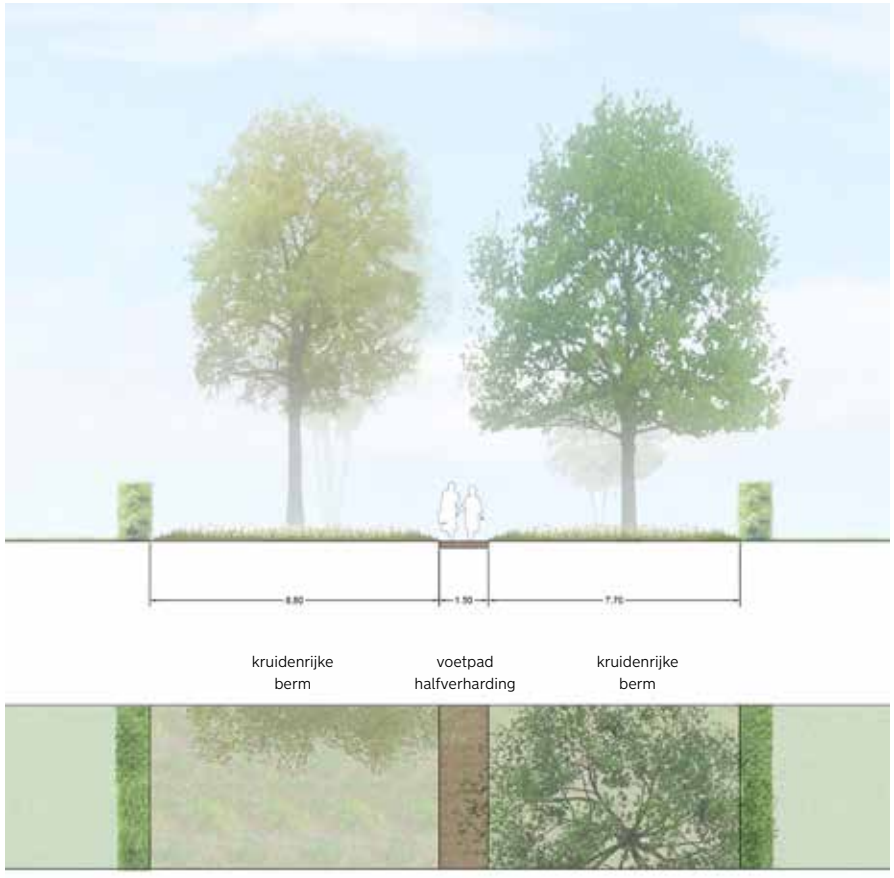


Profiel 2: Woonstraat hoofdlus

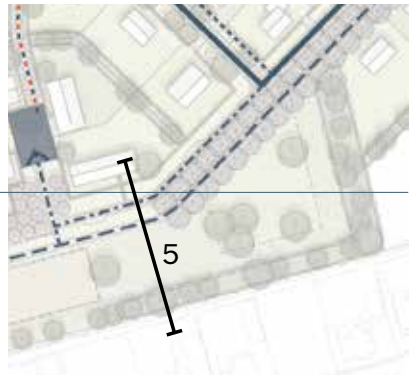


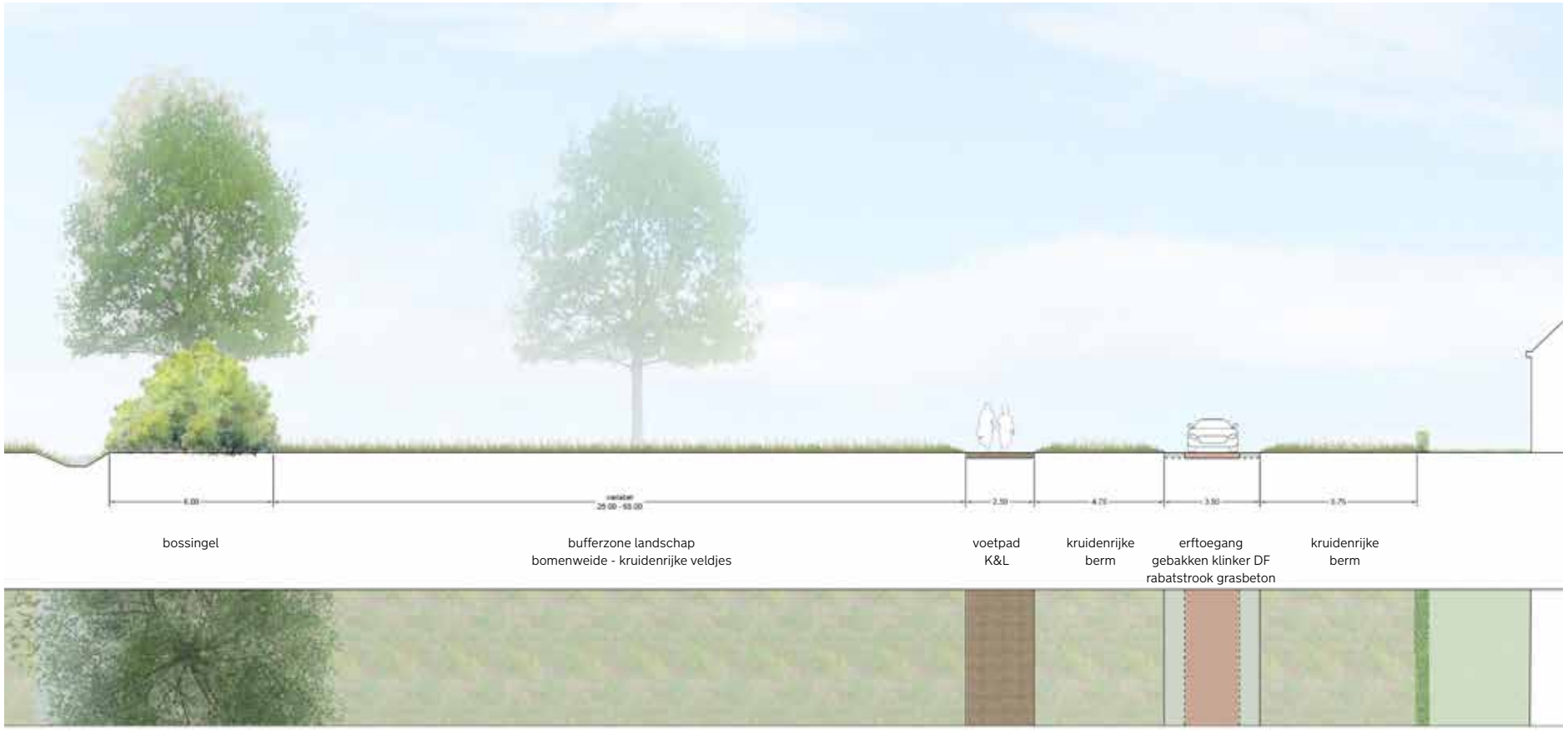


Profiel 3: Parkzone met wadi



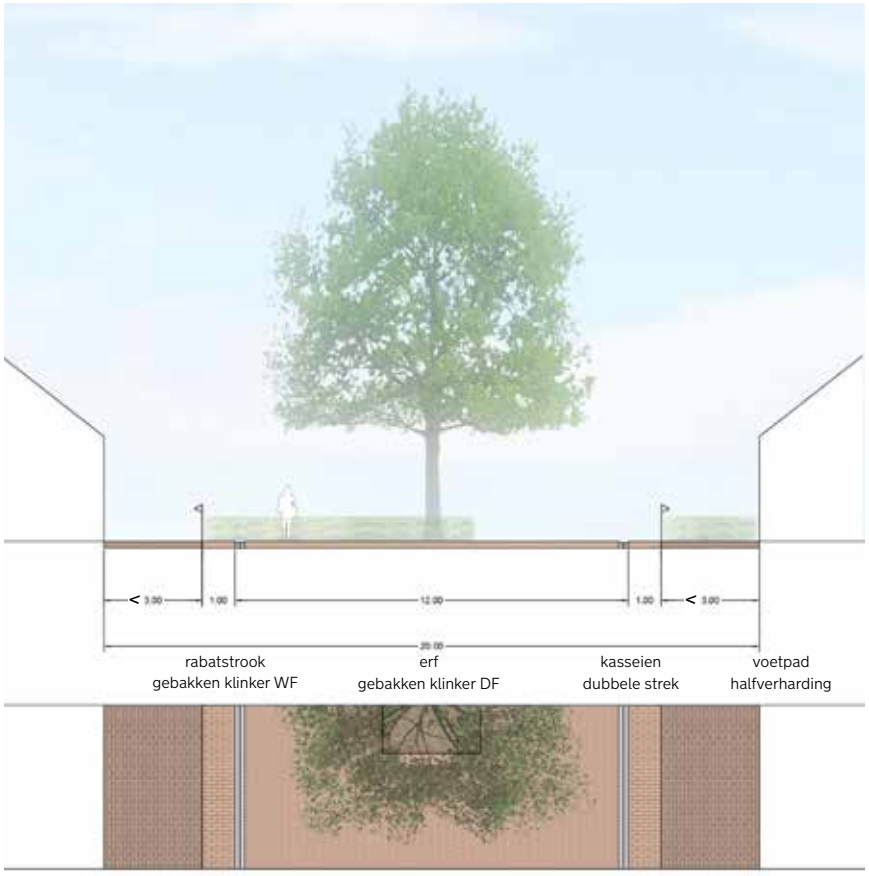
Profiel 4: Doorsteek naar beekdalpark



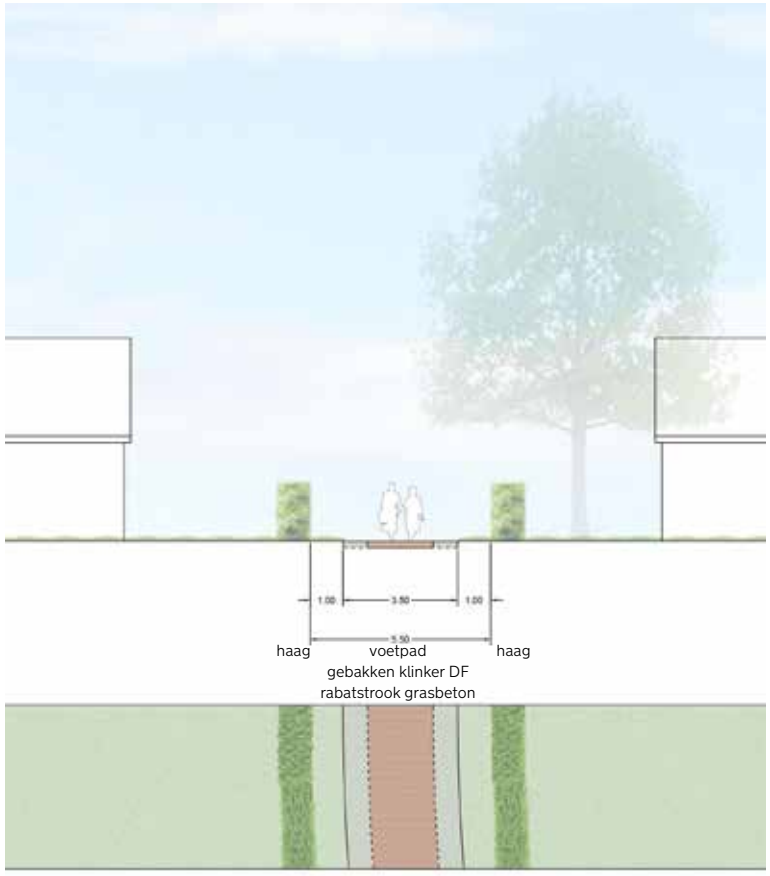


Profiel 5: Landschapszone met voetpad naar beekdal en entree naar erfje





Profiel 6: Erfje



Profiel 7: Voetpad tussen erf en wijk

4.6 Groenstructuur

Een mix van inheemse beplanting draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit. Per zone wordt het volgende beplantingssortiment voorgesteld.

