

Beeldkwaliteitplan
Achter den Eijngel
Lennisheuvel

JANSSEN & JONG | 
projectontwikkeling

 **hazenbergh** | TBI

17 april 2018



COLOFON



HOUTMAN+SANDER

Landschapsarchitectuur

Groot Grinsel 3

5275 BZ DEN DUNGEN

073 644 84 91

info@houtmanensander.nl

www.houtmanensander.nl

Projectnummer: 143

Status: definitief

Datum: 17 april 2018

Opdrachtgever:

Janssen de Jong Projectontwikkeling

Hazenberg Bouw

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Stedenbouwkundig ontwerp	4
3.	Openbare ruimte	10
4.	Architectuur	14

1| Inleiding



Locatie ontwikkeling Achter de Eijngel Lennisheuvel

Aan de zuidrand van Lennisheuvel worden de komende jaren circa 85 woningen gerealiseerd. Deze woningen zullen in een aantal deelprojecten gerealiseerd worden. De grootte van de deelprojecten en de snelheid van de fasering is nog niet bekend. Daarom is er voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp een aantal beeldkwaliteitsregels opgesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst te borgen.

Het ontwerp kent een sterke landschappelijke hoofdstructuur, waardoor de uitwerkingsregels voor de architectuur minimaal gehouden kunnen worden. De belangrijkste ruimtelijke regels (bouwmassa/oppervlakte/positie/hogte) staan verwoord in de regels van het bestemmingsplan Achter den Eijngel.

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Stedenbouwkundig ontwerp
- Inrichting openbare ruimte
- Architectuur

2 | Stedenbouwkundig ontwerp

De zuidrand van Lennisheuvel heeft op dit moment een zeer groene uitstraling aan de Heerenbeekloop. Het stedenbouwkundig ontwerp speelt in op die landschappelijke kwaliteiten. Er wordt geen dicht bebouwde wand voorgesteld, maar een rafelige dorpsrand. Deze structuur is tevens gestoeld op de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

De historische heggenstructuur en oude paden door het gebied, hebben als referentie gediend voor de ontworpen hoofdstructuur van de openbare ruimte en voor de te ontwerpen verkaveling. De exacte maatvoering van de verkaveling zal mede bepaald worden door het definitieve programma en de fasering.

De bebouwing in het plangebied neemt af in dichtheid van noord naar zuid. Er is veel contact tussen het bestaande landschap en de bestaande rand van het dorp. De verkavelingsgrens aan de zuidrand heeft bewust een grillig verloop. Hierdoor bepaalt de historische heggenstructuur en de richting van de Heerenbeekloop de grens en niet de huidige kadastrale begrenzing. De ruimte tussen de woningbouw en de kadastrale begrenzing wordt gebruikt voor de, als gevolg van de woningbouw noodzakelijke, regenwaterberging.



Uitsnede plangebied op luchtfoto



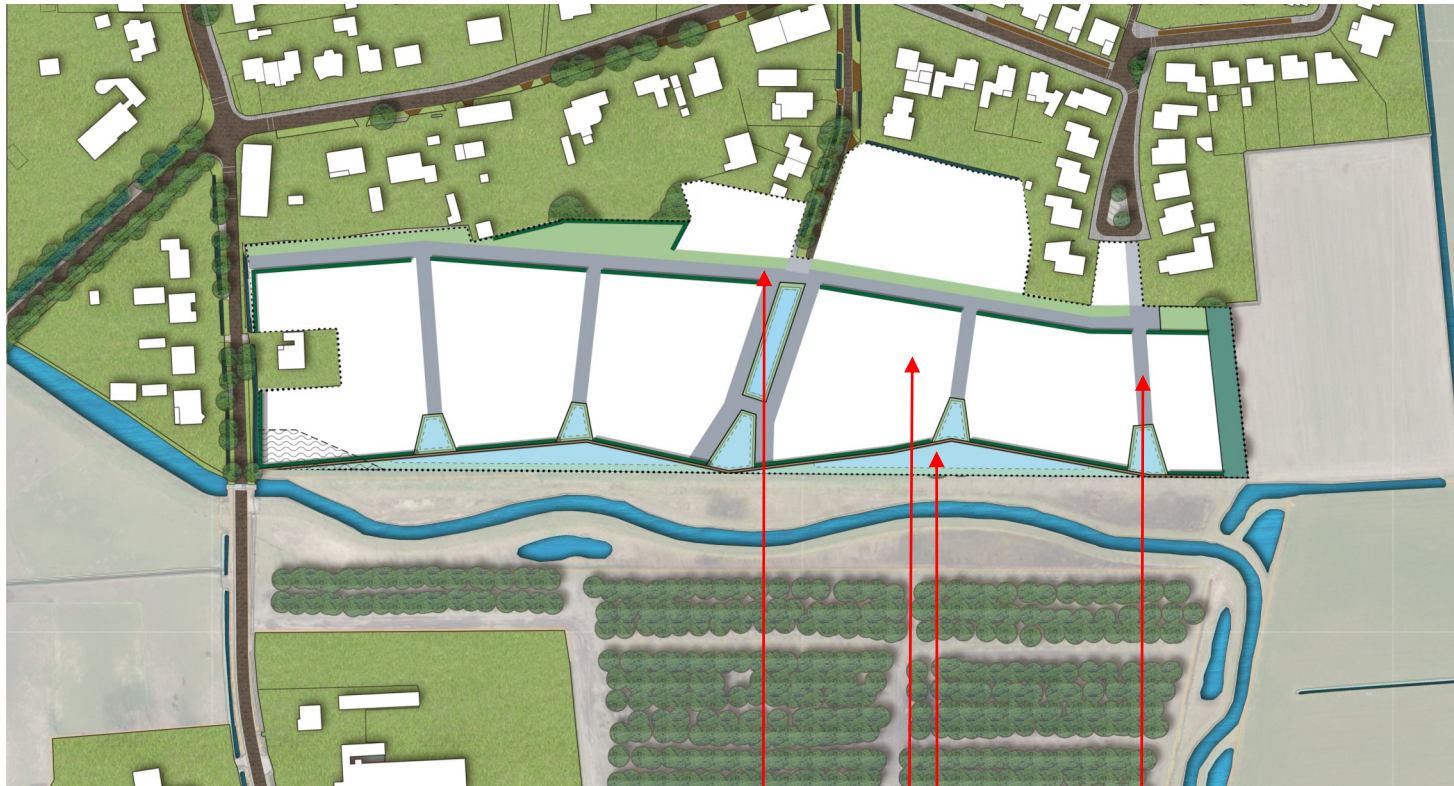
Stedenbouwkundige en landschappelijke context



