

STORY

LANDSCHAPSPLAN - STEDENBOUWKUNDIG PLAN - BEELDKWALITEITSPLAN

12/04/2023

COLOFON

Titel document:

Stedenbouwkundigplan

Landschapsplan - stedenbouwkundigplan - beeldkwaliteitsplan

Datum:

4 december 2023

Status:

DO

Opdrachtgever:



Gemeente Peel en Maas
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

Adviseurs:



Burobol
Postbus 1096
5200 BC 's-Hertogenbosch
073-8510633

HOESBERGEN STEDENBOUW

Hoesbergen Stedenbouw
Tuinstraat 2
5611 PL Eindhoven



LIGGING PLANGEBIED

BAARLO

INHOUDSOPGAVE

- 01.** INLEIDING
- 02.** HISTORISCHE ONTWIKKELING
- 03.** ANALYSE
- 04.** VISIE
- 05.** LANDSCHAPSPLAN
- 06.** STEDENBOUWKUNDIGPLAN
- 07.** BEELDKWALITEITSPLAN

Dit Stedenbouwkundigplan is een visiedocument dat o.a. illustreert hoe het proces van verkenning tot aan definitief stedenbouwkundig ontwerp (DO), landschappelijke – en beeldkwaliteitseisen tot stand is gekomen. Op enkele kaartbeelden zijn om die reden nog alternatieve plangrenzen te zien, of zijn er schetsen gebruikt die niet 1:1 zijn opgenomen in het uiteindelijk DO of kwaliteitseisen.

01. INLEIDING

AANLEIDING EN OPGAVE

Opgave is om samen met Gemeente Peel en Maas en Wonen Limburg, in afstemming met andere stakeholders, te komen tot een gedragen en landschappelijk ingepast stedenbouwkundig plan.

De situatie vraagt om zorgvuldige aansluiting op het landschap en de historisch gegroeide structuren. Een vanzelfsprekende aansluiting op deze structuren, een klimaat-robuust landschapsplan en het creëren van een gewogen woningprogramma zijn ambities die in het ontwerpproces zijn verkend. Bovenal moeten de nieuwe bewoners zich thuis voelen en ervaren dat zij onderdeel uitmaken van de buurt; Het 'buurtgevoel' als basis voor inclusiviteit.

LEESWIJZER

Na de inleiding in hoofdstuk 1, beschrijft hoofdstuk 2 de ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de locatie. Hoofdstuk 3 betreft een analyse van de bestaande situatie. Hieruit wordt de basis van de visie gedestilleerd. In hoofdstuk 4 wordt besproken hoe elementen uit de omgeving hebben geleid tot het landschapsplan. In hoofdstuk 5 wordt het landschapsplan middels verschillende facetten toegelicht. Het stedenbouwkundig plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 worden in het beeldkwaliteitsplan de openbare ruimte, kavelindeling, bouwtypologie en uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling beschreven.



02. HISTORISCHE ONTWIKKELING

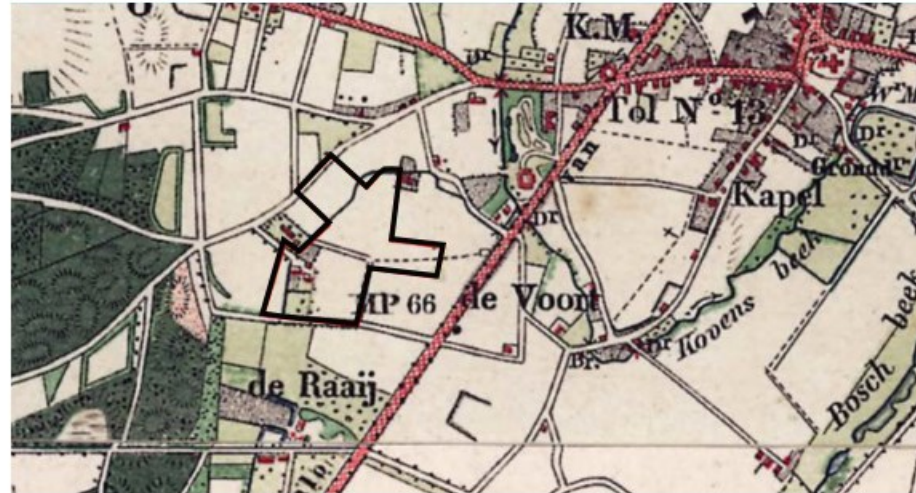
DORP IN HET MAASDAL

1825



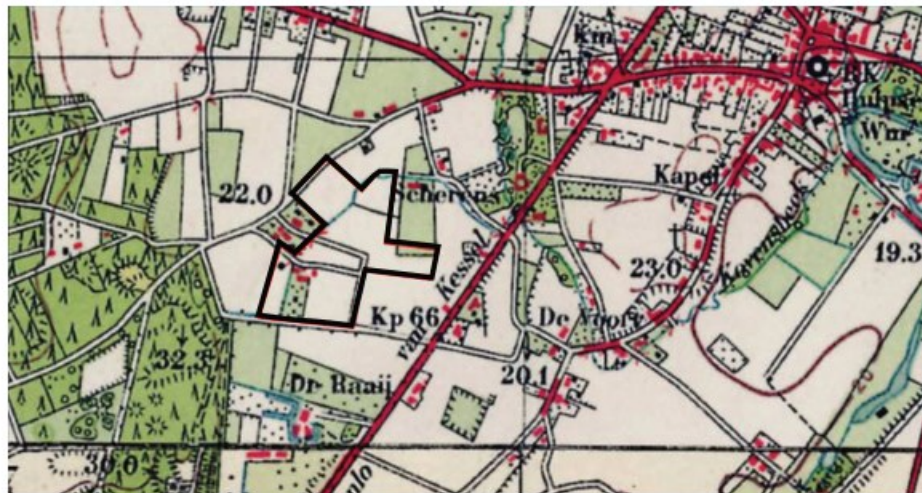
Baarlo is ontstaan op de rand van het Maasdal op een dekzandrug

1900



Het dorp ontwikkelt zich langs de linten en een paar nieuwe vertakkingen

1950



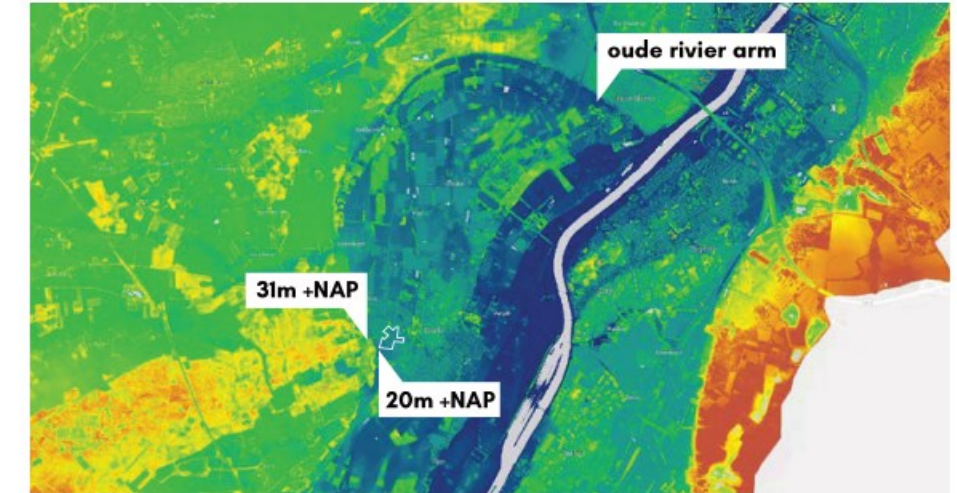
Aan de noordzijde van het plangebied loopt een stroompje dat in verbinding staat met de huidige Kwistbeek

