

REPELAKKER III - FASE 1

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



Initiatiefnemer:
Projectnr:
Datum:

Gemeente Maashorst en VOF Repelakker
LAD010
30 augustus 2024



REPELAKKER III - FASE 1

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Initiatiefnemer: Gemeente Maashorst en VOF Repelakker
Projectnr: LAD010
Status: ontwerp
Datum: 30 augustus 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2016 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:
KW

Verificatie:
HVG

Validatie:
PGE

maashorst 

kragten

INHOUDSOPGAVE

1. VISIE	8
2. VLEKKENPLAN UIT VISIEDOCUMENT	9
3. VERKENNINGSSTUDIE	10
3.1 VERKENNINGSSTUDIE WEST - STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	10
3.2 VERKENNINGSSTUDIE WEST - LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	11
3.3 VERKENNINGSSTUDIE WEST - VERKEERSSTRUCTUUR HOOFDONTSLUITING	12
3.4 VERKENNINGSSTUDIE WEST - VERKEERSSTRUCTUUR CALAMITEITENROUTE & LANGZAAM VERKEER	13
3.6 VERKENNINGSSTUDIE OOST - STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	14
4. WOONSFEREN	15
4.1 WONEN AAN HET ERF	16
4.2 WONEN AAN DE DORPSRAND	17
4.3 WONEN AAN HET PARK	18
4.4 WONEN IN HET PARK	19
4.5 WONEN IN REPELAKKER II	20

REPELAKKER III

VOORWOORD

Om te zorgen voor een juiste inpassing van Repelakker III in de bestaande omgeving en om de beoogde dorpse sfeer te waarborgen is voorliggende notitie 'Stedenbouwkundige uitgangspunten' opgesteld. Dit document gaat in op stedenbouwkundige principes en richtinggevende kaders voor de beeldkwaliteit

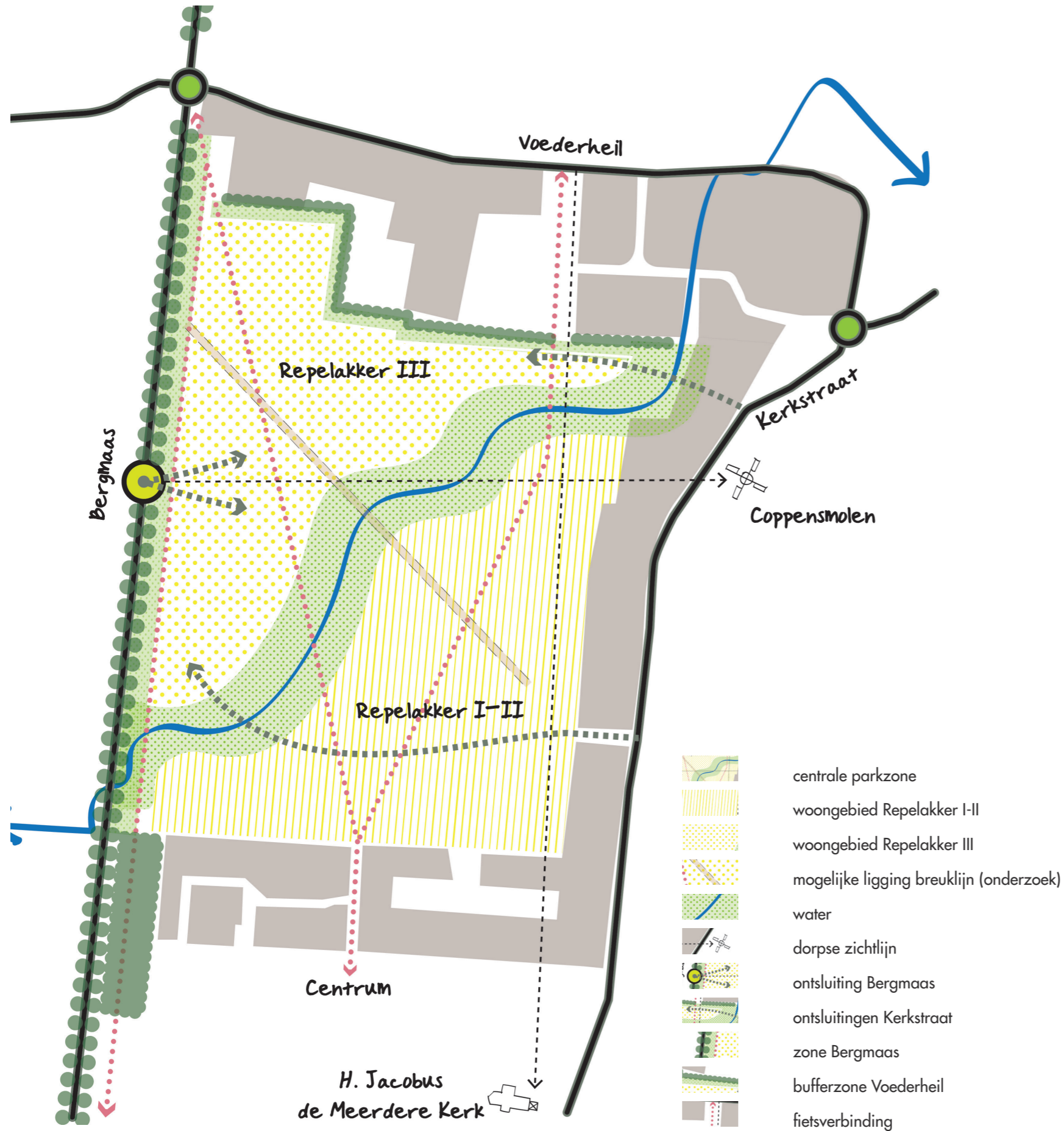
Op basis van een opgestelde verkenningsstudie (net zoals dat in de Gebiedsvisie is gedaan) is naar een mogelijke invulling van fase 1 gekeken. Hieruit zijn de stedenbouwkundige principes en richtinggevende kaders voor de beeldkwaliteit herleid.