Plangebied op historische context:
route en heggenstructuur.



Stedenbouwkundig concept



Rug van de kamstructuur: hoofdontsluiting en parkeren

Woonvelden tussen rug en wiggen: uitwerking volgens spelregels.

Ruimte voor waterberging een (lage) zuidrand van het plangebied.

Doodlopende straatjes, groene woonwigen tussen Heerenbeekloop en dorpsrand

De hoofdropzet van het stedenbouwkundig ontwerp wordt gekenmerkt door een kamstructuur.

Aan de noordzijde ligt de hoofdontsluiting van het plangebied, die tevens zorgt voor een ontsluiting van de bestaande kavels aan de noordzijde van het plangebied. Aan deze rug van de kam kan een deel van de parkeeropgave in een groene setting worden gerealiseerd. Tevens is aan deze rug van het plangebied de grootste woningverdichting mogelijk: dichtbij het dorp en voldoende infrastructuur.

Haaks op de rug van de kam zijn noord-zuid georiënteerd straatjes geprojecteerd die aan de noordzijde smal beginnen en uitwaaiëren naar het zuiden, richting de Heerenbeekloop.

Aan de zuidrand volgt de erfgrans grotendeels de route van de Heerenbeekloop. Tussen de woningbouw en de Heerenbeekloop is ruimte voor de wateropgave van het plangebied, wat gecombineerd wordt met een bijzondere overgang van de openbare ruimte naar de private kavels.

Het opgestelde landschappelijke inpassingsplan bepaalt de hoofdstructuur van de uit te werken woongebieden.

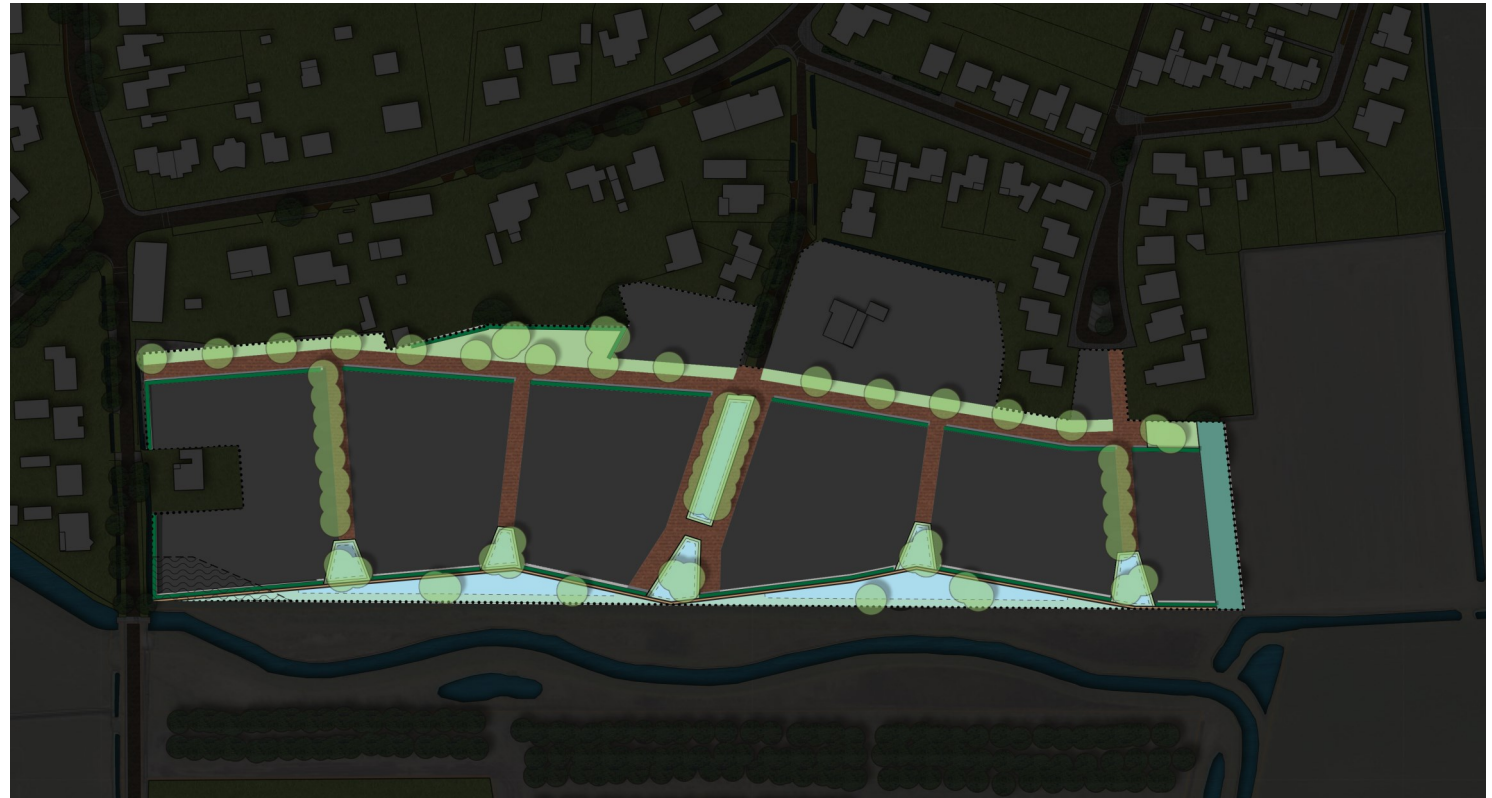
3| Openbare ruimte

Voor de omschrijving van de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte, wordt onderscheid gemaakt tussen de infrastructuur, de groenstructuur en het watersysteem.

