

Hoenderbos IV, Uden

Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan



Ontwerp door:

BDP.khandekar

BDP.Khandekar
Secr. Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuisen
079 34 26 728
info@bdpkhandekar.com
www.bdpkhandekar.com

december 2009

In opdracht van:



Gemeentehuis Uden
Markt 145, Uden
Postbus 83
5400 AB Uden
tel. (0413) 281 911
postbus83@uden.nl

Hoenderbos IV, Uden

1 INLEIDING	
inleiding	6
2 ANALYSE	
ligging plangebied	10
context plangebied	11
landschap	13
verkeer	14
randvoorwaarden	15
3 ONTWERP	
concept	18
ontwerp	20
deelgebieden	24
<i>de kop</i>	24
<i>kleurrijk lint</i>	26
<i>groene vingers</i>	28
themakaarten	30
<i>ontsluiting en parkeren</i>	30
<i>profielen</i>	32
<i>groen</i>	34
<i>woningtypologie</i>	35
<i>grondgebruik</i>	36
<i>hindercontouren</i>	37

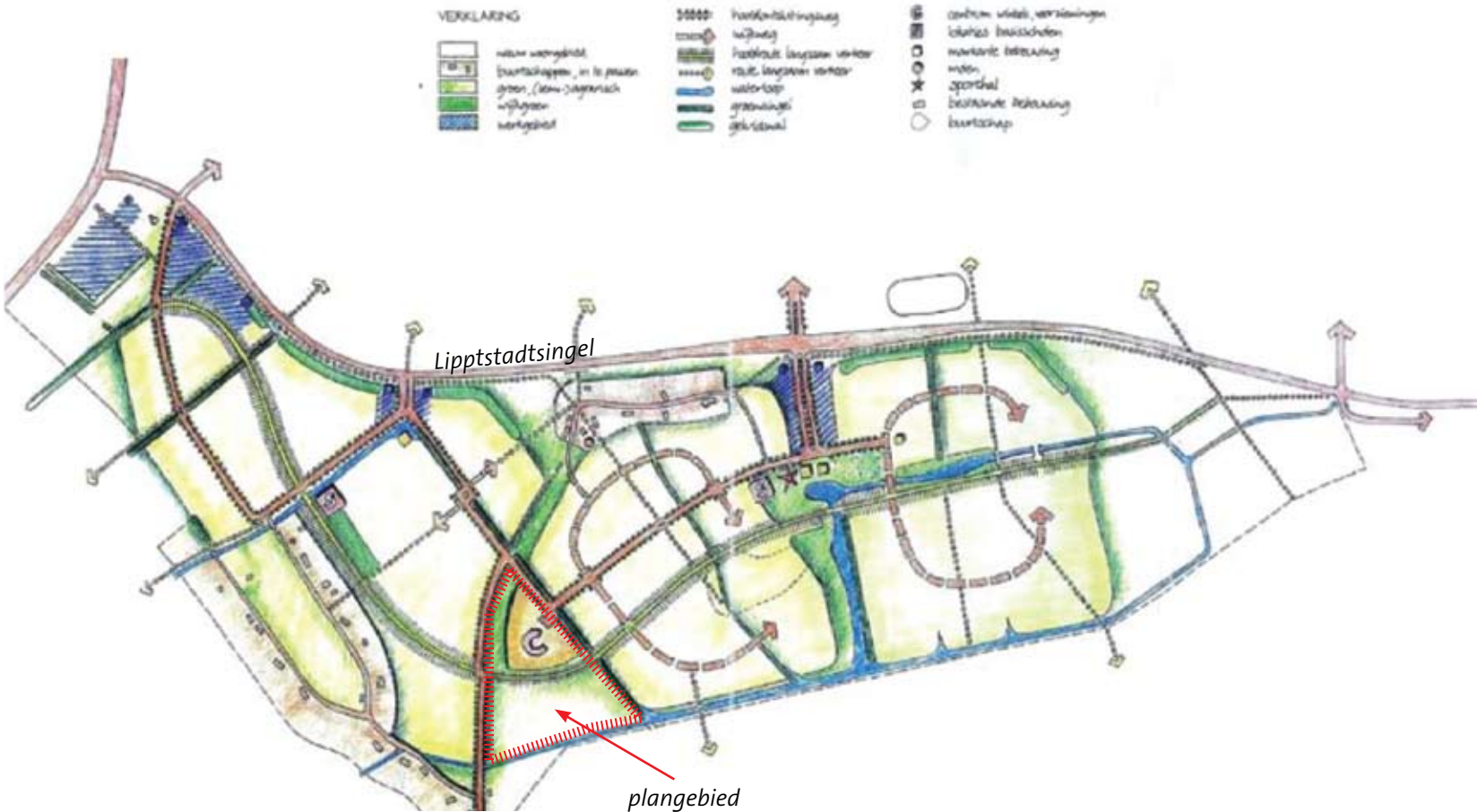


INLEIDING

In het zuiden van Uden liggen de meest recente uitbreidingswijken van Uden. In 1991 is de Structuurschets Uden-Zuid opgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen weergegeven voor het nieuw te ontwikkelen gebied. Uden-Zuid wordt ontsloten door de Lippstadtsingel, die de noordelijke grens is van het totale gebied. Ten zuiden van deze weg zijn drie wijken gepland: Velmolen, Hoenderbos en Eikenheuvel. In de plannen van 1991 is het plangebied aangewezen als gebied met de centrumvoorzieningen. Later is besloten om de centrumvoorzieningen niet hier te plaatsen, maar in de wijk Velmolen III. Het plangebied heeft hierdoor uitsluitend de functie wonen gekregen.