Binnen fase 1 is een onderscheid te maken tussen diverse woonsferen met ieder hun eigen stedenbouwkundige principes en richtinggevende kaders voor de beeldkwaliteit. De te onderscheiden woonsferen zijn:

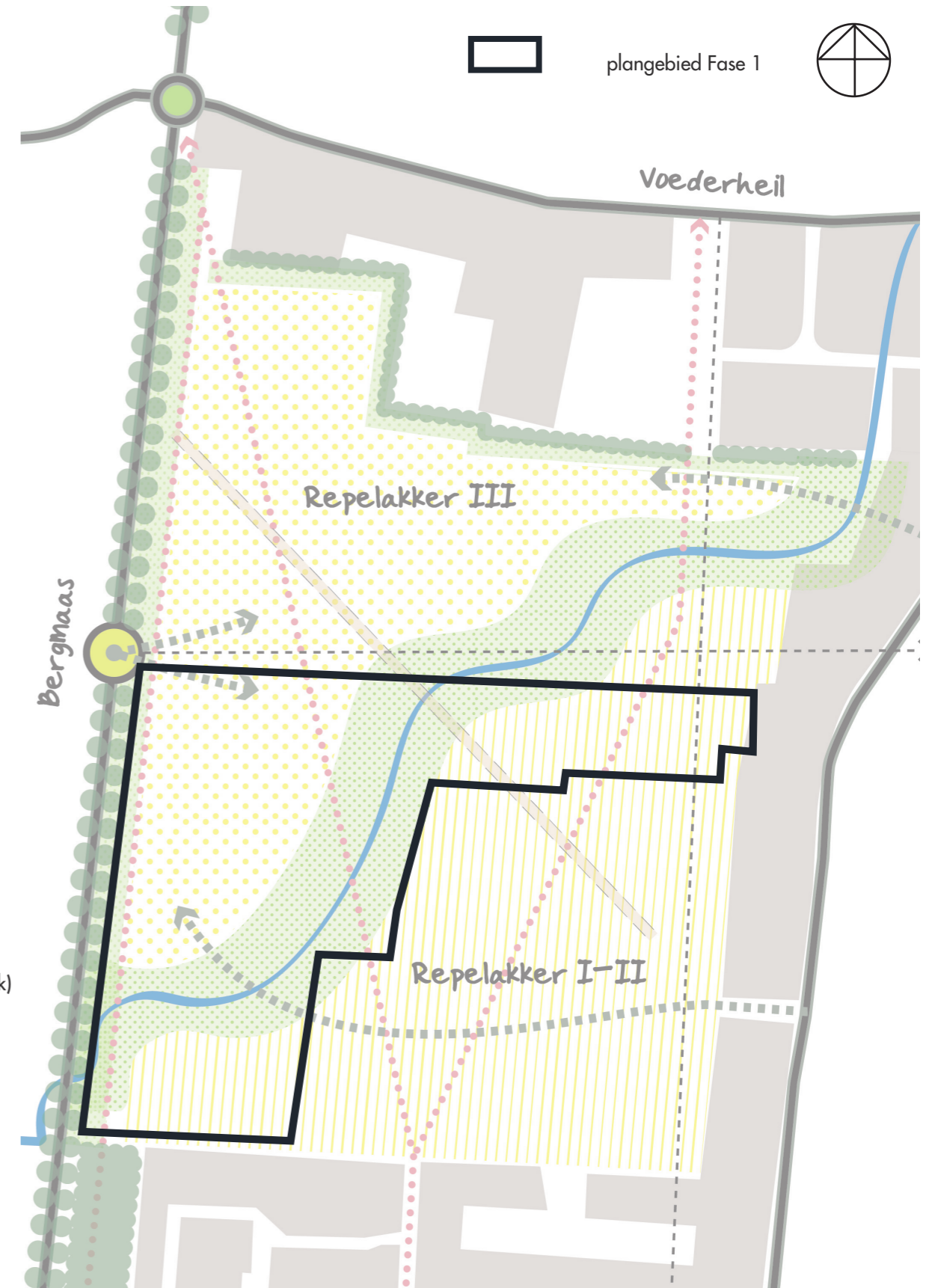
- Wonen aan het erf
- Wonen aan de dorpsrand
- Wonen aan het park
- Wonen in het park
- Wonen in Repelakker II

Naast deze zones zijn er ook stedenbouwkundige principes voor het verkeer, het groen en de waterberging opgenomen. Al deze kaders zijn vastgelegd in voorliggende notitie 'Stedenbouwkundige uitgangspunten' dat apart zal worden vastgesteld door de raad en daarmee kader stellend zal zijn voor het nader op te stellen stedenbouwkundig plan, landschapsplan en beeldkwaliteitplan.