Infrastructuur

De hoeveelheid verharding in het plangebied wordt geminimaliseerd om daarmee het dorpse karakter goed te kunnen behouden. Alle bestrating wordt met één genuanceerde kleurstelling gebakken klinker (roodbruin) of betonstraatsteen (minimaal 80% natuursteen toevoeging in toplaag) gerealiseerd. Voor rijweg, parkeerplaatsen en trottoir kan een ander legverband of maatvoering van het materiaal worden toegepast.

Indien mogelijk zullen bezoekersparkeerplaatsen aan de wiggen uitgevoerd worden in bijv. grasbetonsteen. Indien dit niet gewenst is, zal hetzelfde materiaal worden toegepast als in de rijwegen met een minimale aanduiding van de parkeerplek.





1. Voorbeeld toepassing grasbetonsteen. Referentie Den Bergh, Boxtel).
2. parkeren rijwegen eenduidig gematerialiseerd, minimale vakaanduiding (ingepast in uit te werken woonvelden)
3. centrale goot als rijweggeleding en afwatering.



Groenstructuur

Alle erfgrenzen van de woningen in het plangebied worden voorzien van erfhagen. De hagen grenzend aan het openbaar gebied blijven laag (max. 1.00 m). Ook aan het park wordt nagestreefd lage hagen toe te passen. In combinatie met een schanskorf is dit mogelijk. Aan het park mag de erfhaag onderbroken worden door een deel van het woonhuis dat op de erfgrans staat.

Aan het einde van de wiggen bevindt zich een groene spie. Deze groene plekken zijn laag gelegen zodat ze deel gaan uitmaken van de waterhuishouding van het plangebied.

De verbrede koppen van de spie en de parkeervoorzieningen in het plangebied worden voorzien van bomen. Bij de soortkeuze wordt zoveel mogelijk aangesloten op de van nature voorkomende boomsoorten in de omgeving van het bouwplan. Daarbij wordt extra aandacht gevraagd voor de biodiversiteit en de seizoenbeleving. De bomen staan altijd in een nog nader te bepalen onderbeplanting. Nadere toelichting op de beplantingskeuze is te vinden in het bij het bestemmingsplan behorende landschappelijke inpassingsplan.





1. groene erfscheiding, laag aan voorzijde, hoog aan achterzijde
2. toepassing van boomsoorten die van nature voorkomen in de omgeving, bijv. wilg, els, zoete kers
3. Voorbeelduitwerking lindebomen aan de rug