Als bindend element, door alle drie de wijken, loopt de Morgenweg / Kleurrijk lint. Deze weg heeft een kenmerkend profiel van aan weerskanten berkenbomen. De weg is voor langzaam- en bestemmingsverkeer bedoeld.

In 1994 is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor heel Hoenderbos en voor het westelijke deel van Velmolen Hierin staan de richtlijnen qua bebouwing en kleurgebruik geldend voor deze wijken, om eenheid te creëren.



Structuurschets Uden-Zuid, 1991

Inmiddels (eind 2009) is een deel van het gebied gerealiseerd en worden deelgebieden verder uitgewerkt. Hoenderbos I en II zijn gerealiseerd. Hoenderbos III wordt momenteel gebouwd. Hoenderbos IV, het plangebied, is de laatste fase van de wijk Hoenderbos. Ook is er al een deel van de wijk Velmolen gerealiseerd en is het overige deel van de wijk in de planvormingsfase. Van de wijk Eikenheuvel is nog niets gerealiseerd. Deze wijk zal als laatste ontwikkeld worden.



Stand van zaken eind 2009



2. ANALYSE

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het zuiden van Uden. Het ligt ten westen van de reeds gerealiseerde buurt Hoenderbos II en ten zuiden van de buurt Hoenderbos III, die momenteel gebouwd wordt. Ten westen van het plangebied ligt de buurt Eikenheuvel, een gebied wat later nog ontwikkelt gaat worden.

Het gebied heeft een driehoekige vorm met een maximale breedte van 390 meter en een maximale lengte van 465 meter. Het totale oppervlak is ongeveer 9,1 hectare. Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie en bestaat voor het grootste deel uit landbouwgrond. In het zuidwesten staat een schuur.

Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door de Ruitersweg. Dit is een doorgaande weg naar onder andere Erp met een vrijliggend fietspad. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door een smal water met fietspad. In het oosten ligt een fietspad, Eikenlaantje, met hierachter grondgebonden woningen.



Ligging plangebied in Uden



Afmetingen plangebied



Plangebied gezien vanuit Hoenderbos II met als grens het fietspad met aan weerszijden eikenbomen



Fietspad en smal water ten zuiden van plangebied



Plangebied gezien vanuit de Karrevracht



Plangebied gezien vanuit de Lentemorgen



Plangebied gezien vanuit het zuiden met op de achtergrond Hoenderbos II en III

CONTEXT PLANGEBIED



Hoenderbos II



Vrijstaande woningen aan de Lentemorgen



Hoenderbos III





Landschap ten zuiden van plangebied

Hoenderbos IV, het plangebied, ligt aan de rand van Uden en is hiermee het overgangsgebied van land naar stad. Aan de zuidkant ligt het plangebied direct aan de weilanden. Hier ligt een grote kwaliteit voor de wijk. De woningen aan de zuidzijde kunnen genieten van het mooie weidse uitzicht op het landschap.

Aan de zuidzijde ligt een watergang. Helaas ligt het water erg diep ten opzichte van het maaiveld en is bruin/rood van kleur. Dit maakt het water niet aantrekkelijk en ook niet goed zichtbaar.

In ten oosten is het water meer zichtbaar, doordat het water hoger ligt en minder rood/bruin van kleur is. Het water wordt van elkaar gescheiden door een overloop.

Aan de westkant van het plangebied is nu nog open landschap. Maar in de toekomst komt hier de uitbreidingswijk Eikenheuvel.

In het noorden van het plangebied zijn er plannen voor een kersentuin.

Het kleurrijk lint wordt gekarakteriseerd door de berken langs de weg. Dit zal doorgezet worden in Hoenderbos IV.



Groenstructuur

Hoenderbos IV is goed bereikbaar per auto. Het ligt dicht bij de snelweg A50. Vanaf de snelweg loopt er een rondweg de Lippstadt-Singel. Deze rondweg verbindt de wijken in Uden-Zuid met elkaar. Hier sluit de Karrevracht op aan, dit is de ontsluitingsweg van Hoenderbos/Velmolen. Vanaf de Karrevracht en vanaf de Ruitersweg zal een ontsluiting komen naar Hoenderbos IV. De Ruitersweg verbindt Uden met Erp. Het profiel is vrij smal met een losliggend fietspad. Rond het plangebied liggen aan alle randen fietspaden. De fietspaden los zijn gekoppeld van de autorijbaan.



Ruitersweg met karakteristieke bomen



Wegenstructuur

Voor Hoenderbos IV is een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden, januari 2008, door de gemeente Uden opgesteld. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

- Woningbouwprogramma:

Als richtlijn moet aangehouden worden:

35-40% Rijwoningen 15-20% 2/1-kap (klein)

15-20% 2/1-kap (groot) 20-25% Vrijstaand

Later is de wens vanuit de gemeente geuit om het aantal rijwoningen te vergroten.

- Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De stratenstructuur moet ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur (Ruitersweg en Karrevracht) en heeft de voorkeur naar een gelijkwaardig raster van wegen voor een gelijkmatige belasting.

- Kleurrijk Lint

In het structuurplan Uden-Zuid is het Kleurrijk Lint geïntroduceerd. Dit herkenbare element dient zijn vervolg te krijgen in het plangebied.

- Dichtheden

Naar verwachting zal een dichtheid van 20 woningen per ha mogelijk zijn. Dit is in sterke mate afhankelijk van de hindercontouren die de geurcirkels en de aardgastransportleiding met zich mee brengen.

- Auto

De primaire ontsluiting van het gebied voor autoverkeer loopt naar verwachting via de Karrevracht naar de Lippstadt-

singel. Binnen Hoenderbos IV zal een 30 km-zone worden ingevoerd.

- Parkeren

De gemiddelde norm voor woningbouw is 1,7 parkeerplaats per woning.