1. VISIE



3.1 Totaalvisie Repelakker III

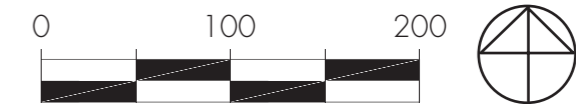


6.1 Totaalvisie Repelakker III met plangebied Fase 1

2. VLEKKENPLAN UIT VISIEDOCUMENT



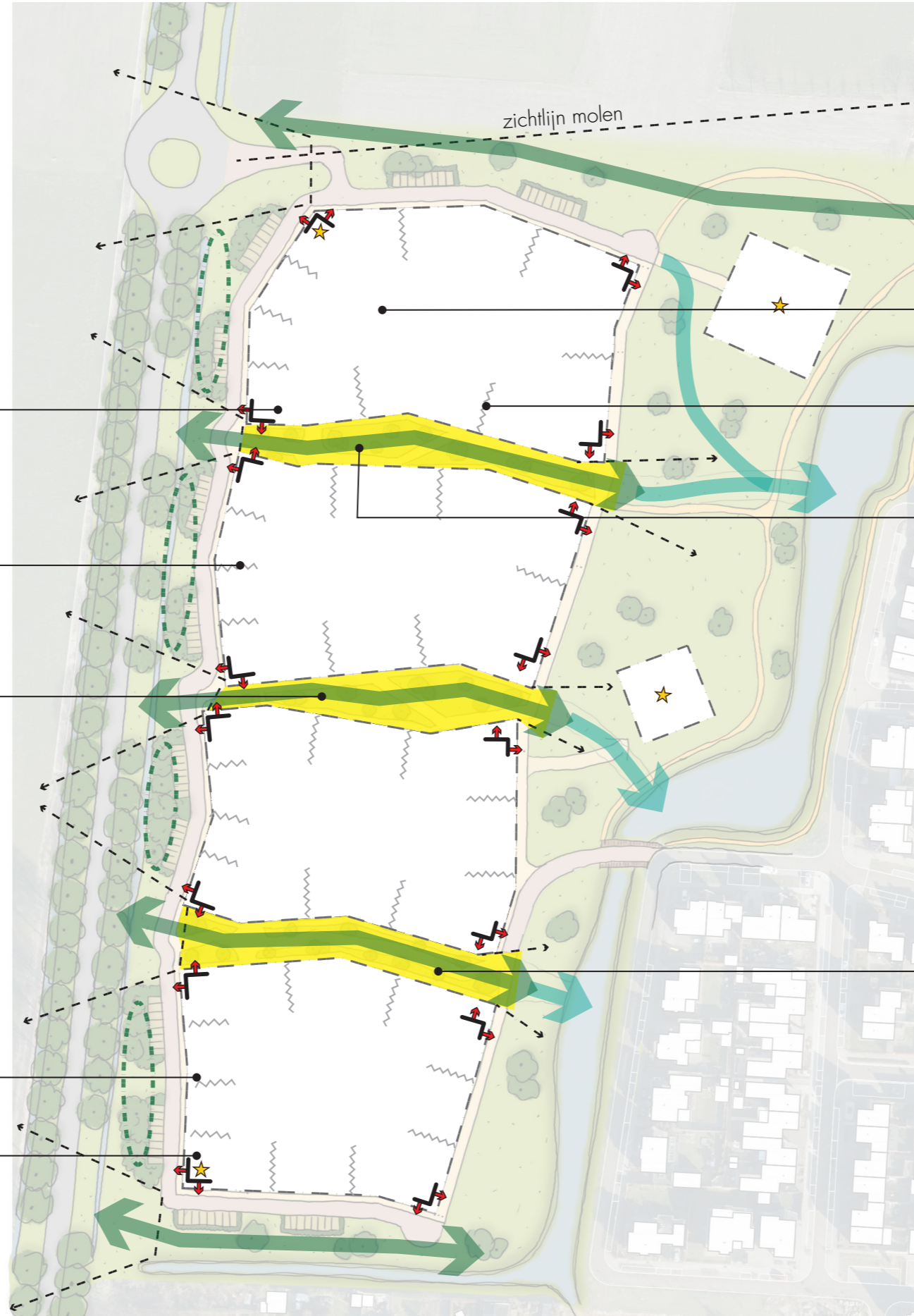
- bestaand woonveld
- nieuw woonveld
- bebouwingsfront
- interne ontsluiting parkeren
- groen (park - berm)
- water
- hoofdonsluiting
- erfonsluiting
- fietspad
- wandelpad
- bestaande boom
- nieuwe boom (indicatief)



3.1 VERKENNINGSSTUDIE WEST - STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



dubbele oriëntaties
geen blinde muren op kopse gevels



binnenterrein voor parkeren en achterom voor percelen
- aandacht voor erfafscheiding en parkeren)

voorkom lange rechtstanden
maak onderbrekingen tussen blokken of pas
verspringen toe

woonerf
- verharding minimaliseren
- autoluw, alleen calamiteiten en bestemmingsverkeer
- kleine voortuinen
- zoek verbinding tussen straat en park

voorkom lange rechtstanden
maak onderbrekingen tussen blokken of pas
verspringen toe

woonerf
- verharding minimaliseren
- autoluw, alleen calamiteiten
- kleine voortuinen



voorkom lange rechtstanden
maak onderbrekingen tussen blokken of pas
verspringen toe