Boomstructuur

A. Bomenlanen entree

- Tilia tomentosa (‘Doornik’/ ‘Varsaviensis’) - zilverlinde

B. Gestrooide bomen, op wisselende afstand

- Linde - Tilia cordata (10%)
- Veldesdoorn - Acer campestre ‘Elsrijk’ (10%)
- Ruwe berk - Betula pendula (30%)
- Krent - Amelanchier lamarckii (meerstammig, 20%)
- Lijsterbes - Sorbus aucuparia (meerstammig, 30%)

Tussen parkeervakken veldesdoorn (70%), lijsterbes (20%) en berk (10%)

C. Centrale parkzone:

- Zilveresdoorn - Acer saccharinum ‘Born’s gracious’ 2x
- Ruwe berk - Betula pendula (meerstammig)
- Zwarte tupeloboom - Nyssa sylvatica 2x
- Zwarte berk - Betula nigra - 2x groep 3 stuks
- Krent - Amelanchier lamarckii (meerstammig)

D. Boomgaard bij erf

- Appelboom - Malus subs. (hoogstam)

E. Bomen in weides

- Walnoot - Juglans regia
- Tamme kastanje - Castanea sativa
- Zoete kers - Prunus avium



Groenstructuur



A. zilverlinde (Tilia tomentosa)



B. gestrooide bomen - ruwe berk, lijsterbes, krent en linde





C. centrale parkzone - meerstammige parkbomen



D. hoogstam appel





E. vruchtbomen in weides (walnoot, kastanje, kers)

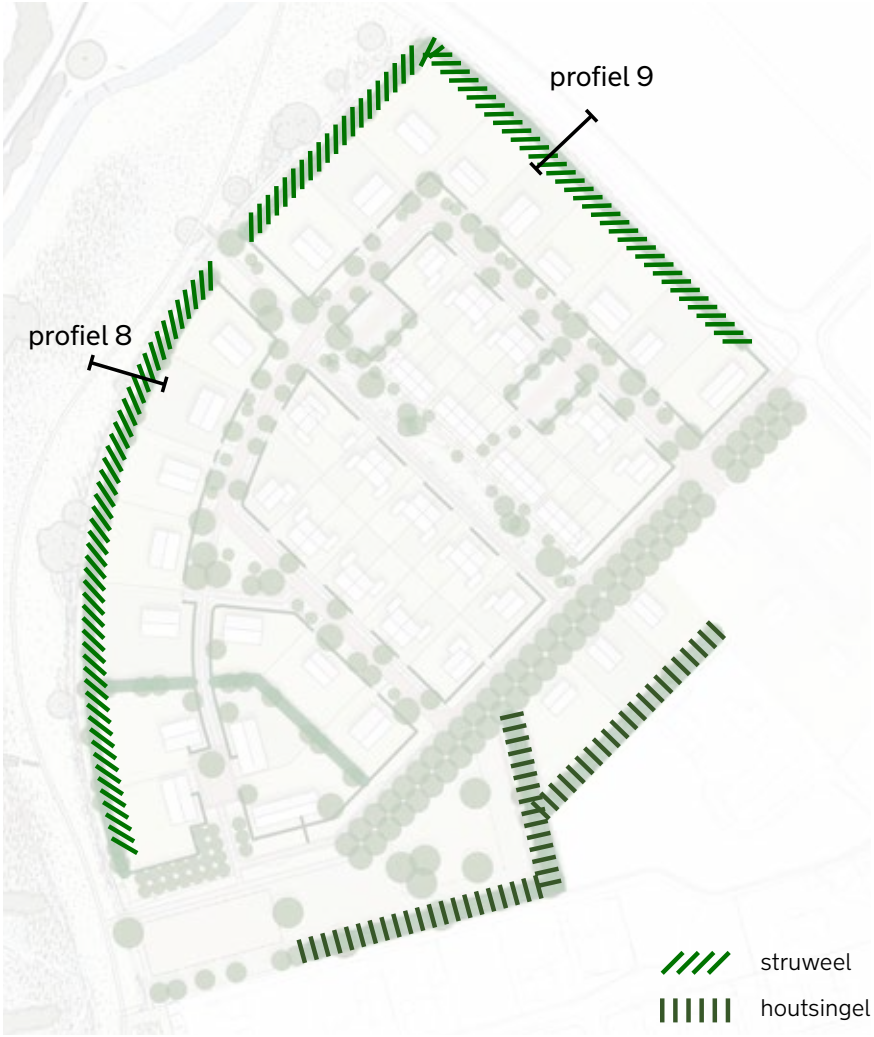
Struweel
Aan de achterzijde van de kavels komt een struweelrand: op de steilrand op de overgang van de kavels naar het beekdal wordt een struweelrand met bomen aangeplant van 3.5 meter breed. In deze rand worden ook gestrooide boomvormers in de vorm van veren els (Alnus glutinosa) toegevoegd.
Op de overgang tussen de kavels en de Pater Becanusstraat wordt deze struweelrand op een eveneens 5 meter brede strook aangeplant. Vanwege de ligging bij de bomenlaan worden hier geen boomvormers toegevoegd.