- Groenvoorzieningen

Doorzichten vanuit de woonwijk naar het landelijke gebied dienen te worden gecreëerd evenals het groen dat vanuit het landelijke gebied het woongebied binnenkomt.

- Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de invloedsferen van de Ruitersweg. De contour lijn ligt circa 27,5 meter vanaf de rand van de weg.

- Stankhindercontouren

Er is een stankhindercontouren aanwezig (14 ou-contour) van een bedrijf ten westen van het plangebied.

- Aardgasleiding

In het oosten en zuiden van het plangebied ligt een aardgasleiding van de Gasunie. Door deze leiding zijn er enkele beperkingen van deze zone door onder andere de bereikbaarheid van de leiding. In een zone van 4 meter links en vier meter rechts van de leiding mag niet gebouwd worden. Grond mag hier niet uitgegeven worden. Er mogen geen bomen op geplaatst worden en er mag geen weg op komen te liggen. Wel mogen hier bossage worden geplant en mag er worden geparkeerd.



Randvoorwaarden van het plangebied



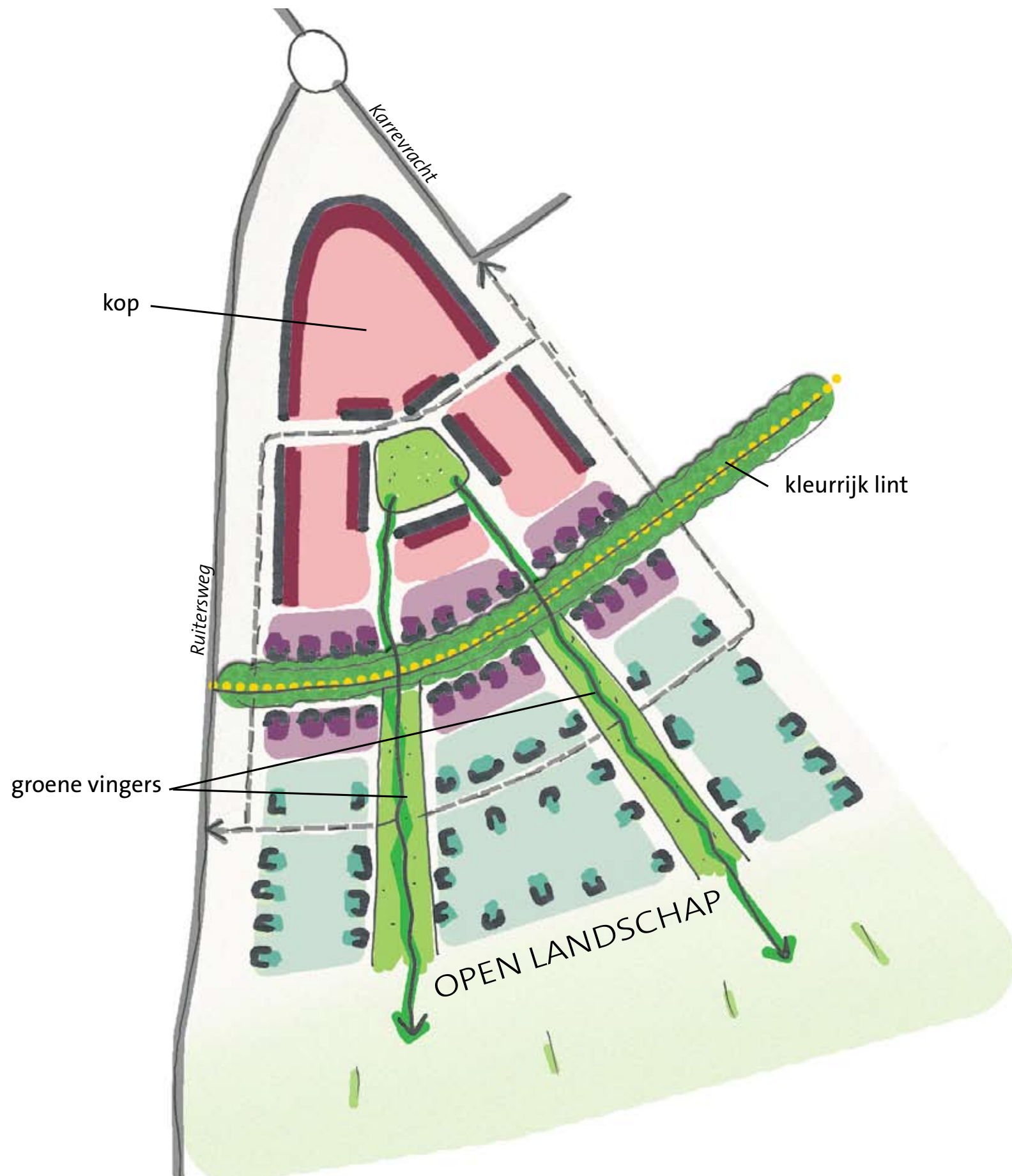
CONCEPT

Het uitgangspunt voor het ontwerp is het 'landschap' dat het gebied in wordt gehaald. In de eerste schetsen is water het gebied ingebracht. Helaas is het water in dit gebied niet aantrekkelijk, omdat het een roestbruine kleur heeft. Dus het water is vervangen door groen. Het groen is getransformeerd naar twee groene vingers die het gebied in gaan. De groene vingers komen samen in een buurtparkje in de kop. De bebouwing doet precies het tegenovergesteld van het groen. Hoe dichter de bebouwing naar het open landschap gaat, hoe losser de bebouwing is geplaatst. Zo zijn er in de kop rijwoningen die een wand vormen. Dichtbij het landschap worden de clusters rijwoningen kleiner. Vervolgens worden het twee-onder-een-kap woningen. Aan de rand van het plangebied komen vrijstaande woningen. Door het gebied loopt het Kleurrijk lint, dat met hetzelfde profiel en type woningen wordt doorgezet in Hoenderbos IV. Dit zorgt voor de verbinding met de omliggende wijken, nu en in de toekomst (Eikenheuvel).