2021

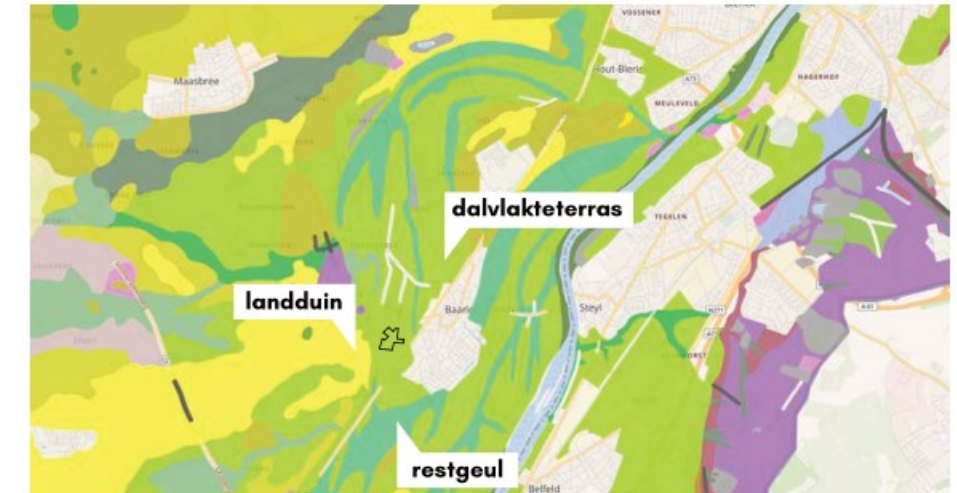


Baarlo breidt zich uit aan de westzijde van de Napoleonsbaan. Het stroompje is gedempt en vormt nu de achterkant van achtertuinen

Hoogtekaart



Geomorfologische kaart



03. ANALYSE

KARAKTERISTIEKEN

Landschappelijke elementen

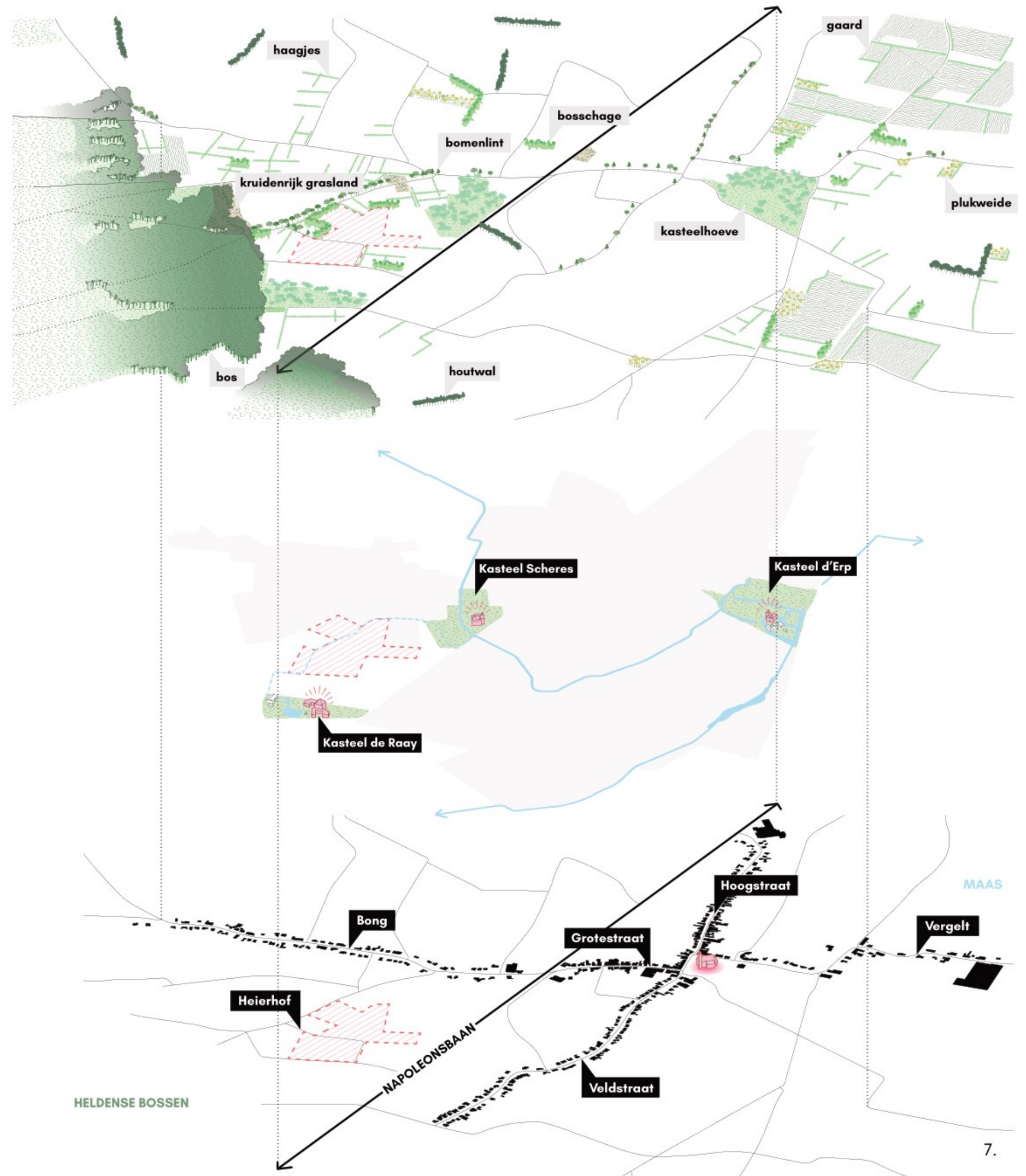
De verkaveling in de omgeving wisselt en is kleinschaliger dan het oostelijk gelegen rivierenlandschap dicht bij de Maas. Het plangebied heeft een halfopen karakter, met meer verdichte linten. Aan de zuidwestzijde ligt een beboste stijlrand die de maasmeander accentueert. Aan de noord-westzijde is de vorm van de oude waterlijn nog altijd terug te zien in het landschap en de kavelgrenzen. Lintbebouwing, bomen- lanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld in en rond Baarlo.

Kastelen trots

Baarlo profileert zich als kastelendorp met in totaal vier kastelen. Nabij het dorpshart liggen Kasteel de Raay, Scheres en d'Erp, iets verder naar het noorden aan de Maas ligt Kasteel de Berckt. Vlakbij het plangebied ligt Kasteel de Raay. Dit kasteel ligt in het zicht vanuit het plangebied.

Historisch lint

Baarlo bestond van oorsprong uit lintbebouwing, zoals de Napoleonsbaan, vanuit de kern. Vervolgens heeft het dorp zich verder ontwikkeld langs een aantal kruisende wegen. De vertakkingen van het historisch lint zijn te herkennen aan de wisselende vrijstaande bebouwing met typisch verspringende rooilijn.