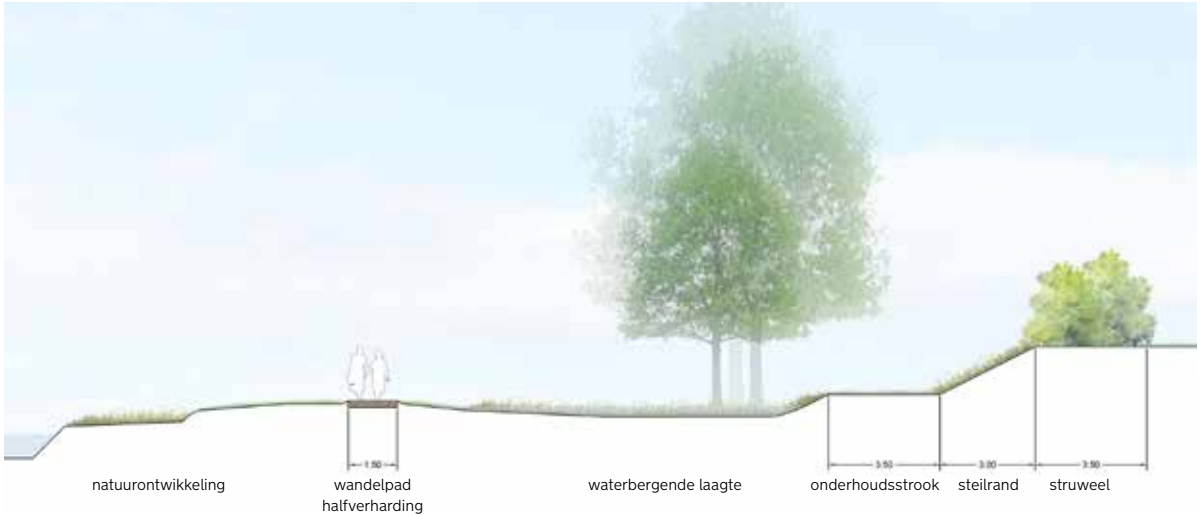
De beplanting bestaat uit een struweelmix van
- meidoorn - Crataegus monogyna, (30%)
- sleedoorn - Prunus spinosa, (30%)
- veldesdoorn - Acer campestre, (20%)
- liguster - Ligustrum vulgare, (20%)

De steilrand naar het beekdal wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld bloemenmengsel G1, Cruyd Hoeck.

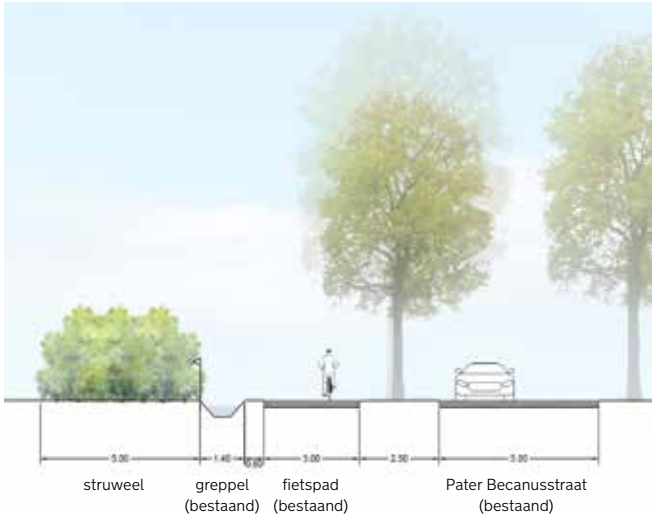
De omliggende waterberging wordt eveneens ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel voor natte gronden, bijvoorbeeld bloemenmengsel G3, Cruyd Hoeck. Het ontwerp hiervoor wordt nog nader uitgewerkt bij de natuurzone.

Houtsingel
Aan de zuidzijde bij de aansluiting op de Hoge Regt wordt de bestaande opgaande houtsingel behouden en waar nodig aangevuld. Ten zuiden van de drie nieuwe kavels wordt een houtsingel aangelegd. Deze houtsingel bestaat uit eik (20%), meidoorn (20%), veldesdoorn (20%), hazelaar (20%), vlier (10%) en krent (10%).





Profiel 8: Beekdal en struweelrand kavelgrens



Profiel 9: struweel kavelgrens aan Pater Becanusstraat



Struweel op achtererfgrens



Ruigte en gemaaid graspad tussen water en achtererven

Hagen op eigen terrein

Op de overgang van de kavels naar het openbaar gebied worden groene erfgrenzen in de vorm van hagen voorgeschreven, dit levert een extra bijdrage aan de groene uitstraling van de wijk. Gaashekwerk met klimplanten als erfafscheiding is niet toegestaan op de overgang naar het openbaar gebied.

We onderscheiden lage en hoge erfgrenzen:

Hagen op voorzijde van de kavel

- Hoogte: 0,80m
- Soort: keuze uit beuk, haagbeuk en meidoorn en veldesdoorn, eventueel ook in mix van soorten - Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Fagus Sylvatica, Acer Campestre.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners

Hagen op de zijdelingse perceelsgrens op overgang naar openbaar gebied en tussen kavels

- Hoogte: 1,80 -2,00m
- Soort: keuze uit beuk, haagbeuk en meidoorn, kan ook in mix van soorten - Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Fagus Sylvatica.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners.





bomenlaan in bermen en groene erfgrenzen



lage haag voorzijde naast brede groenberm



lage haag voorzijde (mix meidoorn- haagbeuk)



hoge beukenhagen



hoge hagen rond achter- en zijtuinen

5.7 Groene plekken

In de wijk komen drie karakteristieke groenplekken waar ruimte is voor water, spelen en natuur. Op de volgende pagina's worden deze drie plekken nader toegelicht.

Centrale parkzone

De centrale parkzone met wadi vormt de groene schakel tussen de toegangslaan en het beekdal. Op deze plek worden groen, spelen en een waterbergende functie integraal ontworpen. Er zal een laagte aangelegd worden met flauwe taluds (min. 1:4). De bomen zijn fraaie parkbomen, deels meerstammig, die o.a. voorzien in bloesem, fraaie herfstkleur en/of een ecologische meerwaarde bieden voor inheemse fauna.
Bij de rijwoningen vormt een smalle verharde plint (bv. een 'brabants stoepje' of veranda) de overgang van de voorgevel naar het park, bij de tweekappers is dat een lage haag.