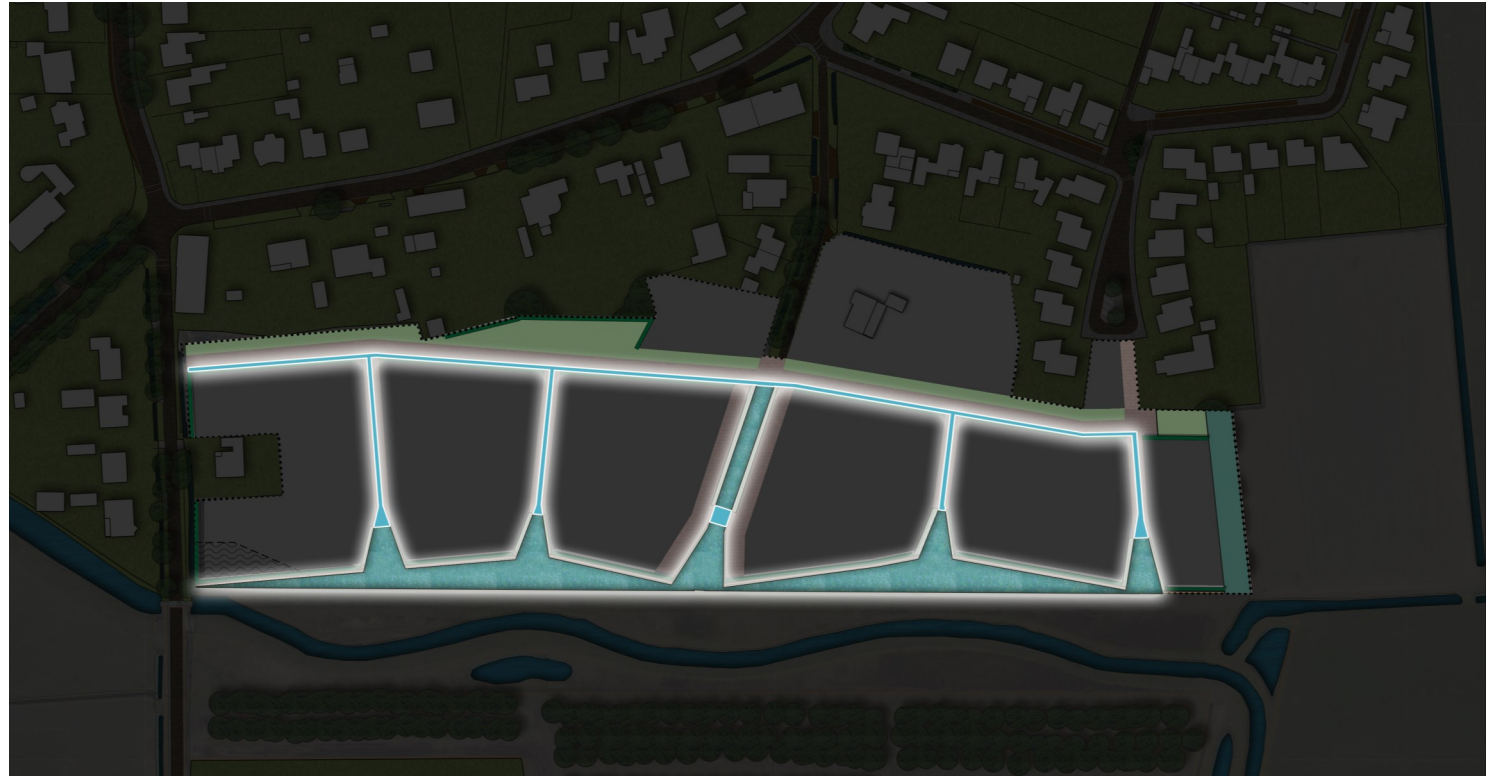


Watersysteem

De opvang en inpassing van regenwater speelt een belangrijke rol bij tegenwoordige stedenbouwkundige ontwikkelingen. In het plan Achter den Eijngel wordt daar op een natuurlijke wijze aandacht aan besteed.

Er worden geen straat- of trottoirkolken toegepast. Water zal langs een trottoirband (aan de rug) en via een holle weg (wig) afstromen naar de lager gelegen waterberging aan de Heerenbeekloop.

De eerste berging vindt plaats in een verbrede ruimte aan het einde van de woonstraatjes. Daarna stroomt het water over in de landschappelijke berging aan de zuidzijde van het plangebied.





1. Opvang en berging regenwater aan de zuidzijde van het plangebied
2. Afvoer van de straat naar de groene wiggen
3. Holle weg of molgoot zorgt voor de afvoer van regenwater in de woonstraatjes.

4 | Architectuur

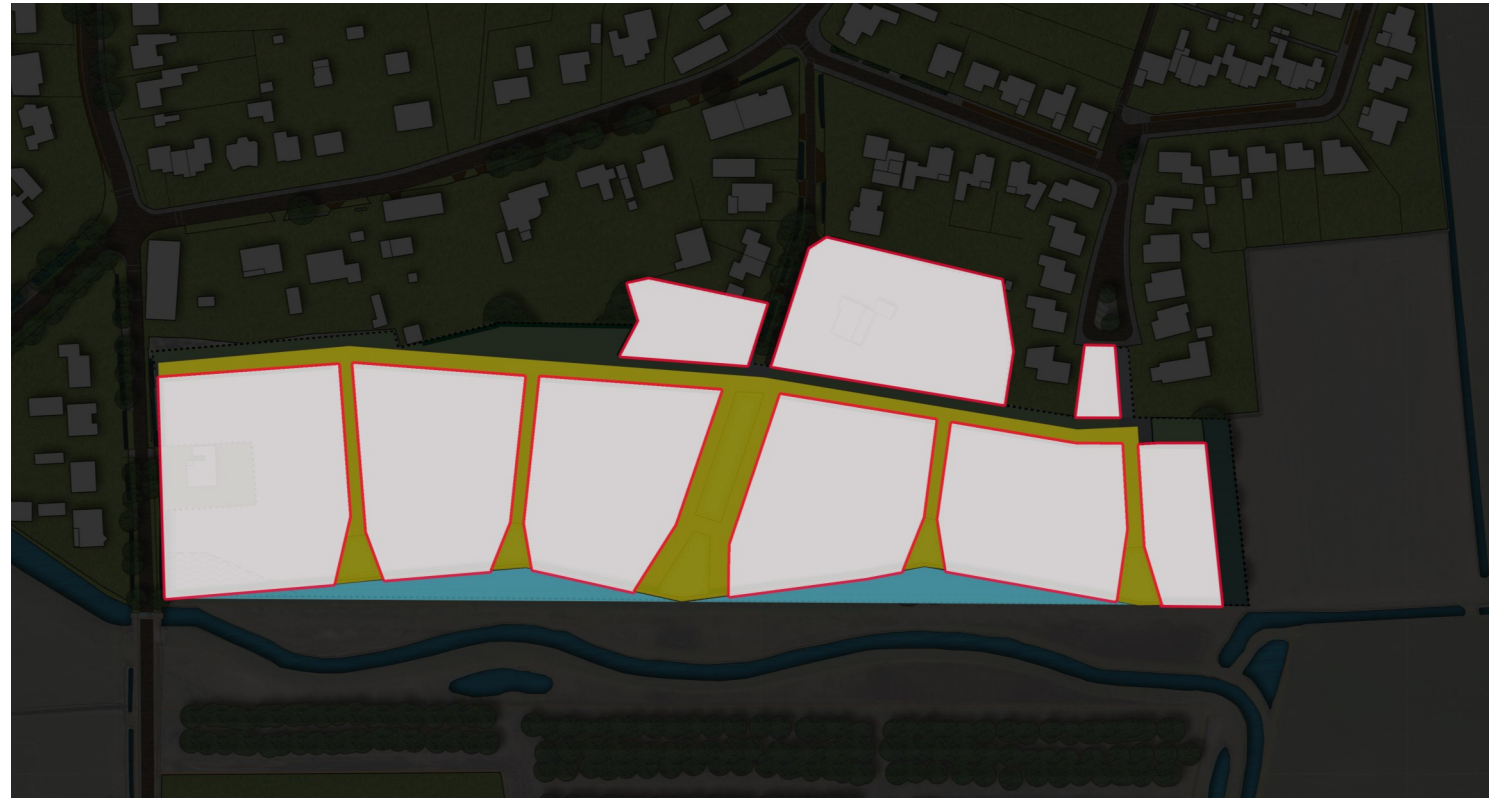
De stedenbouwkundige hoofdstructuur en het bijbehorende landschappelijke inpassingsplan van Achter den Eijngel borgen de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied.