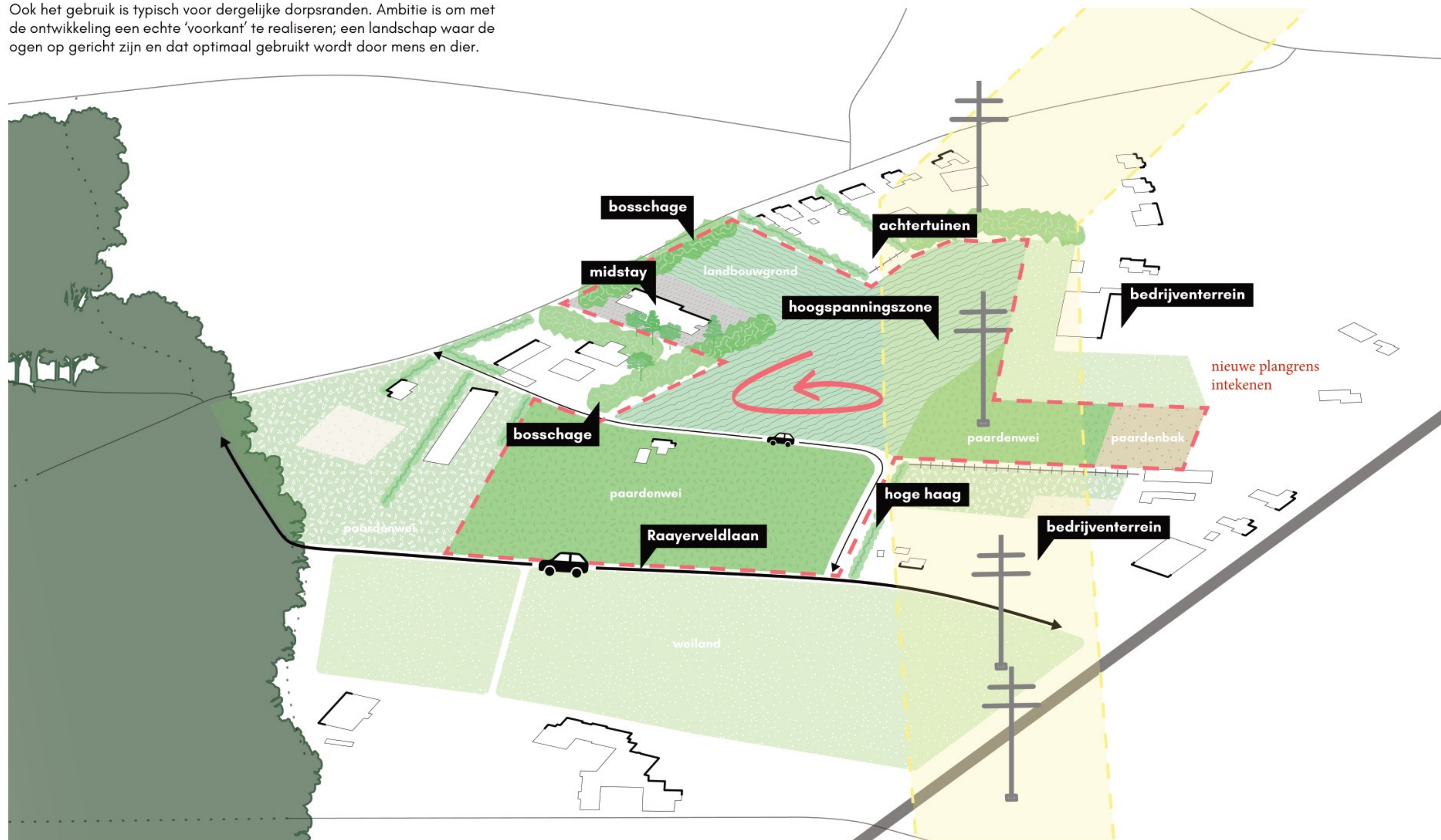
BRONPUNTEN

Er zijn verschillende voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen en verenigingen verspreid over Baarlo. Het grootste gedeelte van de frequente bezoekers van deze voorzieningen komt uit Baarlo en directe omgeving. Dit betekent dat voornamelijk (langzaam)verkeer het gebied tussen Baarlo/Napoleonsbaan-Zuid en de Kesselse Bergen oversteekt. Een belangrijk vraagstuk in dit gebied is de ontsluiting, met name de oostwest-verbinding, tussen het Kuukven, de Napoleonsbaan-Zuid en de voorzieningen in Baarlo.



PLANGEBIED TUSSEN ACHTERKANTEN EN RANDEN

In de huidige situatie laat het plangebied zich omschrijven als 'achterkant'. Ook het gebruik is typisch voor dergelijke dorpsranden. Ambitie is om met de ontwikkeling een echte 'voorkant' te realiseren; een landschap waar de ogen op gericht zijn en dat optimaal gebruikt wordt door mens en dier.





achtertuinten



bedrijventerrein en paardenwei



hoge haag



Raayerveldlaan



hoogspanningszone



bedrijventerrein



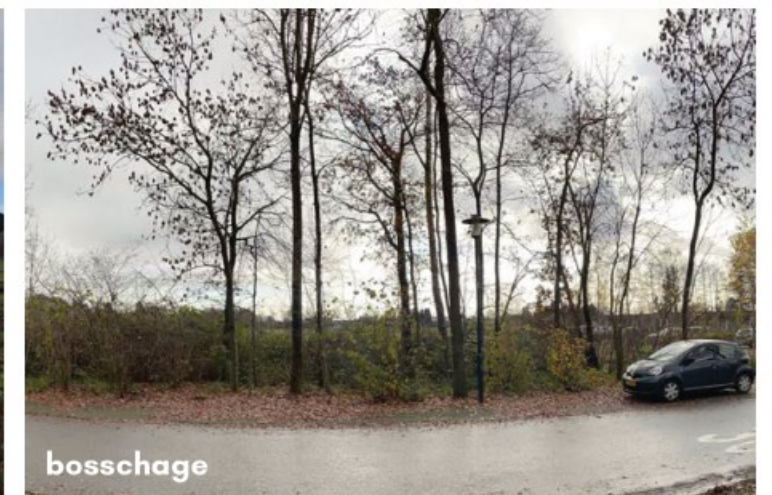
bosschage



midstay



plangebied: zone tussen achterkanten en randen



bosschage

04. VISIE

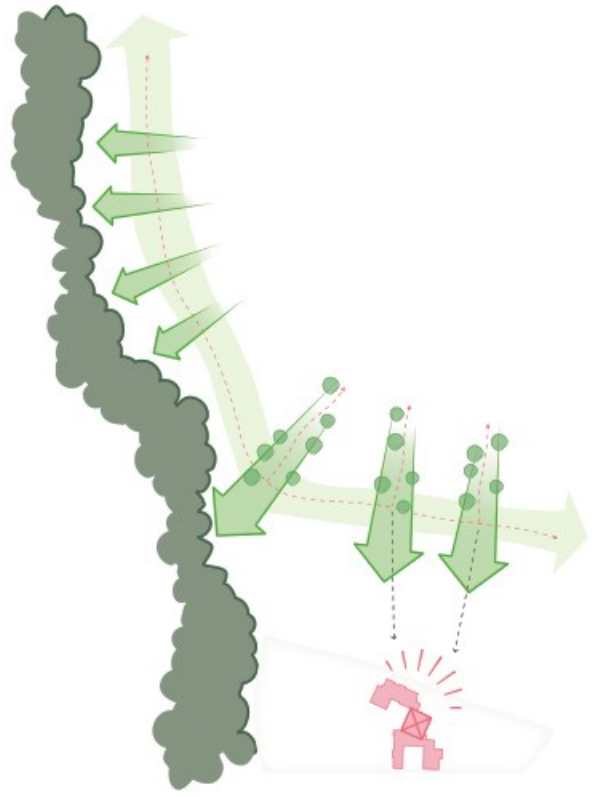
De visie op de ontwikkeling is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten, toekomstige meerwaarde voor Baarlo en verhoging van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Contact met de omgeving door zichtrelaties en langzaamverkeersroutes zijn hierbij een belangrijk uitgangspunt. We zien dan ook de realisatie van een landschappelijk raamwerk dat is opgebouwd uit kleine landschapselementen en een padennetwerk dat is verknoopt met de omgeving als basis van de visie. In dit landschap is ruimte voor de berging en infiltratie van hemelwater, spelen, ontmoeten en een ommetje wandelen. In dit landschappelijk raamwerk is de auto te gast. Vanuit het plangebied is zicht op de bebosde stijrand en op kasteel de Raay.

Centraal in het plangebied zien we een bijzondere bouwtypologie voor ons; een eigentijds kasteel. Dit kasteel verhoudt zich door zichtrelaties en routes tot de nabijgelegen kastelen. Het betreft een kloeke bouwmassa die vrij staat in haar omgeving. De omgeving bestaat deels uit de zone die vanwege de geldende beperkingen vanuit de hoogspanningsleidingen vrijgehouden dient te worden van bomen of bebouwing. Hier zien we een landschap voor ons dat wordt gemaakt voor en door Baarlo; binnen een structuur van heggen ontstaat ruimte voor tuinieren, een lokale markt en een balletje trappen. Een flexibel landschap.

