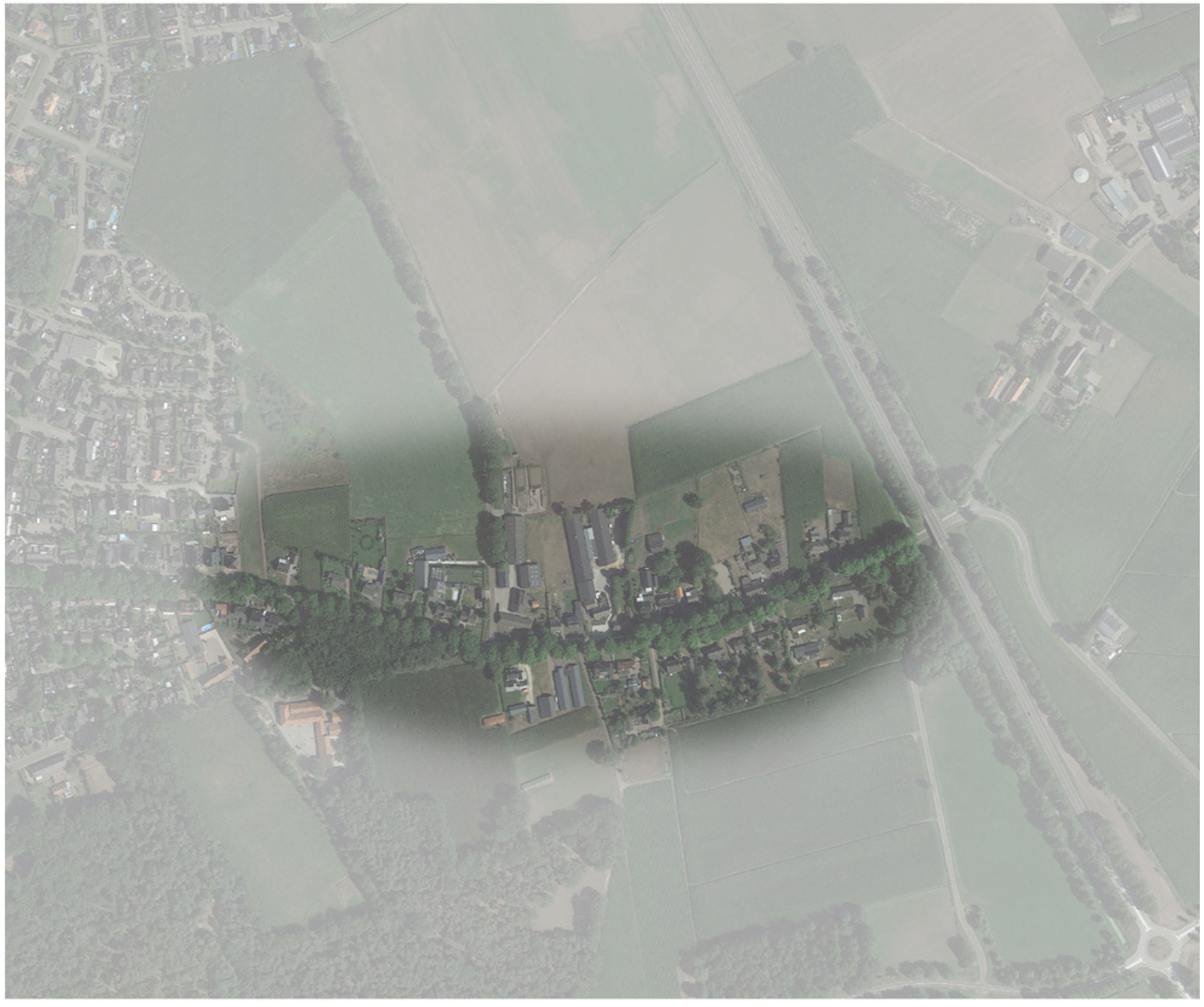
Gebiedspaspoort, Voordeldonk Asten



Inhoudsopgave

01. Inleiding
02. Ontstaansgeschiedenis
03. Analyse Voordeldonk
04. Ambitie
05. Spelregels

01.
Inleiding

Voorliggend Gebiedspaspoort geeft de ambitie en spelregels voor de toekomstige ontwikkeling van het lint aan de noordzijde van de Voordeldonk in het kader van de gebiedsontwikkeling van Asten-Oost.
Initiatieven binnen het plangebied dienen rekening te houden met deze spelregels, zodat ze ruimtelijk en functioneel aansluiten bij de beoogde toekomstige ontwikkeling van het gebied. Wanneer een initiatief past binnen deze spelregels zal (bij een positief advies) vervolgens een kavelpaspoort opgesteld worden. Daarin staan de spelregels die specifiek voor de betreffende kavel van toepassing zijn.