Als verkeersstructuur is er een ontsluitingslus. Deze lus wordt twee keer verbonden met de bestaande omgeving. Eén keer met de Ruitersweg en één keer met de Karrevracht.



voorafgaande schetsontwerpen



Het concept is verder uitgewerkt tot het stedenbouwkundig ontwerp.

Zoals uitgelegd is in het concept is het landschap het belangrijkste uitgangspunt geweest voor het ontwerp. Dit is op verschillende manieren naar voren gekomen. Als eerste de groene vingers. Deze groene zones komen vanaf het landschap het gebied in en komen samen in een buurtparkje in het midden van het plangebied. De woningen aan deze groene vingers zullen zich oriënteren naar het groen, zodat het groen ook een aangename, levendige ruimte is. Ook aan de randen van het plangebied zijn groenstroken. Langs de Ruitersweg is een zone van ruim 5 meter met bomen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt nu al het fietspad, met hierlangs eiken. In het plangebied komt hiernaast een brede groene zone. Vervolgens loopt er de ontsluitingweg van het plangebied. Hiernaast ligt weer een brede groene zone, 8 meter breed. Dit, samen met de groene vingers, zorgt ervoor dat bijna alle woningen uitzicht hebben op een groene zone, en hebben hiermee een prettig uitzicht.

Aan de Ruitersweg is de overgang van landschap naar stad duidelijk zichtbaar gemaakt. Vanuit het 'landschap' gezien zijn er eerst enkele vrijstaande woningen. Vervolgens wordt het beeld iets dichter bebouwd met twee-onder-een-kap woningen. En vervolgens zal in de kop rijwoningen komen, geclusterd per maximaal 5 tot uiteindelijk een rondgezet bouwblok bij de kruising met de Karrevracht. Hiermee is een geleidelijke overgang gecreëerd van landschap naar stad.

In het midden van het plangebied ligt het Kleurrijk lint, wat doorgetrokken wordt vanuit het oosten, de Lentemorgen. Langs het Kleurrijk lint zijn vrijstaande woningen. De wegenstructuur is, zoals in het concept uitgelegd is, een ontsluitingslus, van waaruit de woningen bereikbaar zijn. Vanuit deze hoofd-lus zijn er zijlussen of instekers, die samen alle woningen ontsluiten.

Het plangebied krijgt een rustige gemoedelijke sfeer. Er staan alleen grondgebonden woningen in het plangebied. De woningen bestaan in het algemeen uit twee lagen en een kap en krijgen een 'dorps' karakter. Door een speling met bijvoorbeeld de kappen, kan er een moderne draai aan gegeven worden. Ook zal het kleurgebruik van de woningen rustig worden, zodat het accent op het groen komt, en niet op de bebouwing.

Het groen in het gebied is open, overzichtelijk en duidelijk begrensd. Het zal zo worden ingericht dat gebruik van de groene ruimtes gestimuleerd wordt. Door op verschillende plaatsen speelplekken te plaatsen, zal er een levendigheid in ontstaan, dit samen met enkele woningen die vanuit het groen ontsloten worden.

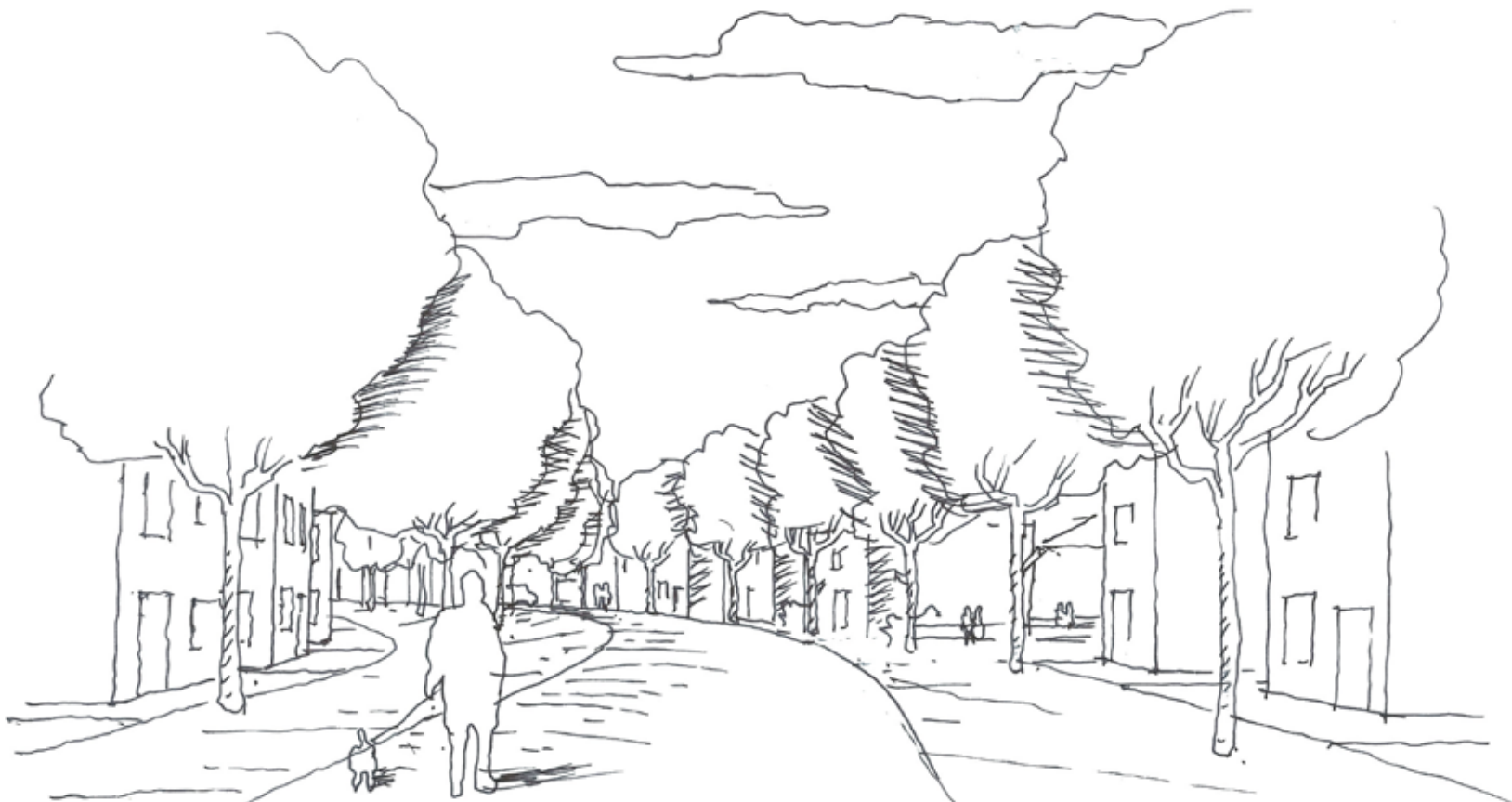
Het plangebied is onder te verdelen in drie deelgebieden. De basis van elk deelgebied is hetzelfde, maar elk gebied krijgt wel iets andere accenten.