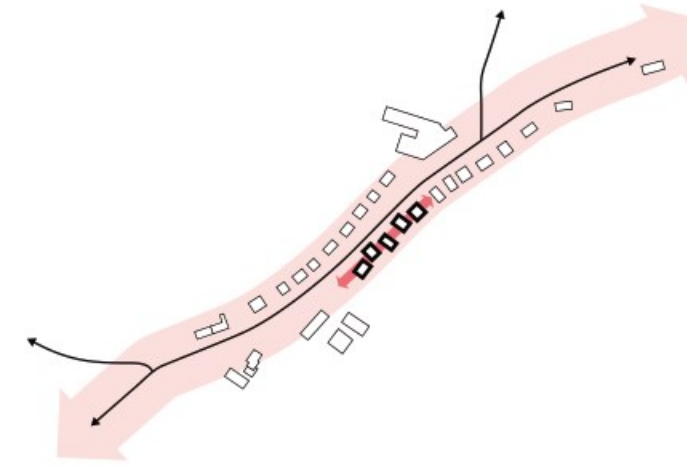
Alle woningen zijn gericht op het landschappelijke raamwerk, waardoor men altijd het landschap nabij heeft. Parkeren wordt aan de achterzijde, zoveel mogelijk uit het zicht van het landschap gerealiseerd.



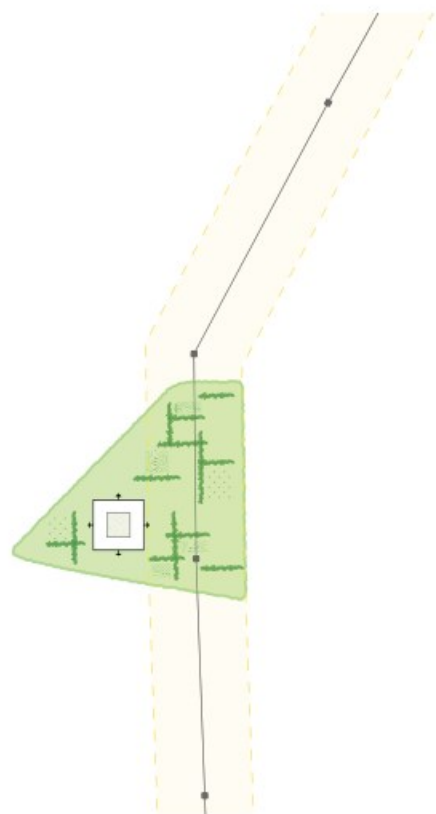
LANDSCHAPPELIJKE MOTIEVEN



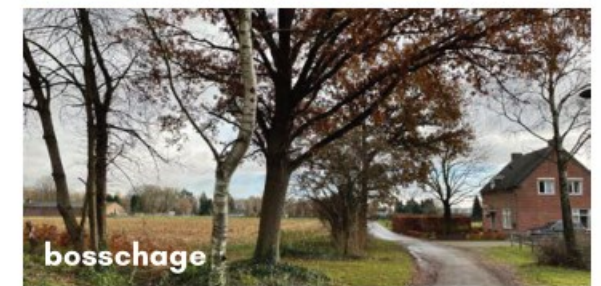
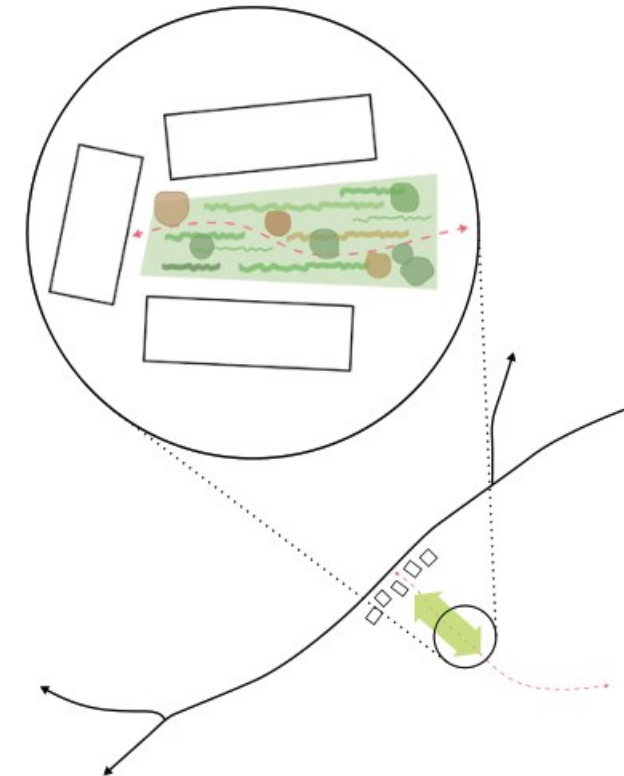
1. Groene buffer met doorzichten naar de steilrand en kasteel de Raay



2. Aanhechten van de lintbebouwing aan Heierhof



3. Hoogspanningszone als landschap van een alzijdig blok



4. Buurtschappen koppelen aan landschapselementen

FLEXIBEL LANDSCHAP



05. LANDSCHAPSPLAN

Het landschapsplan vormt de groen-blauwe raamwerk van het plan; woningen schikken zich naar dit raamwerk. Het plan biedt ruimte aan het watersysteem, voet- en fietspaden, natuurlijk spelen, ontmoeten, biodiversiteit en seizoenbeleving. Het landschapsplan is gebaseerd op de landschappelijke motieven die uitgewerkt zijn in het raamwerk. Vanuit verschillende thema's hebben we het raamwerk verder geconcretiseerd. Het raamwerk kent een gelaagde opbouw. Het maaiveld, de eerste laag, wordt gedimensioneerd op een effectief en zichtbaar watersysteem waarin overlast wordt voorkomen en water wordt geborgen en geïnfiltreerd.

De tweede laag bestaat uit hagen, bloemrijk grasland en inrichtingselementen. Dit is de flexibele laag die een groot aantal microbiotopen herbergt en een flexibel, als gemeenschap zelf in te richten en aan te passen landschap structureert.

De derde laag wordt gevormd door de bomen. Deze laag borgt de duurzame groene massa; een kwaliteit die zich ontwikkelt en blijvend verkoeling, nestgelegenheid, nectar en seizoenbeleving biedt. Bomen worden dan ook zo geplaatst dat ze ook op langere termijn geen overlast bezorgen of beheersintensief worden. Slagschaduw en eindbeeld worden dan ook afgewogen ten opzichte van de bebouwing, verharding en eventuele zonnepanelen.

De paragraaf landschapsplan en vastgesteld beleid van de gemeente vormen de kaders voor het ontwerp Openbare Ruimte.



RAAMWERK IN LAGEN

maaiveld (eerste en tweede laag)



bomen (derde laag)



A. groene wiggen



De wiggen bestaan uit kruidenrijk grasland met gestrooide bomen, zodanig dat het over- en doorzicht geborgd is. Er wordt gekozen voor een inheems mengsel van kruiden dat de bijen- en vlinderstand bevordert. De bomen in het gebied zijn inheemse soorten van de 1^e en 2^e grootte zoals de esdoorn, berk, linde, populier en de kornoelje. Deze soorten kunnen worden afgewisseld door fruitboompjes zoals de wilde appel en de zoete kers.



lange groene doorzichten



spelaanleiding

B. groen hart



De noord-, west- en zuidzijde van de driehoek worden ingeplant met een rijke onderlaag struiken van bijvoorbeeld sleedoorn en liguster en een veelheid bomen. Ook hier wordt gekozen voor inheemse soorten met een paar grote exemplaren van de 1^e grootte zoals de eik en de gewone beuk. Deze worden afgewisseld met soorten die variëren tussen de 1^e en de 2^e grootte zoals de ruwe berk en de gewone es met transparantere kronen. Hagen in het heggeland lopen in bescheiden vorm door in het groene hart als begeleidend element van struinpaden.



gras met bomen



bajonet



wonen op het talud (noord)
wonen aan het landschap (zuid)



informele hoeve

C. heggeland



De hagen worden periodiek bijgehouden maar mogen natuurlijk blijven ogen. Op deze manier krijgt het landschap natuurlijk karakter met een structuur die ruimte biedt aan flexibele inrichting. Het gebruikslandschap bestaat uit maasheggen van soorten als veldesdoorn, hondsroos, zuurbes, vuurdoorn, sporkehout en hulst. Met een mix van deze heggen volgen de zomer, herfst, winter en het voorjaar elkaar op in de haag.



informeel, los landschap met paden tussen haagjes



paardenwei



trapveldje en meer spelgelegenheid

D. karakteristieke houtwal/boschage



E. landschappelijke voorkant



F. groen aan-/doorzicht



De strook wordt opnieuw aangeplant met enkele grote bomen en wordt aangevuld met bijvoorbeeld krentenboompjes als aantrekkelijk, maar open aanzicht vanuit Heierhof.