De openbare ruimte vormt als het ware de kapstok voor de gefaseerde uitwerking van de woonbuurten. Door de heldere structuur en de spelregels voor de overgangen tussen de openbare ruimte en het uitgeefbare gebied, wordt een zo 'architectuur-proof' mogelijke ontwikkeling in gang gezet.

Dat wil niet zeggen dat alles gebouwd mag en kan worden. Het bestemmingsplan borgt de belangrijkste regels voor de gebouwde ontwikkelingen.

In verband met de gefaseerde ontwikkelingen is nog niet vast te leggen hoe de verkaveling per woonbuurt er precies uit gaat zien.

Dit beeldkwaliteitplan biedt inspiratie en enkele spelregels waar de architectonische uitwerking aan moet voldoen. Daarvoor is het plangebied in een aantal zones verdeeld die tot de noodzakelijke maar niet dogmatische differentiatie in het plangebied zal zorgen.





Wonen aan de rug

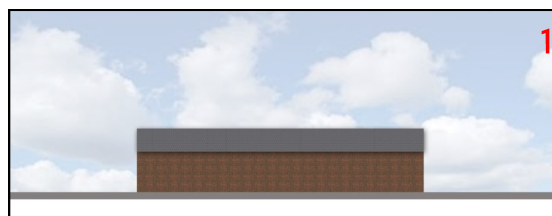
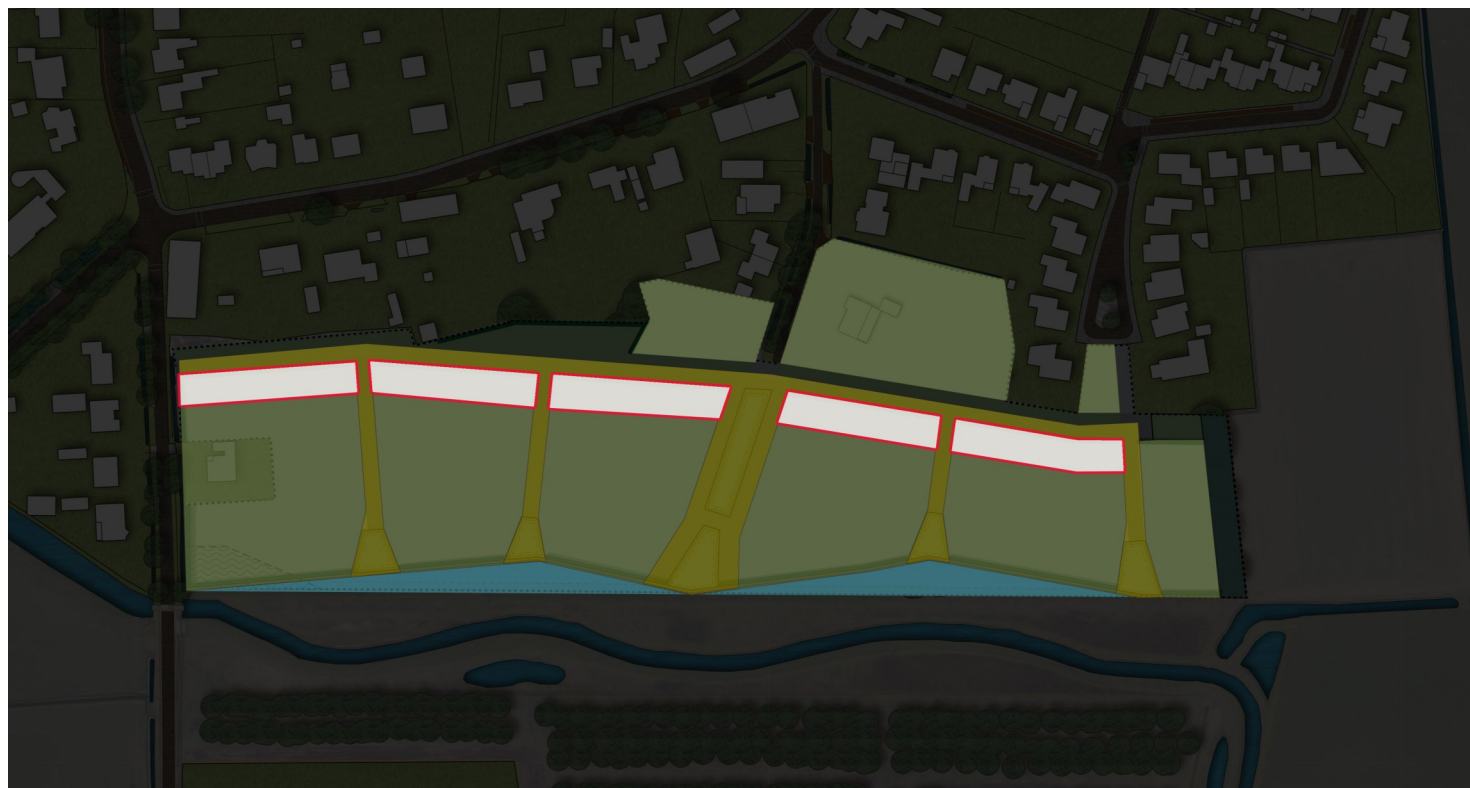
Aan de noordelijke ontsluitingsroute wordt gewoond met de voordeur aan de straat. De straat wordt gekenmerkt door een rijweg, een parkeerzone aan de noordzijde (afgewisseld met bomen) en een trottoir voor de woningen langs.