impressie van het parkje in 'de kop'



impressie van de groene vingers



impressie van het kleurrijk lint





DE KOP

Het eerste plangebied is de kop. De kop is, in verhouding met andere deelgebieden, het deelgebied met de meest stedelijke uitstraling. De woningdichtheid is hier hoger. Een rondgezet bouwblok vormt de kop van het plan. Het markeert de samenkomst van de Ruitersweg en de Karrevracht, twee belangrijke wegen in het gebied. Binnen in het blok is parkeergelegenheid. De woningen oriënteren zich naar het groen van de randen van het plangebied.

De zuidelijke blokken van het deelgebied hebben al een meer open karakter en bestaan uit kleine clusters met rijwoningen (maximaal 5 woningen aaneengesloten). De woningen aan de rand van het plangebied kijken naar de groene stroken aan de rand van het plangebied. En de binnenste woningen oriënteren zich naar het parkje (de samenkomst van de twee groene vingers) binnenin het gebied. Het parkeren gebeurt voornamelijk in twee parkeerkoffers binnenin het gebied. Hierdoor zijn de loopafstanden relatief kort. De parkeerkoffers zijn bereikbaar via een smalle weg,

die primaire zijn voor het langzaamverkeer. Daarnaast is er langsparkeren aan de buitenste wegen.

De bebouwing krijgt het gebied een tuin-stedelijk karakter. Alle woningen krijgen kappen, waarbij er bij de beëindiging van de rijwoningen een accent/verbijzondering komt, door bijvoorbeeld een verandering in kap of bouwvolume.





Aandacht voor overgang naar het landschap



Lichtvoetige materialisering



Een lage kap maakt een intiem en tuinstedelijke sfeer



Bijzondere beëindiging van rijwoningen



Variatie en afwisseling bij geschakelde woningtypes

KLEURRIJK LINT

Het tweede deelgebied is het Kleurrijk Lint. Deze zone staat als volgt beschreven in de randvoorwaarden, opgesteld door de gemeente:

Het Kleurrijk Lint is een belangrijke stedenbouwkundige draager van Hoenderbos IV en dient doorgezet te worden vanaf de Lentemorgen richting Eikenheuvel. De lint is een doorgaande Oost-West verbinding die de verschillende wijken met elkaar verbindt. Op het gebied van architectuur en ruimtelijke inrichting komt dit tot uiting. Het is een langzaamverkeersroute waarbij de auto ondergeschikt is. Het lint is herkenbaar door de inrichting en straalt over de hele lengte een eenduidig beeld uit. De asfaltweg wordt aan beide zijde omgeven door brede grasbermen waarin verspreid staande berkenbomen zijn geplant. Ook staan er felblauwe lantaarnpalen.

Het wegprofiel van het Kleurrijk Lint ligt dus al vast. De woningen die hierlangs komen krijgen een moderne hoogwaardige architectuur die aansluit op de woningen die al reeds zijn gerealiseerd op de Lentemorgen. De woningen krijgen een strakke, maar landschappelijke uitstraling. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld overstekken, veranda's en luifels. Er zal met hoogwaardige materialen gewerkt worden (bijvoorbeeld glas en hout).

De woningen zijn gegroepeerd per 4 woningen. Hiertussen door komt een breed voetpad met groen. Zo worden de groene vingers (zie volgende paragraaf) verder de wijk ingebracht).





Veranda's en serres



Lichte materialisering



Grote overstekken maken een overgang naar het landschap



Modern met een landschappelijk karakter



Het derde deelgebied zijn de groene vingers. Dit zijn de groene vingers die uit het landschap ten zuiden van het plangebied, het plangebied in komen en verder naar het noorden worden doorgezet.

De bebouwing is losser opgezet. Hier staan geen rijwoningen, maar alleen twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Langs de hoofdontsluitingsweg van dit deelgebied vindt het parkeren plaats. Vanaf deze hoofdontsluiting zijn smalle wegen, waar vanuit de woningen ontsloten worden. Aan de randen zijn dit lussen, en in het middelste deel zijn dit twee instekers. Deze smalle wegen zijn primaire ingericht voor voetgangers en fietsers. De auto is hier ondergeschikt.