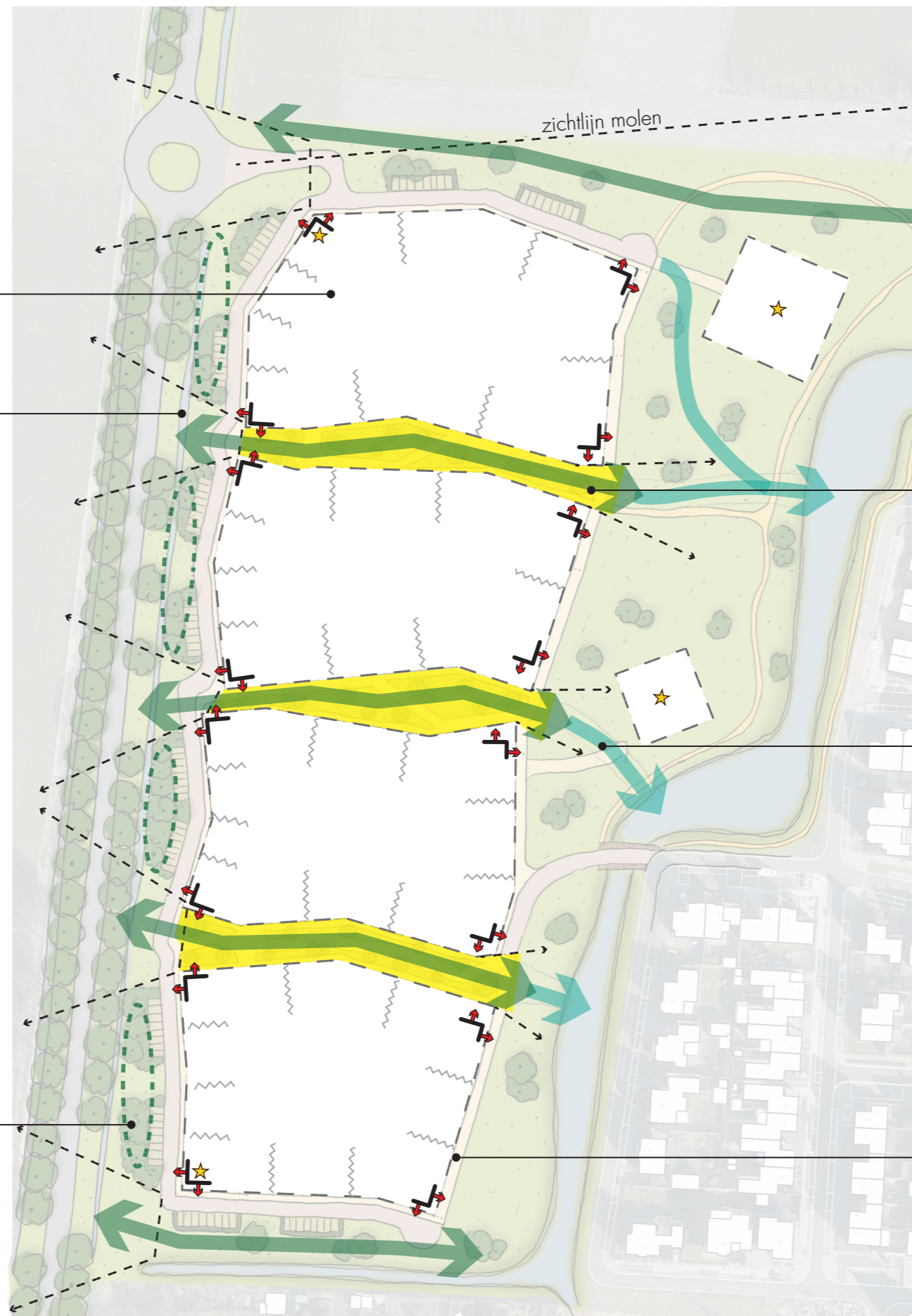
accenten
markering op bijzondere plekken



woonerf
- verbinding naar Repelakker II, geen hoofdontsluitingsweg
- kleine voortuinen
- zoek verbinding tussen straat en park



3.2 VERKENNINGSTUDIE WEST - LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN



zoek verbinding tussen straat en park
groen-blauwe verbinding
afwatering uit woonerven/ woonstraat naar parkzone en
hoofdwaterstructuur



afvoer hemelwaterberging naar hoofdwaterstructuur



aandacht erfafscheiding
alle erfafscheiding aan openbare weg en
parkeerterreinen groen

aandacht erfafscheiding
alle erfafscheiding aan openbare weg
en parkeerterreinen groen