In deze zone is de dichtheid van woningen het grootst. Er zijn wel spelregels voor de beeldkwaliteit van wonen in deze zone. De aangesloten blokken mogen niet te lang zijn of ze dienen te worden voorzien van een knik in de rooilijn.

Op de hoek van de rug en de entrees naar de wiggen draait bijvoorbeeld de kapconstructie. De kopwoning van de rug wordt daardoor ook de entreewoning van de wiggen.

In het schema staan de verfijningsregels voor de verdichte woningbouw aan de rug weergegeven:

1. principe van een woonrij aan de rug met langskap (8 woningen): op deze wijze niet acceptabel.
2. opknippen van volume: rij > 4 woningen voorzien van verspringing van minimaal 1.00 m, langere rijen opknippen in 2 volumes of verspringing in de rooilijn.
3. kopwoningen voorzien van gedraaide kap, onderdeel van rug en





wig of door een verbijzondering in de zijgevel waardoor een bijzondere kop ontstaat. Roodbruine baksteen als basis in gevel, lichte accenten ondergeschikt mogelijk.

4. Percelen voorzien van groene erfscheidingen en ligging aan boomrijke straat.

Wonen aan de wig

Aan de wiggen staan de woningen in een ruimere setting dan aan de rug. Het kunnen korte rijen van maximaal 4 woningen, 2/1 kap woningen of vrijstaande woningen zijn.

Er bevindt zich een groene erfscheiding tussen de openbare ruimte en de kavels.

Het parkeren voor deze woningen vindt plaats op eigen terrein.

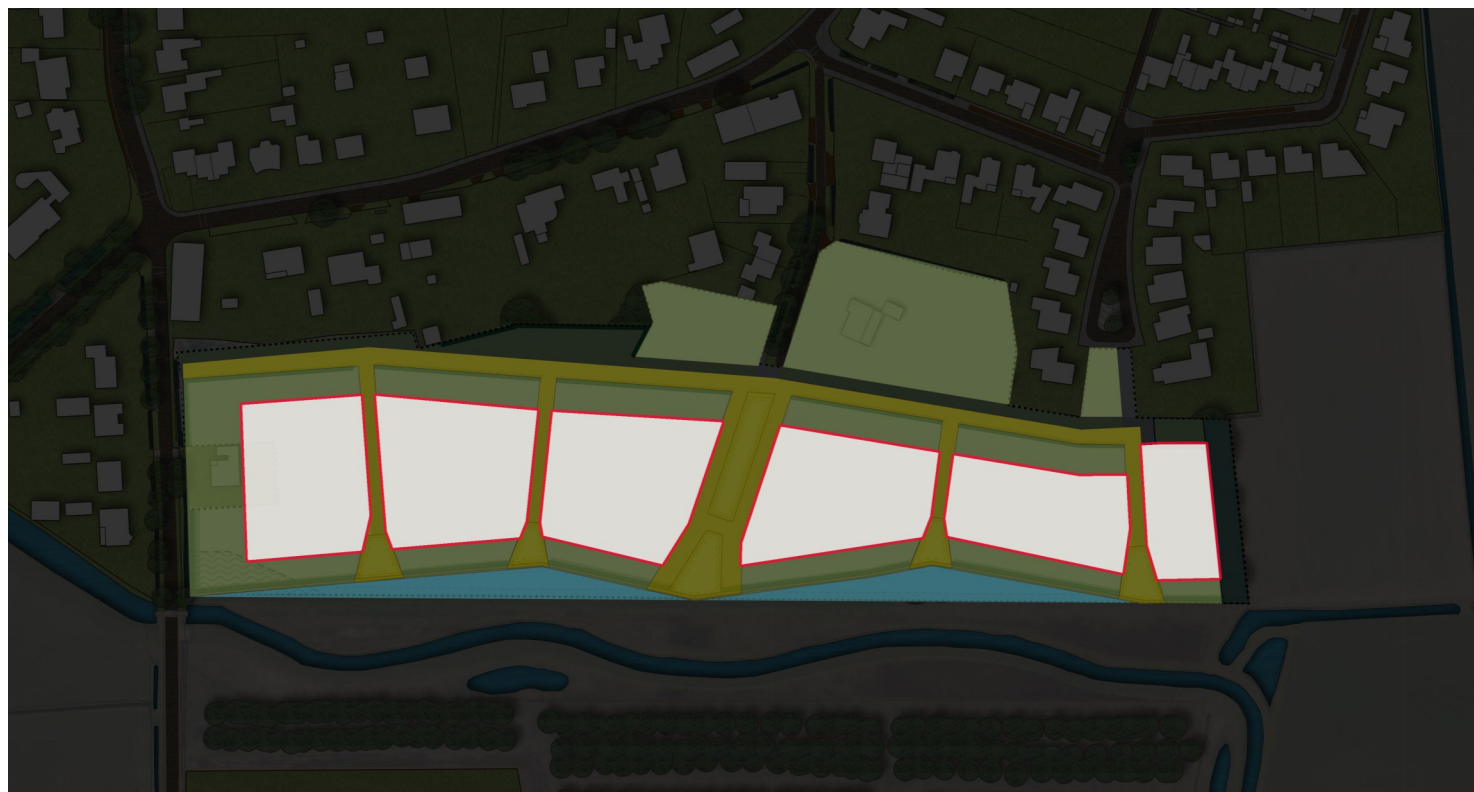
De kleurstelling van de architectuur is gevarieerder dan aan de rug, per buurtje mag een eigen identiteit ontstaan zonder projectmatige uitstraling.