De woningen oriënteren zich naar de groene ruimtes in het plangebied, de groene vingers. De woningen in het middengebied zijn verbijzonderd. De woningen staan speels door elkaar heen. Belangrijk hierbij is dat de woningen verschillende voorkanten krijgen, zodat er vanuit de weg of vanuit de groene wig geen achterkanten te zien zijn.

De woningen die in dit middengebied grenzen aan het

landschap zullen extra aandacht krijgen. Lage schanskorven vormen een scheiding krijgen tussen openbaar en privé gebied. Deze schanskorven vormen tevens de kademuur van de smalle watergang aldaar. Hierdoor ontstaat er een open beeld naar het landschap. Door dit te reguleren zal er geen rommelig beeld ontstaan vanuit het landschap en schuttingen worden zoveel mogelijk vermeden. Er zal een groene overgang ontstaan tussen het landschap en de privé tuinen. De kavels die grenzen aan de groene vingers zullen ook gereguleerd erfafscheidingen krijgen, bijvoorbeeld door een gezamenlijk aan te leggen hekwerk of groene haag. Door alle erfafscheiding hier gelijk te houden en ervoor te zorgen dat de afscheiding laag blijft, zal er een open beeld ontstaan vanuit de groene wig.

De woningen in het deelgebied krijgen een landschappelijke uitstraling en er zal overal gebruik gemaakt worden van kappen. De architectuur zal vriendelijk en toegankelijk zijn. Er zal gewerkt worden met natuurlijke kleuren en materialen. Er zal variatie en afwisseling komen in de bebouwing.





De woningen hebben een natuurlijke uitstraling



De architectuur gaat op in het landschap



Serre's, kappen en lichte materialen maken een ontspannen natuurlijk geheel



Uniforme erfafscheiding schept een rustig beeld



De groene vingers zijn informeel ingericht



In de groene vingers is ruimte voor speelplekken



Voorbeelden van schanskorven als erfafscheiding met de openbare ruimte



Aan de hand van een aantal themakaarten zullen de belangrijkste principes van het ontwerp uitgelegd worden.

Verkeerontsluiting: De ontsluitingsstructuur van de wijk is te vereenvoudigen tot een grote lus die door de wijk heen gaat. Deze hoofdlus wordt ontsloten vanaf de Karrevracht en vanaf de Ruitersweg. In het plangebied zijn er vanuit deze hoofdlus kleinere lussen of instekers. Hier door heen loopt het Kleurrijk Lint. Er zijn in het ontwerp dus drie type wegen. De hoofdlus is de buurtontsluitingsweg, die de doorlopende route is door de wijk. Hier zal het meeste verkeer over gaan. Vanuit hier zijn er enkele zijlussen, die het uiterlijk krijgen van een landweg. Hier zullen alleen de bewoners gebruik van maken die in het specifieke blok wonen. Op deze smalle weg zal het autoverkeer onderschikt zijn aan het langzaam verkeer. Als derde wegtype is er het Kleurrijk lint. Deze weg is voor langzaamverkeer en bestemmingsverkeer.

Parkeren: Het parkeren is voornamelijk in de blokken opgelost, zodat het parkeren niet voor een storend beeld zorgt in de openbare ruimte en aan de weg. In het noorden is de parkeergelegenheid geheel opgelost in het blok. In de blokken hieronder zijn parkeerkoffers toegepast, waar het voornaamste parkeren zal plaatsvinden. Aan de rand van de wijk is er langsparkeren, voor de woningen die hier direct aan de rand liggen. In het zuidelijk gelegen gebied vindt het parkeren voornamelijk plaats op eigen terrein, met het bezoekersparkeren

verspreidt aan de kant van de weg.

Parkeernorm: De parkeernorm, aangegeven in de randvoorwaarden van de gemeente, is 1,7 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief 0,4 bezoekersparkeren. Als er meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein zijn, mag er maximaal 1 worden meegerekend en dient er 0,7 aan bezoekersparkeren in de openbare ruimte te worden gemaakt. In het plangebied zijn in totaal:

gebied	kop	lint	vingers	totaal
rijwoningen	84			34
2-onder-een-kap	4		32	36
vrijstaand		24	20	44
aantal woningen	88	24	52	164
pp openb. ruimte	148	18	38	204
pp eigen terrein	4	24	52	80

In totaal zijn er 164 woningen. Hierdoor zijn er 164 x 1,7 = 279 parkeerplaatsen nodig. In het plangebied zijn 284 parkeerplekken, er wordt dus aan de norm voldaan. Om ook aan de parkeerdruk in de toekomst te kunnen voldoen, is er rekening gehouden met een in de toekomst hogere parkeerdruk. Aan de randen van het plangebied is ruimte om hier meer parkeerplaatsen aan te leggen als hier vraag naar is, zonder dat al het groen wordt opgeslokt door extra parkeerplaatsen.



Voorbeelden van ‘land’ wegen, waar voetgangers, fietsers en auto’s van dezelfde ruimte gebruik maken



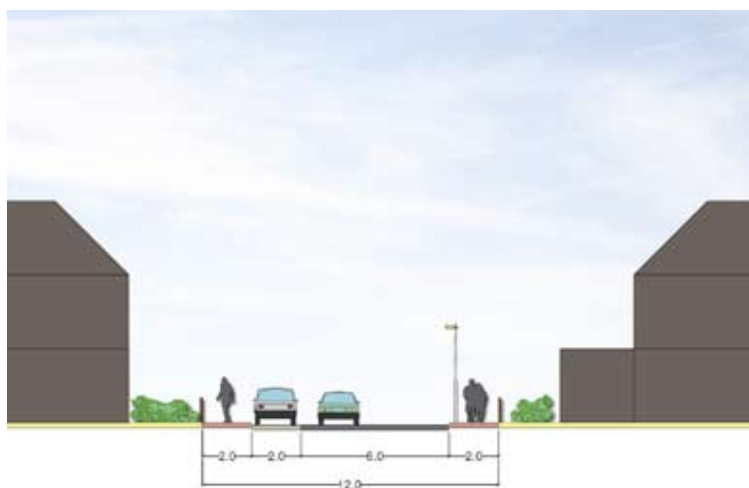
Op doorsnede AA' is de ontsluitingslus te zien ter hoogte van de groene vingers. Aan de kant van de weg vindt parkeren plaats, aan één of beide kanten. De weg heeft ter hoogte van de groene wig een open profiel waarbij er geen parkeren zal plaatsvinden.

Doorsnede BB' is een doorsnede van het Kleurrijk Lint. Het profiel is doorgezet vanuit de Lentemorgen. De weg is iets verhoogd met aan beide kanten groene taluds, die naar de kavels gaan. Aan weerszijde van de weg staan berkenbomen.

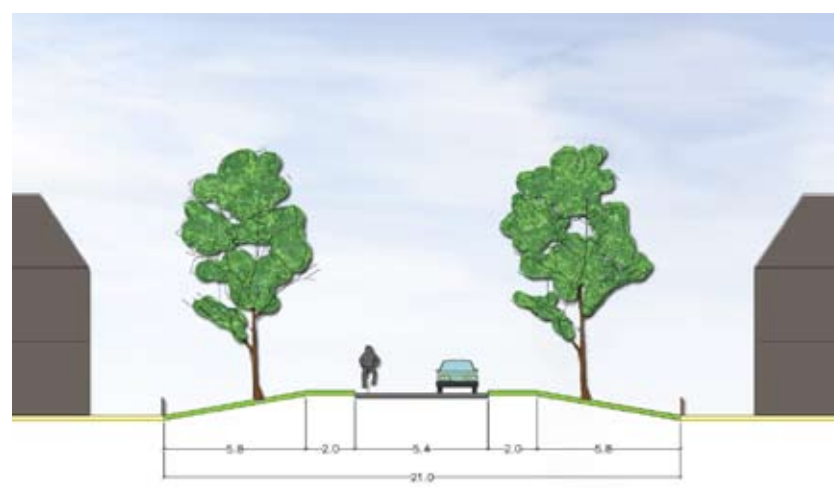
Doorsnede CC' is een doorsnede aan de oostelijke rand van het plangebied. Tussen de hoofdontsluitingslus en de woningen in het plangebied ligt een groene zone. Dit is omdat er een aardgasleiding ligt waar niet opgebouwd mag worden. Om deze groene ruimte nog vorm te geven is er voor gekozen om de parkeerplaatsen die hier liggen aan de andere zijde van de weg te plaatsen. Aan deze zijde, ligt een bredere groenstrook, en wordt het groen niet verstoord door geparkeerde auto's. Om de parkeerplekken minder te laten opvallen, kan er voor gekozen worden op het parkeren op half verharde ondergrond te doen, zoals op het referentiebeeld rechts is weergegeven.

Doorsnede DD' is aan de westelijke rand van het plangebied gemaakt. De hoofdontsluitingsweg ligt parallel aan de Ruitersweg. Tussen de twee wegen ligt een brede groene zone met bomen en een smal slootje. Ook hier kan het parkeren plaatsvinden op een half verharde ondergrond.

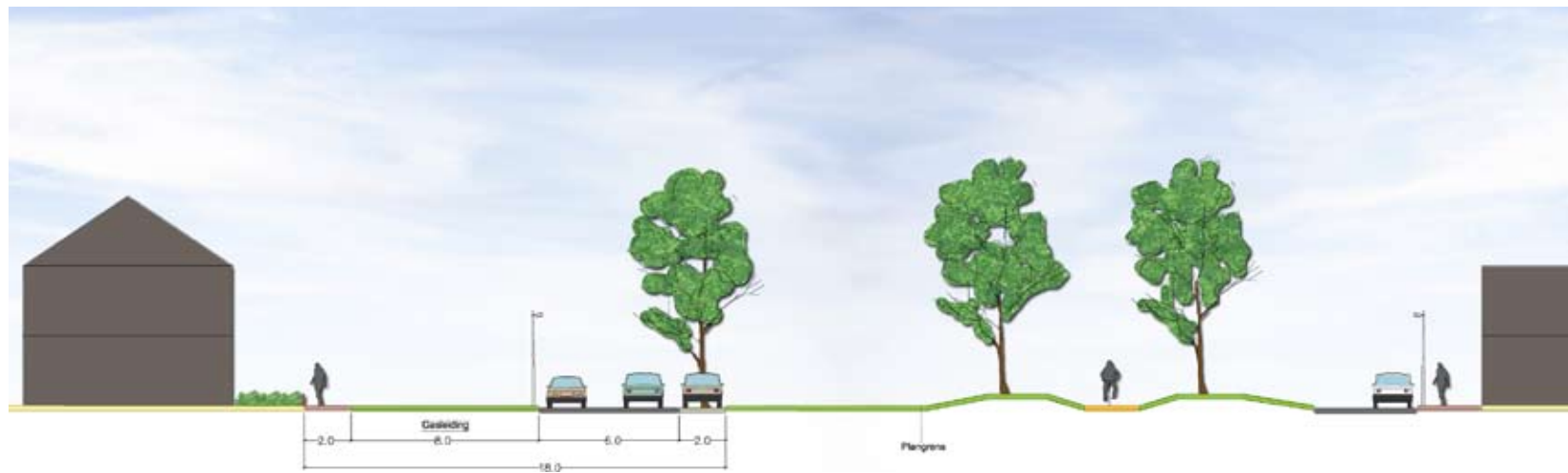
Doorsnede EE' is ten hoogte van een groene wig genomen. Aan de linkerzijde van de groene wig is smalle weg te zien, die primaire voor langzaamverkeer is. En aan de rechterkant van de wig is een voetpad te zien. De wig is op zijn smalst 18 meter breed en op zijn breedst 25 meter. Dit is een behoorlijke maat en geeft de mogelijkheid om een mooie groene ruimte te creëren.