Zo groen mogelijk zicht vanuit het landschap, behouden zicht op omgeving vanuit de auto



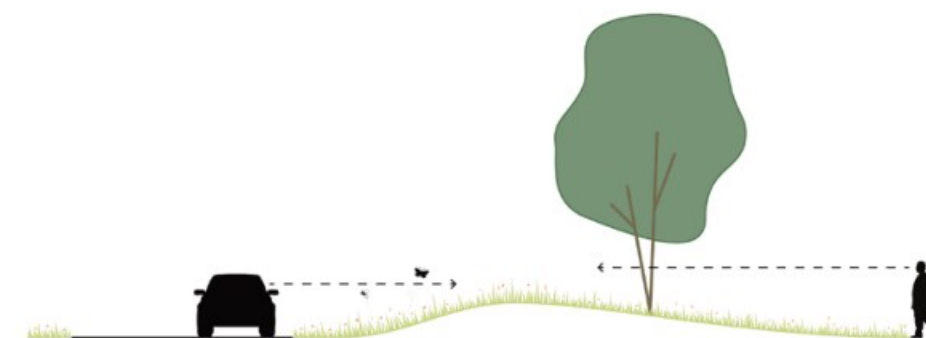
houtwal zoals in de omgeving



bomen met...



... krentjes

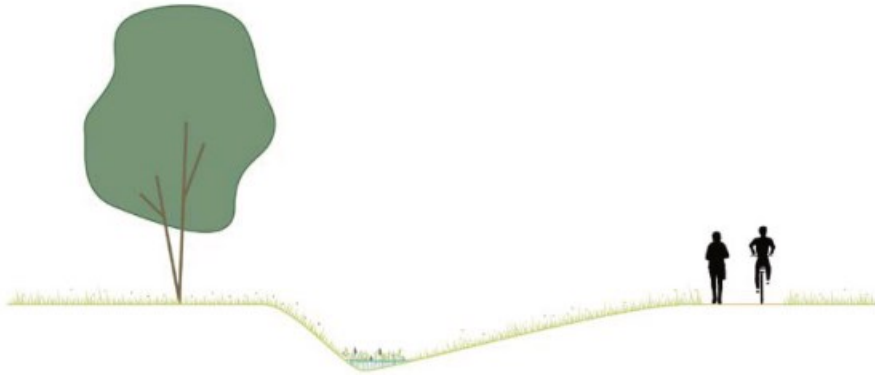


groen doorzicht op de omgeving

G. oude waterlijn als wadi



Principeprofiel hoogteverloop wadi



wadi met flauwere en steilere zijden

06. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

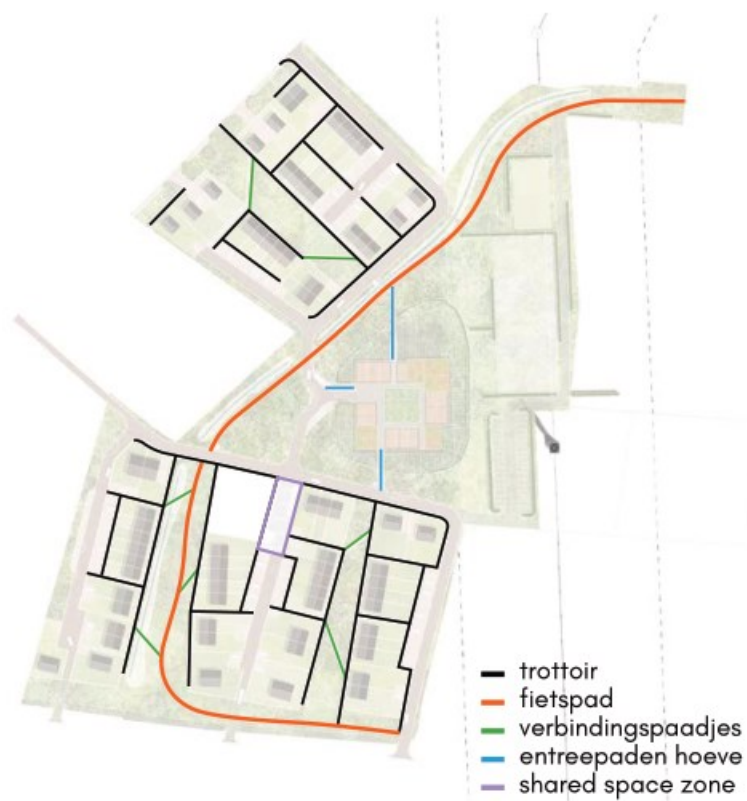
Het stedenbouwkundig plan volgt uit het landschappelijk raamwerk; de woningen voegen zich naar en richten zich op het landschap. Telkens is het landschap nabij en weet men zich verbonden met de omgeving.

Centraal in het plan ligt het eigentijdse kasteel dat wordt omspoeld door ruimte, waarbij dankbaar gebruik wordt gemaakt van de noodgedwongen vrijgehouden 'hoogspanningszone'. Het vormt een kloeke massa die zich verhoudt tot de nabijgelegen kastelen.

De overige bebouwing is van een nadrukkelijk dorpse schaal en uitstraling en zo veel mogelijk gericht op het landschap. De woningen liggen aan groene wiggen, die weer verbonden zijn met de omgeving.



langzaamverkeer



wegen



parkeren



fietspad met natuurlijke uitstraling



warm gemêleerd



warme gemêleerde verharding



t.b.v. de dorps uitstraling



trottoir



half verharde
verbindingspaadjes



Parkeren gebeurt aan de achterzijde van de hofjes, zoveel mogelijk uit het zicht. Onder het eigentijds kasteel wordt halfverdiept geparkeerd en in het gebruikslandschap, onder de hoogspanningszone, bevindt zich een groen 'overloop' parkeerveld met een open verharding zoals grasbetontegels, ingepakt in een landschappelijke haag.



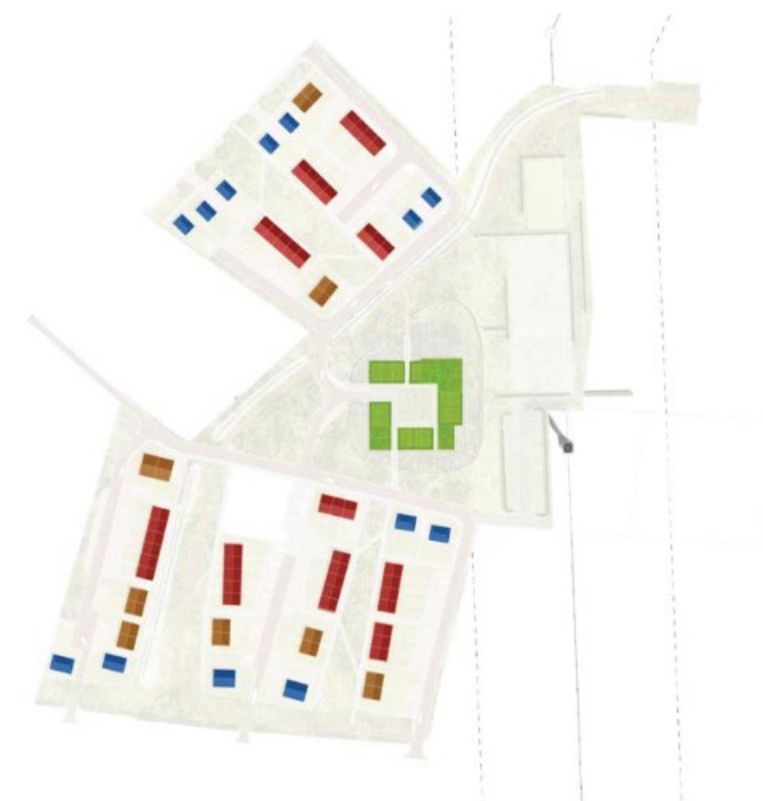
groen



verkaveling/deelgebieden



indicatie woningtypologieën



informeel groen



kenmerkende landschapselementen

Onderstaande tabel betreft een weergave van het maximale aantal woonlagen. Per deelgebied zal dit naar behoefte en type woning kunnen verschillen.