zichtvensters op landschap
in verlengde van woonerven

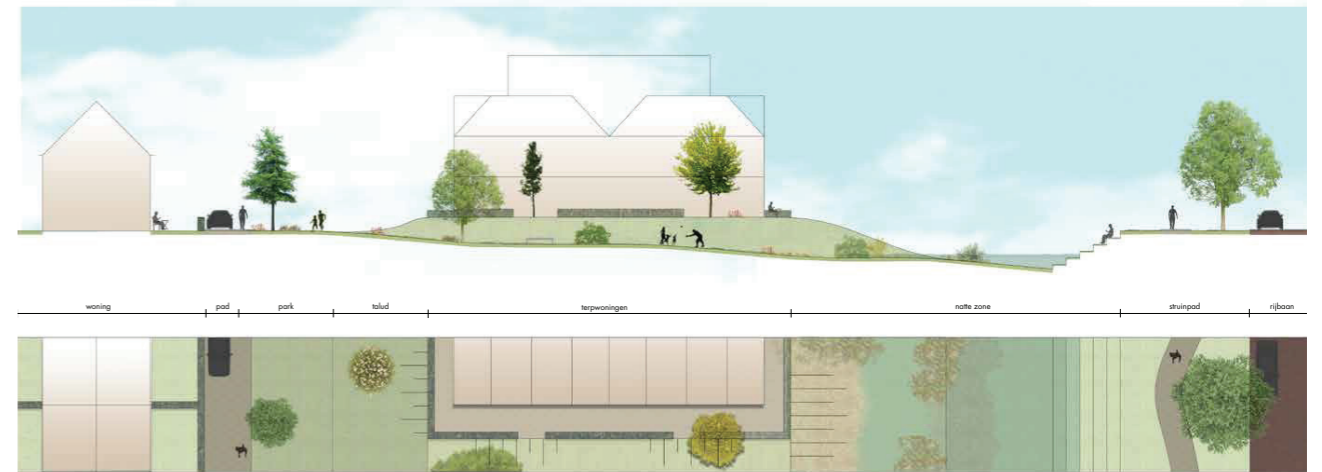


diverse beplanting voor
semi - transparant zicht op bebouwing
(voorbeeld Randweg Uden noord)

3.3 VERKENNINGSTUDIE WEST - VERKEERSSTRUCTUUR HOOFDONTSLUITING



- geen hoofdroute naar Repelakker II, wel een verbinding. Mogelijk afwaarderen naar fietsstraat
- Verharding in erven en aan parkzijde minimaliseren en inrichten als shared space, auto te gast, alleen bestemmingsverkeer
- werken met afsluitingen aan parkzijde en op erven
- parkeren op binnenterreinen en in zone Bergmaas



3.4 VERKENNINGSTUDIE WEST - VERKEERSSTRUCTUUR CALAMITEITENROUTE & LANGZAAM VERKEER



- daar waar nodig calamiteitenroute nodig is verharding verbreden door middel van grasbeton of versterkte groenzone

calamiteiten



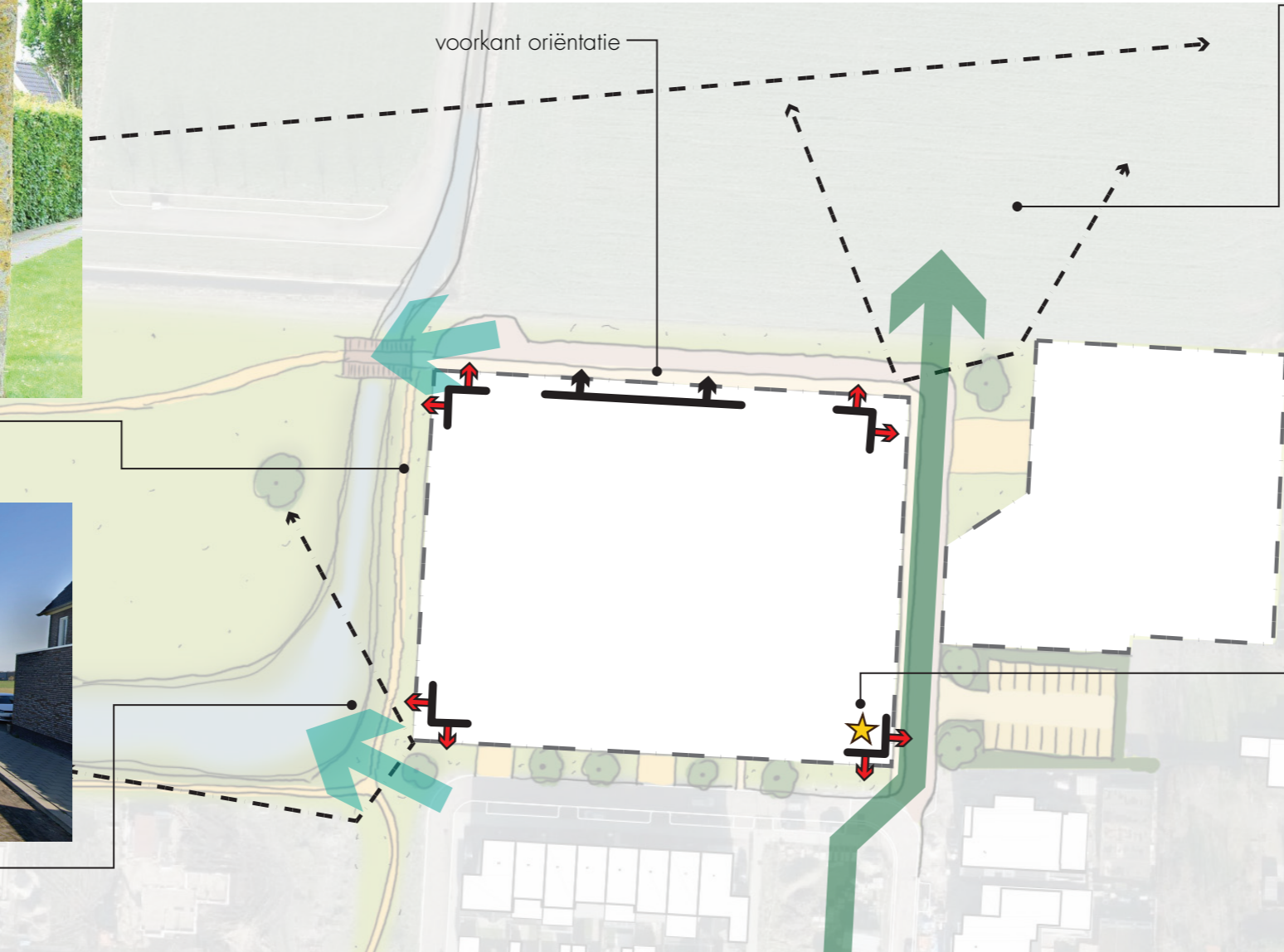
- Aan parkzijde verbreed voetpad/fietspad waar bestemmingsverkeer en calamiteiten over kunnen