Nok- en gootrichting zijn vrij. Het is de wens om de woningen niet in een gelijke rooilijn te plaatsen en ook de kaprichting te wisselen. Hierdoor wordt voorkomen dat een dominante straatwand ontstaat.

De inrichting van de wiggen bestaat uit een als shared-space ingerichte woonstraat (geen scheiding voetgangers/ autoverkeer).

De wiggen verwijden zich naar de Heerenbeekloop. Hierdoor is er vanaf de rug optimaal zicht op het dal van de Heerenbeekloop.

De woningen aan de wig worden allen via de wig ontsloten middels maximaal 1 inrit.





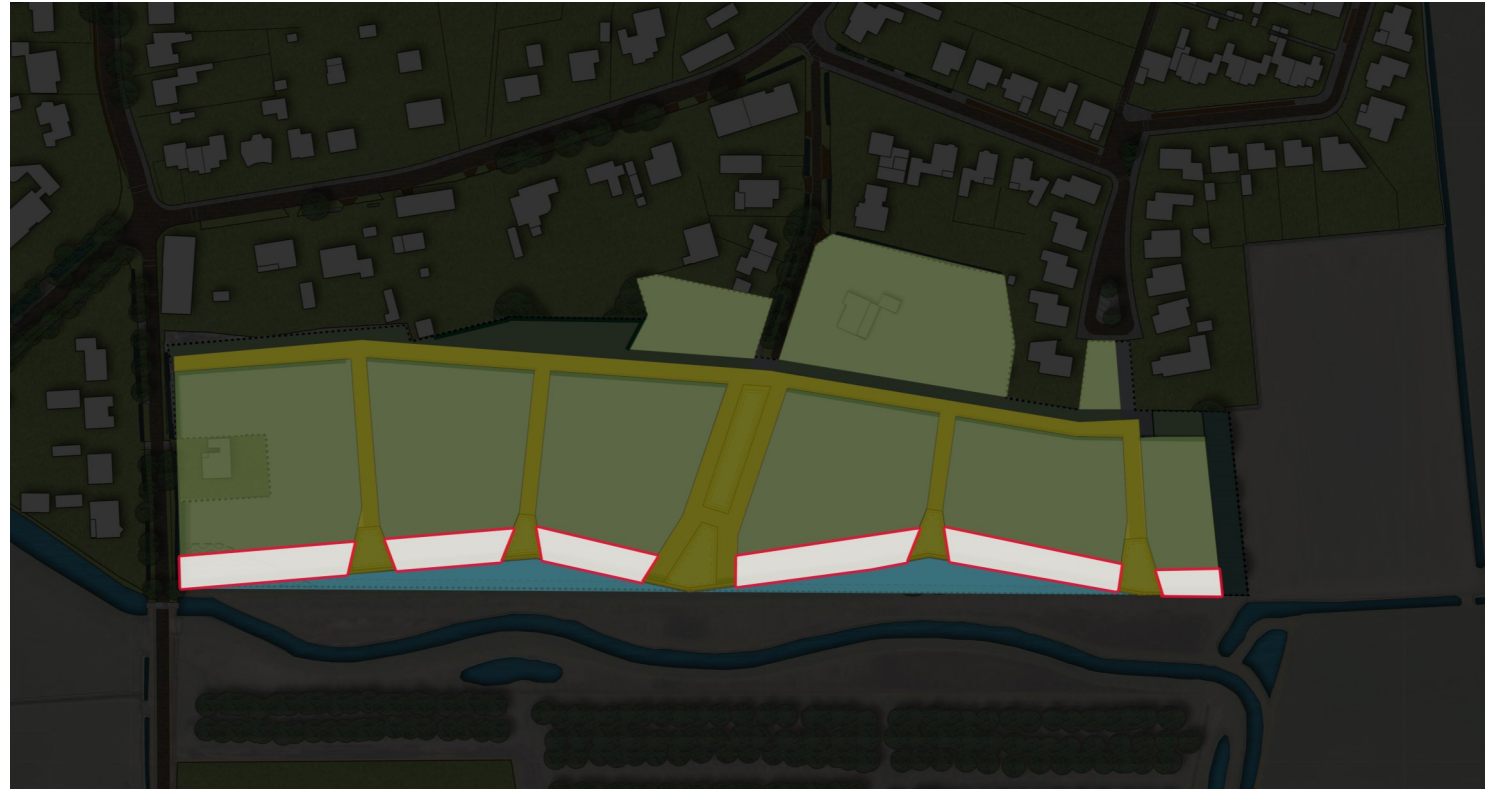
Wonen aan het park

Aan de zuidrand bevinden zich de specials van het plangebied. Deze woningen worden ontsloten vanaf de wig, maar hebben tevens een belangrijke representatieve zijde aan het park.

Deze woningen presenteren zich zowel aan de wig als aan het park. Hierdoor ontstaan aan de Heerenbeekloop 11 verlichte vensters aan het park.

Deze specials mogen een uitgesproken architectuur uitdragen. Er is wel de wens om een goede afwisseling in kleurstelling en kaprichting na te streven zodat een 'schijnbaar willekeurige' rand ontstaat. Seriematige ontwikkeling dient op deze locatie voorkomen te worden.

De woningen staan veelal direct aan de lager gelegen wadi in het park. Een schanskorf maakt onderdeel uit van de erfscheiding waardoor een lage haag (en daarmee zoveel mogelijk contact met het park) mogelijk is. Harde erfscheidingen achter/op de schanskorf zijn niet toegestaan.