- Bomen: grote parkbomen; bijv. zwarte tupeloboom (Nyssa sylvatica 'wildfire'), linde (Tilia platyphyllos) en zilveresdoorn (Acer saccharinum 'Born's gracious). Zwarte berken (Betula nigra) in groepen van drie stuks. Meerstammige ruwe berken (Betula pendula) en krent (Amelanchier lamarckii)
- Gras: bloemrijk gras, ingezaaid met mix zoals G3 van Cruydt Hoeck met extensief maaibeheer. De eerste meter rond wegen en paden worden wel intensief maaien.
- Wadi: licht golvend maaiveld met natuurlijk spelen. Denk hierbij aan stapstammen, robinia elementen, keien, boomstammen etc.





smal woonpad met grasbetonstenen als informele verkeersruimte



centrale parkzone: bloemrijke wadi met speelaanleidingen



informele speelaanleidingen zoals stapstammen en keien



informele speelaanleidingen zoals stapstammen en keien

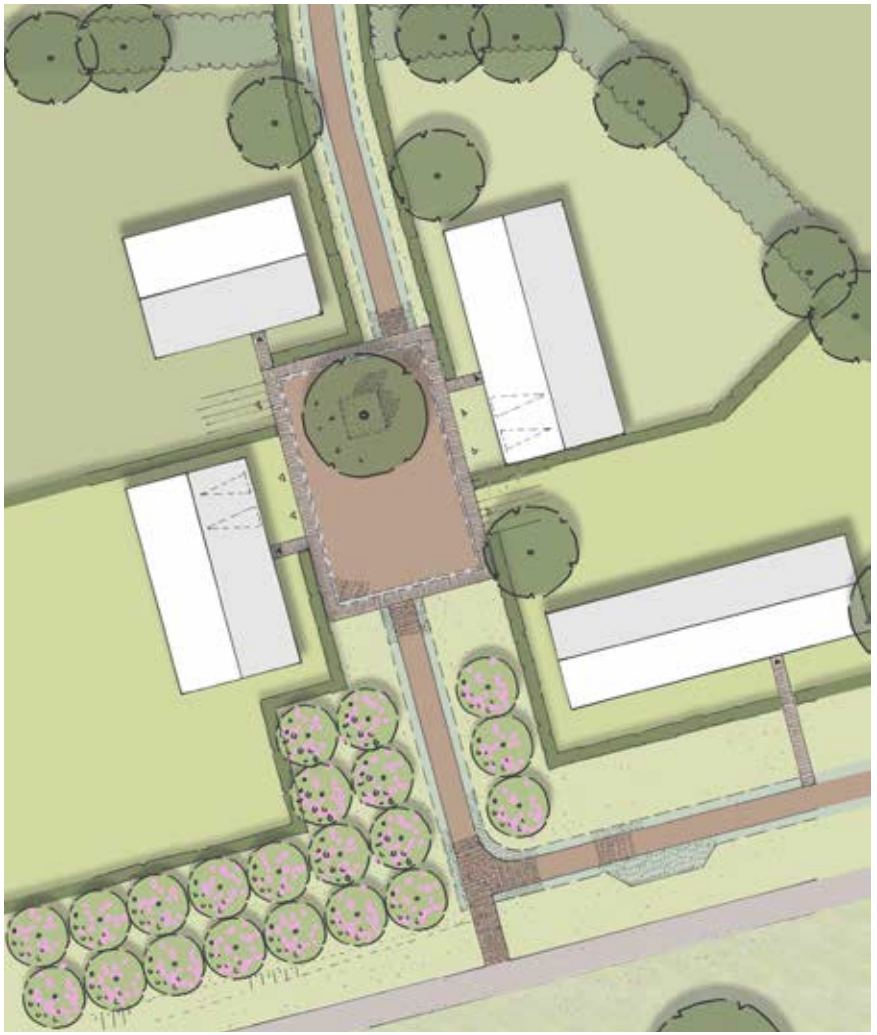
B. Voorruimte erf

Het erfje bestaat uit een verhard erf met een centrale lindenboom waaromheen de woningen gesitueerd zijn. Het erf is zorgvuldig vormgegeven met een hoofdvlak van gebakken klinkers, omzoomd met een rabatstrook van gebakken waaltjes. Als scheiding tussen beide delen is een dubbele strek natuursteen kasseien voorzien.
De schuurwoningen grenzen met hun voorgevel aan het verharde erf of met een lage haag. Eventuele inritten naar bijgebouwen sluiten aan bij het de identiteit van het erf, bijvoorbeeld met eenzelfde verhardingsmaterial of een “karrenspoor’.

Het erf is bereikbaar via een smal erftoegangspad aan de zuidzijde dat tevens onderdeel uitmaakt van de recreatieve structuur. Een voetpad verbindt het erf aan de noordzijde met de rest van de wijk. Dit voetpad is bij calamiteiten ook voor hulpdiensten toegankelijk.

De voorruimte van het erf wordt ingericht met groenelementen, passend bij het vroegere boerenerf, bijvoorbeeld hoogstam fruitbomen, omzoomde vogelakkertjes en enkele landschapsbomen.

- Bomen: linde (Tilia platyphyllos) op erf, hoogstam appelbomen (Malus domestica subs.) op voorerf. Landschapsbomen in boomgroep (kastanje, walnoot, kers)
- Vogelakkertjes: ingezaaid met een zadenmengsel voor historische akkers, zoals zadenmengsel A6, Cruydt Hoeck. De akkers zijn omzoomd door een kastanjehouten schapenhekwerk.
- Gras: kruidenrijk grasland, ingezaaid met mix zoals G1 van Cruydt Hoeck met extensief maaibeheer. Eerste meter rond wegen en paden wel intensief maaien.



Uitsnede erf



voorruimte erf: hoogstam fruitboomgaard



informeel centraal erf



omzoomd met hagen en bomen



historische akkerflora



schapenhekwerk kastanjehout



karrenspoor naar het bijgebouw

C. De overhoek

De overhoek vormt een kleinere groenruimte aan de hoofdlus. Deze ruimte is gelegen op de verbinding tussen het erf en de hoofdlus en vormt hierin een verbindende schakel.

De overhoek vormt een fraaie groene ruimte waaromheen het fijn wonen is. Centraal in het groen staan enkele fraaie boomgroepen, die aansluiten bij de gestrooide bomen in de hoofdstructuur.

De kavels aan de zuidzijde zijn bereikbaar via een erftoegangspad, die onderdeel is van de calamiteitenroute.



Uitsnede overhoek



groene overhoek met bomen



informele bomenweide met boomgroepen in het gras

5.8 Afvalinzameling

Het afval wordt verzameld in minicontainers die worden geleegd door een vuilniswagen.

Aanbiedplaatsen minicontainers
Hiernaast een voorstel voor de route van een vuilniswagen, in twee keer een lus door de wijk.
De woningen die direct aan de route gelegen zijn kunnen hun container aanbieden op de eigen oprit. Voor de rijwoningen is een centrale aanbiedplaats voorzien aan de route, goed bereikbaar vanuit de achtertuinen. De bewoners van het erfje krijgen ook een eigen aanbiedplaats aan de hoofdroute, zodat de vuilniswagen niet over het erf hoeft te rijden.

De aanbiedplaatsen zijn gelegen in de grasberm en verhard met open grasklinkers, (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen). Waar mogelijk wordt dubbelgebruik van parkeerplekken als tijdelijke aanbiedplaats aangemoedigd. Per aanbiedplaats is ruimte voor 6-8 containers.

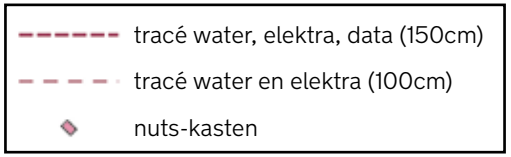


Voorgestelde route afvalverzameling

5.9 Nuts-tracé

Binnen het plangebied zijn drie locaties aangewezen voor Nutskasten. Indien met twee nutskasten volstaan kan worden, kan de nutskast op het parkeerpleintje vervallen.

Het hoofdnuts-tracé van de wijk is gelegen in de grasberm langs de laan. In de straatprofielen wordt aan één zijde van het profiel, onder het trottoir, een volledig nuts-tracé aangelegd met water, elektra en data. Aan de andere zijde van het profiel wordt een afgeslankte versie (100cm) met enkel water en elektra aangelegd. De data voor die zijde wordt onder de rijbaan door geschoten naar de kavels.





Voorgestelde route afvalverzameling

6 Beeldkwaliteit bebouwing

6.1 Samenhang

Het stedenbouwkundig plan Heuvelsche velden ligt op de overgang van de dorpskern naar het landelijk gebied. De stedenbouwkundige structuur, gecombineerd met de relatieve hoge woningdichtheid, zorgt ervoor dat de woonbuurt zich naar de dorpskern voegt in plaats van dat zij onderdeel is van het agrarisch buitengebied. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekent dat inspiratie gehaald kan worden uit de oorspronkelijke burgerwoningen die in de dorpskern van Beek voorkomen. Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan.
Deze ingrediënten bestaan uit:

- een ingetogen vormentaal van de architectuur.
- toepassen van kappen in gedekte, mat antractiete tint.
- gebiedseigen materiaalgebruik gevels: hout en baksteen in aardetinten.
- detaillering, overstekken en kleurgebruik overheersen niet maar dragen bij aan harmonieus totaalbeeld.

Zoals Bedeaux de Brouwer ‘dorps bouwen’ eens beschreef:
“Dorps bouwen kan voortgezet worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud. Door beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Het dak biedt onderdak, de plint verankert het gebouw in de omgeving. Het huis met zadeldak appelleert aan het archetypische huis, de abstracte essentie van de dorpse architectuur.’ (Archined 2008)

Deelgebieden:
Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door drie deelgebieden. De architectuur sluit aan bij het karakter van het deelgebied:

1. Wonen aan het lint
Lommerrijk dorps wonen op ruime groene kavels. Voornamelijk vrijstaande woningen en enkele tweekappers. Woningen georiënteerd op het lint met kappen afwisselend evenwijdig en haaks op de rijbaan. Op hoeken dubbelzijdige oriëntatie, die de lus begeleiden. Variatie in architectuur, samenhang in materialen, bouwvorm en verschijningsvorm.

2. Wonen aan het hof
Groen wonen direct aan de parkzone. Voornamelijk tweekappers en rijwoningen met sterke oriëntatie op de openbare ruimte. De woningen aan het hof dienen tezamen een architectonisch ensemble te vormen. Veranda’s en overstekken dragen bij aan een sterke ‘intermediaire ruimte’ en bevorderen de interactie tussen wonen en ontmoeten, waarbij het hof de gezamenlijke voortuin vormt voor alle woningen.

3. Wonen aan het erf
Landelijk wonen in een erfensemble. Knipoog naar de voormalige boerderijen die in archeologisch onderzoek gevonden zijn op deze locatie. Traditionele opbouw met langgevelboerderij en schuurwoningen rondom een gezamenlijk erf.

1a. Wonen aan het lint
Goothoogte: < 4,5m
Nokhoogte: < 9m

1b. Wonen aan het lint
Goothoogte: < 6m
Nokhoogte: < 11m

2. Wonen aan het hof
Goothoogte: < 6m
Nokhoogte: < 11m

3. Wonen aan het erf
Goothoogte: < 3.50m
Nokhoogte: < 9m



deelgebieden architectuur en bouwhoogte

6.2 Wonen aan het lint

Architectuur en sfeer

De architectuur in de buitenschil van de wijk dat aan het landschapspark grenst krijgt een landelijk-dorpse uitstraling door de ingetogen architectuur en het toepassen van kappen. De architectuur is eenvoudig en eigentijds met een verfijnde detaillering. Samenhang wordt gezocht in materialen, bouwvorm en zorgvuldige details.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis van handvorm baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur in natuurlijke aarde tinten zoals bruin/roodbruin. Wit keimen is toegestaan bij maximaal 30% van de woningen, verspreid over de wijk.

Het gebruik van houten geveldelen of kleuraccenten in houtkleur is toegestaan.

Daken:

De hoofdopzet van de woning is een éénlaagse (in rand) of tweelaagse (in kern) woning met zadelkap, haaks op of evenwijdig aan de rijbaan. Ondergeschikte toevoegingen en accenten zijn bespreekbaar.

Daken worden uitgevoerd in gesmoorde pannen, blauwgesmoord of antracietkleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. De afmeting van de pan is afgestemd op de architectuur en geeft een levendig beeld. Vlakke pannen zijn uitgesloten. Bij het toepassen van zonnecellen, maken deze een integraal onderdeel uit van het dakvlak.



Kleurenpallet baksteen en pannen | aarde tinten en antractiet gedekt



Dubbele oriëntatie op beeldbepalende hoeken



Simpele hoofdvorm waarbij uitbouw ondergeschikt aan hoofdvorm is



Ingetogen architectuur met verfijnde detaillering



Ingetogen architectuur in warme aardse tinten



Wit gekeimde gevels mogelijk

6.3 Wonen aan het hof

Architectuur en sfeer

De architectuur in het hart van de wijk aan het hof krijgt een eigentijds maar dorpslandelijke uitstraling. De architectuur is ingetogen. Een goede aansluiting van de bebouwing met het park is cruciaal: de intermediaire ruimte. Door het toepassen van lage goten, veranda's en terugliggende geveldelen wordt een goede overgang gemaakt tussen privé en openbaar gebied. Hoewel in twee bouwlagen ontwikkeld mag worden, verdient de eerste verdieping en aanhechting met de openbare ruimte uitermate veel aandacht. Het slim toepassen van dakkappelen, dakvlakken of mansardekapvorm is een tweede bouwlaag mogelijk.
De woningen aan het hof worden in samenhang ontworpen en ontwikkelt, zodat een ruimtelijke eenheid ontstaat.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:
Basis van handvorm baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur in lichte warme aarde tinten zoals beige/zand/taupe.
Het gebruik van houten geveldelen of accenten in lichte kleur is mogelijk.

Daken:
Zadeldaken of mansardekappen evenwijdig aan het park. Daken worden uitgevoerd in gesmoorde pannen, blauwgesmoord of antracietkleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. De afmeting van de pan is afgestemd op de architectuur en geeft een levendig beeld. Vlakke pannen zijn uitgesloten. Bij het toepassen van zonnecellen, maken deze een integraal onderdeel uit van het dakvlak.



Kleurenpallet baksteen en pannen | lichte aarde tinten en antractiet gedekt



Terugliggende geveldelen grenzen aan het park



Veranda's als intermediaire ruimte aan het park i.c.m. een mansardekap



Twee bouwlagen i.c.m. een verlaagde goot en overstek aan een gezamenlijke plint. (noot: gevelkleur wijkt af van regels)



Mansarde kappen maken tweede bouwlaag met lage goothoogte mogelijk (noot: gevelkleur wijkt af van regels)



Terugliggende geveldelen en heldere gevellijn van de eerste bouwlaag

6.4 Wonen aan de erven

Het wonen aan de erven bestaat uit twee woningtypes. Aan het lint staat het archetype langgevelboerderij en aan het erf de archetype schuren.

Archetype langgevelboerderij

Het hoofdvolume van het erf is een traditionele Brabantse langgevelboerderij en wordt gebouwd naar de klassieke verhoudingen. De woning bestaat uit een langgerekte hoofdvorm met een voorhuis en stalgedeelte. Gezien de ligging aan het waardevolle buitengebied is het van belang dat wordt gekeken naar voorbeelden uit de omgeving met betrekking tot de verhoudingen, het kleurenpallet, materiaalgebruik en textuur. Daarnaast vormen de nieuwe langgevelboerderij en schuurwoningen op het erf tezamen een ‘familie’: een ruimtelijk en samenhangend geheel. De boerderij bij de entree van de wijk is daarentegen een solitaire langgevelboerderij.

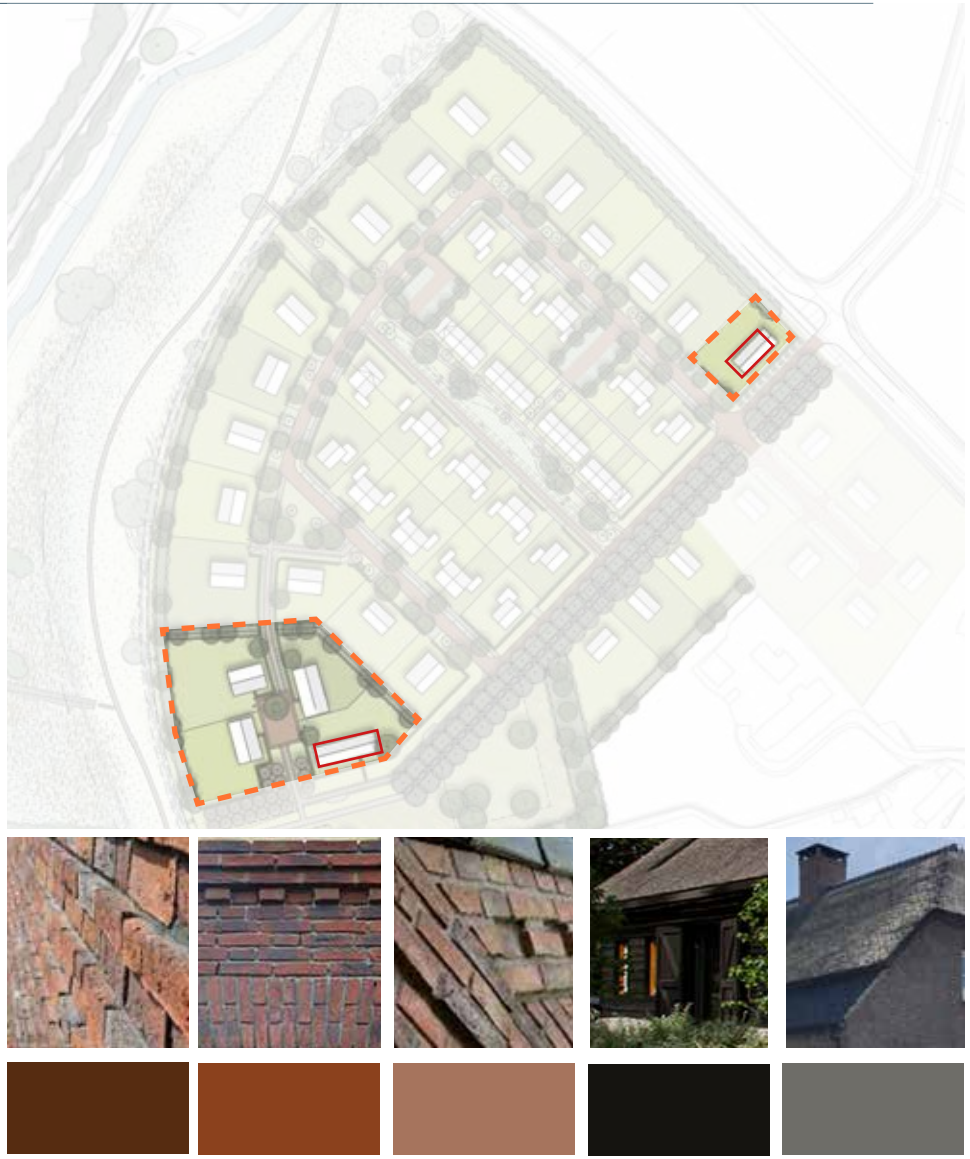
Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis van handvorm baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur in warme aarde tinten zoals roodbruin. Het gebruik van houten (antraciete) rabatdelen in het stalgedeelte is toegestaan.