langzaam verkeer

3.6 VERKENNINGSTUDIE OOST - STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN



aandacht erfafscheiding



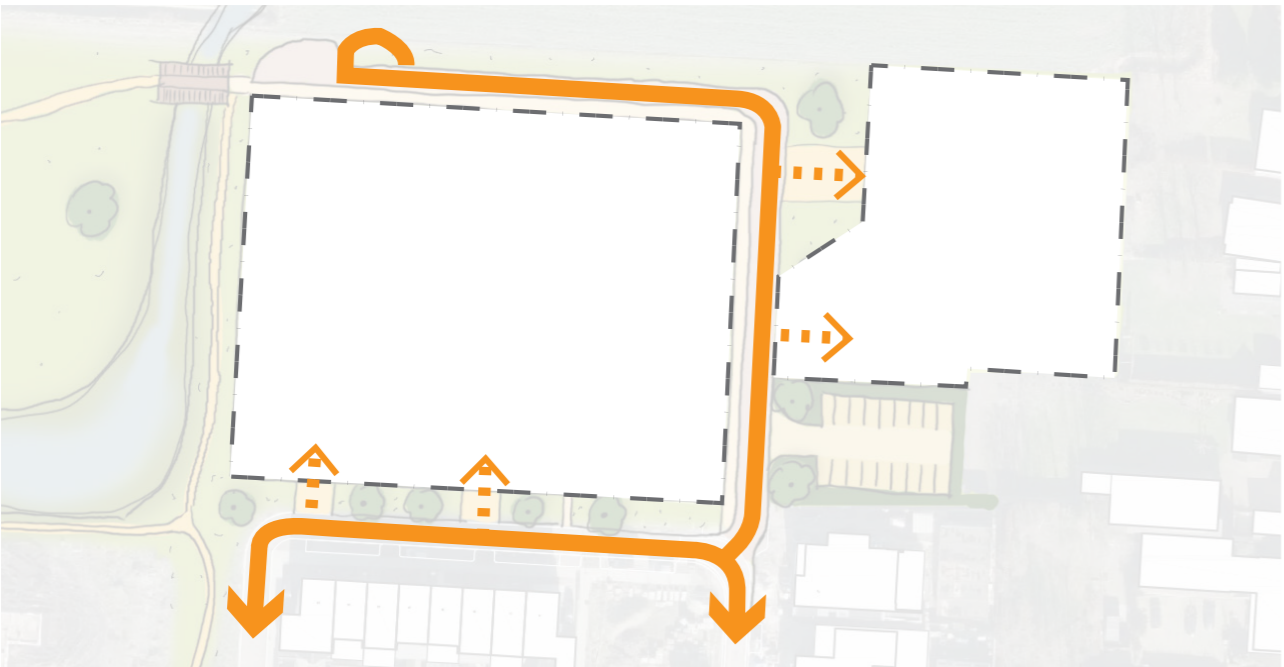
zichtvenster



zichtvenster



dubbele oriëntatie accent



ontsluitingsstructuur

4. WOONSFEREN



4.1 WONEN AAN HET ERF ■ INTIEM - GROEN - KLEINSCHALIG

WOONSFEER - INTIMITEIT - KLEINSCHALIGHEID

- Voorkom lange rechtstanden, maak hoekverdraaiingen
- Voorkom lange dichte wanden, werk met kleine blokken of varieer met verschillende woningtypes (rijwoningen, levensloopbestendig, of tweekappers)
- Zorg voor variatie

LANDSCHAP – BELEVING - STRUCTUUR

- Verbindend met groene parkzone, structurerend
- Ruimte voor oppervlakkige waterberging richting groene middengebied
- Beperkte grootte van voortuinen, erf heeft al groene kwaliteit, voortuin is het verlengde van het erf

ARCHITECTUUR

- Dorps – traditioneel - baksteen architectuur met pannendaken

PARKEREN – MINIMAAL IN STRAATBEELD

- Autoluw, alleen calamiteiten
- Parkerenhoven op achterterreinen, groene uitstraling
- Entree parkeerhof via woonerf aan zijde Bergmaas
- Langzaam verkeersverbindingen met achterterrein



- wonen aan het erf
- wonen aan het park
- wonen aan de dorpsrand
- wonen in de parkzone

Woonsferen



4.2 WONEN AAN DE DORPSRAND ■ DORPSGEZICHT

WOONSFEER – DORPSRAND – ENTREE VAN ZEELAND

- Geen woonmilieu aan de Bergmaas, maar aan nieuwe straat/dorpsrand
- Gevarieerde beeld op dorpsrand vanaf Bergmaas:
 - voorkom grote wandvorming, varieer met blokken, bouwtypes, gevelrooilijnen en/of bouwhoogtes (hoofdzakelijk 2 laags met kap, op de hoeken kan een kleine verhoging of draaiing van de kap wenselijk zijn als accent)
 - varieer met een landschappelijke halfopen structuur om overgang van bestaande groene achterzijden aan zuidzijde naar nieuwe dorpsrand goed in elkaar over te laten vloeien
 - voorkom lange rechtstanden, varieer met afstanden tot Bergmaas
- Duidelijke dorpsentree naar Zeeland (en dus Repelakker III)
- Relatie met buitengebied, zichtlijnen op open landschap (richting Zevenhuis)