02.
Ontstaansgeschiedenis Voordeldonk

Voordeldonk is een historisch gehucht met een waarschijnlijk laatmiddeleeuwse oorsprong. Asten is ongeveer tussen 1000 en 1250 ontstaan en vormde het centrum van een tiendakker-dorp met Voordeldonk als één van de gehuchten die rondom Asten aanwezig waren.
De Voordeldonk is nu nog herkenbaar als een historisch bebouwingslint dat aansluit op de oostzijde van de kern Asten en de overgang vormt tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied.

1900

Voordeldonk ligt ten oosten van Asten en is ontstaan op een dekzandrug. De weg en aanliggende bouwland percelen liggen wat hoger dan de omliggende gronden. Aan de noordzijde loopt de Beekerloop door kleinschalige weidepercelen, de Biesvelden. De Koestraat dient als een noordelijke ontsluitingsweg.

Ten zuiden van de Voordeldonk bevinden zich woeste gronden, deze worden langzaam in cultuur gebracht en omgevormd naar naaldbos. Rondom Voordeldonk zijn verkavelingsstructuren aanwezig die zich door de jaren heen ontwikkelen naar een regelmatige blokverkaveling. Er is vooral agrarisch gebied aanwezig rondom Asten.

Het gebied tussen Voordeldonk en het centrum van Asten is rond 1900 nog vrij van bebouwing.