Kavels Rigtpad

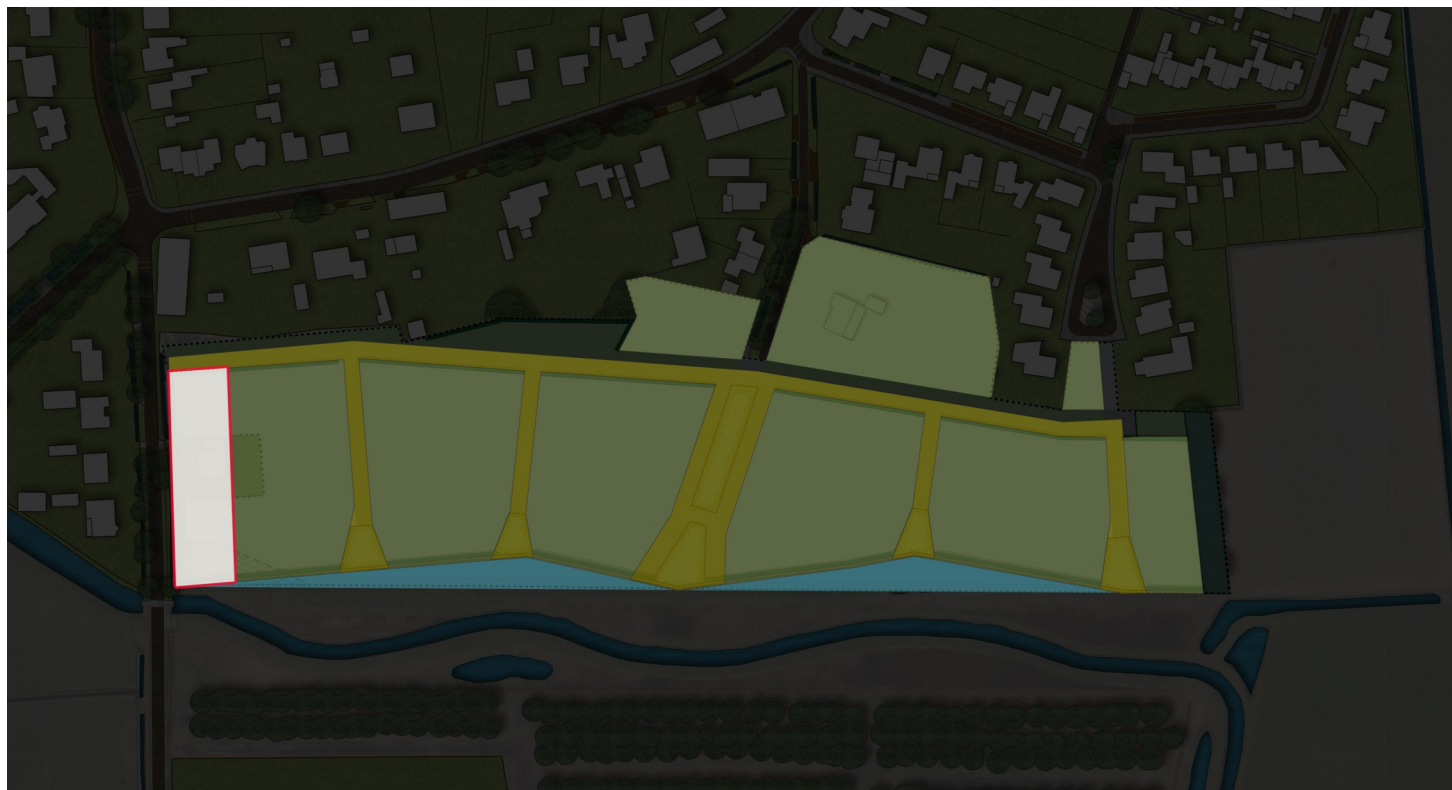
Aan het einde van het bestaande Rigtpad worden, als schakel tussen de bestaande woningbouw van de zuidrand van Lennisheuvel en de rug van het uitbreidingsgebied, enkele woningen gerealiseerd.

Ook deze woningen zijn aan lommerrijke straten gelegen (Rigtpad en de rug van het plangebied) en zullen met een haag van de openbare ruimte worden gescheiden. Het is de enige locatie waar nieuwbouw aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van de hoofdontsluiting is gesitueerd.

In uitstraling zullen deze woningen een harmonie aangaan met de bestaande bebouwing aan het Rigtpad en zich daar niet teveel van los moeten maken.

Het is wenselijk om ze iets te laten contrasteren met de woningen die aan de zuidzijde van de rugontsluiting worden gerealiseerd (aansluiting Rigtpad vs wonen aan de rug en verschil in noord- en zuidzijde). De entrees van deze woningen liggen aan de zijde van de rugontsluiting.





Kavels Mijlstraat

De woningen aan de Mijlstraat maken zich min of meer los van het woongebied Achter den Eijngel. Ze worden als ontsloten vanaf de Mijlstraat.

Voor deze woningen geldt de bestaand gerealiseerde woning aan de Mijlstraat als referentiekader.

Hiervoor gelden uit de vigerende welstandsnota de regels voor "historische kernen, linten en gemengde bebouwing"



Kavel Ploeg

Het perceel van ploeg 6 is nu nog een open ruimte die doorzicht biedt vanaf De Ploeg naar het buitengebied.

De woning die hier gebouwd wordt, zal ontsloten worden vanaf de Ploeg, waardoor er een achterzijde aan de rug ontstaat en een zijkant aan de (fiets)-doorsteek vanaf De Ploeg naar de Heerenbeekloop. Een hoge groene erfscheiding aan de achterzijde en aan de zijkant achter de woning is hier zeer gewenst om het lommerrijke karakter van de buurt te behouden.

In architectuur zou de woning het beste aansluiting kunnen zoeken bij de reeds gerealiseerde woningen aan de Ploeg.







HOUTMAN+SANDER

Landschapsarchitectuur

Groot Grinsel 3

5275 BZ DEN DUNGEN

073 644 84 91

info@houtmanensander.nl

www.houtmanensander.nl