Aantallen bvo woonoppervlak		
Deelgebied	Aantal lagen	Aantal
1	2,5	11
	2,5	16
		22
2 Grondgebonden woningen	2	(incl. bovenwoning)
Woningen in toren 2	5	15
Woningen Zuid-oost	3	9
3	2,5	7
	2,5	2
	2,5	2
4	2,5	13
	2,5	4
	2,5	2
5	2,5	6
	2,5	4
	2,5	4

Totaal aantal woningen excl. gestapeld complex: 71

Indicatie aantallen woningtypologie:

TYPOLOGIE	AANTAL
Vrijstaand	13
Tweekappers	16
Rijwoningen	42
Gestapeld complex	46 (indicatief)
TOTAAL	71 (excl. woningen gestapeld complex)

07. BEELDKWALITEITSPLAN



LANDSCHAP

In de bestaande situatie is het plangebied een overwegend open ruimte met een complexe vorm door eigendomsgrenzen en achterkanten als rand. Opvallend is de hoogspanningsmast die in het gebied staat. Aan weerszijden van de mast is een zone van 45 m waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Vanuit het plangebied is kasteel De Raay en het omliggende landschap zoals de steilrand goed zichtbaar. Het is dan ook uitgangspunt om deze zichten te behouden en te versterken. Ambitie is om het Kuukven met diverse landschapselementen uit de omgeving op een vanzelfsprekende manier aan haar omgeving te hechten. Samen met een langzaamverkeernetwerk dat is gebaseerd op struinen en het maken van ommetjes worden de verschillende deelgebieden landschappelijk aan elkaar gekoppeld.

Landschapsferen in deelgebieden

A. groene wiggen



De groene wiggen vormen de landschappelijke entrees van het gebied. Vanuit het plangebied is er direct zicht op het omliggende landschap en vanuit de omgeving is er door de doorzichten een glimp van het hart van het Kuukven op te vangen. De wiggen bestaan uit kruidenrijk grasland met gestrooide bomen, zodanig dat het over- en doorzicht geborgd is. Er wordt gekozen voor een inheems mengsel van kruiden dat de bijen- en vlinderstand bevordert. De bomen in het gebied zijn inheemse soorten van de 1^e en 2^e grootte zoals de esdoorn, berk, linde, populier en de kornoelje. Deze soorten kunnen worden afgewisseld door fruitboompjes zoals de wilde appel en de zoete kers.



B. *groen hart*



Het groene hart betreft de centrale driehoek van het Kuukven. De noord-, west- en zuidzijde van de driehoek worden ingeplant met een rijke onderlaag struiken van bijvoorbeeld sleedoorn en liguster en een veelheid bomen. Ook hier wordt gekozen voor inheemse soorten met een paar grote exemplaren van de 1^e grootte zoals de eik en de gewone beuk. Deze worden afgewisseld met soorten die variëren tussen de 1^e en de 2^e grootte zoals de ruwe berk en de gewone es met transparantere kronen.

Door de afwisseling in boomkronen wordt het kasteel ondergeschikt aan het landschap. Het gebouw ligt op een talud en heeft aan de oostkant een open zicht op het heggenlandschap. De hagen lopen in bescheiden vorm door in het groene hart als begeleidend element van struipaden.



C. *gebruikslandschap*



Het gebruikslandschap is de invulling van de hoogspanningszone. Op deze manier wordt de beperkende factor omgezet in een kwaliteit. Het gebruikslandschap is een omgeving dat buurtbetrokkenheid stimuleert door klein en flexibel in te passen programma. Het programma kan worden ingevuld naar wens van omwonenden, bijvoorbeeld een trapveldje, moestuin, terras of een hondenuitlaatveldje. In het ontwerp dient sociale veiligheid een belangrijk uitgangspunt te zijn. De hagen worden periodiek bijgehouden maar mogen natuurlijk blijven ogen. Op deze manier krijgt het landschap natuurlijk karakter met een structuur die ruimte biedt aan flexibele inrichting. Het gebruikslandschap bestaat uit maasheggen van soorten als veldesdoorn, hondsroos, zuurbes, vuurdoorn, sporkehout en hulst. Met een mix van deze heggen volgen de zomer, herfst, winter en het voorjaar elkaar op in de haag. De soorten en de lange lengte van de hagen voorzien in veel nest- en schuilgelegenheid voor een veelheid aan vogels en dieren als de das.





D. *landschappelijke (ecologische) voorkant*



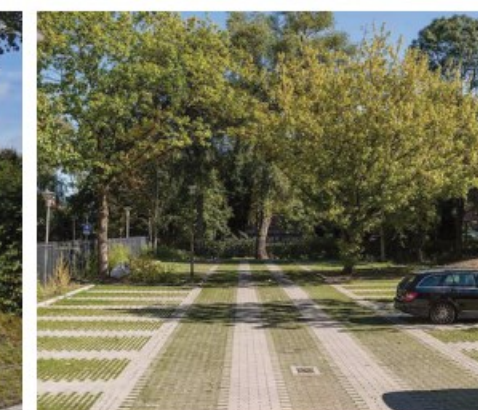
In de bestaande situatie ligt er op deze locatie (D) een bosschage waar omwonenden erg blij mee zijn. Het merendeel van de huidige begroeiing kan niet worden gehandhaafd omwille van het gebrek aan vitaliteit (ziektes) of duurzame groei (spanning met de nieuwe situatie met woningen). De strook wordt opnieuw aangeplant met enkele grote bomen en wordt aangevuld met bijvoorbeeld krentenboompjes als aantrekkelijk, maar open aanzicht vanuit Heierhof.



Parkeren

Parkeren gebeurt aan de achterzijde van de hofjes, zoveel mogelijk uit het zicht. Onder het eigentijds kasteel wordt halfverdiept geparkeerd en in het gebruikslandschap, onder de hoogspanningszone, bevindt zich een groen 'overloop' parkeerveld van grasbetontegels ingepakt in hagen.

Door parkeervakken aaneen te sluiten wordt het verhardingsoppervlak geoptimaliseerd. De plantvakken worden gevuld met hagen die een landschappelijk en divers beeld geven, de beplantingskeuze is gericht op het vergroten van biodiversiteit (besdracht, bloei, schuil- en nestgelegenheid).



Verlichting

De autoweg en parkeerhofjes worden functioneel verlicht. De markante hoeve in het groene hart krijgt accent-verlichting van architectonische details zoals een poort of steeg. Met verlichting wordt het spanningsveld tussen binnen en buiten de hoeve versterkt. Het landschappelijk raamwerk wordt, binnen de harde eis van sociale veiligheid, minimaal verlicht.