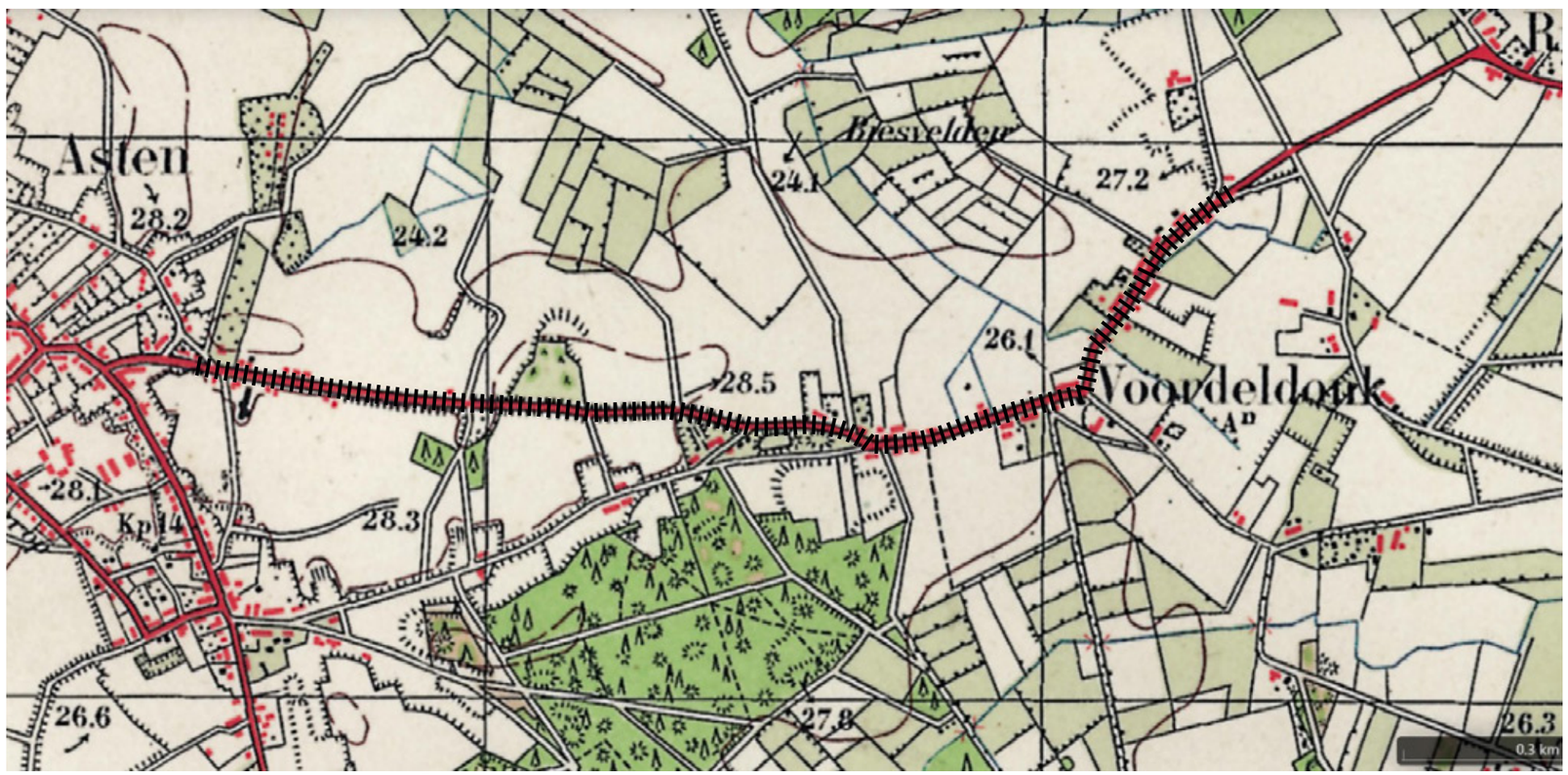


1950

Gedurende lange tijd blijft het landschap vrijwel onveranderd. In de jaren ‘50 worden percelen samengevoegd en ontstaat er meer bebouwing tussen Asten en Voordeldonk. Ook Asten zelf begint zich uit te breiden met een bebouwingslint richting Voordeldonk. De onregelmatige, kleinschalige verkavelings-structuren nemen steeds verder af.

De Voordeldonk is wat rechter getrokken ten opzichte van de bochtige straat die het vroeger was.

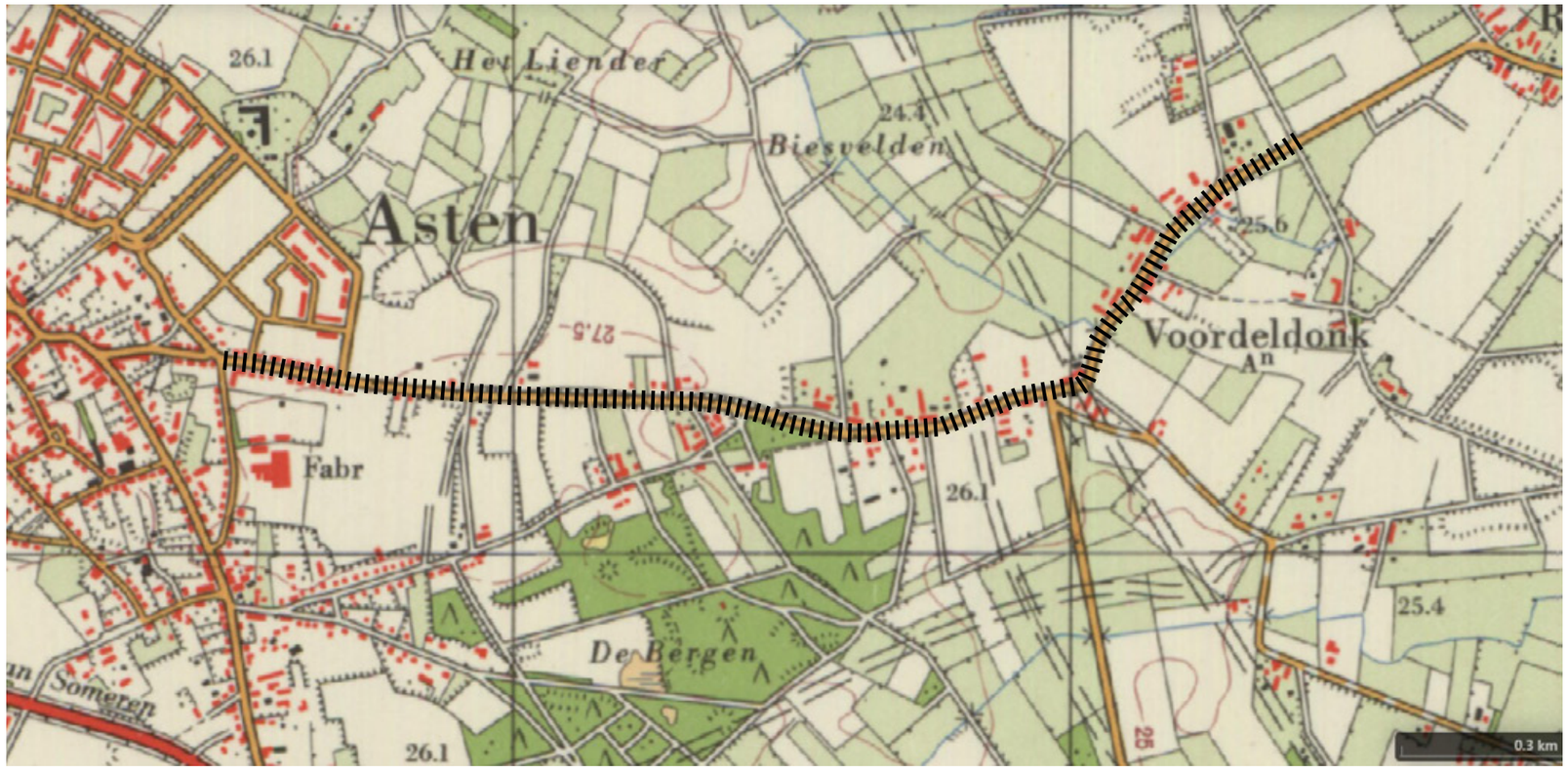
De Koestraat is nog steeds de belangrijkste noordelijke ontsluitingsweg.



1975

In de jaren ‘70 is te zien dat Asten flink is uitgebreid en ook het historisch lint van Voordeldonk heeft zich ontwikkeld met nieuwe bebouwing richting het oosten en westen. Kavels worden opnieuw samengevoegd, maar de structuur is nog wel herkenbaar.
De oppervlakte bos ten zuiden van de Voordeldonk is afgenomen en heeft plaatsgemaakt voor regelmatige blokverkaveling.

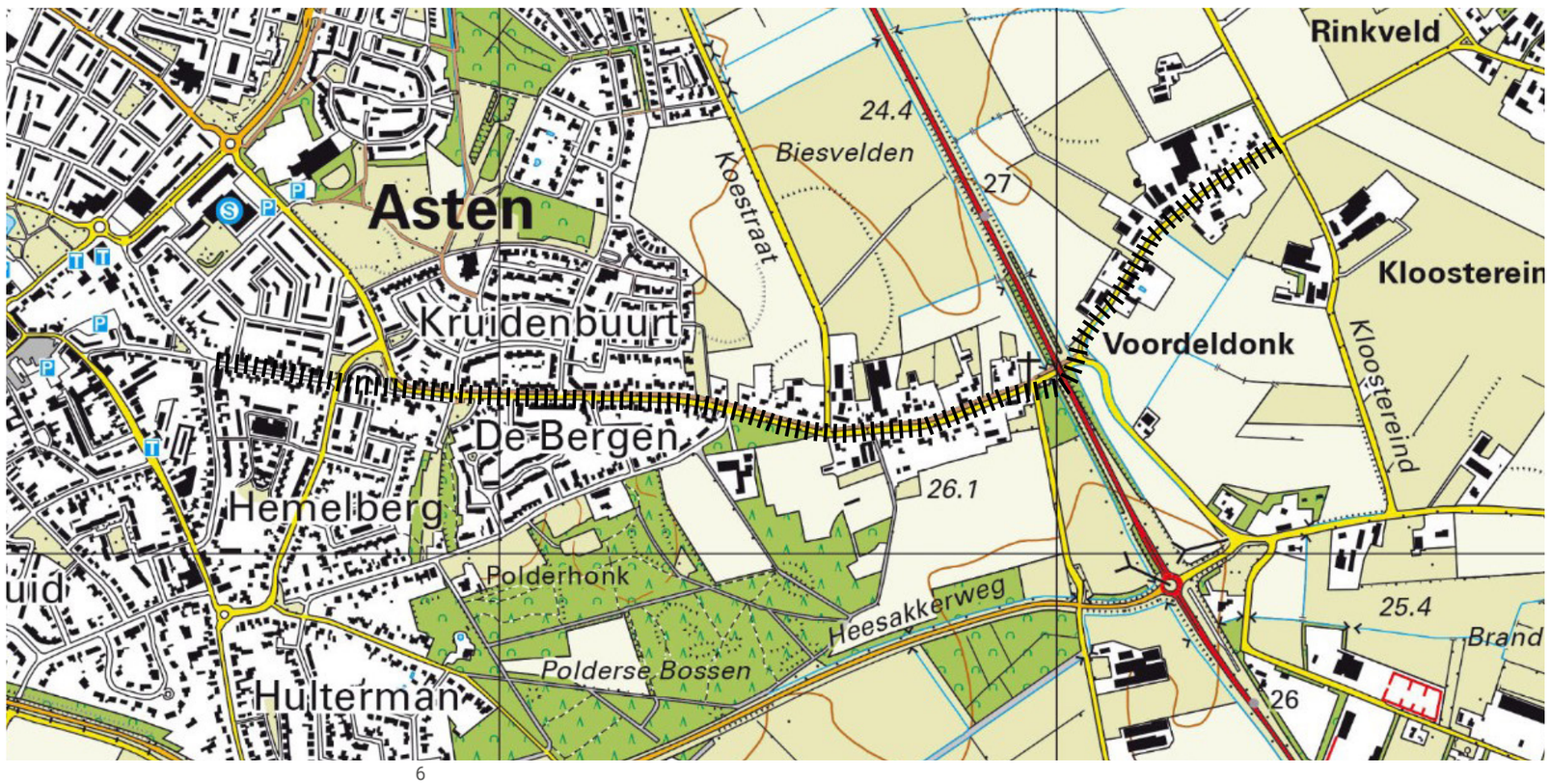
Er zijn rondom het dorp nieuwe kleine ontsluitingswegen aangelegd, maar de grootste ontwikkeling is de aanleg van de N279 aan de oostkant.



2023

Opnieuw is Asten flink uitgebreid en is er nieuwe bebouwing opgericht langs het lint van Voordeldonk. Nu zijn er ook grotere gebouwen te zien.

De ontsluiting in de regio heeft zich verder ontwikkeld. De Koestraat is rechtgetrokken en de provinciale weg N279 is aangelegd. Een deel van de kavels is verdwenen door de uitbreiding van Asten. De originele verkavelingsstructuur van de Biesvelden is niet meer herkenbaar.
Aan de noordzijde van de Voordeldonk is de nieuwe woonwijk Loverbosch ontwikkeld. En ook ten westen van de Koestraat is nieuwe bebouwing gerealiseerd. Landbouwkavels zijn wederom samengevoegd tot grotere percelen. Deze samenvoeging is ook ten zuiden van Voordeldonk doorgevoerd.



03.
Analyse Voordeldonk

03.1 Plattegrond Voordeldonk









Legenda

- Bebouwing
- Kavels
- Akkerbouw
- Weiland
- Bos
- Bomen
- Water
- Rijweg
- Voetpad
- Zandpad
- Fietspad

Op deze plattegrond is het historisch lint van Voordeldonk goed zichtbaar, dat vanaf Asten richting het oosten loopt. De N-279 snijdt door het lint heen. Het lint heeft een losse structuur van (voormalige) langgevelboerderijen en vrijstaande woningen.

Het landschap heeft open en gesloten ruimtes door de aanwezigheid van bosjes, singels en bomenlanen. De kronkelige wegen en onregelmatige blokverkaveling zijn op sommige plekken nog zichtbaar, maar ook zijn veel percelen en wegen recht getrokken.

03.2 Bouwjaar



Legenda

- 1800 - 1850
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1975
- 1975 - 1985
- 1985 - 1995
- 1995 - 2005
- > 2005

Veel woningen langs de Voordeldonk zijn gebouwd tussen 1960 en 1985.
Een aantal grotere volumes (met name boerderijschuren) is pas na 1995 gebouwd (of herbouwd).
De oorspronkelijke langgevelboerderijen die nog aanwezig zijn, betreffen historische panden die voor 1850 zijn gebouwd en als cultuurhistorische elementen zijn aangeduid.
De nieuwe wijken van Asten zijn allemaal na 1995 gebouwd.

03.3 Oriëntatie bebouwing









Legenda

- Voorgevel
- Noklijn

De voorgevels van zowel de woningen in Asten als aan de Voordeldonk zijn naar de weg toe gepositioneerd.
De woningen aan de Voordeldonk hebben voornamelijk een zadeldak met af en toe een wolfseind. Bij woningen waar een schuur is aangebouwd, is er een aangeklopt dak gebouwd. Alle schuren hebben zadeldaken.

In Asten zijn voornamelijk zadel-, schild-, en tentdaken te vinden. De nieuwste woningen hebben voornamelijk tentdaken.

De nokrichting is voornamelijk parallel (licht gedraaid) aan de weg of soms haaks erop.

03.4 Functies



Legenda

- Woningen
- Basisschool
- Agrarisch
- Horeca

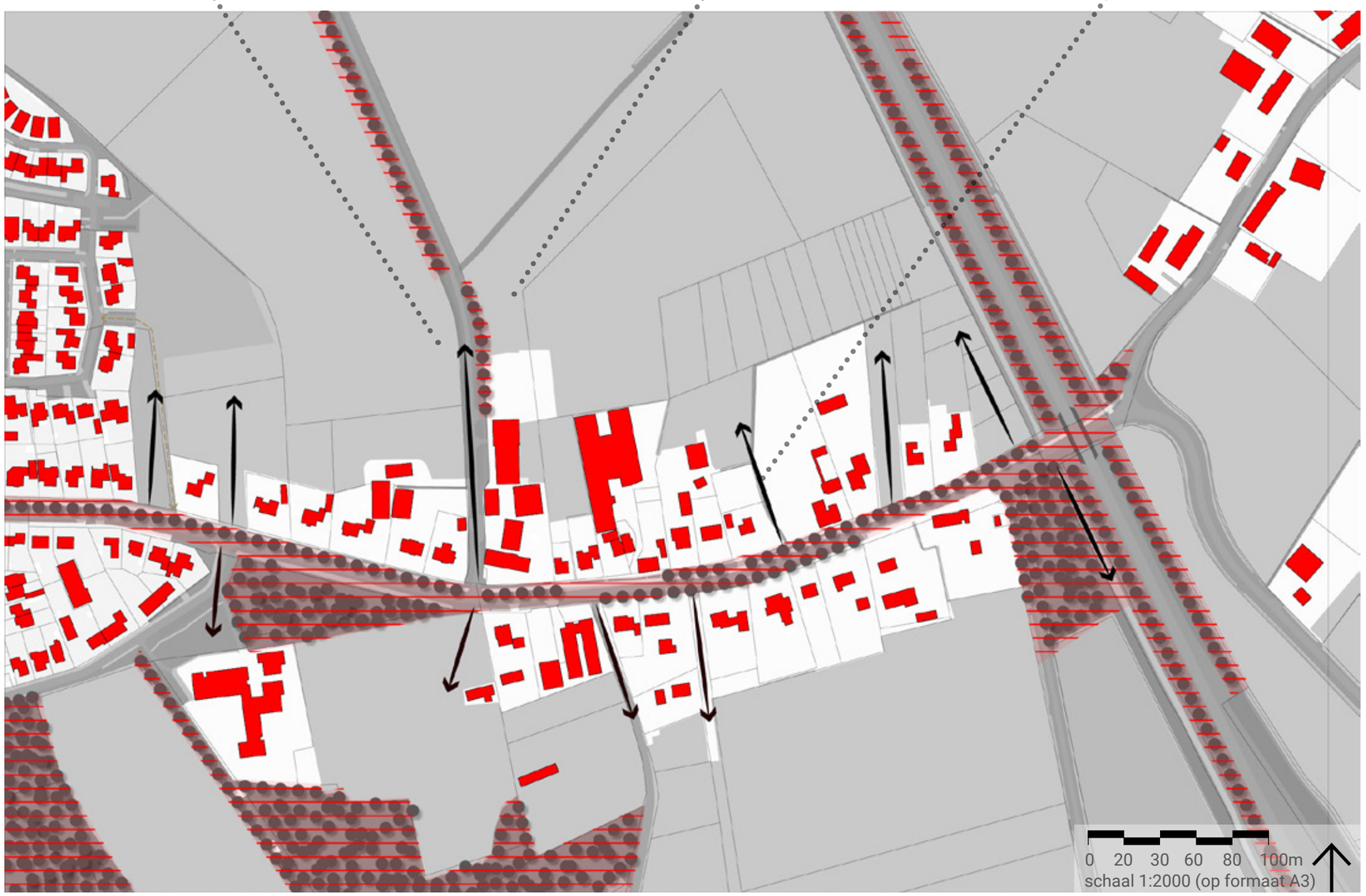
De functies van de gebouwen zijn voornamelijk woningen en boerderij-schuren. Daarnaast bevindt zich nog een basisschool, en is er een horecafunctie aanwezig in het gebied.