LANDSCHAP – MULTIFUNCTIONEEL

- Behoud laanbomen Bergmaas
- Landschappelijke inpassing voor nieuwe dorpsrand
- Ruimte voor waterberging, natuur, parkeren, recreatie
- Talud van 1,5 m (niet hoger ivm zichtlijnen op open landschap - Zevenhuis) ten behoeve van geluidsbelasting van Bergmaas op woningen
- Voortuin gescheiden van voetpad met een haag

ARCHITECTUUR

- Dorps – traditioneel - baksteen architectuur met pannendaken

PARKEREN – IN HET LANDSCHAP

- Parkerenhoven op achterterreinen en langs de Bergmaas
- Parkeren in groenzone Bergmaas, mits groen ingepast en in verhouding met landschap



- wonen aan het erf
- wonen aan het park
- wonen aan de dorpsrand
- wonen in de parkzone

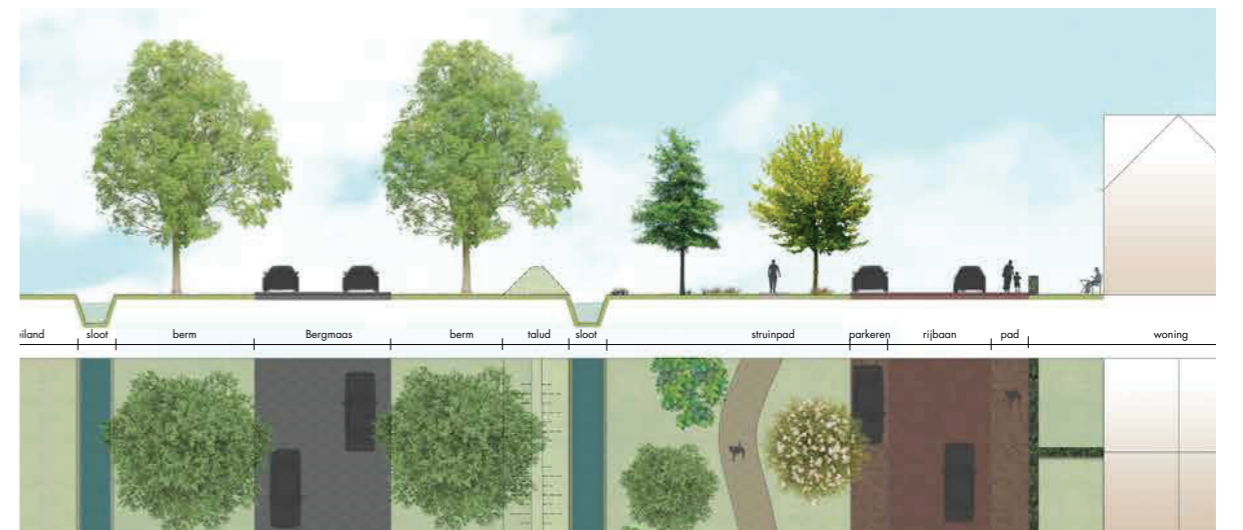
Woonsferen



Dorpse uitstraling, dwarskap breekt de rij en accentueert



Hoekoplossing, voordeur op kops kant



Schetsprofiel

4.3 WONEN AAN HET PARK ■ GROEN - VERBLIJFSKWALITEIT

WOONSFEER – PARKWONINGEN – LANDSCAPPELIJKE KWALITEIT

- Duidelijke relatie van woningen met het park (kleine voortuin)
- Afwisselende begeleiding van het groene park door
 - afkaderen door wandenvorming van bebouwing
 - groene verbindingen met openheid tussen bebouwing
- Variëren met goothoogtes (1 laag met kap of 2 lagen met kap met accenten op hoeken)

LANDSCHAP – OPENBAAR PARK

- Woningen staan met voeten in het park
- Minimale voortuin afgescheiden met voetpad met een haag

ARCHITECTUUR

- Dorps – traditioneel - baksteen architectuur met pannendaken

PARKEREN – NIET IN HET PARK

- Voor rijwoningen geldt parkeren op achterterreinen (minimaal 1 pp per woning)
- Voor vrijstaande woningen en tweekappers geldt parkeren op eigen terrein, voor op perceel verharding aan parkzijde minimaliseren (fietsstraat voor bestemmingsverkeer oid), auto te gast – shared space – tevens calamiteiten route



Rijwoningen aan het groen met beperkte verharding voor bestemmingsverkeer



Rijwoningen aan het groen met beperkte verharding voor bestemmingsverkeer



Tweekappers aan het groen met beperkte verharding voor bestemmingsverkeer



Vrijstaande woningen aan het groen met beperkte verharding voor bestemmingsverkeer



Woonsferen

- wonen aan het erf
- wonen aan het park
- wonen aan de dorpsrand
- wonen in de parkzone



Hoekoplossing, voordeur op kopse kant



Rijwoningen met voet in het groen



Diverse typtypen aan het groen, speelse inrichting groen

4.4 WONEN IN HET PARK GROEN - NATUURLIJK

WOONSFEER – PARKWONINGEN – LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