Gebruik

Verspreid over het gebied worden er verschillende typen gebruik gecreëerd. In de groene wiggen wordt voorzien in landschappelijke spelaanleiding. Hier kunnen kinderen zelf hun spelwijze bepalen terwijl de ouders een oogje in het zeil kunnen houden. Verschillende speelwaardes als balanceren, klimmen en coördinatie zullen hier een plek krijgen. In het gebruikslandschap zijn het voornamelijk natuurlijke speelelementen, gericht op ontdekken en uitdaging voor de wat oudere en zelfstandige kinderen. Omgevallen bomen, keien en zand vormen de basis voor het spel op deze plek. Daarnaast zijn sportveldjes interessant voor kinderen en jongeren van verschillende leeftijden. Trap- en/of volleybalveldjes kunnen ook een plek krijgen in deze zone.



BEBOUWING

Baarlo heeft een vrij gevarieerd bebouwingsbeeld dat langs en tussen de linten is ontstaan met bebouwing uit diverse perioden. Omdat de linten nog steeds de hoofdstructuur van het dorp vormen is dat gevarieerde bebouwingsbeeld bepalend voor het dorp geworden.

De wens is om een woonmilieu te organiseren dat zich vanzelfsprekend in het landschappelijk raamwerk voegt en aanvullend is op het bestaande woonmilieu van Baarlo.

Het stedenbouwkundige plan laat een eigen opzet zien waarin verschillende deelgebieden zijn aan te wijzen. Deze deelgebieden voegen zich naar de bestaande structuur, zoals het aanhechten van het historisch lint. Of ze vormen een nieuw geïntroduceerde opzet zoals een woonhof aan het landschap met gebiedseigen elementen, dan wel een eigentijds kasteel in het landschap.

Een mix van sociale huur tot koop, in verschillende bebouwingstypen met diverse hoofdmassa's sluit aan op het gevarieerde beeld dat Baarlo reeds heeft. Met enkele consistente kenmerken in bijvoorbeeld de kaprichting, kapvorm, goot- of nokhoogte en het kleurgebruik wordt de samenhang in de deelgebieden en het geheel gezorgd. Uitgaande van maximaal twee lagen met kap; maximale goothoogte van 7 m en een maximale nokhoogte van 11 m.

Woonsferen

1. aanhechten van het lint aan het Heierhof



Om de Heierhof natuurlijkerwijs mee te nemen in de ontwikkeling van het Kuukven is ervoor gekozen de kavels van **1.** te bestempelen als vrij bouwen locaties. Lint het Heierhof biedt ruimte om vrijstaande woningen met een diverse verschijningsvorm toe te laten, afgestemd op

de bestaande bebouwing aan het Heierhof. Dit deel gaat zodoende op in de bestaande omgeving, daarnaast draagt het een eigen identiteit en woonvorm ten opzichte van de rest van projectgebied het Kuukven.

2-4-5. hofjes: wonen aan het landschap



Aan de groene wiggen (A.I, A.II en A.III) zijn drie hofjes gelegen. Onder te verdelen in **2.**, **4.** en **5.** De verkaveling van de hofjes is eenvoudig van opzet. Alle woningen hebben een oriëntatie naar de groene wiggen en/of de Raaijerveldlaan met een lage haag aan de voordeur. De kavels hebben een diepte waarbij kan worden voorzien in een voortuin en achtertuin.

Aan de zuidzijde van hof 4 en hof 5 is onderscheid gemaakt in de woningen die georiënteerd zijn op kasteel De Raay. Deze woningen zijn enerzijds onderdeel van een hof maar zijn anderzijds georiënteerd op het omliggende landschap. Elk cluster vormt een eigen ensemble, gewaarborgd door een eigen stenenmix per cluster. Waardoor herkenning binnen de hofjes is en er tegelijkertijd een eigen identiteit ontstaat met een eigen relatie naar het landschap. Robuuste bouwvolumes, met heldere gevelopeningen en verfijnde detailleringen en gedifferentieerd kleurgebruik. We kiezen er voor om terughoudend te zijn. Een architectuur van 'hoogwaardige soberheid'.

3. eigentijds kasteel



De hoogspanningszone vormt het landschap van het alzijdige eigentijdse kasteel (**3.**). Vanuit het kasteel is er enerzijds wijds uitzicht over het heggelandschap met ruimte voor spelen en ontmoeten en anderzijds een groen aangezicht tussen de boomkronen. Dit bijzondere wooncomplex bevindt zich midden in het landschap en legt door zijn alzijdige, bijzondere en ruime opzet de link tussen de kastelen in Baarlo. De buitenruimtes van de woningen krijgen uitdrukking in de vorm van een private plint aan het talud, de eengezinswoningen hebben een inpandig balkon.

Aan de binnenzijde van het kasteel bevindt zich, op de begane grond, een groene binnentuin als ontmoetingsruimte.

DUURZAAMHEID EN ECOLOGIE

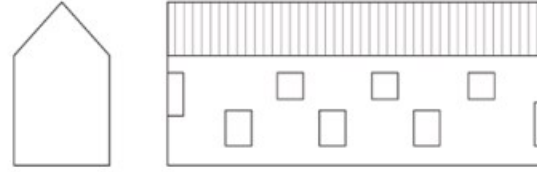
Klimaatbestendigheid, energieneutraal, ecologisch verantwoord en circulair bouwen zijn duurzame ambities die ook bij Kuukven fase 3-4-5 worden nagestreefd. Zonnepanelen, rolluiken en warmtepompen en andere technische installaties zijn een onderdeel van de architectonische opgave. Alle daken worden voorzien van zonnepanelen of zonnedakpannen om energie op te wekken. De wateropgave speelt een steeds belangrijkere rol in ontwikkelingen. Om die reden zijn er wadi's toegepast in het plangebied en worden verschillende daken voorzien van een groen (natuur)dak dat ervoor zorgt dat het water enerzijds vertraagd wordt afgevoerd en anderzijds isoleert. Groene daken en gevels werken niet alleen isolerend maar dienen een ecologische functie als schuil- en foerageergebied voor insecten, vleermuizen en vogels zoals de huismus en de gierzwaluw. Verder wordt er in de manier van bouwen (open spouw) en middels inbouwstenen ook in de gevels rekening gehouden met schuil- en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen.



SPELREGELS

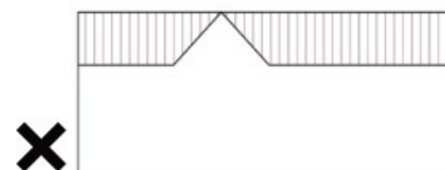
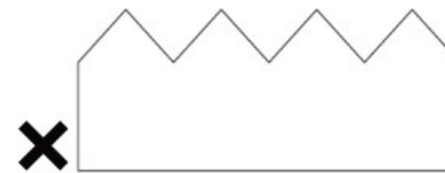
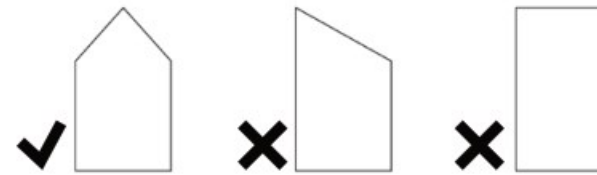
1. Eenvoudig volume

Herkenbaar, robuust en eenvoudig bouwvolume met heldere gevelopeningen en verfijnde detaillering. Kloeke buitenzijde/rand die anders is dan de repetitie van de middelste woningen. Er wordt gekozen om terughoudend te zijn, architectuur van 'hoogwaardige soberheid'. Zonnepanelen, rolluiken en warmtepompen en andere technische installaties zijn een onderdeel van de architectonische opgave.



2. Type dak, dakpan en oriëntatie

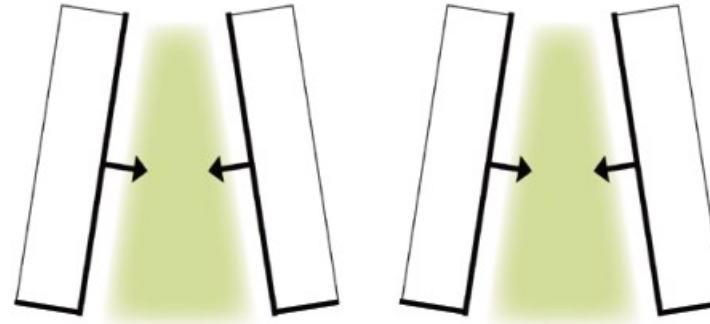
De daken van de woningen zijn in alle gevallen een zadeldak. Op deze daken liggen zonnepanelen, de panelen liggen op dakpannen met een donkere kleur om de capaciteit maximaal te benutten. De pannen hebben een matte uitvoering en de kleur zal variëren tussen blauw gesmoord, leikleur en antraciet.



SPELREGELS

3. Woonhoven

De woningen die direct aan de groene wiggen grenzen horen in bouwstijl en sfeer bij elkaar. Hierdoor ontstaan herkenbare woonhoven aan de groene wiggen.



4. Overgang privé - openbaar

Aan de voorzijde is een voortuinafscheiding essentieel om de gewenste samenhangende uitstraling van de wijk te realiseren. Alle woningen hebben een oriëntatie naar de groene wiggen en/of de Raaijerveldlaan met een lage haag aan de voordeur. De erfafscheiding bestaat uit een lage gemengde boerenhaag van max. 80 cm hoog (haagbeuk, beuk). Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de voortuinafscheiding ook langs de zijdelingse erfgrans toegepast, tot ongeveer halverwege de hoofdbebouwing van de woning.

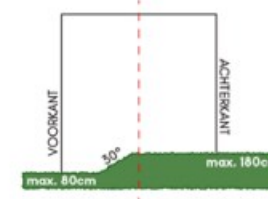
Erfafscheidingen op de zijdelingse en achterste erfgrans, die aan de openbare ruimte grenzen, worden vormgegeven door middel van een hoge erfafscheiding van max. 180 cm hoog. Deze erfafscheiding bestaat ook uit een mix van soorten als haagbeuk of beuk. Om te garanderen dat het groene beeld behouden blijft, krijgen de bewoners een instandhoudingsverplichting voor deze hagen. Een hekwerk met klimop is niet toegestaan als erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte.

Het eigentijds kasteel is een alzijdig gebouw met een alzijdige presentatie, waarbij bijgebouwen buiten de voorgevelbebouwingslijn niet zijn toegestaan.

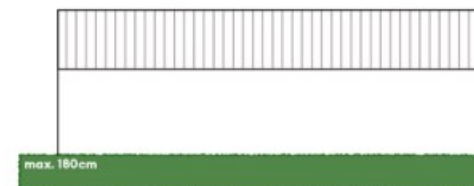
Voorzijde:



Zijdelings:



Achterzijde:



5. Materialisatie

Overkoepelend thema is een bakstenen huis met een kap, waarbij hout is toegestaan. Als link naar kasteel De Raay worden woningen van stucwerk voorgesteld, zijnde een incidentele uitingsvorm in de verschillende hoven. Per cluster is er een eenheid in materiaal. Tussen de clusters zijn er subtiele verschillen waardoor het plan met natuurlijke tinten in het landschap overgaat. Kleur: zand, aarde, beige, bruin en



mergeltinten (met uitzondering aan het lint het Heierhof). Bijgebouwen dienen een eenzelfde uitstraling te hebben voor een uniform (parkeer)achtergebied. De gebouwen zijn van baksteen of hout. Het beeld voor het achtergebied is een combinatie van schuren met groen in de vorm van hagen en spandraden aan de bijgebouwen.

6. Eigentijds kasteel

Het wordt een bijzonder en autonoom object, dat als één geheel ontworpen wordt door één architect. Een eigen collectieve identiteit die ook als zodanig afleesbaar is in de architectuur. Een duidelijk eigentijdse architectuur met een kubische sculpturale uitstraling met een overwegend horizontale geleding. Als tegenhanger van de strakke kubistische vorm krijgen de gevels een warme uitstraling door ze met hout te betimmeren in verticale richting. Een beperkt palet aan materialen en een heldere vormtaal resulteert in een rustige en eenduidige samenhang. Het gebouw krijgt een bebouwingshoogte tot 3 lagen met aan de oostzijde accentvorming tot 5 lagen.

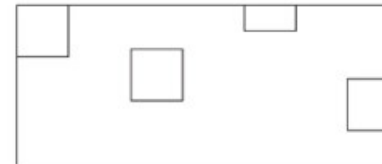
De overgang (semi) openbaar – privé is onderdeel van de ontwerpopgave. Aan de binnenzijde van het kasteel bevindt zich een gedeelde binnenplaats. Aan deze binnenplaats ligt een doorlopende plint van ca. 1,50 m als overgang van privé naar openbaar. Op deze plint kan men naar eigen invulling een bankje of bloempotten neerzetten. Aan de buitenzijde van de hoeve bevinden de private buitenruimtes zich in pandig, zodat de gevel in één lijn doorloopt.

Het aantal woningen is gemaximeerd, maar afhankelijk van de definitieve keuze voor ontwerp en type woningen. Het parkeren wordt halfverdiept opgelost, tevens wordt er een groen 'overloop' parkeerveld ontwikkeld met een open verharding zoals grasbetontegels, ingepakt in een landschappelijke haag.

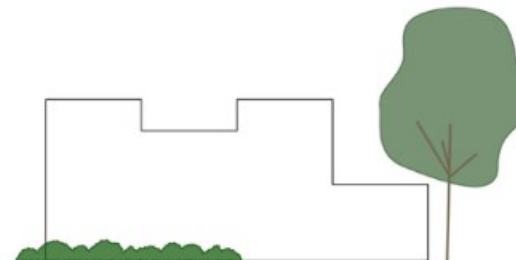
Kloek volume:



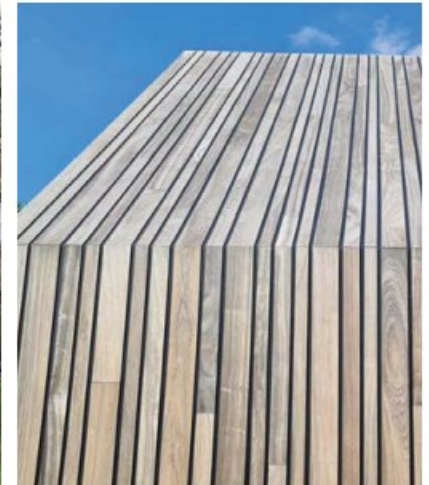
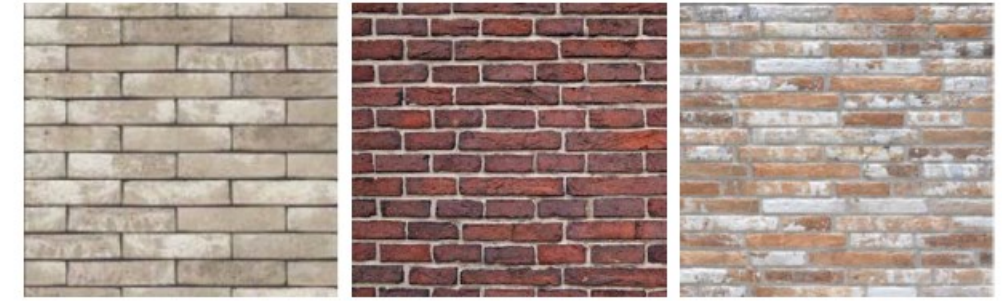
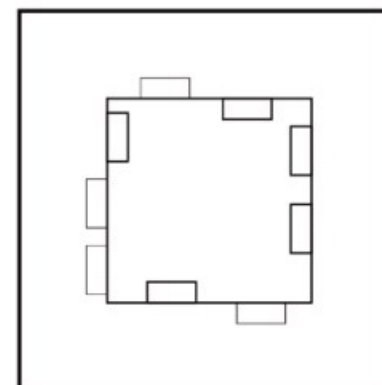
Plasticiteit binnen dit volume:



In het landschap voegen:



Strakke buitengevel, lossere binnengevel:





to
for
not
SH