03.5 Massa/Ruimte









Legenda

- Massa
- Ruimte/zichtlijnen

Vanaf de Voordeldonk is er door enkele onbebouwde percelen zicht op het achterliggend landschap. Deze open ruimtes worden versterkt door de bomenrijen aan weerszijden van de ruimte.

Ten zuiden van de Voordeldonk wisselen de open en gesloten ruimtes elkaar af. Bos is hier de massa en akkerbouw/ weilanden zijn de open ruimtes in het landschap.

03.6 Groenelementen



Legenda

- Bos(jes)
- Bomen
- Haag

De erfafscheidingen zijn voornamelijk hagen die tussen de erven gepositioneerd staan. De voor- en achterkanten van de erven zijn open en bieden zicht op het landschap.

Bij een aantal woningen vormen groepjes bomen de scheiding tussen de erven.

04.
Ambitie

04. Ambitie

De oostkant van Asten is aangewezen als woningbouwlocatie. Hier zijn de nieuwe wijken Loverbos I, II en III aangelegd danwel in wording. Om verdere toekomstige ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de bestaande locaties, is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor het gebied.

De groene dragers in het gebied worden gevormd door de Koestraat, die getransformeerd wordt tot een langzaamverkeerverbinding. De voormalige loop van de Beekerloop wordt ingericht als wadi voor regenwateropvang en vormt zo ook een groene verblijfsplek.
In de afbeelding hiernaast zijn schematisch de structuurelementen aangegeven zoals ontsluitingswegen en groenstructuur en zijn de woonvelden ingetekend (wit).

Voor het gebied direct ten noorden van de Voordeldonk is de ambitie om de bestaande bebouwingsstructuur als het ware te spiegelen/om te klappen zodat een ‘spiegellint’ ontstaat. De bestaande structuur wordt gekenmerkt door ruime kavels met voornamelijk vrijstaande woningen, tot woning verbouwde boerderijen en nog enkele (agrarische) bedrijven. Tussen de kavels zijn enkele weides die zicht geven vanaf de Voordeldonk naar het achterland. Deze structuur wordt ten noorden van de bestaande bebouwing doorgezet.



Concept van het ‘spiegellint’ ten noorden van de Voordeldonk als rand nieuwe woningbouwvelden



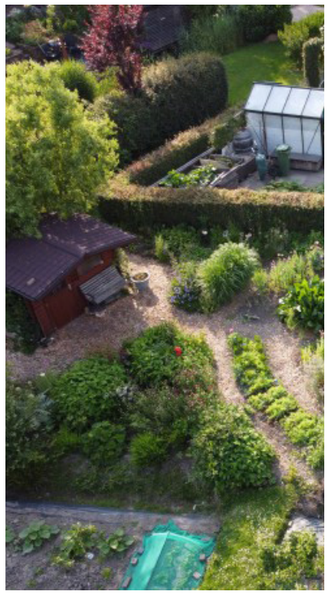
Structuurbeeld stedenbouwkundige hoofdstructuur Asten-Oost

Deelgebied: Wonen aan het lint

In de Stedenbouwkundige visie wordt voor het wonen aan het lint ingezet op vrijstaande woningen op ruime kavels. Ook kunnen hier meerdere woningen op een erfachtige manier bij elkaar geplaatst worden. Tevens is de mogelijkheid om twee of drie woningen onder een kap te realiseren in een langgevelboerderij. Er is sprake van een groene dooradering tussen de verschillende erven.















Deelgebied Wonen aan het lint (Stedenbouwkundige hoofdstructuur Asten-Oost)

05. Spelregels

Om onze ambitie te realiseren zijn heldere spelregels opgesteld. De spelregels geven de kaders aan waarbinnen toekomstige ontwikkelingen langs het lint mogelijk zijn. In principe wordt de hoofdfunctie van het spiegellint woningbouw. De kaart op de volgende bladzijde geeft de spelregels schematisch weer. Het betreft een mogelijke invulling van het spiegellint.

1. Oriëntatie nieuwe woningen
De nieuwe woningen zijn georiënteerd op de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde. Indien er meerdere woningen op één erf worden geplaatst, is de oriëntatie op het gezamenlijk erf gericht.