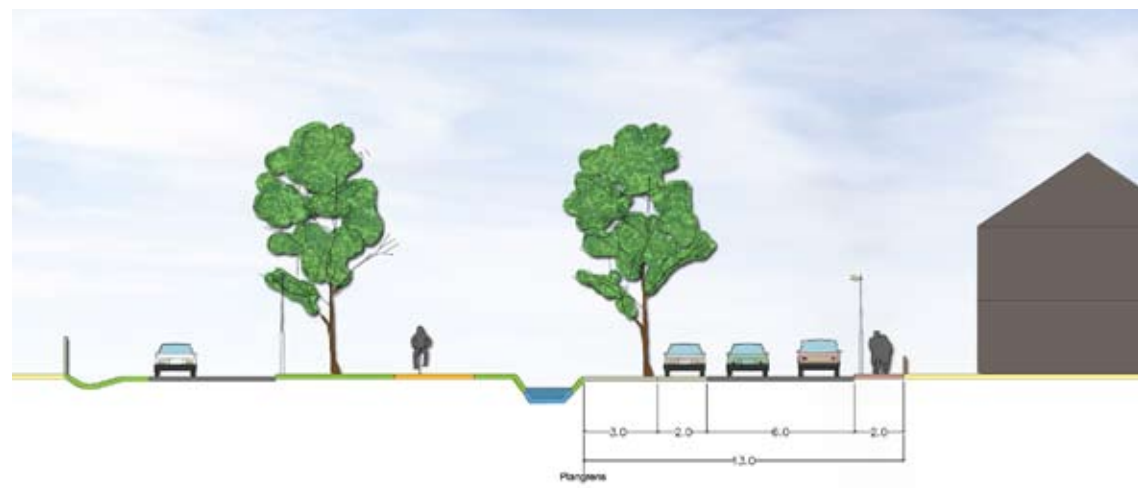
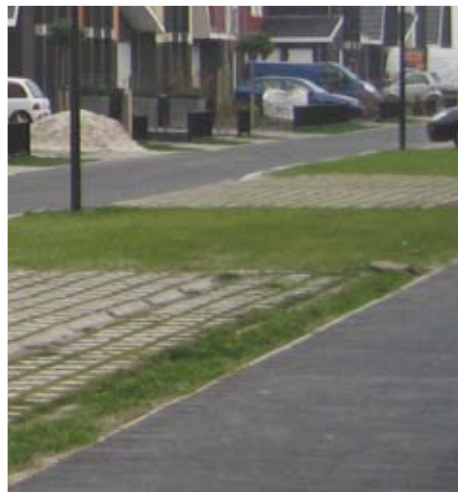
Doorsnede AA'



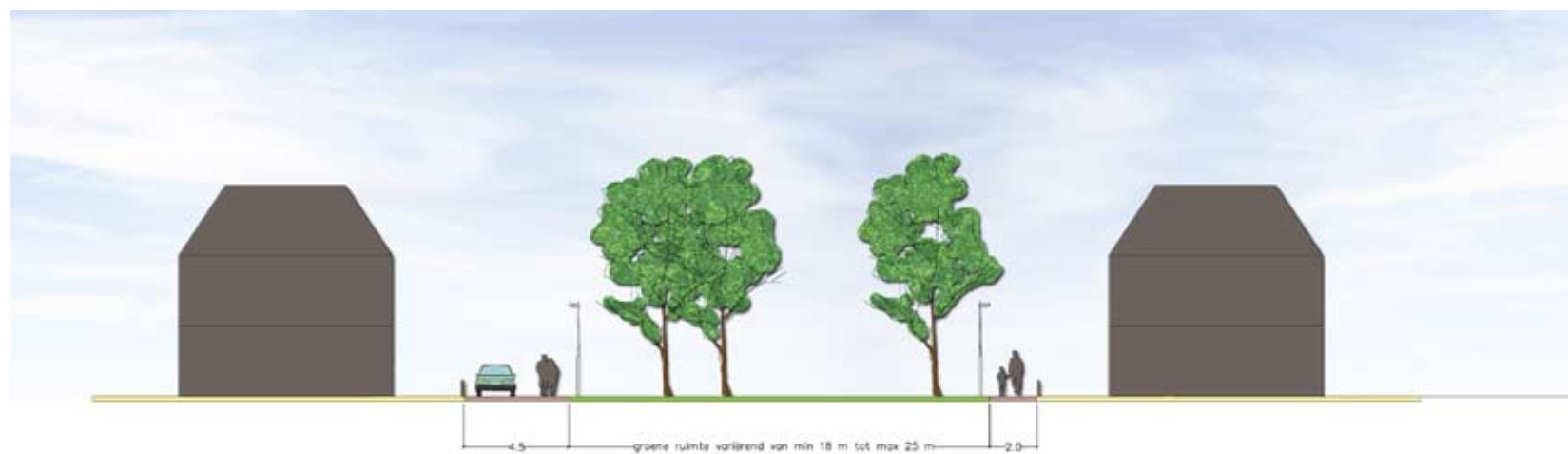
Doorsnede BB'



Doorsnede CC'



Doorsnede DD'



Doorsnede EE'





0m 20m 40m 60m 80m 100m

woningtypologie