Daken:

Zadeldak met eventueel wolfseinde, evenwijdig aan de rijbaan. Daken worden uitgevoerd in gesmoorde pannen (antraciet) of deels rietgedekt. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. De afmeting van de pan is afgestemd op de architectuur en geeft een levendig beeld. Vlakke pannen zijn uitgesloten. Bij toepassen van zonnecellen, maken deze een integraal onderdeel uit van het dakvlak. Dakkapellen zijn niet toegestaan.



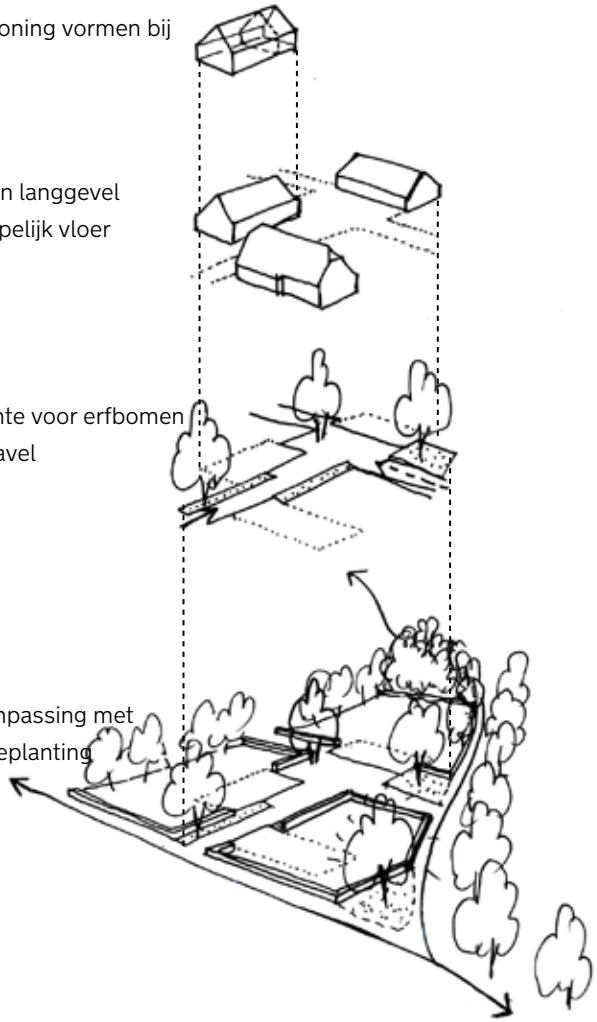
Kleurenpallet baksteen en pannen | aarde tinten en antractiet of rietgedekt

bijgebouwen en woning vormen bij voorkeur 1 volume

schuurwoningen en langgevel aan gemeenschappelijk vloer

intiem erf met ruimte voor erfbomen huisboom op de kavel

landschappelijke inpassing met gebiedseigen erfbeplanting





Gevelindeling en materiaalgebruik baksteen - hout



Gevelindeling en materiaalgebruik baksteen - hout



Pannen ter plaatse van het woonhuis

Archetype schuurvolume

De ‘schuurwoningen’ op het achtererf zijn een vertaling van het archetype schuur. De achitectuur van de woonvolumes is sober, ingetogen, kloek en functioneel. De woning heeft een simpele rechthoekige hoofdvorm, zonder toevoegingen of uitbouwen. De gevels aan het erf zijn meer gesloten en naar de tuin meer open. De schuurvolumes mogen onderscheidend zijn van elkaar door bijvoorbeeld het wel of niet toepassen van een overstek, variatie in uitsparingen in het volume of andere accenten in het materiaalgebruik maar vormen duidelijk een ruimtelijke samenhang. In de uitsparingen kan het parkeren opgelost worden.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis van houten rabatdelen in antraciet of houtkleur. Grote gevelopeningen, semi-transparante gevelbekleding en glazen wanden kunnen onderdeel uitmaken van het geheel.

Daken:

Zadeldak, parallel aan de openbare erfruimte. Samengestelde daken niet toegestaan. Daken worden in samenhang met de architectuur vormgegeven en worden uitgevoerd in gesmoorde pannen (antraciet). - Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Bij toepassen van zonnecellen, maken deze een integraal onderdeel uit van het dakvlak. Dakkapellen zijn niet toegestaan.



Kleurenpallet gevels en dakbedekking | hout- en antraciet tinten



Schuurwoning als massa



Bijgebouw en schuurwoning vormen een eenheid



Eigentijdse vertaling van het archetype



Insnede in massa | parkeren in het volume



Semi-transparante gevel geintegreerd in architectonisch ontwerp



Uitsneden in volume mogelijk binnen kloeke hoofdvorm