2. Groenzone langs de Koestraat
Langs het eerste deel van de Koestraat houdt nieuwe bebouwing enige afstand (10 m) tot aan de Koestraat. Hier moet ruimte blijven voor een groene invulling.

3. Doorzichten vanaf de Voordeldonk behouden
Vanaf de Voordeldonk blijft op enkele plekken doorzicht naar het noorden mogelijk. Deze plekken krijgen een groene invulling (boomgaard, weide). Hier kan ook een informeel wandelpad doorheen lopen.

4. Groene erfafscheidingen tussen de kavels
Erfafscheidingen zijn groen: in de vorm van hagen en/of houtsingels. Deze kunnen individueel vormgegeven worden (niet seriematig).

5. Groene zone langs de Beekerloop
Langs de Beekerloop blijft ruimte om een groene, ecologische zone aan te leggen.

6. Ruime groenstrook voor de nieuwe kavels
Tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de nieuwe kavels blijft ruimte om een brede groenstrook aan te leggen waar ook bomen in kunnen passen.

7. Verspringende rooilijn
De nieuwe woningen kunnen in een verspringende rooilijn worden geplaatst, op enige afstand van de weg.

8. Iedere woning heeft een unieke verschijningsvorm
Er worden geen twee (of meer) dezelfde woningen gebouwd in het spiegellint (niet seriematig).

9. Parkeren op eigen erf
Parkeren (ook voor bezoekers) vindt plaats op eigen erf.

10. Nokrichting haaks of parallel
De nokrichting van de nieuwe woningen kan haaks op of parallel aan de nieuwe ontsluitingsweg komen te staan.

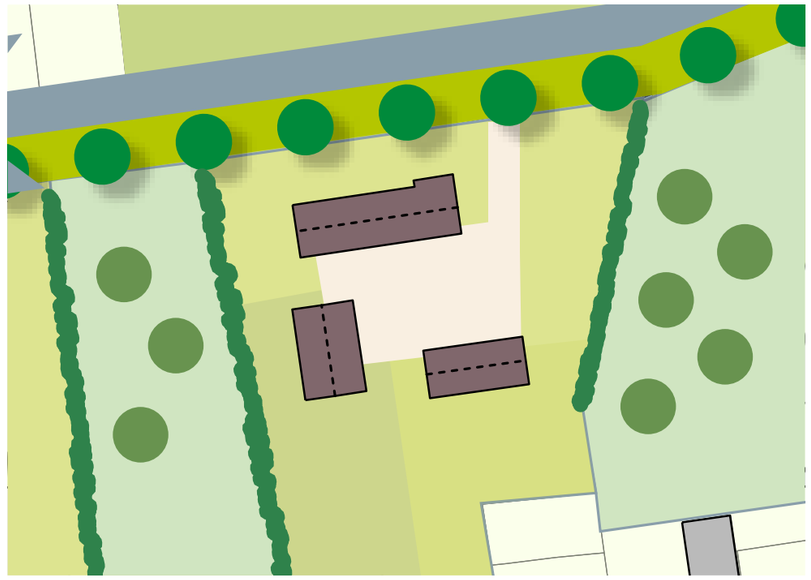
11. Woningen bestaan uit één laag met kap
De nieuwe woningen bestaan uit één laag plus een kap.

12. Meerdere woningen onder 1 kap mogelijk
In een volume dat overeenkomt met een langgevelboerderij (lengte 18 m) kunnen meerdere woningen komen (maximaal 3 tot 4).

13. Erfstructuur
Indien er meerdere woningen op één erf worden gerealiseerd, dan worden deze woningen in een erfachtige structuur gepositioneerd rond een gezamenlijk erf. Zie onderstaande principeschets.

14. Laanstructuur Voordeldonk behouden
De laanstructuur van de Voordeldonk met bomen aan weerszijden blijft behouden danwel wordt versterkt.

15. Minimaal 75-80% van de oppervlakte van de kavel krijgt een groene invulling
Een kavel wordt voor maximaal 20-25% bebouwd (er wordt 75-80% groen gerealiseerd).



Principe gezamenlijk erf met meerdere woningen

Kaart Spelregels



Legenda

- Nieuwe ontsluitingsweg
- Zichtlijn
- Groenzone langs Beekerloop
- Groene kavelgrenzen
- Groene invulling kavel
- Inrit naar kavel
- Orientatie bebouwing
- Groenzone langs ontsluitingsweg
- Groenzone langs Koestraat

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.