- Duidelijke integratie van de solitaire met het park
- Voor grondgebonden solitairen geldt dat deze dienen aan te sluiten bij de grondgebonden woningen in de directe omgeving. Voor niet grondgebonden solitairen geldt een maximum van vier bouwlagen met terugliggende 4e laag, waarbij een eventuele parkeerkelder en overige voorzieningen zoals bergingen niet is inbegrepen.
- Maximaal 2 solitairen, ook 1 cluster mogelijk

LANDSCHAP – OPENBAAR PARK

- Ruim baan voor bomen, heesters, waterberging, spelen, natuur
- Buitenruimtes bij grondgebonden woningen gaan een duidelijke relatie aan met het park
- Relatief kleine buitenruimtes/tuinen aan parkzijde voor de grondgebonden woningen. Aan de binnenzijde wel meer ruimte mogelijk. Voor solitairen moeten grotere buitenruimtes wel mogelijk zijn

ARCHITECTUUR –

- Natuurlijke materialen - modern

PARKEREN – LANDSCHAPPELIJK INGEPAST

- Bij de solitairen wordt het parkeren geconcentreerd en landschappelijk ingepast



- wonen aan het erf
- wonen aan het park
- wonen aan de dorpsrand
- wonen in de parkzone

Woonsferen



4.5 WONEN IN REPELAKKER II ■ VOORTZETTING - AANSLUITEN

WOONSFEER – REPELAKKER II

- Doorzetten woonstraten Repelakker II
- 1 laag met kap of 2 lagen met kap
- Accenten op de hoeken
- Voor de woningen aan de zijde Kerkstraat geldt dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 2 lagen met een kap, waarbij de maximale bouwlaaghoogte (van vloer tot plafond) 3,50 m bedraagt en de kaphoogte niet meer dan 4 m bedraagt; de goot- en bouwhoogte niet hoger mogen zijn dan 24,25 m + NAP respectievelijk 27,25 + NAP

LANDSCHAP – BELEVING GROENE PARKZONE - STRUCTUUR

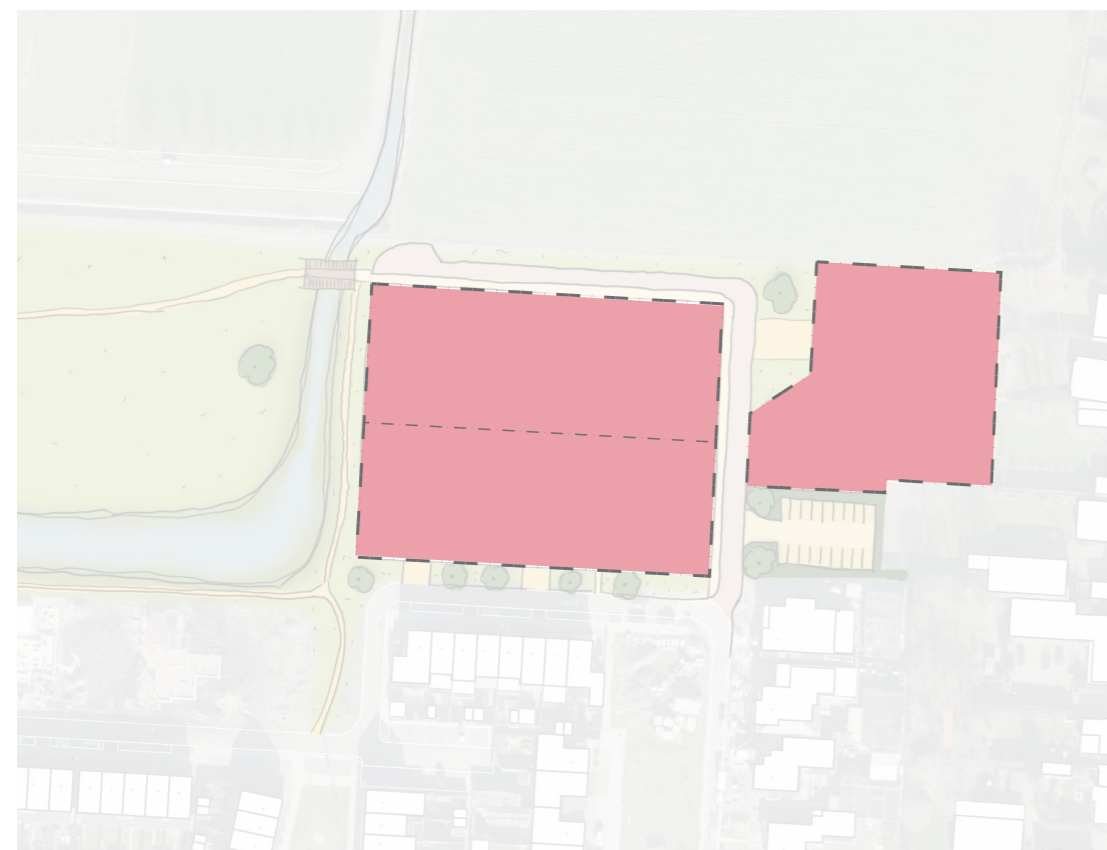
- Doorzetten groenstructuur Repelakker II
- Nadruk groen ligt op bestaande groenstructuur en groene parkzone, in straten beperkt groen

ARCHITECTUUR –

- Voornamelijk zelfbouwkavels als doorvertaling van Repelakker II
- Dorps – traditioneel - baksteen architectuur met pannendaken

PARKEREN – FUNCTIONEEL - DICHTBIJ

- Parkeren op eigen terrein
- Langsparkeren in straat
- Parkeren in koffer (zoals in Repelakker II)



Woonsferen





Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch