BEELDREGIEPLAN
AARLESCHE ERVEN

11-07-2019

OPDRACHTGEVER:
Gemeente Best

OPDRACHTNEMER:
Kuipercompagnons

Bezoekadres:
Van Nelle Fabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
gebouw thee 0

Postadres:
Van Nelle Fabriek
Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

T : +31 (0)10 - 433 00 99
E: kuiper@kuiper.nl

Contact:
Hans Timmers
htimmers@kuiper.nl

Tijme Scholten
tscholten@kuiper.nl

Werknummer:
618.124.40

Inhoud

INTRODUCTIE

1. BRAINPORT REGIO
2. DUURZAAMHEID
3. CONTEXT

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN
a. Ruimtelijk raamwerk
b. Groenstructuur
c. Waterstructuur
d. Verkeer
e. Woonmilieus
f. Profielen

5. OPENBARE RUIMTE
a. Eetlandschap/Het groene Woud
b. Groen/water raamwerk
c. Speelplekken
d. Verharding
e. Parkeren
f. Inrichting
g. Verlichting

6. BEELDKWALITEIT
a. Wonen aan de Linten
b. Wonen aan de Plaetse
c. Wonen op de Erven
d. Wonen aan de Dries
e. Wonen in de Wildernis
f. Wonen in de Gaarden

7. BEELDKWALITEIT RICHTLIJNEN

INTRODUCTIE

Met de bouw van de 'Aarlesche Erven' wordt een nieuw en aantrekkelijk woongebied gecreëerd waar men 'dorps' kan wonen in directe verbinding met zowel de natuur als de stad. Op een relatief groot oppervlak worden circa 880 woningen gebouwd, wat volop ruimte laat voor toegankelijk groen. Om aan te sluiten bij actuele woonwensen en de juiste mate van flexibiliteit voor de toekomst te bieden, is een actueel beeldregieplan opgezet dat handvatten biedt aan talloze groepen van gebruikers. Thema's zoals de wijk als spons, de openbare ruimte als toegang tot de natuur en het kleinschalige (voedsel)landschap zijn gekozen als dragers voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

Dit nieuwe stedenbouwkundig plan betreft de ontwikkeling van het gebied ten oosten van het buurtschap Aarle, aan de noordwestkant van Best. In juni 2016 is een stedenbouwkundig plan gemaakt, met bijbehorend beeldkwaliteitplan en kwaliteithandboeken. Toen de provincie niet instemde met het voorontwerp-bestemmingsplan Aarle, is de afronding van de regionale woningbouwdiscussie afgewacht voordat de gebiedsontwikkeling opnieuw van start kon gaan. In juli 2017 werd het 'Afsprakenkader wonen 2017' met de daarbij behorende Brainport-principes en thema's vastgesteld. Vervolgens is met veel ambitie gewerkt aan een nieuw stedenbouw-kundig ontwerp voor Aarle. In overeenstemming met de karakteristieken van het landschap, de Brainport-principes en ontwikkelingen in het kader duurzaamheid werden woningen ingepast. Het nieuwe plan werd bekrachtigd met de naam 'Aarlesche erven'.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een beeldregieplan opgesteld dat qua karakter afwijkt van het beeldkwaliteitplan voor de architectonische uitwerking. Een beeldregieplan beschrijft met welke middelen aangesloten kan worden op de sfeer van een plan en aan welke randvoorwaarden of eisen moet worden voldaan. In dit document wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de verschillende woonmilieus. Er wordt een kenmerkende kwaliteit geformuleerd die de noodzakelijke samenhang in de gebiedsontwikkeling kan bewerkstelligen.

RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende beeldregieplan combineert stedenbouwkundige en architectonische bepalingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het nieuwe bestemmingsplan, dat onder meer de functie en maatvoering van bouwwerken regelt. De vormgeving van bouwwerken valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan niet worden beperkt met welstandscriteria. Het bestemmingsplan gaat, kortom, vóór het beeldregieplan. Daar waar het beeldregieplan meer ruimte biedt dan het bestemmingsplan toestaat, zijn in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

WELSTAND

Het beeldregieplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en – de overgang naar – de openbare ruimte van de Aarlesche erven. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar concrete criteria, die als toetsingskader voor de welstand fungeren. De criteria zijn zo vastgelegd dat ze een hoog ambitieniveau en overeenkomstige kwaliteit voor Aarlesche erven garanderen. Het voorliggende beeldregieplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en wordt door de raad vastgesteld als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

HARDHEIDSCLAUSULE

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldregieplan, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van het voorliggende plan niet was voorzien. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldregieplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

LEESWIJZER

In de eerste twee hoofdstukken wordt ingegaan op de 'Brainport-principes', de ontwikkelingen in het kader van duurzaamheid en het motief om een nieuw stedenbouwkundig plan te maken voor Aarlesche erven. Hoofdstuk drie geeft inzicht in de positionering van Aarlesche erven op regionaal en lokaal niveau. Vervolgens worden de Brainport-principes, duurzaamheid en de locatie Aarlesche erven verenigd in de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan en uitgezet in verschillende facetkaarten. Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundigplan is de inrichting van de openbare ruimte, die sterk bijdraagt aan de symbolische vertaling van de twee concepten. In hoofdstuk vijf wordt daarbij uitgebreid stilgestaan. Afsluitend wordt in hoofdstuk zes de beeldkwaliteit van de woonmilieus beschreven. Bij de beschrijving van de woonsfeer wordt ingegaan op de volgende aspecten van de beeldkwaliteit:

- situering (oriëntatie, rooilijnen, zijdelingse af stand)
- hoofdvormen (bouwmassa, kapvorm en -richting, aan- en uitbouw en bijgebou wen)
- gevelaanzichten (gevelop bouw en -geleding, plastici teit)
- materialisatie en detaille ring (materiaalkeuze, kleurstelling)
- erfafscheidingen.

Deze beeldkwaliteit-aspecten worden aan het einde van het document, in hoofdstuk zeven, vastgelegd in één tabel per woonsfeer.

SCHETS GIJS VAN DEN BOOMEN

BRAINPORT REGIO

Er is volop ruimte voor openbaar groen, dat biedt de kans om bewegingen richting natuur te versterken

Aarlesche erven ligt in de gemeente Best en maakt onderdeel uit van het samenwerkingsverband Brainport Regio Eindhoven. Eind 2016 heeft het kabinet de Brainportregio erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis', naast de haven van Rotterdam en Schiphol. Een van de belangrijkste opgaves voor de regio is het creëren van aantrekkelijke woonmilieus voor de huisvesting van woningzoekenden van binnen en buiten de regio.

DE ROLTRAPREGIO

De negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben gezamenlijk het 'Afsprakenkader wonen 2017' opgesteld. Het beschrijft de zogenaamde 'roltrapregio': jonge mensen trekken naar de stad om zich vervolgens te vestigen in omliggende dorpen met grotere woningen, voorzien van een buitenruimte. In het kader zijn uitgangspunten opgenomen voor woningbouwlocaties. Voor Aarlesche Erven is dat: 'Ruim opgezet, groen stedelijk- en dorps woonmilieu'. In steekwoorden kan dit worden getypeerd als:

- groen en recreatief,
- een hoge landschappelijke kwaliteit,
- goede bereikbaarheid Mid den-Brabant en Randstad (per auto), gericht op fo rensen.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven wil instromers aantrekken en doorstromers vasthouden in de regio. De woonmilieus van de te bouwen wijken moeten daarom aantrekkelijk, uniek, toonaangevend, innovatief en gevarieerd zijn. Op basis hiervan is een zestal 'Brainport-principes' gedefinieerd:

STATIONSGEBIED EINHDOVEN

a. Identiteit koesteren.
b. Ruimte voor innovatie scheppen.
c. Vraaggericht ontwikkelen, gedreven door de 'wauw-factor'.
d. Invloed van bewoners aanwenden.
e. Aantrekkelijke en gevari eerde woonmilieus creëren.
f. Regionaal schaalniveau benutten.

Op basis van deze pijlers is in samenwerking met de gemeente Best een nieuwe stedenbouwkundige structuur ontworpen die anticipeert en reageert op de speerpunten uit het 'Afsprakenkader wonen 2017'. De structuur wordt gedragen door gebiedseigen, voornamelijk landschappelijke kenmerken. De provincie heeft bepaald dat in Aarlesche erven 880 woningen mogen worden gebouwd. In relatie tot de oppervlakte van het plangebied geeft dat volop ruimte aan openbaar groen. Het biedt de kans om de – recreatieve – bewegingen tussen het stedelijk gebied Eindhoven en het Groene Woud te versterken. De verbinding met het landschap wordt in dit plan gesymboliseerd met de naam 'poort naar het Groene Woud', die uitnodigt tot bewegen en recreëren in de nabije natuur.

Ook lokale voedselproductie wordt sterk aangemoedigd. Aan de randen van het plan gelegen bouwvelden kunnen functioneren als agrarische ruimte voor (collectieve) woonprojecten. Daarnaast kunnen bepaalde elementen in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld fruitbomen, worden benut om een 'voedsellandschap' zichtbaar en voor iedereen toegankelijk te maken.

Het plan is een zestal verschillende woonmilieus rijk en biedt ruime keuzemogelijkheden aan de toekomstige bewoners. Zo kan men bijvoorbeeld vrij wonen – zonder directe buren – in 'de wildernis' of juist collectief wonen in een woonproject dat in een fruitboomgaard ligt.

Ruim opgezet, groen stedelijk - en dorps woonmilieu

DUURZAAMHEID

De duurzame omgang met water is bepalend voor de identiteit van de openbare ruimte

Wonen in een duurzaam gebied maakt het leven van een mens prettig. De mens staat centraal en we creëren een gezonde, groene, veilige en comfortabele leefomgeving. Het thema duurzaamheid heeft daarom een belangrijk aandeel in de planvorming van Aarlesche erven. Door het integraal te behandelen versterkt het de identiteit van het gebied en doet het geen afbreuk aan de sfeer en de kwaliteit van de wijk.

WATER

Het hemelwater wordt centraal opgevangen in de openbare ruimte en wordt vertraagd afgevoerd naar de waterschapsloten. Die voeden uiteindelijk weer Het Groene Woud. Dit betekent veel ruimte voor water en wateropvangmogelijkheden. De wijk fungeert kortom als spons. Naast sloten en greppels, kan ook de toekomstige centrale groenblauwe zone hierin voorzien. De natte natuur van het Groene Woud is de inspiratiebron voor de inrichting van deze zone. Zo is de omgang met water mede bepalend voor de identiteit van de openbare ruimte.

Naast dat woningen direct afwateren op de sloten en greppels, is er ook op kavelniveau aandacht voor de waterhuishouding. Hier wordt ingezet op waterinfiltratie d.m.v. slimme groene tuinen en doorlaatbare bestrating.

GROEN

Aarlesche erven heeft een gebiedseigen vegetatie en grote groene openbare ruimtes. De hoeveelheid groen zorgt voor niet alleen koeling en een sociaal en gezond leefklimaat, maar biedt bovendien ruimte aan het samenstellen van een landschap met eetbare producten en een 'groene' ecologische waterhuishouding. Van de ruimte en het groen kan ook gebruik worden gemaakt om extremiteiten van het klimaat op te vangen, zoals periodes van grote hitte. Extreem warme en natte periodes zullen in de toekomst immers steeds vaker voorkomen.

ENERGIE

In het kader van het Klimaatakkoord Parijs is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) aangenomen door de eerste kamer. Deze wet vormt de basis voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. Nieuwbouwwoningen moeten per 1 juli 2018 aardgasvrij zijn. Dit betekent voor de Aarlsche erven een andere opwekking van warmte. Een optie die wordt onderzocht is om van de aanwezige persleiding van Waterschap de Dommel middels riothermie warmte terug te winnen. Het temperatuurverschil kan door middel van een warmtewisselaar worden benut om energie terug te winnen uit afvalwater. Deze mogelijkheid wordt nader onderzocht. Een alternatieve optie is het gebruik van biogas. Hiervoor dient vermalen gft samen met zwart water te worden afgevoerd middels vacuümriolering. Hieruit kan energie worden teruggewonnen door vergisting. Grijs water wordt dan apart afgevoerd, wat zou betekenen dat er twee leidingen voor DWA moeten worden gerealiseerd. Dit met als doel een nagenoeg volledig CO2-neutrale wijk te creëren.

MOBILITEIT

Er is een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk dat toegang biedt tot het Groene Woud en uitnodigt tot lichaamsbeweging in de vrije natuur.

SAMENLEVING

In deze nieuwe wijk wordt levensloopbestendig gebouwd, met plek voor mensen van alle leeftijden. Er is bovendien ruimte voor collectieve woonvormen, waarin zelfvoorzienend en circulair wonen belangrijke thema's kunnen zijn.

COLLECTIEVE WOONVORMEN

De Scheecken, bosrand

CONTEXT

REGIONAAL

Het plan de Aarlesche Erven ligt aan de noordwestkant van Best, tussen het Stedelijk Gebied Eindhoven en het Groene Woud. Strategisch gezien is het een overgangsgebied tussen stad en land. Enerzijds is sprake van een dorps woonmilieu, met uitlopen naar het landelijk gebied. Anderzijds biedt de stedelijke omgeving op een steenworp afstand een hoog voorzieningenniveau.

De Aarlesche Erven ligt op circa 20 wandelminuten van De Mortelen, één van de natuurparels van het Groene Woud. Het Groene Woud is een aaneenschakeling van natuurgebieden, waaronder de Loonse en Drunense Duinen en de Kampina. Er is een scherp contrast van natte natuur afgewisseld door droge heidegebieden. Direct ten noorden van Aarle ligt het grootste Brabantse natuurreservaat De Mortelen-De Scheeken. Het landschap ten zuiden van de Mortelen is een zogenaamd 'kampenlandschap'. De verdeling van gronden onder erfgenamen zorgde in het verleden voor een kleinschalige structuur. Nieuwe eigendomsgrenzen werden telkens gemarkeerd met houtwallen. Op deze manier ontstond in de loop der tijd een fijnmazig patroon van 'coulissen' die het kampenlandschap kenmerken. Verwacht wordt dat de recreatieve betekenis van Het Groene Woud voor het Stedelijk Gebied Eindhoven zal toenemen, waarmee ook het aantal recreatieve bewegingen tussen deze twee gebieden zal stijgen.

De locatie is goed ontsloten, zowel via het openbaar vervoer en het ondergronds treinstation als via de A2, A58 en A50. Vanuit Best biedt de trein een uitstekende ov-verbinding met Strijp S en de centra van Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. Daarnaast zijn er goede busverbindingen met Eindhoven Airport en de verschillende campussen. Een fietsroute – een zogenaamde 'slowlane' – stimuleert het fietsverkeer tussen de diverse woon- en werkgebieden aan de westkant van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In Best loopt de route parallel aan het Beatrixkanaal en het Wilhelminakanaal en rondom Aquabest. De internationale school, het vliegveld en de bedrijfsterreinen van HTC, ASML, BIC en Strijp S liggen allemaal in de noordwesthoek van Eindhoven en zijn vanuit Best uitstekend bereikbaar.

De verwachting is dat de recreatieve betekenis van Het Groene Woud voor het stedelijk gebied steeds groter wordt

LUCHTFOTO

LOKAAL

Het plangebied ligt ten oosten van buurtschap Aarle, aan de noordwestkant van Best, en wordt omringd door een viertal linten: de Kapelweg, Aarleseweg, Mosselaarweg en de Broekstraat. Samen met deze linten zijn boerenerven en een karakteristieke langgevelboerderij kenmerkend voor het buurtschap. Aan een traditionele 'plaetse' ligt bovendien een markante kapel.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit weilanden, akkers en boomkwekerijen en wordt doorsneden door een tweetal waterschapsloten. Het oorspronkelijke kleinschalige kampenlandschap is na ruilverkaveling nagenoeg geheel verdwenen. Het huidige karakter wordt bepaald door de boerengemeenschap en haar bedrijvigheid aan de linten. De ontwikkeling van Aarlesche erven biedt de mogelijkheid de relatie met de Mortelen en het oorspronkelijke kampenlandschap te versterken. Daarvoor worden, naast een fijnmazig padennetwerk, opnieuw houtsingels geïntroduceerd. Deze ontwikkeling verhoogt niet alleen de landschappelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook die van Best en Eindhoven.

De ontwikkeling van Aarle biedt de mogelijkheid een sterkere relatie te leggen met de Mortelen en het kampenlandschap

LINTEN

GROENE VERBINDING

LINTEN

PLAETSE

CULTUURHISTORISCHE CONTEXT

Aarle is onderdeel van het kampenlandschap. Door herverkaveling voor agrarisch gebruik is deze kenmerkende landschapsstructuur echter grotendeels verdwenen. In de eerste helft van de negentiende eeuw was het plangebied onderdeel van een groot, hoofdzakelijk oost-west georiënteerd, akkergebied rondom Oirschot, Aarle en Best. Er lagen clusters van boerderijen aan webachtig gestructureerde wegenstelsels. Het centrale deel was in gebruik als bouwland.

Op de historische kaart van eind negentiende eeuw is de oorspronkelijke structuur met zijn onregelmatig gegroeide indeling nog terug te vinden. Het centrale deel van Aarle bestaat uit een complex van oude bouwlanden. Archeologisch onderzoek toont aan dat dit ontginningen zijn die mogelijk teruggaan tot in de vroege middeleeuwen. De naam 'Aarle' zou kunnen verwijzen naar waterloop ('aar') en bosrooiing (vervoeging van 'lo'). Globaal is het gebied op te delen in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel kent paden door het agrarisch cultuurland met enkele boerderijen. Het hart van het gebied bestaat uit onbebouwd bouw- en weiland. Het zuidelijk deel wordt doorsneden door een wirwar van wegen waaraan boerderijen liggen.

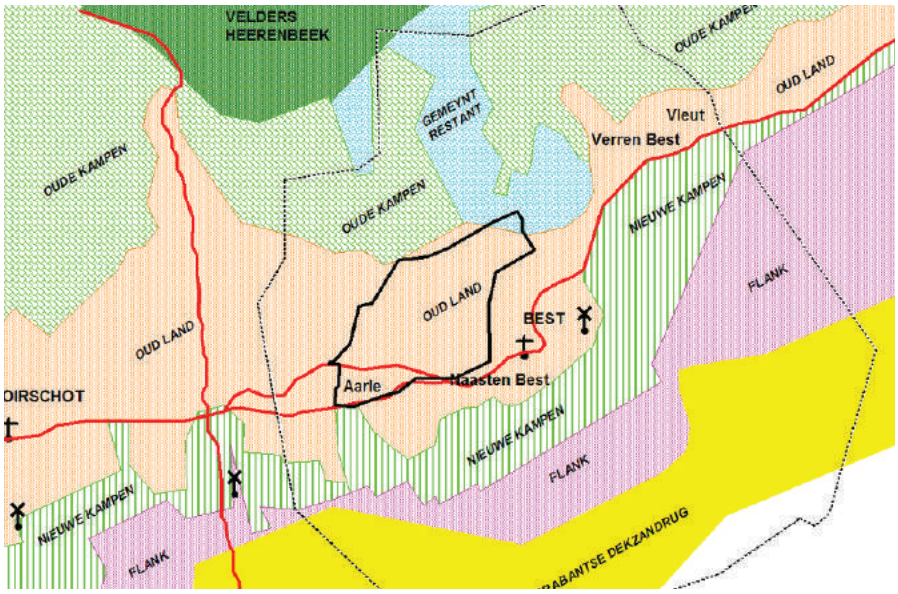
Het gebied bestond uit afzonderlijke 'kampen', ofwel kleine akkers die in de late middeleeuwen door voortgaande ontginning aan elkaar gegroeid moeten zijn. Zonder uitzondering moeten ze als akkerland in gebruik zijn geweest. Alleen aan de noordoostzijde ligt een wat groter gebied met graslanden, dat noord-zuid is gestrekt, waar door een afwatering liep. Kenmerkend voor dit kampenlandschap zijn de door houtwallen gevormde coulissen, de linten, heuvel, plaetse, dries en de waterlopen. Samen met de kleinschaligheid vormden zij de structurerende elementen van het landschap. De eigenheid van het gebied aftastend, werd dit gekozen als leidraad voor het creëren van de onderscheidende identiteit. Deze gebiedseigen kwaliteiten kunnen niet alleen worden versterkt, maar waar mogelijk bovendien worden hersteld. De cultuurhistorische context wordt dus ingezet als drager van de ontwikkeling van de Aarlesche erven

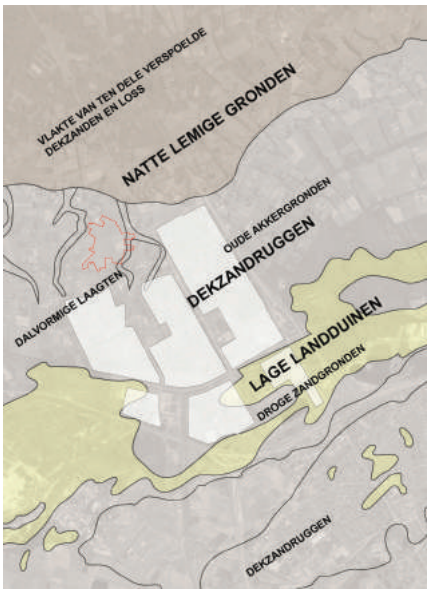
HUIDIGE SITUATIE

De huidige linten van de Aarleseweg, Broekstraat, Mosselaarweg, Oirschotseweg en de Kapelweg bestonden destijds al. Dat geldt ook voor de zessprong en een aantal van de plaetsen in de omgeving van het plangebied. Het centrale en oostelijke deel van het plangebied was vrijwel onbebouwd. Door dit gebied liep ten westen van de Broekstraat een waterloop. Rond deze waterloop en in de zone langs de Nieuwen Dijk was de grond grotendeels in gebruik als grasland. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Kapelweg. Dit was al in de middeleeuwen een belangrijke verbinding tussen Best en Oirschot. De weg ontleent zijn naam aan de rond 1400 gebouwde en in 1837 herbouwde Sint Annakapel in Aarle. Uit de verre omgeving maakten bedevaartgangers op weg naar de kapel gebruik van deze route. De heilige Anna werd aangeroepen voor het vinden van een geschikte levenspartner. Rond 26 juli wordt ze nog altijd vereerd met een openluchtmis bij de kapel, waarna een jaarlijkse feestweek begint.

BODEM EN LANDSCHAP

Het gebied Aarle ligt samen met het omliggende kampenlandschap op de





Bodemsamenstelling

noordflank van de Midden-Brabantse dekzandrug. Dwars daarop lopen smeltwatergeulen noordwaarts. Ze beginnen in de paarse zone (zie illustratie) en verdwijnen in het gebied van de oude kampen. Ten noorden van het oude bouwland ligt een vlak en uitgesproken leemachtig gebied, waar de geulen zich in de vlakte verliezen. Tussen de Midden-Brabantse dekzandrug en het noordelijke broekgebied ligt een mix van open en besloten akkers op vruchtbare, kleinere dekzandruggen en -koppen. De kleinschalige structuur van door houtsingels en -wallen omzoomde akkers en graslanden is in de loop der jaren door ruilverkaveling grotendeels verloren gegaan. Dit betreft de gehuchten Vleut, Verrenbest, Best, Naastenbest en Aarle.

WATERSYSTEEM

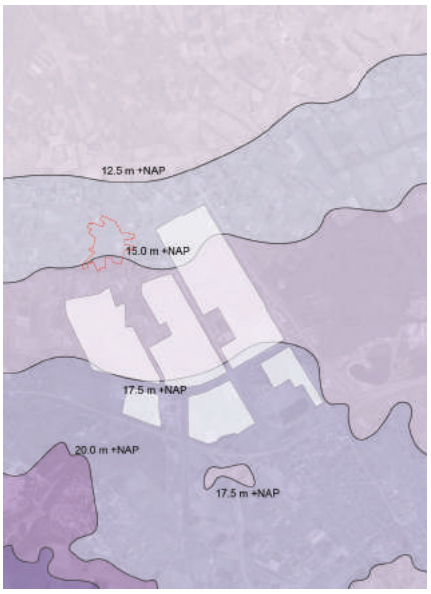
In de huidige situatie is de waterschapssloot, die dwars door het gebied loopt, een essentieel structurerend element. Deze sloot is namelijk niet alleen voor het plangebied onmisbaar als afwatering, maar voor héél Best. Dit komt door de hoogteligging. In het zuidelijk deel van Best ligt het maaiveld aanmerkelijk hoger dan in het noordelijk deel. Water wordt vanuit de huidige bebouwde kom van Best afgevoerd richting het Groene Woud. Door het openen en sluiten van dammetjes wordt de wateraffvoer gereguleerd. Zo wordt voorkomen dat Best letterlijk leeg loopt. Hoe droog of nat de waterschapssloot is, hangt af van de weersgesteldheid.
In de buurt van de plangebied bevindt zich naast de waterschapssloot een aantal poelen. In de linten is rekening gehouden met de opvang en afvoer van (regen)water door de toepassing van smalle greppels. Het gebied tussen de Aarleseweg/Mosselaarweg en de spoorlijn/ Oirschotseweg/Ringweg is nu slechts beperkt bebouwd. Het is grotendeels onverhard: grasland, akkerland en kleine boomgaarden. Met uitzondering van de randen, waar erven met boerderijen staan. Met de ontwikkeling van Aarlesche erven zal het verharde oppervlak toenemen en wijzigt de bestemming van het gebied. Dit betekent dat er meer oppervlaktewater gerealiseerd moet worden en dat rekening gehouden moet worden met voldoende mogelijkheden voor berging en retentie van water.

BESTAANDE BEBOUWING

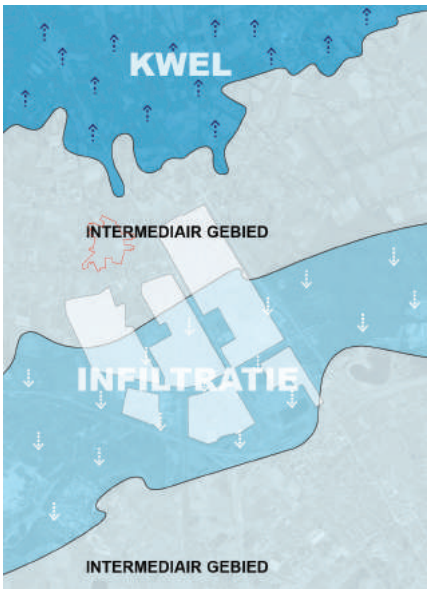
De huidige bebouwing van het buurtschap Aarle heeft een dorps, kleinschalig karakter. Langs de linten, direct aan de weg, staan hoofdzakelijk boerderijen. Het meest voorkomende type is de langgevelboerderij en de bedrijfsfunctie is nog altijd deels agrarisch. Op het erf is vaak een verzameling bijgebouwen te vinden. Andere boerderijen zijn in de loop van de tijd getransformeerd tot woonboerderijen. Rondom de zessprong, nabij de Kapelweg, heeft de afgelopen jaren herontwikkeling en verdichting plaatsgevonden. Ook hier zijn combinaties van wonen en werken gerealiseerd. Deze bedrijfspanden-met-woning hebben overwegend de stijlvorm van een hoeve.

Vanwege de landelijke uitstraling van Aarle is gekozen voor een planopzet waarbij de kleinschalige bebouwing aan de straat staat en bedrijfsruimten daarachter verscholen gaan. Dit zorgt ervoor dat het dorpse karakter behouden wordt. Rondom het plangebied staan bovendien een paar rijks- of gemeentelijke monumenten. Met uitzondering van een schoorsteen van de voormalige klompenfabriek, zijn dit hoofdzakelijk boerderijen. Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich geen bebouwing. Hiermee hoeft in de planvorming dus geen rekening te worden gehouden.

Landschap

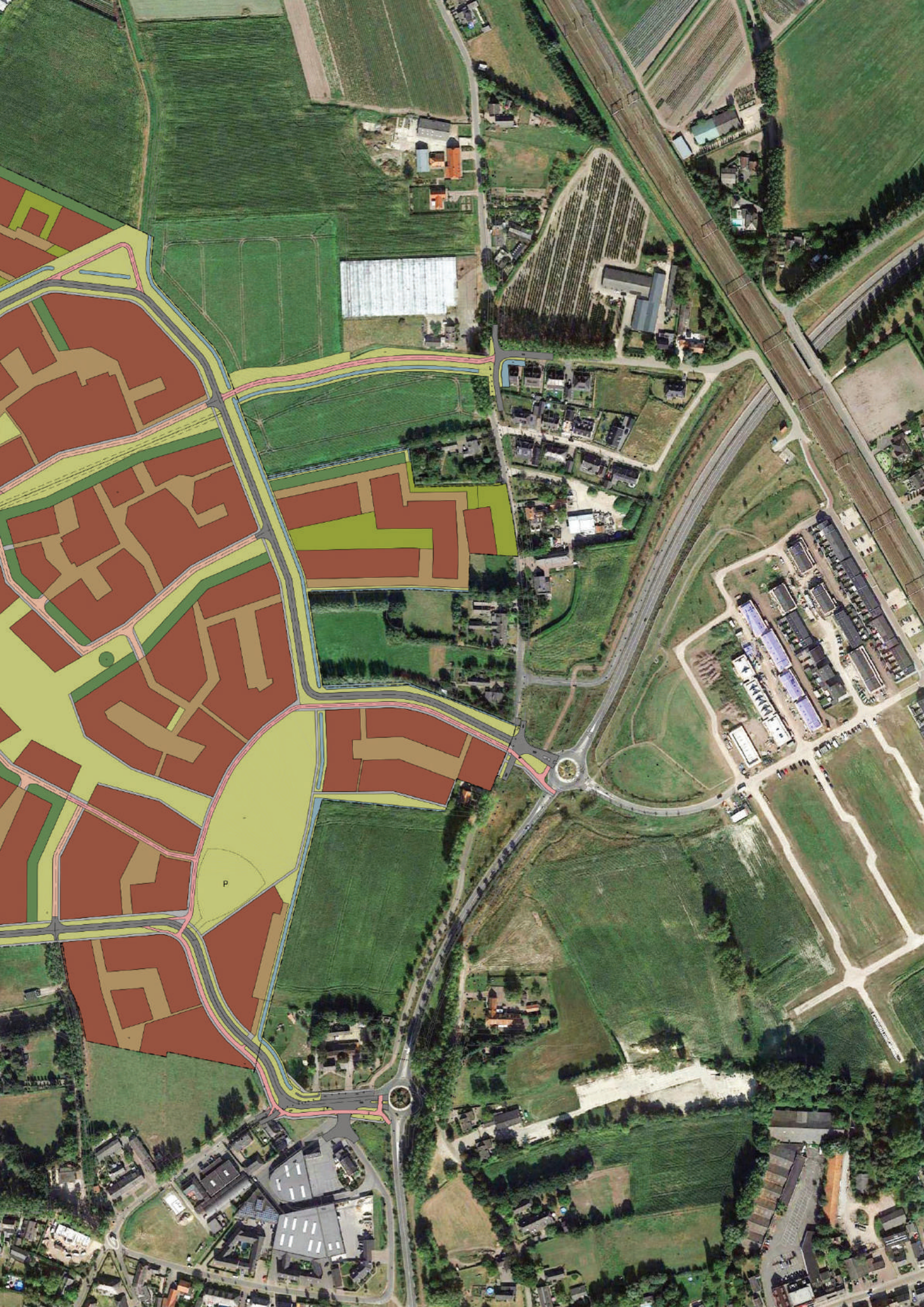


Hoogteligging



Waterstructuur

STEDENBOUWKUNDIG PLAN


P

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

VISIE:

De nieuwe ruimtelijke structuur wordt gedragen door gebiedseigen, landschappelijke kenmerken: houtsingels, linten, de plaetsen en de natuur van het Groene Woud. De houtsingels vormen de basis van het ruimtelijke raamwerk. Ze zorgen ervoor dat de bouwvelden worden ingebed als landschappelijke 'kamers'.

De ruggengraat van het plan is 'de wildernis', de groene openbare ruimte die de poort symboliseert naar het Groene Woud. Van daaruit wordt een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk tussen de bouwvelden aangesloten op bestaande recreatieve routes. Zo maakt de wildernis de natuur niet alleen tastbaar, maar ook direct toegankelijk.

Het plan omvat zes verschillende woonmilieus die toekomstige bewoners ruime keuzemogelijkheden bieden. Wil je wonen op de Erven, aan de Linten, de Plaetse of de Dries? Of in de Gaarden of de Wildernis? Er is ook ruimte voor bijzondere gebouwen. Zo kunnen toekomstige bewoners ook kiezen voor een langgevelboerderij of schuurwoning. Daarbij biedt het plan volop ruimte aan rurale activiteiten. De randen van het plangebied zijn bestemd voor (collectieve) woonprojecten in combinatie met agrarische functies. De lagere woningdichtheid in de periferie van het plangebied is geïnspireerd op de lintbebouwing in de directe omgeving. Specifieke elementen in de openbare ruimte, zoals fruitbomen, maken het voedsellandschap door het hele plan zichtbaar en voor iedereen toegankelijk. Samen met het Groene Woud vormt dit kleinschalige voedsellandschap de inspiratiebron voor het groene raamwerk dat het plan dooradert.

Speerpunt voor duurzaamheid is het vasthouden van water. Hemelwater wordt centraal opgevangen in de openbare ruimte en vervolgens vertraagd afgevoerd, waarbij de wijk fungeert als 'spons'. Naast de houtsingels kunnen voor de waterhuishouding landschappelijke elementen zoals greppels en wadi's worden gebruikt.

RUIMTELIJK RAAMWERK:

De stedenbouwkundige opzet ontleent zijn ruimtelijke structuur aan het gebiedseigen kampenlandschap. De ruimtelijke dragers voor de lay-out van de nieuwe wijk zijn 'de houtsingels', 'de linten', 'de plaetsen', 'de dries' en 'de wildernis'. Deze aanduidingen verankeren de locatie met het onderliggende landschap en de omgeving. Daarnaast zijn ze cruciaal voor de oriëntatie en plaatsbepaling in de wijk.

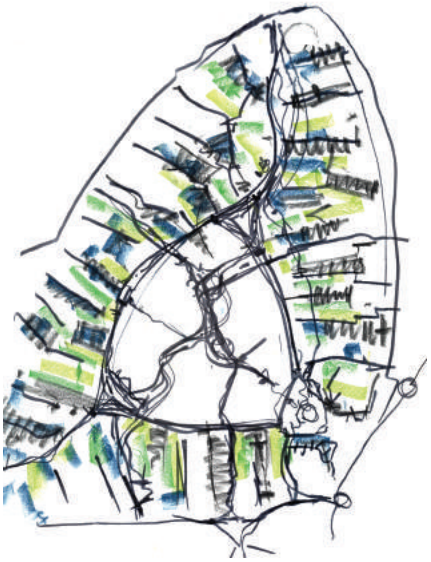
Men krijgt toegang tot het plangebied via twee aan de ringweg gelegen rotondes. Dit zijn de enige verbindingen voor autoverkeer die de omliggende infrastructuur toestaat. Het lint verbindt de rotondes, de dries en de twee plaetsen met elkaar. In het plangebied zorgt de ring voor een heldere verkeersafwikkeling. Het buiten de ring gelegen gebied wordt 'de rits' genoemd en bestaat uit bouwvelden met een lagere woningdichtheid. De velden vormen de puzzelstukjes voor aansluiting op de context. Samen met een fijnmazig netwerk van paden en wegen verweven ze het plan met het landschap en de agrarische bebouwing aan de omliggende linten.

Poort naar het Groene Woud

De ruggengraat van het plan is 'de wildernis'. Deze toonaangevende openbare ruimte is het resultaat van het afgewogen creëren van nieuwe recreatieve verbindingen tussen de stedelijke gebieden van Best en Eindhoven en het Groene Woud. De wildernis symboliseert de verbinding met de natuur als een poort naar het Groene Woud. Door de wildernis loopt een fietsverbinding vanuit de kern van het plan: de dries. Ze sluit aan op de Driehoekweg, die vervolgens leidt naar natuurgebied de Mortelen. Deze verbinding voor langzaam verkeer vormt een aantrekkelijk recreatief lint voor zowel toekomstige bewoners als voor inwoners of bezoekers van Best.

De rits

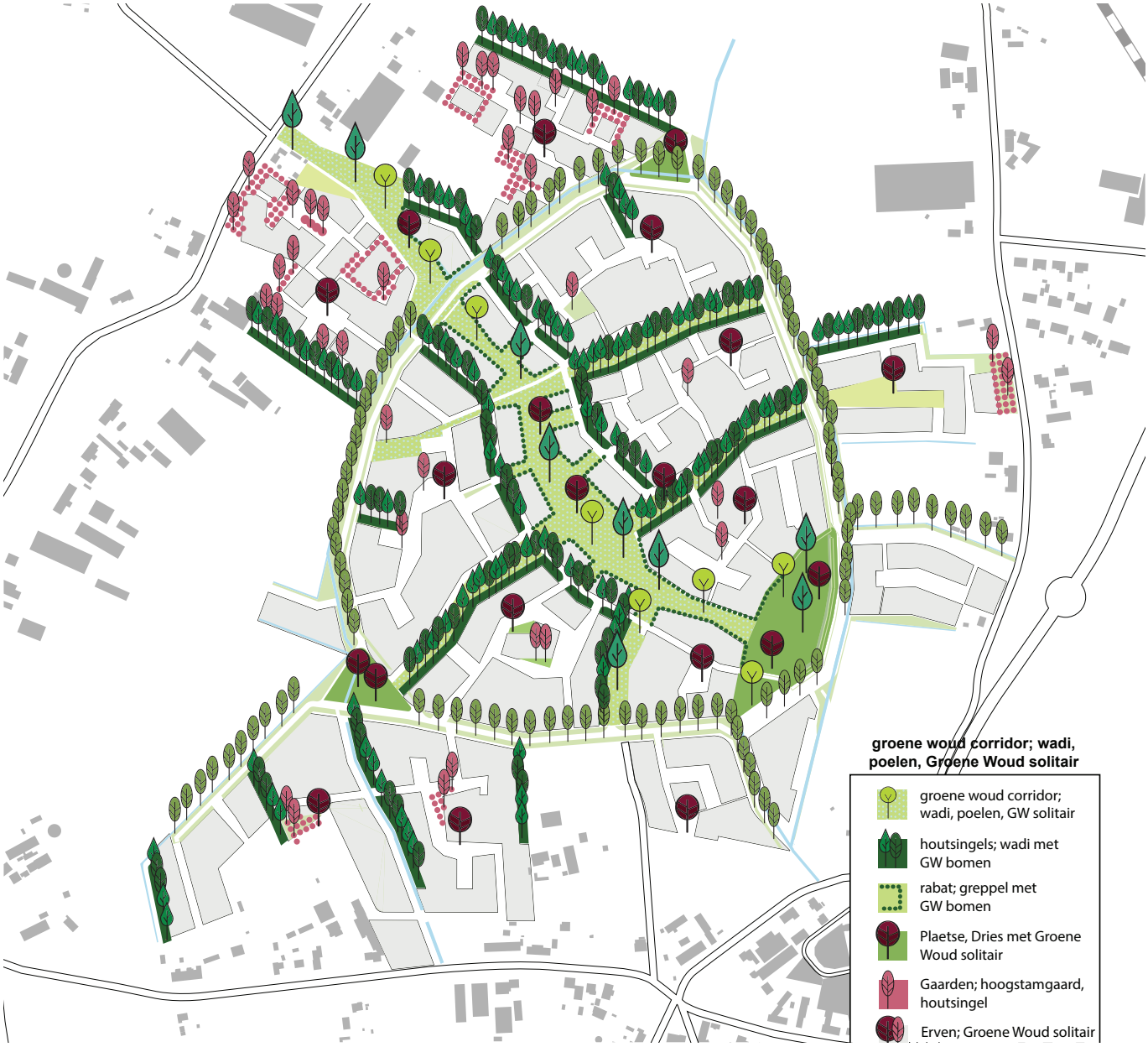
Het ontwerp wordt niet als een postzegel op een ondergrond geplakt; een geleidelijke overgang met het landschap integreert het plan in zijn context. Als lint met volop ruimte voor collectief gebruikt landschap, vervult de rits hierin de sleutelrol. Kenmerkend is de bebouwing rondom erven. Op deze manier wordt gereageerd op de erfstructuur die wordt aangetroffen aan de bestaande linten rondom het plangebied. Dankzij de aan weerskanten overeenkomstige structuur, vormt de rits de geleidelijke en fraaie overgang naar het omliggend landschap.



DE RITS

VERBINDING OMGEVING

HOOFDSTRUCTUUR



GROENSTRUCTUUR

Het Groene woud is een onderdeel van het Nationaal Landschap, maar de relatie met Best is beperkt. Er is slechts een fietsverbinding langs de bestaande linten en een zandpad dat langs de waterschapsloot voert. De ontwikkeling van Aarlesche erven biedt de mogelijkheid de relatie met het natuurgebied te versterken. Dit verhoogt niet alleen de kwaliteit van de ontwikkeling zelf, maar ook die van de bestaande buurten van Best.

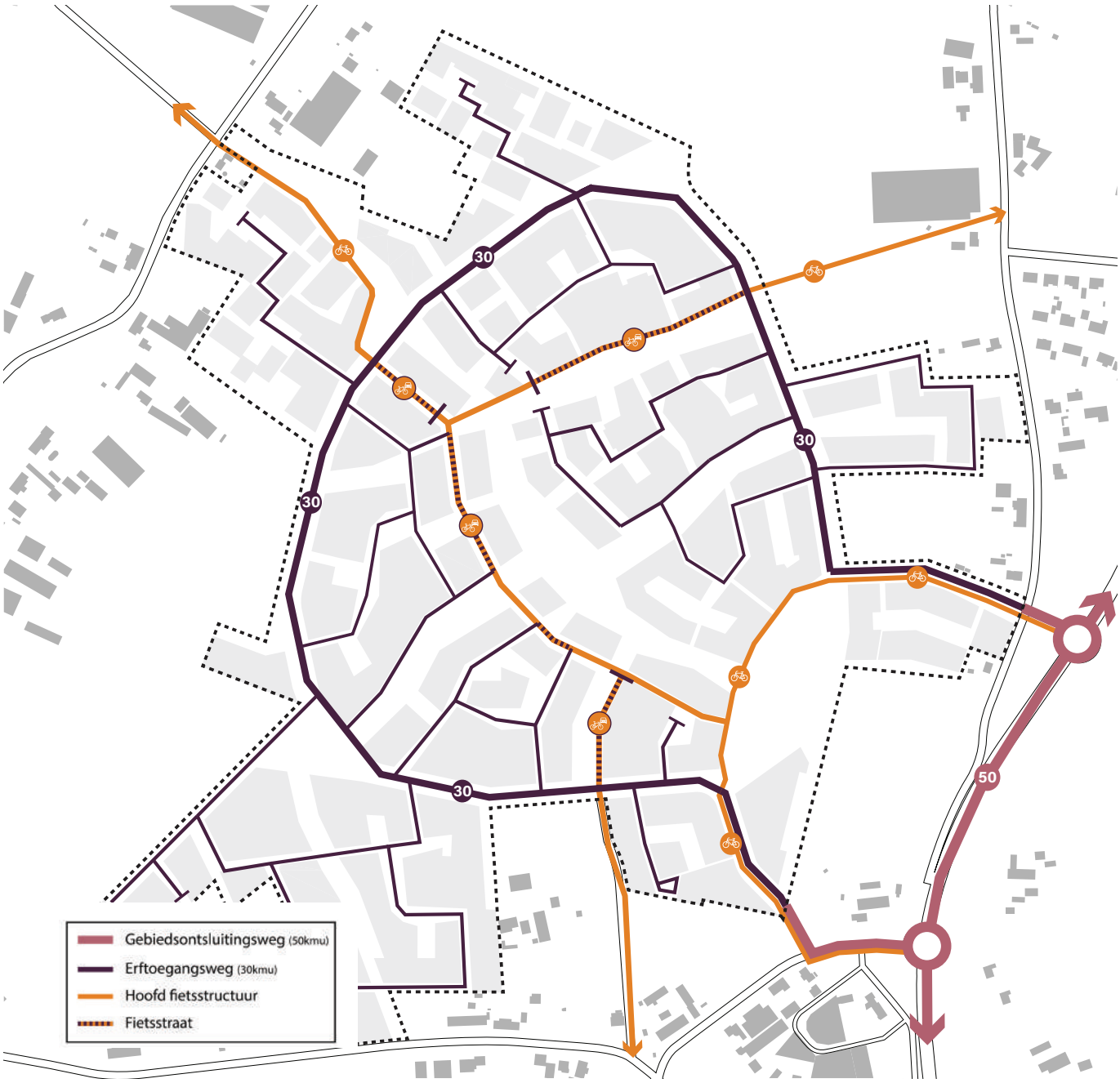
De opzet voor Aarlesche Erven wordt afgestemd op een groen en robuust raamwerk, dat bestaat uit elementen die passen in het specifieke landschap en zijn cultuurhistorie. Een diversiteit aan groene verbindingen versterkt de relatie tussen het dorp en het buitengebied. Beeld- en planbepalend is de verbindingszone 'de Wildernis' die de 'groene poort' vormt naar het buitengebied en het Groene Woud. De Wildernis biedt ruimte om aan te wonen, in te wandelen, fietsen en spelen. De beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten, heeft een natuurlijk karakter en wordt extensief beheerd. Een belangrijke element in het groene raamwerk wordt gevormd door de houtsingels. Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn de 'coulissen', groene open ruimtes die worden omzoomd door de houtwallen. Op dit landschappelijk kenmerk zijn de deels omkaderde bouwvelden geïnspireerd, die worden afgewisseld met houtsingels. Op deze wijze ontstaan aan de Linten 'kamers', die telkens worden afgewisseld met haaks hierop gesitueerde groenstructuren. Ook het gebogen verloop van de nieuwe Linten is geïnspireerd op het landelijk karakter van het buitengebied. Net als hun laanbeplanting, die afhangt van het profiel – met of zonder waterschapsloot – of doel, zoals het voorkomen van schaduwwerking op de zonnepanelen van de bebouwing. De laanbeplanting is echter altijd asymmetrisch met aan één zijde 'eerste-orde' bomen. Samen vormen de bomen de structurerende elementen van de hoofdgroenstructuur.

De groene zones bieden bewoners een kwalitatief hoogstaande landschappelijke omgeving met ruimte voor sport en spel, ontmoeting en het gezamenlijk ondernemen van buurtactiviteiten. Het 'eetbare' landschap ligt voor het grijpen. En bij regenoverlast zorgt de waterbuffering voor verkoeling en een sociaal gezond leefklimaat.

WATERSTRUCTUUR:

Water is een cruciale bouwsteen in het ruimtelijk ontwerp van Aarlesche erven. Niet alleen omdat er strenge eisen worden gesteld om afdoende waterberging te realiseren en dat woningen direct afwateren op de sloten en greppels, maar vooral omdat water de belevingskwaliteit van de wijk verhoogt. Uit duurzaamheidsoverwegingen is gekozen voor het zo lang mogelijk vasthouden en vertraagd afvoeren van overtollig regenwater. Waar dat mogelijk is, wordt de afvoer van overtollig regenwater zichtbaar én beleefbaar gemaakt voor bewoners. Zo kun je bij sluisjes water horen ruisen en via stapstenen greppels oversteken.

De hoofdwaterstructuur loopt vanuit het zuidelijk deel van het plangebied in noordelijke richting door het plangebied richting De Mortelen, dat lager is gelegen. De waterstructuur in het plangebied is onderdeel van een groter netwerk. De bestaande waterschapsloot wordt deels verlegd. Daarnaast wordt een nieuwe watergang aangelegd voor de benodigde afvoer van regenwater. Vanuit de bouwvelden wordt het hemelwater via de linten, de houtwallen en groene verbindingen, zoals de wadi's en de wildernis, vertraagd afgevoerd naar een stelsel van greppels. Deze greppels staan in verbinding met de twee waterschapsloten.



VERKEER

Autoverkeer

De verkeersstructuur is gericht op een overzichtelijke en veilige verkeersafwikkeling met aansluitingen op de twee rotondes aan de Ringweg. Omdat dit de enige twee toegangen zijn tot het plangebied, zal het woongebied nauwelijks wijkvreemd autoverkeer aantrekken. Na de rotondes worden auto's langs de Dries geleid, de groene entreeruimte van het plan die overgaat in de doorgaande (erftoegangs)wegen de Linten. Met een maximale snelheid van 30 kilometer per uur ontsluit deze rondweg het totale woongebied.

Vanuit de Linten worden de verschillende woonvelden via gelijkwaardige ingerichte kruisingen bereikbaar gemaakt. De ontsluitingen (erftoegangswegen) van de woonvelden zijn van nevengeschikte orde. Bij deze wegen ligt het accent op de verblijfskwaliteit, met een rustig verkeersbeeld en een maximale snelheid van 30 kilometer per uur.

Aan de randen van een aantal woonvelden worden fietsstraten geïntroduceerd, die uitsluitend bestemd zijn voor bestemmingsverkeer. Ze mogen niet dienen als doorgaande erfontsluiting. Op deze wegen zijn fietsers de hoofdgebruikers en moeten automobilisten zich als 'gast' gedragen. De inrichting – in strak rood asfalt – is afgestemd op het comfort van de fietser.

Langzaam verkeer

Comfortabele, goede en snelle verbindingen voor langzaam verkeer moeten autoverkeer binnen de wijk ontmoedigen. De structuur van langzaam-verkeerroutes wordt afgestemd op de recreatieve gebruiker. Deze routes moeten toekomstige bewoners veilig en snel toegang bieden tot de woonvelden – en in het bijzonder tot de toekomstige school. De Aarlesche erven ambieert

SINT FRANCISCUSWEG

een gezond woon-en leefmilieu en daarbij hoort ook het stimuleren van wandelen en fietsen. Deze ambitie wordt bereikt door de wandel- en fietsroutes op te nemen in een aantrekkelijk openbare ruimte.

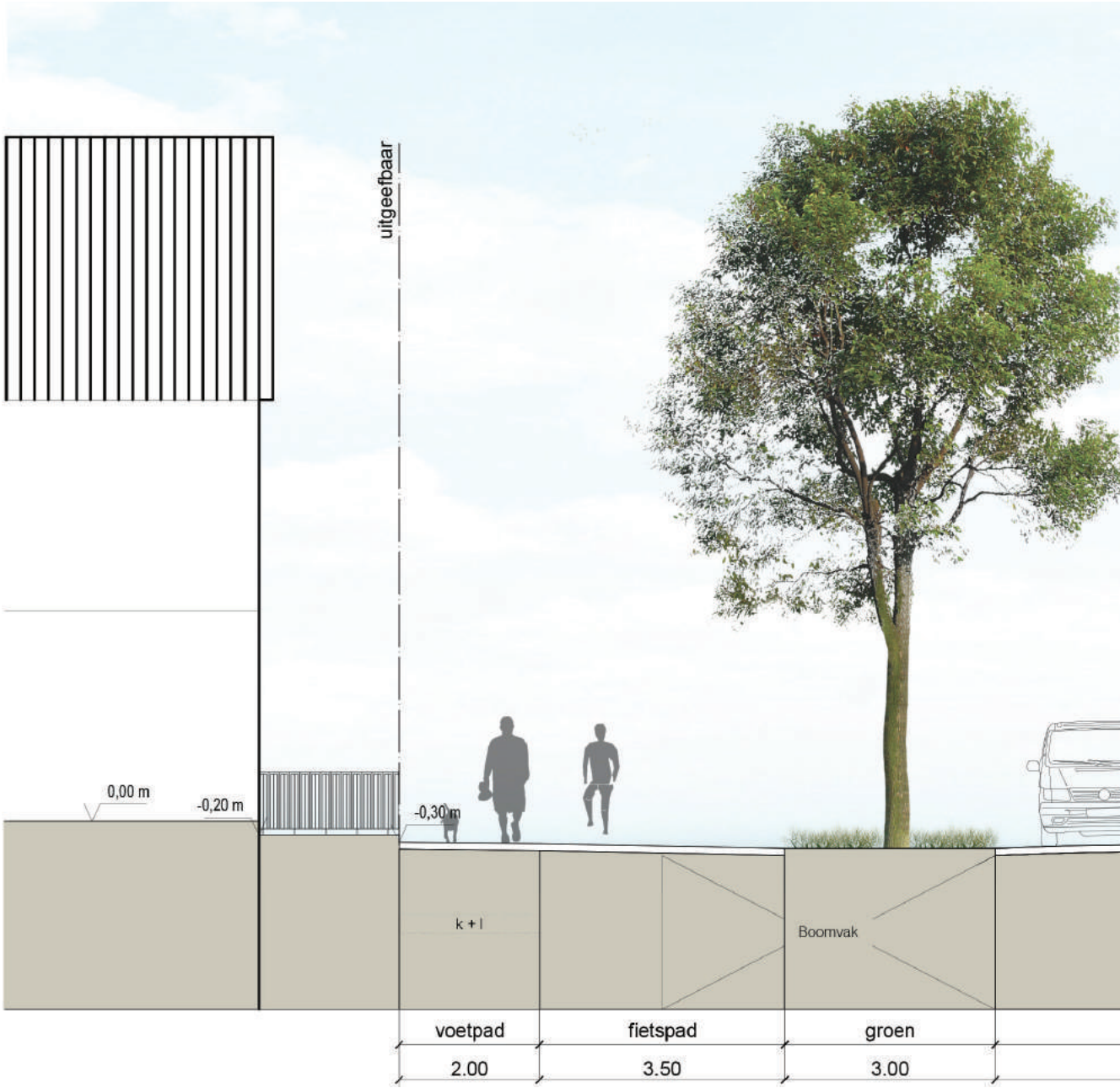
(Hoofd)fietsstructuur

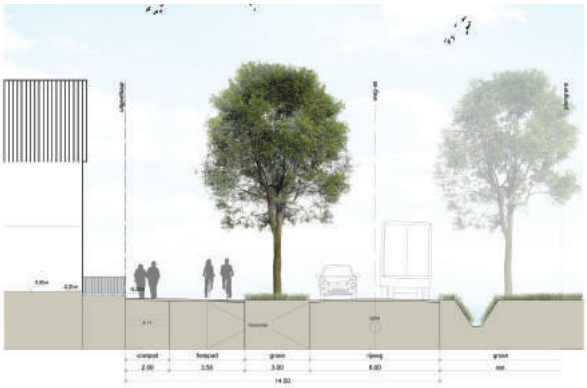
De fiets speelt een belangrijke rol in de Aarlesche erven en in het bijzonder om verplaatsingen binnen de wijk. Het plangebied krijgt een interne (hoofd)fietsstructuur met goede aansluitingen op de lokale fietsstructuur van Best. De gemeente Best kent een fietsroutenetwerk dat bestaat uit verschillende gradiënten, primaire, secundaire en recreatieve fietsroutes. Bij de plan opzet is met de nieuwe (hoofd)fietsstructuur aansluiting gezocht op dit bestaande netwerk. Dit wordt onder meer verkregen door de vrijliggende fietspaden en voor een deel door fietsstraten die zijn aangesloten op het bestaande fietsnetwerk aan de Ring, de Oirschotseweg en de ongelijkvloerse langzaam verkeersverbinding richting Dijkstraten en het centrumgebied.
De belangrijkste (hoofd)fietsstructuur doorkruist het plangebied vanaf de Ringweg via de Dries in noordwestelijke richting parallel aan de Wildernis. Op de grens van het plangebied sluit de (hoofd)fietsstructuur aan op de Driehoekweg, die leidt naar De Mortelen. Halverwege wordt een afsplitsing gemaakt in noordoostelijke richting en sluit de (hoofd)fietsstructuur aan op een nieuw aan te leggen fietsverbinding naar de Broekstraat.

Wandelroutes

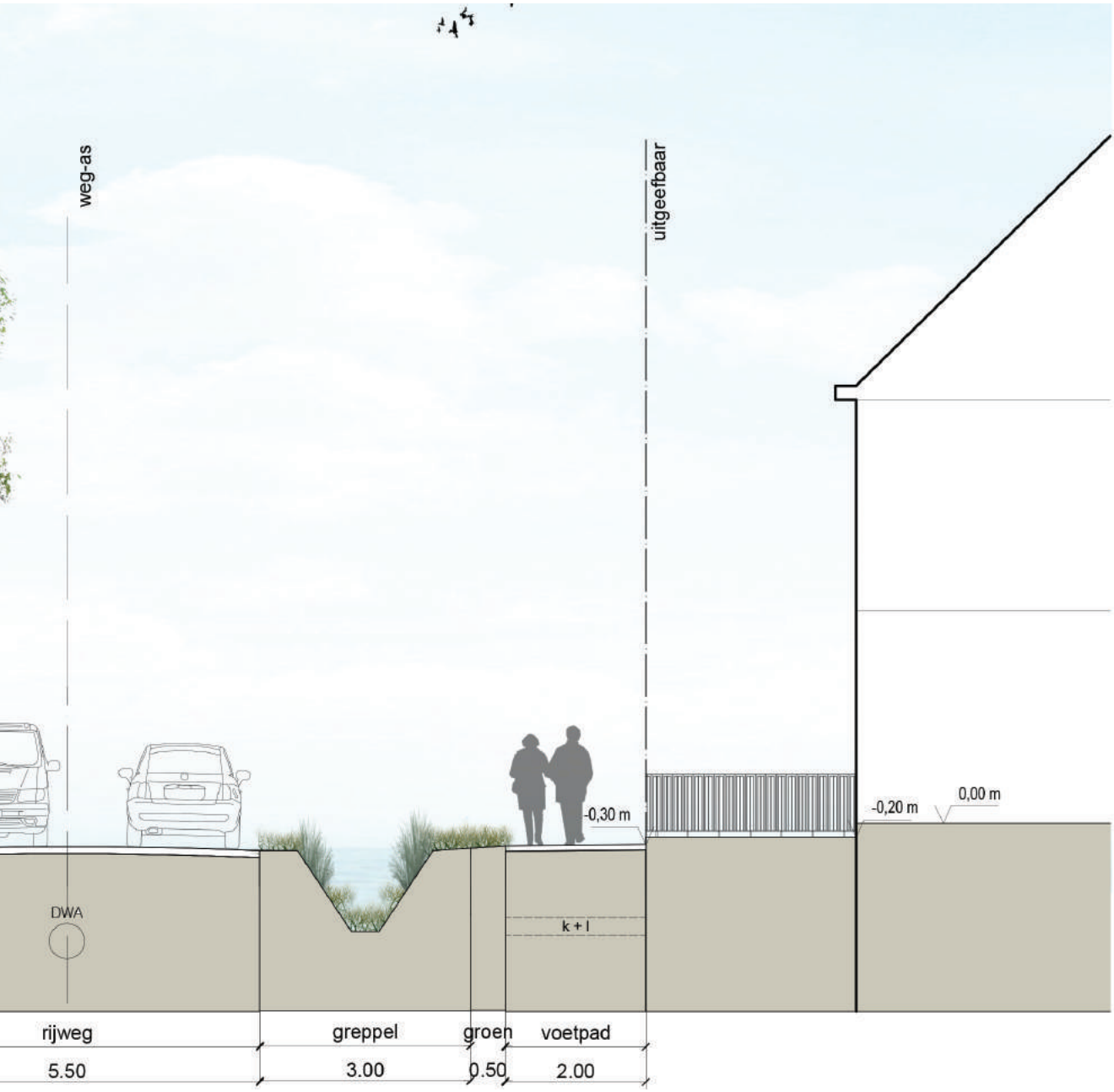
Het waardevolle cultuurlandschap van de Meierij leent zich uitstekend voor mooie wandelingen over de zandpaden in het boerenlandschap. Vele van deze zandpaden in de Meierij zijn in de afgelopen tientallen jaren opgeruimd. De Brabantse Milieufederatie, in samenwerking met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap en vijf gemeenten, waaronder de gemeente Best, hebben middels het project ´Ommetjes in De Meierij´ de doodlopende zandpaden een nieuwe (recreatieve) functie gegeven. Door de zandpaden te behouden en met elkaar te verbinden ontstaat een nieuwe aantrekkelijke wandelmogelijkheid voor Aarle, De Vleut en Smaldonk . Het westelijke “Ommetje Aarle” ligt voor een gedeelte binnen de planlocatie van de Aarlesche erven. De route is nu gekoppeld aan de waterschapsloop/ eigendom van Waterschap De Dommel en zal in het toekomstige plan langs de nieuwe waterschapsloten en in de hoofdgroenstructuur liggen. Naast de formele structuur is er nog een uitgebreid informeel netwerk van natuurlijke paden en/of zandpaden in de openbare groenstructuur van het plan en vormen de routes voor een klein ommetje of voor de verbinding met een grotere ronde door het buitengebied. Op een lager schaalniveau worden door dit fijnmazig wandelnetwerk de directe verbindingen gelegd tussen de verschillende bouwvelden, de Erven, de Dries en de Wildernis. Dit netwerk is belangrijk om de openbare ruimte vanuit alle plekken van het plangebied toegankelijk en beheersbaar te houden.

PROFIELEN:



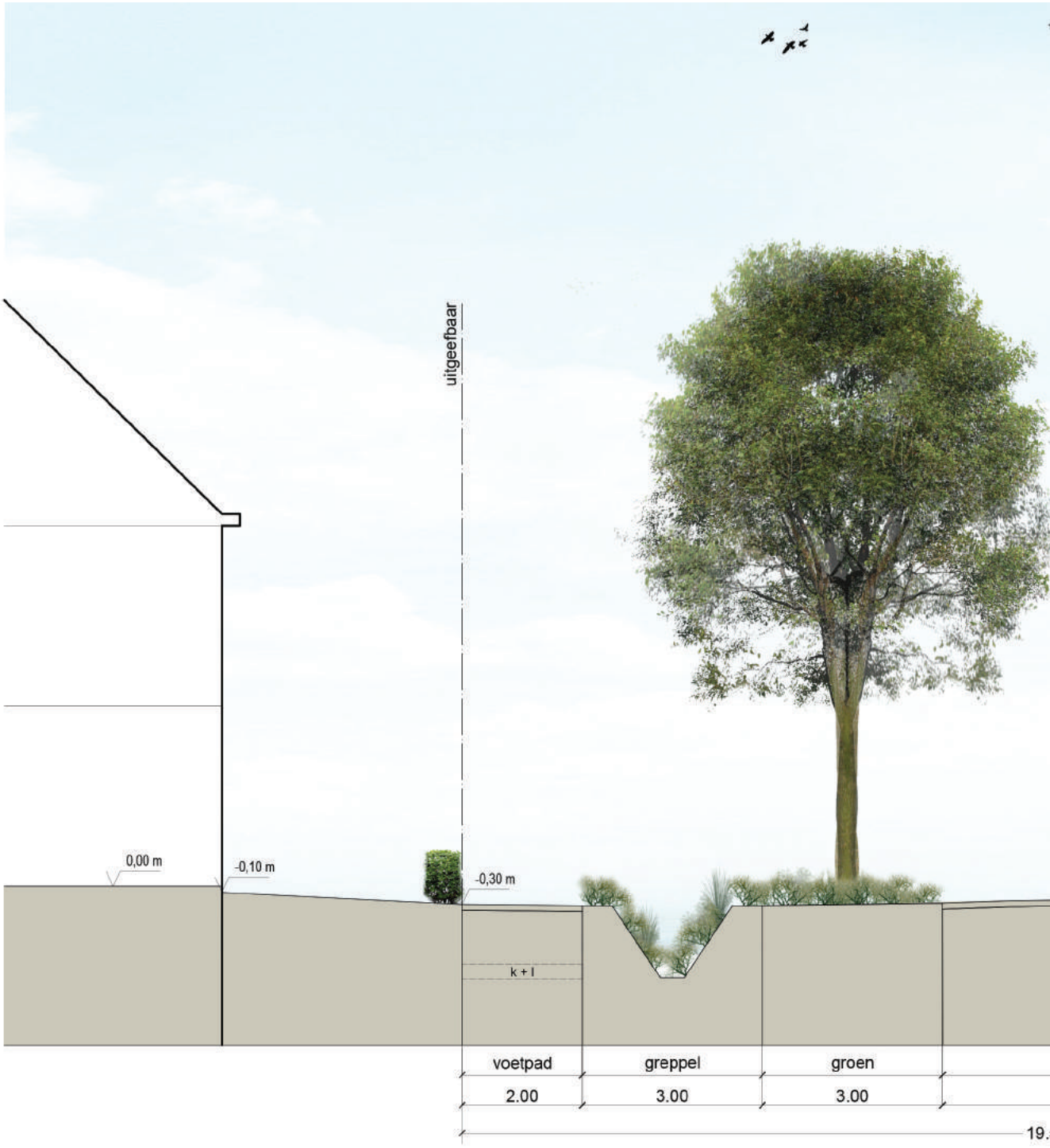


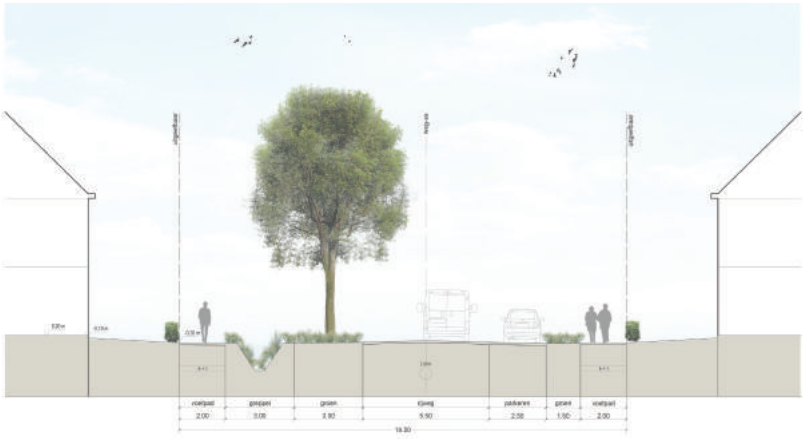
PROFIEL A1


weg-as
uitgeefbaar
-0,30 m
-0,20 m
0,00 m
DWA
k + l
rijweg
5.50
greppel
3.00
groen
0.50
voetpad
2.00

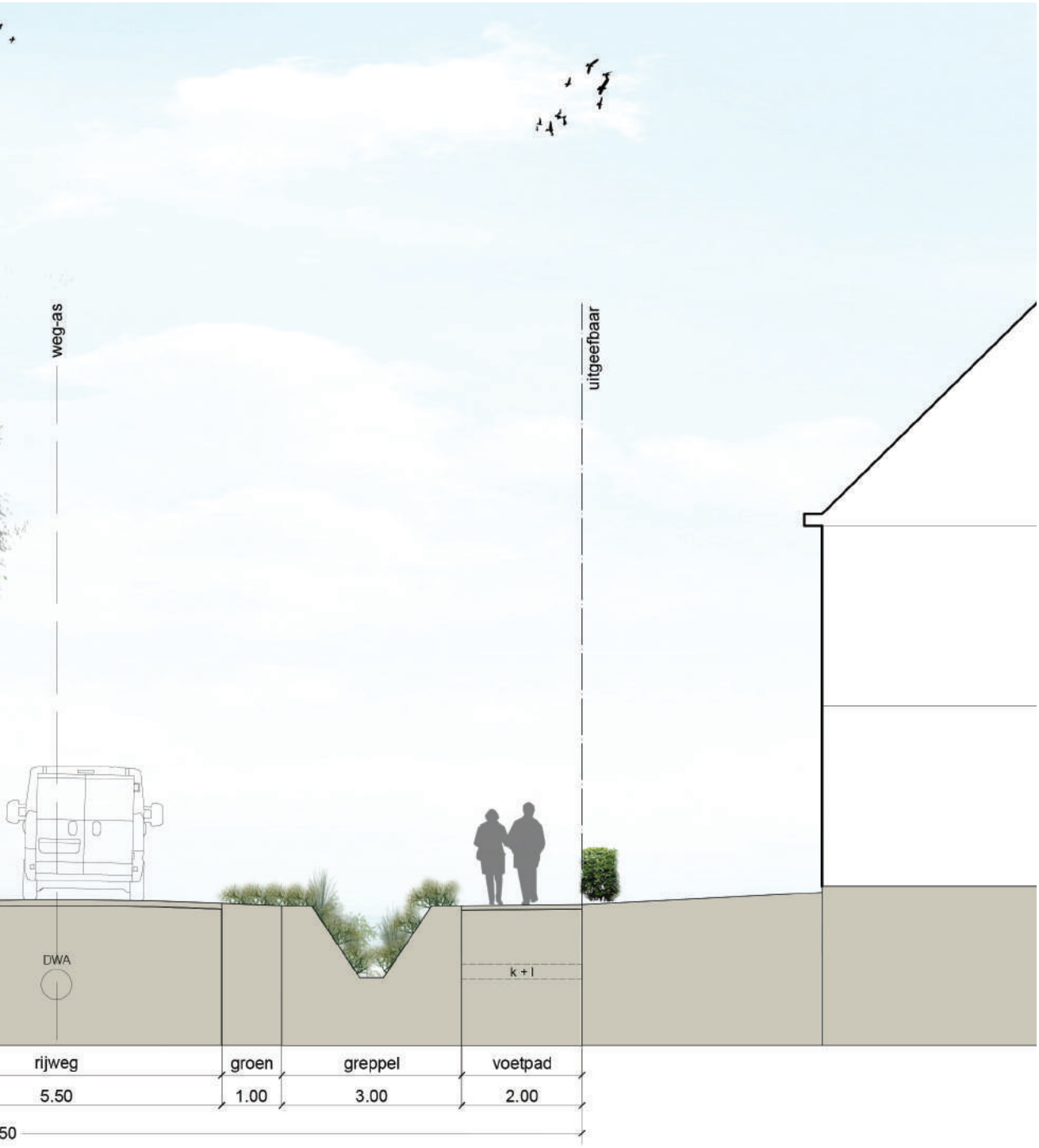
PROFIEL A

A1
A


uitgeefbaar
0,00 m
-0,10 m
-0,30 m
k + l
voetpad
greppel
groen
2.00
3.00
3.00

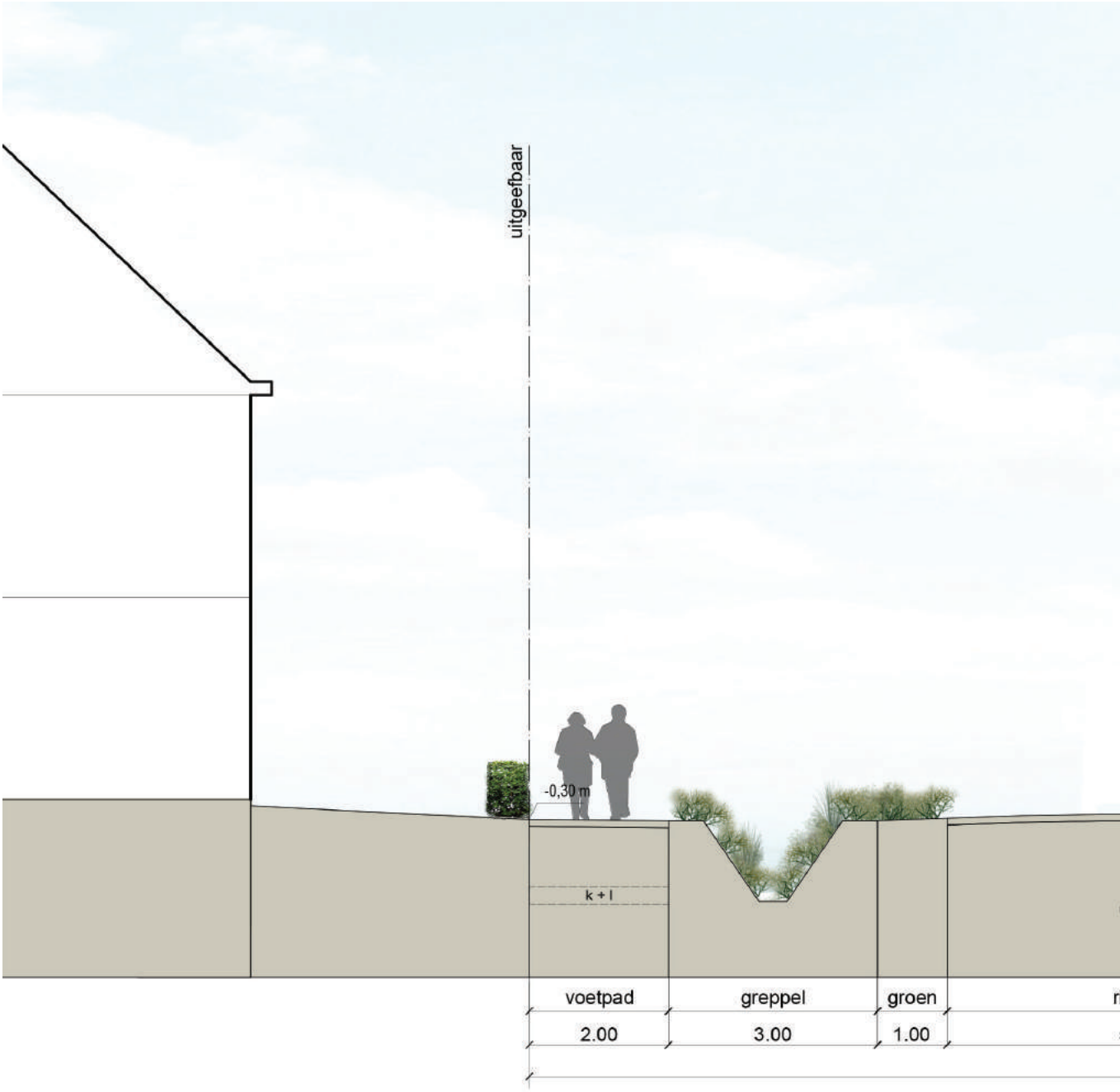


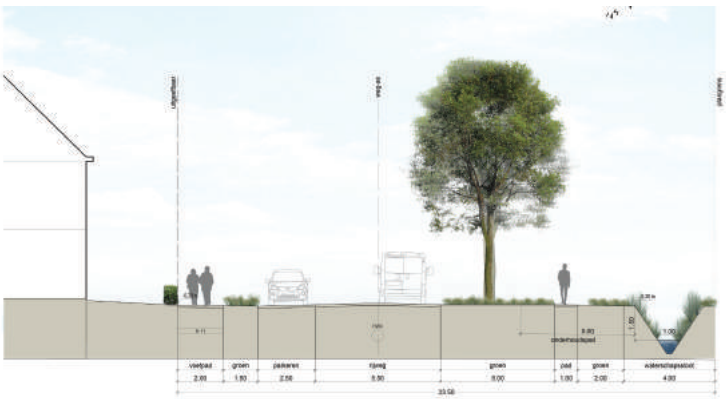
PROFIEL B1


weg-as
uitgeefbaar
DWA
k + l
rijweg
groen
greppel
voetpad
5.50
1.00
3.00
2.00
50

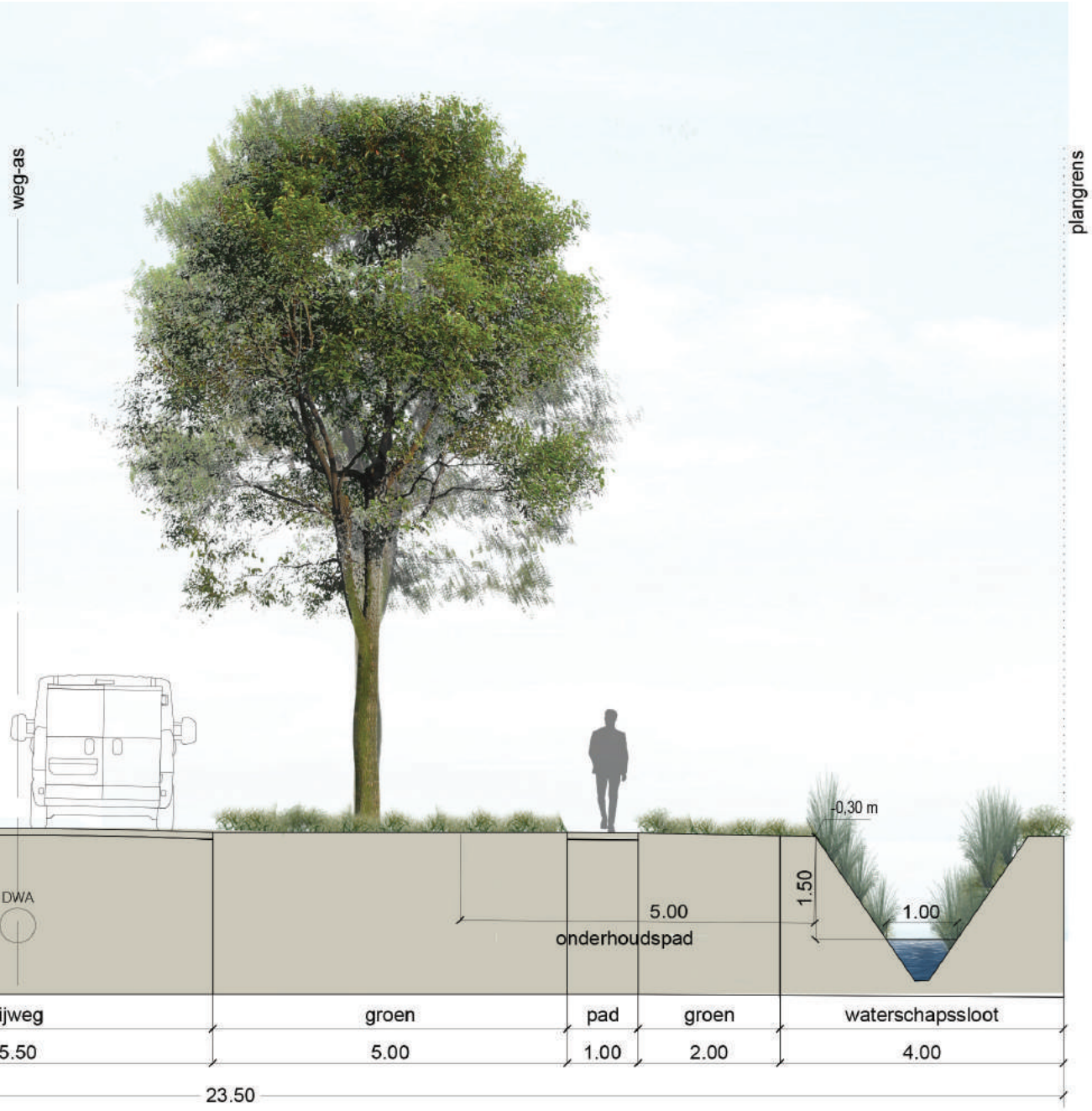
PROFIEL B

B
B1



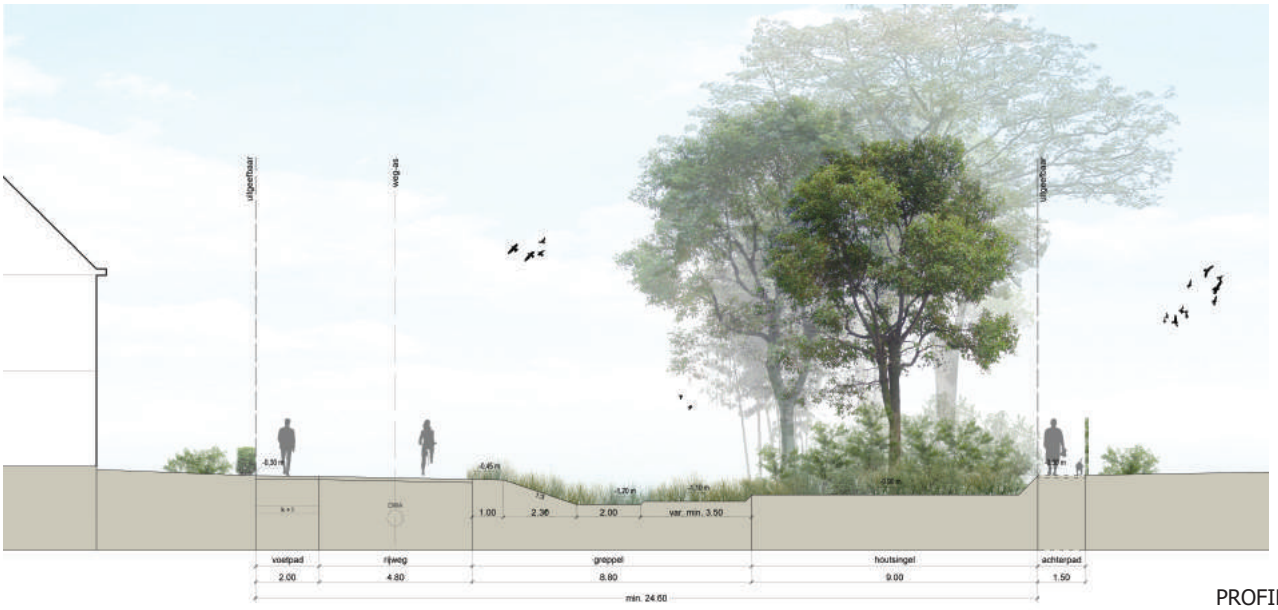


PROFIEL C1

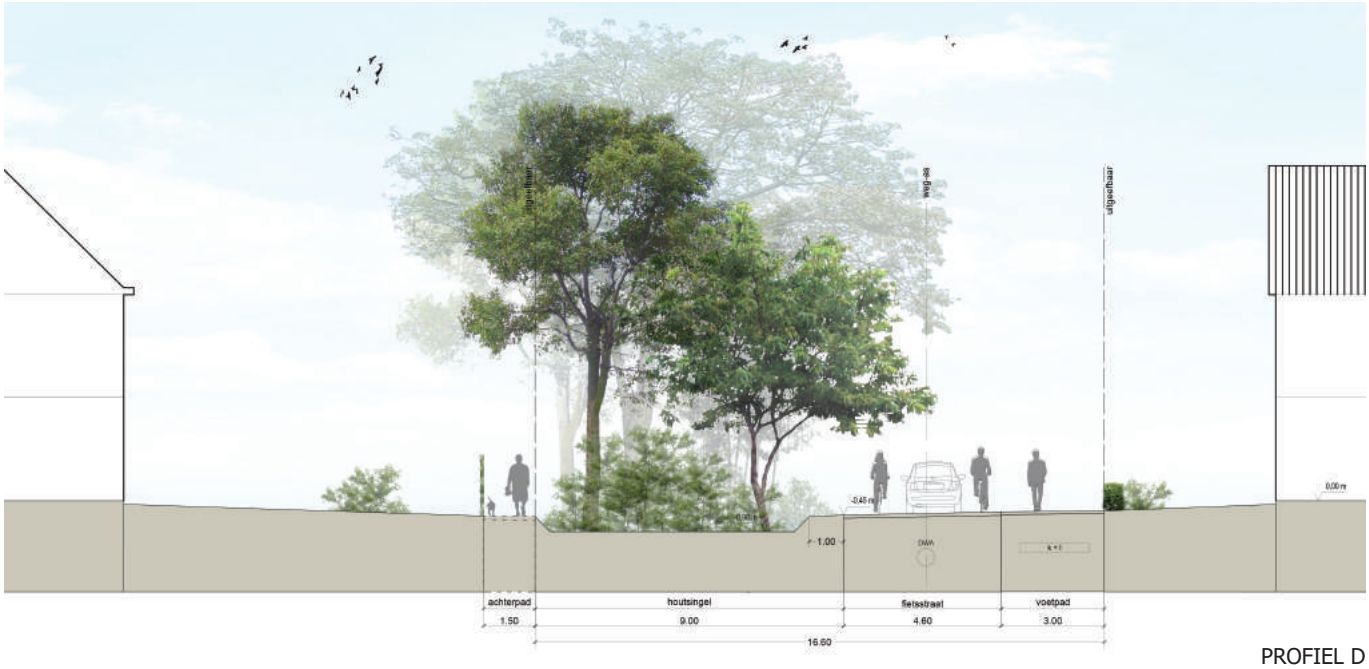

weg-as
plangrens
DWA
-0,30 m
1.50
1.00
5.00
onderhoudspad
ijweg
groen
pad
groen
waterschapssloot
5.50
5.00
1.00
2.00
4.00
23.50

PROFIEL C

C/C1
C/C1
C/C1

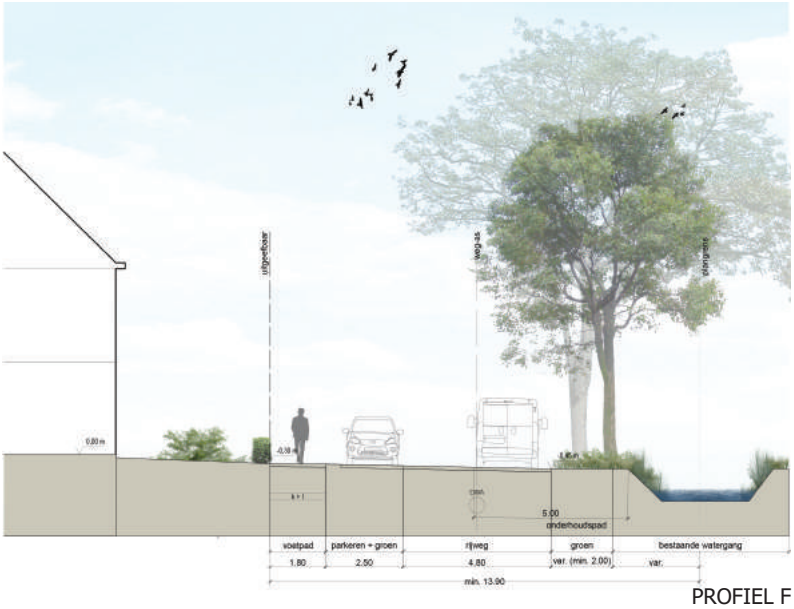


PROFIEL E

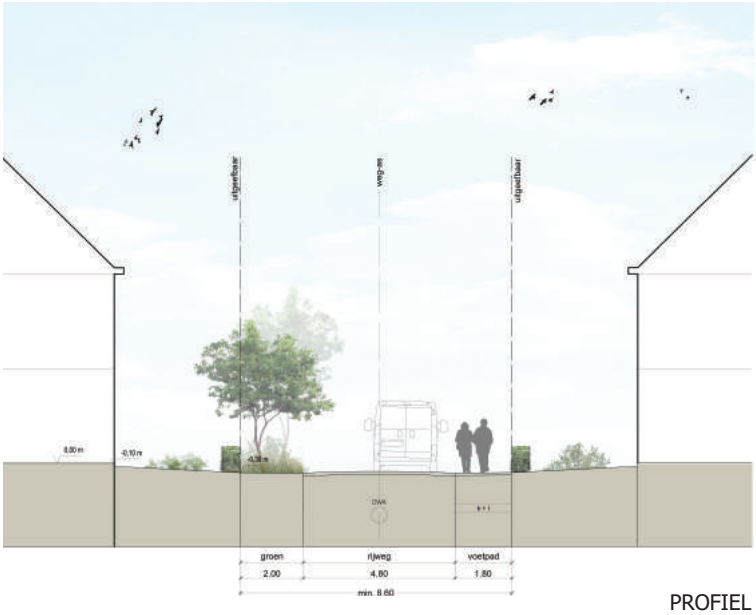


PROFIEL D

VOORBEELD FIETSSTRAAT



PROFIEL F



PROFIEL G

WOONMILIEUS

Woonmilieus

Met de hiervoor genoemde ruimtelijke ingrediënten is een serie bouwvelden geconstrueerd die aansluiten bij de vormentaal van het landschap. Deze bouwvelden bieden ruimte aan een zestal verschillende woonmilieus. Zo wordt een breed scala aan woningtypen en -dichtheden voor uiteenlopende doelgroepen gewaarborgd. Tegelijkertijd vormt het ensemble van verschillende sferen, dankzij de vormentaal, een uniform geheel. De verkaveling binnen de bouwvelden is flexibel en blijft ontvankelijk voor toekomstige nieuwe vragen en inzichten. Toekomstige bewoners kunnen kiezen uit wonen aan of in:

- de Linten
- de Plaetse
- de Erven
- de Dries
- de Wildernis
- de Gaarden.

Algemene karakteristieken van de woonsfeer

Een eigen, met de context verankerd DNA vormt de leidraad voor de ontwikkeling van Aarlesche Erven. Niet alleen de uitwerking van de woonsferen is hierop gebaseerd, maar ook de beleving van de wijk als geheel: het typische 'Brabantse' of zelfs 'Bestse' en het buiten wonen. Deze aspecten zijn zowel sturend voor de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte, als voor de architectuur.

De bebouwing in de nieuwe wijk kan worden getypeerd als landelijk en dorps, met een overheersend beeld van kappen. De basale bouwhoogte is twee lagen met een kap. Dit volume refereert aan dorpsachtige bebouwing, waarin variatie een belangrijke rol speelt. Denk hierbij aan korte bloklengtes, verspringende rooilijnen, verspringende goot- en nokhoogtes en variatie in nokrichtingen.

LANGGEVELBOERDERIJ

Rondom de Dries wordt meer aaneengesloten en wat hoger gebouwd.

De typische langgevelboerderij is een inspiratiebron voor de maatvoering van de bebouwing, samen met andere bebouwing die men zoal tegenkomt op boerenerven, zoals kapschuren en hooizolders. Inspiratiebron voor de architectuur zijn de beginselen van de Bossche school: eenvoudige hoofdmassa's en een orthogonale opzet.

Kleurgebruik en materialisatie

Voor de verankering van Aarlesche Erven gaat de voorkeur uit naar streekeigen materialen en kleuren. Het hoofdmateriaal voor de gevel wordt baksteen. Op de daken komen gebakken pannen en geïntegreerde zonnepanelen. In het kader van duurzaamheid zijn eveneens grasdaken mogelijk of andere innovatieve dakbedekkingen.In het plangebied en de omgeving zijn kleimonsters genomen door Atelier NL.

EENVOUDIGE HOOFDMASSA

Deze monsters zijn op verschillende temperaturen gebakken, waardoor een variatie aan natuurlijke kleurschakeringen is ontstaan, van licht terracotta tot donkerbruin. Ze vormen de basis voor het palet dat wordt toegepast in Aarlesche erven bij gevelstenen, dakpannen en straatstenen. Hoe hoger de temperatuur van de oven, hoe donkerder de kleur van het materiaal. Dit organische gevormde kleurenpalet komt ook terug in de gevels van oude boerderijen in en rondom Best. 'Oud' en 'nieuw' worden zo in de keramiekoven versmolten. Als accentkleur voor bijzondere gebouwen of hoekmarkeringen mag ook wit (keimwerk) worden gebruikt.

Naast dit keramische palet heeft Atelier NL een kleurenwaaier samengesteld voor de gemeente, genaamd 'Bodemkleuren'. Deze kleuren zijn gebaseerd op de grond, het water en planten in en rondom Best en zijn bedoeld als basis voor de verfkleuren van deuren, ramen, kozijnen, et cetera.

Inspiratiebron voor de bebouwing is de Bossche school: eenvoudige hoofdmassa's en een orthogonale opzet

WOONMILIEUS

WILDERNIS

DRIES

PLAETSE

ERVEN

LINTEN

GAARDEN

Woondichtheden

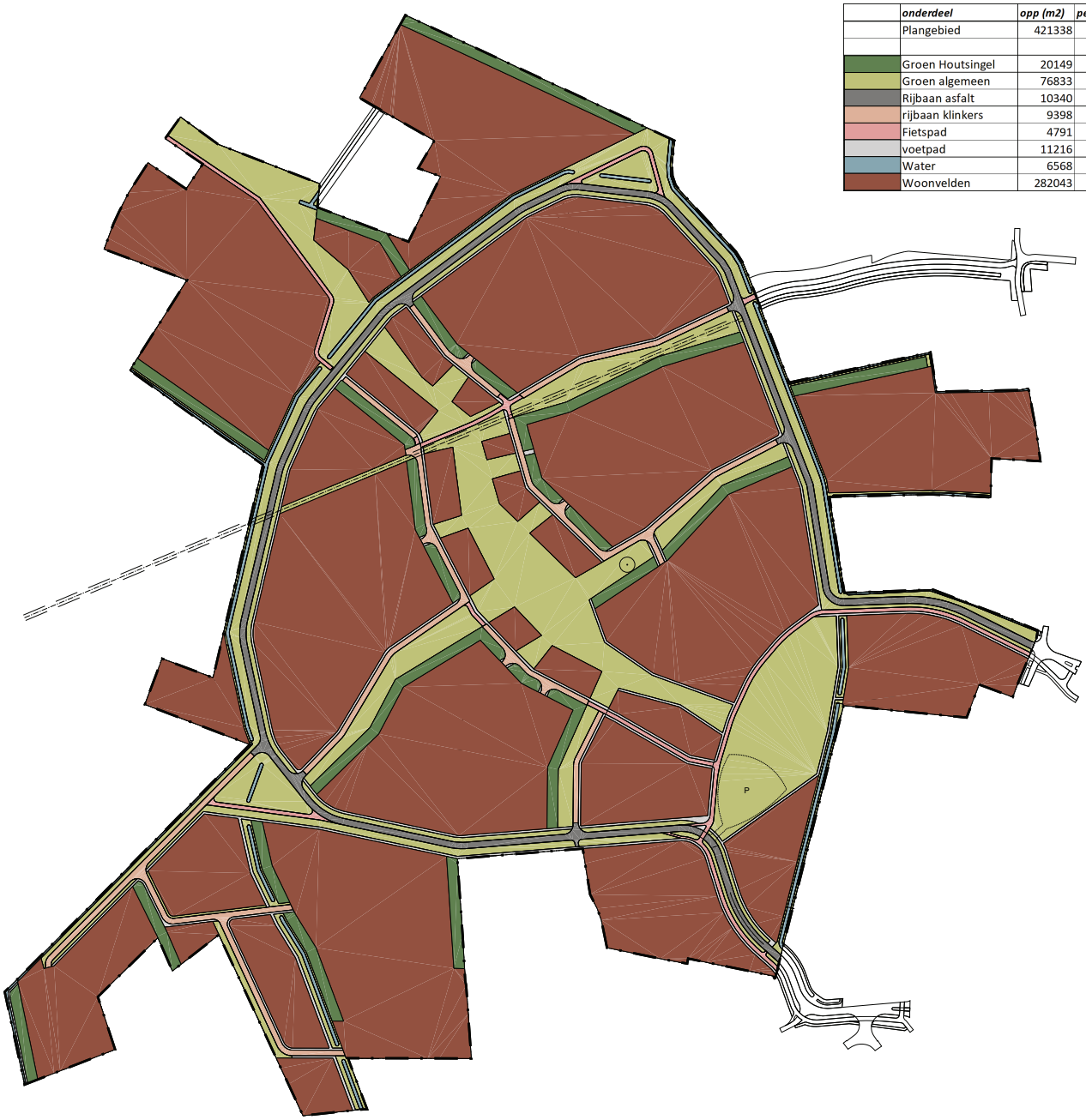
De gemiddelde woondichtheid voor het plangebied op basis van 880 woningen is 21 woningen per hectare. Binnen dit plan wordt uitgegaan van een gradiënt in bebouwingsdichtheden: de relatief hoge woondichtheid aan de Dries verloopt gradueel via de bebouwing binnen de ring tot een lage woondichtheid in de bouwvelden die grenzen aan het landelijk gebied. Zo wordt een geleidelijke overgang van het plangebied naar de bestaande linten gecreëerd.

Ruimtegebruik

Op basis van het ruimtelijk raamwerk is een ruimtegebruikkaart opgesteld, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt in gronden van de gemeente en gronden van het waterschap.Binnen het eigendom van de gemeente is onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar (ook wel ontwikkelvlekken of bouwvelden), verharding en groen. Het plan gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. De ontwikkelvlekken zijn 67% van het plangebied. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door de robuuste groenstructuur van groene verbindingen, houtsingels en lanen.

GRADIËNT VAN BEBOUWINGSDICHTHEID

	onderdeel	*opp (m2)*	*percentage*
	Plangebied	421338	100%
	Groen Houtsingel	20149	5%
	Groen algemeen	76833	18%
	Rijbaan asfalt	10340	2%
	rijbaan klinkers	9398	2%
	Fietspad	4791	1%
	voetpad	11216	3%
	Water	6568	2%
	Woonvelden	282043	67%



OPENBARE RUIMTE

PRODUCTIELANDSCHAP

HET GROENE WOUD

OPENBARE RUIMTE

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het beeldregieplan ook als vertrekpunt en inspi-ratiebron. Het vormgeven van de definitieve inrichting vindt tegelijkertijd en in samenhang met het ontwerpen van de bebouwing plaats. In dit stadium wordt daarom volstaan met de belangrijkste uitgangspunten. Het efficiënt benutten van de uitgeefbare ruimte, een gebiedseigen groenstructuur, een overzichtelijke verkeersstructuur, overwegend parkeren op eigen terrein of in parkeerhoven en een duurzame inrichting op functioneel- en materiaal¬niveau zijn de ingrediënten voor de Aarlesche erven.

In de Aarlesche erven zal de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling c.q. leefkwaliteit van de nieuwe woonbuurt(en). De openbare ruimte vormt een robuust en ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige invulling van het gebied en levert een cruciale bijdrage aan het creëren van een onderscheidende en bijzondere identiteit voor de Aarlesche erven. In de materialisatie en beplanting wordt gezocht naar een goede balans en een herkenbare identiteit voor het gehele plangebied. Deze samenhang wordt bereikt door de toepassing van een beperkt aantal duurzame materialen en gebiedseigen beplantingen.

Het voedsellandschap

Het Groene Woud en het kleinschalige voedsellandschap in de regio vormen de inspiratiebronnen voor het groene raamwerk. Kruisbestuiving van deze twee gebiedseigen kenmerken – de combinatie van 'natuur koesteren + 'voedsel verbouwen' – resulteert in 'wonen in het eetbaar voedsellandschap'. Het groene raamwerk als 'voedsellandschap' is een pijler voor de identiteit van Aarlesche Erven.

Voor elke landschappelijke structuur is gezocht naar een eetbare mix; de Linten, de Plaetse, de Erven, de Dries, de Wildernis en de Gaarden. Het groen van deze verschillende structuren vormt tezamen het 'Groene Woud pallet', een natuurlijke mix van lokale soorten waarvan een groot deel eetbaar is. Met, maar ook zonder veel ingrijpen ontstaat zo een karakteristiek en eetbaar landschap.

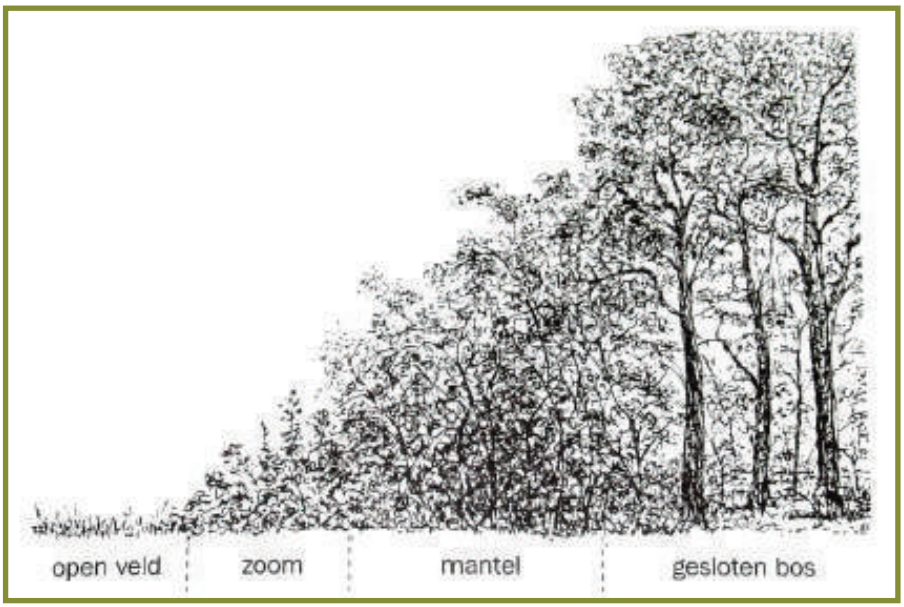
De natuurlijke overgangen van bos naar weide, die in de omgeving voorkomen, vormen de inspiratiebron voor het voedsellandschap. De opbouw van bosranden – het gesloten bos, de mantel, de zoom en het open veld – wordt ingezet voor het samenstellen van een eetbaar, onderhoudsvriendelijk en bio-divers geheel.

In het hoofdstuk 'Groen raamwerk' worden de uitwerking en opbouw van het Groene raamwerk toegelicht en de wijze waarop dit bijdraagt aan het eetbaar bos.

Biodiversiteit en versterking natuurwaarden

Door de landschappelijke inbedding en de natuurlijke inrichting draagt de ontwikkeling van Aarlesche Erven bij aan het versterken van de natuurwaarden. De nieuwe inrichting vormt een aanvulling op de kenmerkende landschaps- en natuurstructuur in het Groene Woud en het landelijk gebied. Er wordt een boomrijke en waterbergende groenstructuur aangelegd met natuurlijke inheemse vegetatie. Een reeks overgangen, zoals van schaduwrijk naar licht en van droog naar nat, wordt gerealiseerd met houtsingels, greppels, wadi's en poelen. Dit zijn de leefmilieus voor kenmerkende soorten Bloemrijk grasland in "De Wildernis" met wadi's voor insecten en amfibieën, zoals; Atalanta-vlinder en de grote Keizerlibel. Houtsingels met greppels zijn de habitat voor Eekhoorn, Grote Bonte Specht, groene specht, gewone dwergvleermuis en de Hermelijn.

Het creëren van schuil en nestgelegenheid in woonvelden in de overgangsrand (de Gaarden) trekt broedvogels aan zoals de groene specht, zanglijster, putter en groenling. Hoogstamboomgaarden en bessenstruwelen versterken de insectenpopulatie, maar zijn ook belangrijk voor zoogdieren zoals egels, konijnen, mollen en de bunzing. Dieper de wijk, in trekken meerstammige fruitbomen en geïntegreerde verblijfs- nest- en voedgelegenheden ook insecten, vogels en zoogdieren aan.



De combinatie van ‘natuur koesteren’ en ‘voedsel verbouwen’ resulteert in ‘wonen in een eetbaar landschap’

Boom laag
- Wilde lijsterbes
- Wilde appel
- Zoete kers
- Tamme kastanje
- Wilde peer

Struiklaag
- Wilde kamperfoelie
- Gewone braam
- Gewone vlier
- Hazelaar
- Zwarte bes
- Wilde mispel
- Het krenteboompje

Kruid laag
- Blauwe bosbes
- Framboos
- Bosaardbei
- Longkruid

Bodemlaag
- Nat bloemrijk grasland
- Pinksterbloem
- Moeraswalstro
- Veldzuring
- Kale jonker
- Moeras rolklaver
- Moerasspirea
- Resten hout en stobben

PROEF HET GROENE WOUD

Het Landschap beleven: Wildpluktocht, Groene Woud kaart, Determinatiekaart

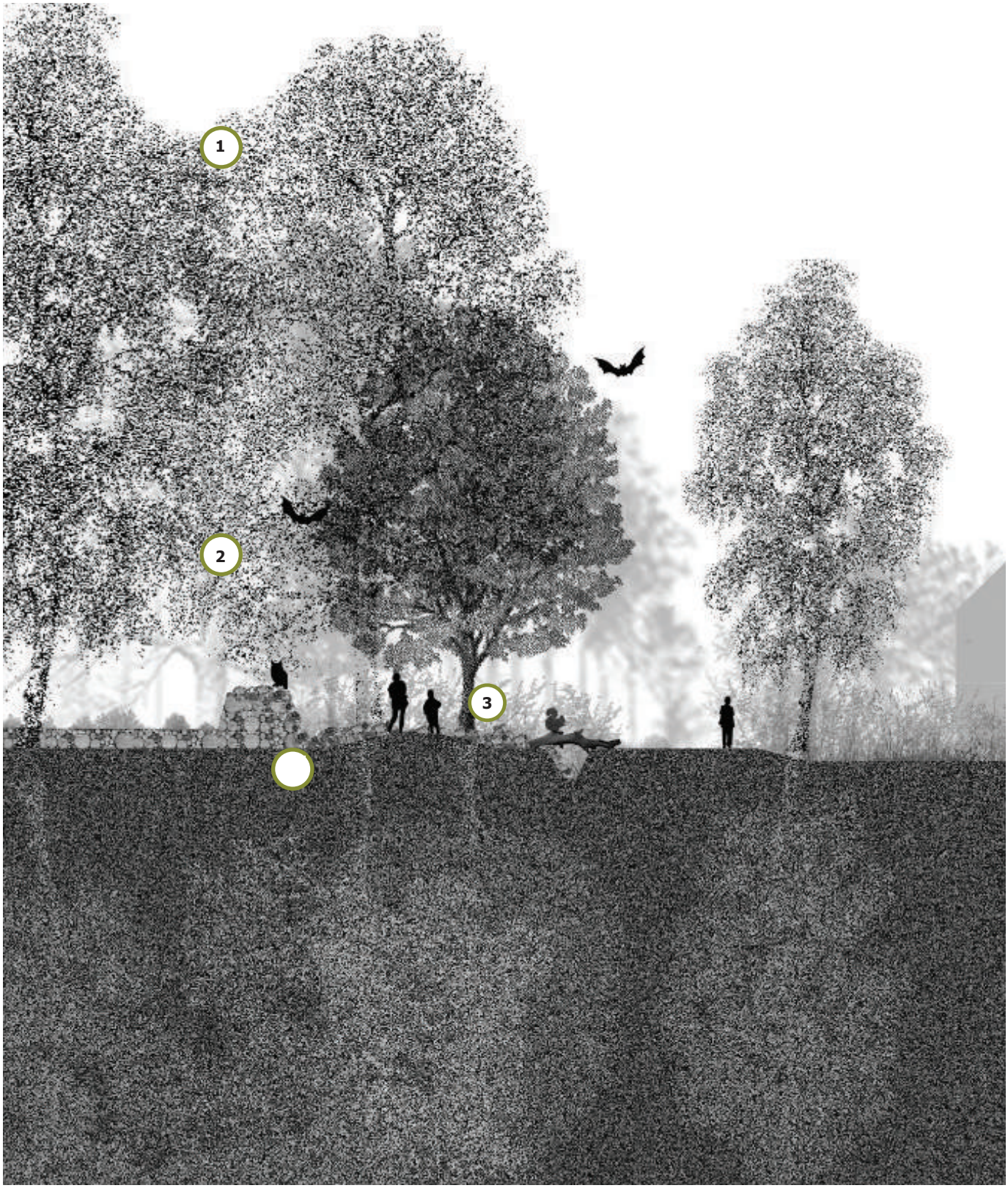
WILDPLUKTOCHT

oogst het bos

MENUKAART GROENE WOUD

groene woud maal

EETBARE HOUTSINGEL



BIODIVERSITEIT HOUTSINGEL

grote bonte specht

groene specht

dwerg vleermuis

eekhoorn

hermelijn

1. BOOMLAAG

2. STRUIKLAAG

3. KRUIDLAAG

4. BODEMLAAG

GROEN RAAMWERK

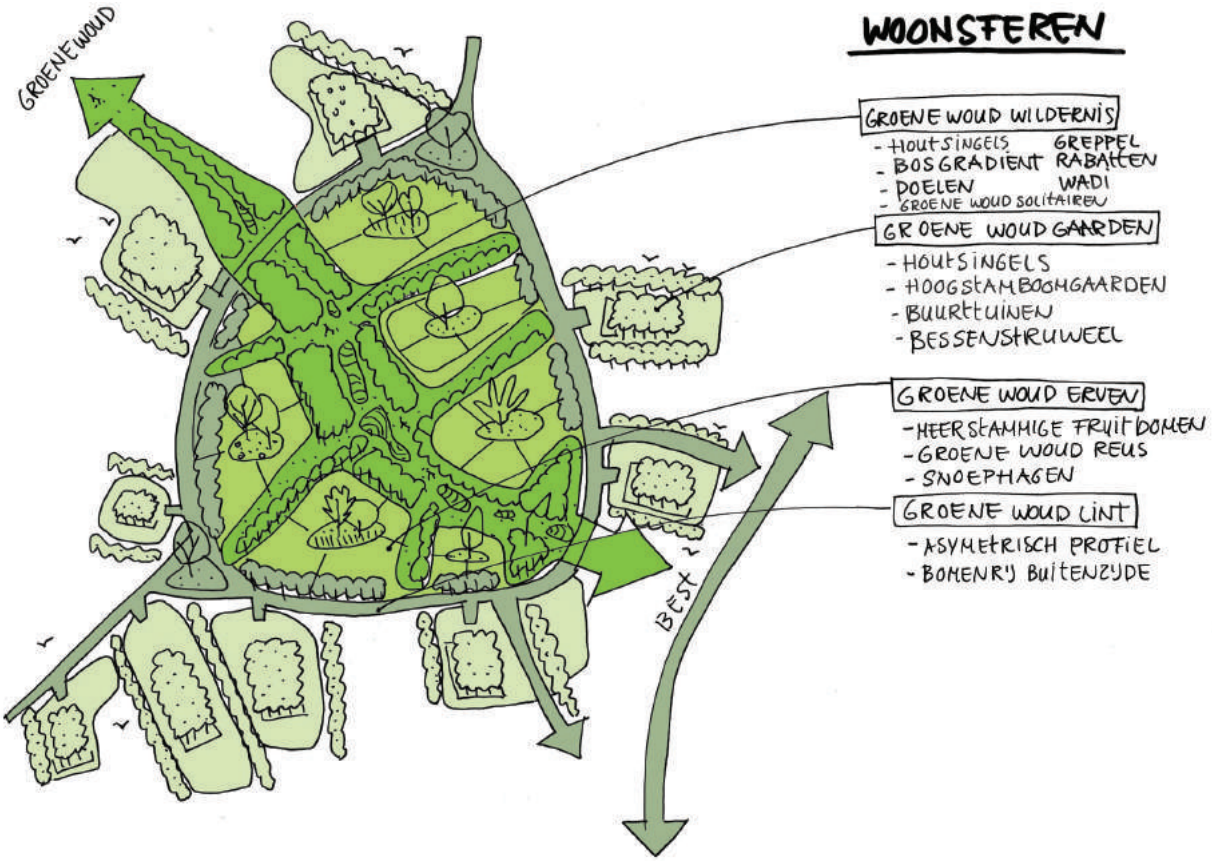
Het totaalplan is afgestemd op aspecten die passen in het specifieke landschap en zijn cultuurhistorie. De Linten, de Plaetsen, de Erven, de Dries, de Wildernis en de Gaarden vormen de hoofdstructuur. Voor elk element volgt hierna een korte uitleg van de sfeer met mogelijke soorten. Daar waar mogelijk zijn het groene en het blauwe raamwerk gecombineerd tot een robuust groen-blauw raamwerk, een klimaatbestendige inrichting die niet alleen water opneemt, planten voedt, dieren lokt en de temperatuur reguleert, maar die bovendien de woonomgeving aangenaam maakt.

De Linten

De structuur van de nieuwe Linten (zowel het verloop als de inrichting) is zo veel mogelijk geïnspireerd op het eenvoudige profiel van de bestaande linten in de omgeving. De kronkelige paden met groene bermen en laanbeplanting sluiten aan op het landelijke karakter van het buitengebied.

De basis van de Linten wordt gevormd door brede groene bermen met een asymmetrische laanbeplanting. Bomen van de eerste orde, zoals de Flapperiep, komen aan de buitenzijde en haagbeplanting aan de binnenzijde. De bermen worden hoofdzakelijk als grasland uitgevoerd. Overgangen naar het bestaande landschap kunnen eventueel meer bloemrijk worden gemaakt met een 'Groene Woud-mix' van drachtplanten, die zorgen voor biodiversiteit en een gevarieerd beeld door de seizoenen heen. Deze bermen vangen ook het regenwater op dat op de weg valt. Samenhangend met hun profiel, zijn ze voorzien van een diepe greppel of hebben ze aan één zijde een waterschapsloot. Diepe greppels voeren het regenwater af naar de hoofdgroenstructuur en de waterschapsloten. Afhankelijk van het weer zullen de greppels droog, drassig of nat zijn. De bermen die gelegen zijn aan de binnenzijde van de linten kunnen sporadisch parkeerruimte bieden. De linten worden daarnaast voorzien van hagen die de grens markeren tussen openbaar en privéterrein. Een variatie aan soorten haagbepanting zorgt voor een gemêleerd beeld.

FLADDERIEP



De Plaetse

Verbijzonderingen van het lint komen hier tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte. Zo ontstaan de twee plaetsen, als plekken die zorgen voor oriëntatie en herkenning. Een Plaetse dankt haar unieke karakter aan een bijzonder cluster van bomen of een exemplaar van omvangrijk formaat, zoals een solitair geplaatste winterlinde, walnoot of tamme kastanje. Verder is de inrichting eenvoudig, met veel basaal groen en weinig verharding.

Beide plaetsen fungeren als openbare ruimten waar men elkaar kan ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen. Daarom bieden ze ook de mogelijkheid om te zitten of te picknicken met een fraai uitzicht. In beide situaties zijn de plaetsen omzoomd door een haag.

De Dries

Het entreegebied van de nieuwe ontwikkeling is de Dries, gelegen tussen de twee wijkontsluitingen. Deze plek is groter en heeft een meer gecultiveerd karakter dan de Plaetse. Er is sprake van een meer parkachtige omgeving, met bijvoorbeeld een paviljoen als ontmoetingsplek. De Dries wordt dé ontmoetingsplek van de wijk, waar activiteiten voor de buurt en school worden georganiseerd. Deze plek onthult bovendien een glimp van het omringende groen, met een symbolische verwijzing. Zo wordt de 'poort naar het Groene Woud' op verrassende wijze tastbaar gemaakt in Best. Een bijzonder object dat passanten verleidt om uitgerekend hier 'de Wildernis' in te stappen.

De Erven

De erven liggen in de diverse bouwvelden binnen de rondweg. Afhankelijk van de invulling van een bouwveld krijgt de inrichting van de openbare ruimte haar eigen karakter, formaat, vorm en erfpositie. De openbare ruimte van de Erven krijgt een steenachtig karakter en zal hoofdzakelijk bestaan uit solitaire bomen uit het Groene Woud-pallet, zoals bijvoorbeeld een klimboom. Waar mogelijk worden haagbeplanting en meerstammige fruitboompjes in de bermen van de erfontsluiting toegepast. Groene robuuste omkaderingen zijn prominent aanwezig in de woonvelden met de erven. Door de verschillende woonvelden als 'kamers' te interpreteren, krijgen zij hun gebiedseigen coulissen in de vorm van robuuste groene houtsingels. De houtsingels vormen de overgangszone naar de Wildernis en haar zijtakken.

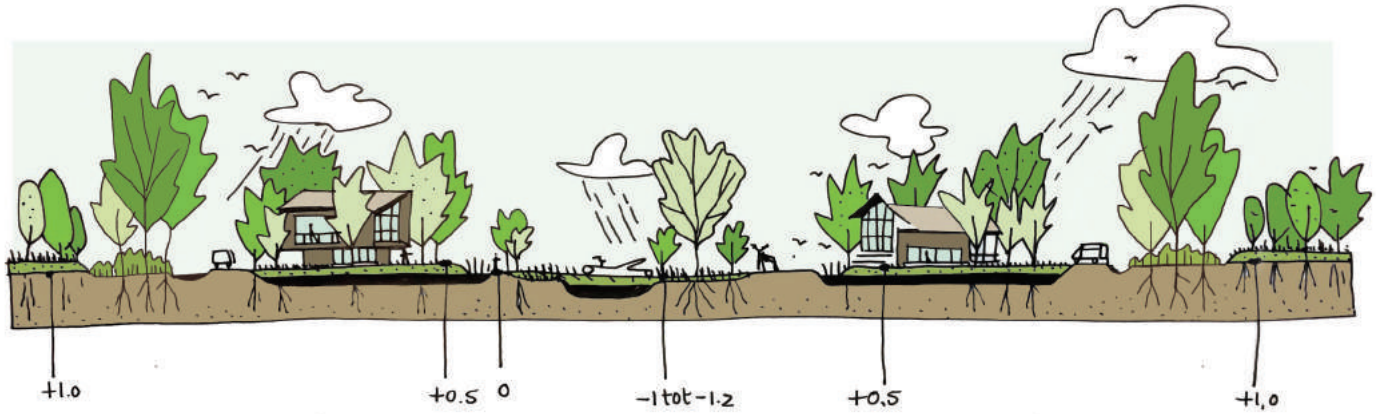
De Wildernis

Centraal in het plan ligt de poort naar het Groene Woud; de Wildernis.
De Wildernis wordt een gebied om te relaxen, te wandelen, te fietsen, te ontdekken en te spelen. Als een groene mantel karakteriseert het de overgang van gesloten bos naar open weide.
De poort naar het Groene Woud bestaat uit een natuurlijke open ruimte, omzoomd door een groene mantel die in de richting van het Groene woud meandert. Midden in het open gebied staan solitaire bomen uit het Groene Woud-pallet zoals beuk, walnoot, tamme kastanje, treurwilg en linde.

De groene mantel bestaat uit houtsingels die zorgen voor beschutting en een lager liggend open verblijfsgebied voor water (wadi's en poelen). De houtsingels zijn beplant met de Groene Woud-mix. De zijtakken van wadi's met houtsingels worden verbonden met de poort naar het Groene Woud en vormen samen 'de Wildernis'.

De waterhuishouding brengt dynamiek in de Wildernis en creëert een telkens wisselend beeld door veranderende waterstanden. Het centrale open gebied, de wadi, biedt ruimte voor ecologie en spelen. Het gebied wordt afgegraven tot drie niveaus. Het hoogstgelegen is een droog bloemrijk weidelandschap met kenmerkende beplanting. Daaronder volgt een nat (wadi) bloemrijk weidelandschap met passende soorten, dat verder kan worden afgegraven. Het laagste niveau heeft de hoogste waterbergingscapaciteit en biedt kinderen volop variatie in spelaanleiding.

Er wordt uitgegaan van natuurlijke hoogteverschillen. Door afgraven wordt de grond verschraald, waarna eventueel zand kan worden toegevoegd. De schrale grond kan worden ingezaaid of ingeplant met een mix van het Groene Woud-pallet. Soorten zoals bijvoorbeeld duizendblad, schapenzuring, geel walstro, akkerviooltje, kleine tijm, grote tijm, veldzuring en gewone rolklaver voor het hoge, wat drogere niveau. En



soorten als pinksterbloem, moeraswalstro, veldzuring, kale jonker, moeras rolklaver, moerasspirea, witte klaver, gewone dotterbloem, ruw walstro, watermunt, gewone smeerwortel, pitrus voor het lagere niveau. De mogelijkheid bestaat om gebruik te maken van de bodemsamenstelling en opbouw. Daar waar een leemlaag wordt aangetroffen kan gekozen worden voor poelen. Het geheel wordt zo afgegraven dat de ontwikkeling een gesloten grondbalans kent.

Aan de Wildernis wordt ook gewoond: enerzijds beschermd door de groene mantel en anderzijds met uitzicht over de vrije ruimte. Het is een uitdaging om de houtsingels die de groene mantel vormen met forse hoogte te realiseren. Tussen de bouwblokken worden de erven gescheiden middels greppels met bomen. Dergelijke 'rabatten' kunnen ook worden toegepast bij de woningen-aan de zijde van de wildernis, als een 'vitrage'. Uitsparingen in de rabatten bieden vrij uitzicht over de Wildernis. De sfeer van het bos kan worden doorgezet in de entree en erfafscheiding van de woningen, middels een houten poortje en muurtjes van stammetjes, vlechtheggen of hagen. De Wildernis heeft bovendien een streekeigen en smakelijke beplantingsmix: het Groene Woud-pallet. Die vind je terug in bomen en struiken van de groene mantel, het bloemrijke grasland en in de solitaire bomen.

Het ontwerp van bijzondere inrichtingselementen in, aan en door de wadi maakt het watersysteem beleefbaar, bijvoorbeeld met passages door het water. Waterbouwkundige werken zoals dammen kunnen worden geïntegreerd. Als overgang van bosrijk naar open grasland draagt de Wildernis bij aan de ontwikkeling van leefmilieus voor eekhoorn, grote bonte specht en de hermelijn. De atalanta-vlinder, grote keizerlibel, kamsalamander gedijt in de bloemrijke graslanden met wadi's.

WONEN IN DE WILDERNIS

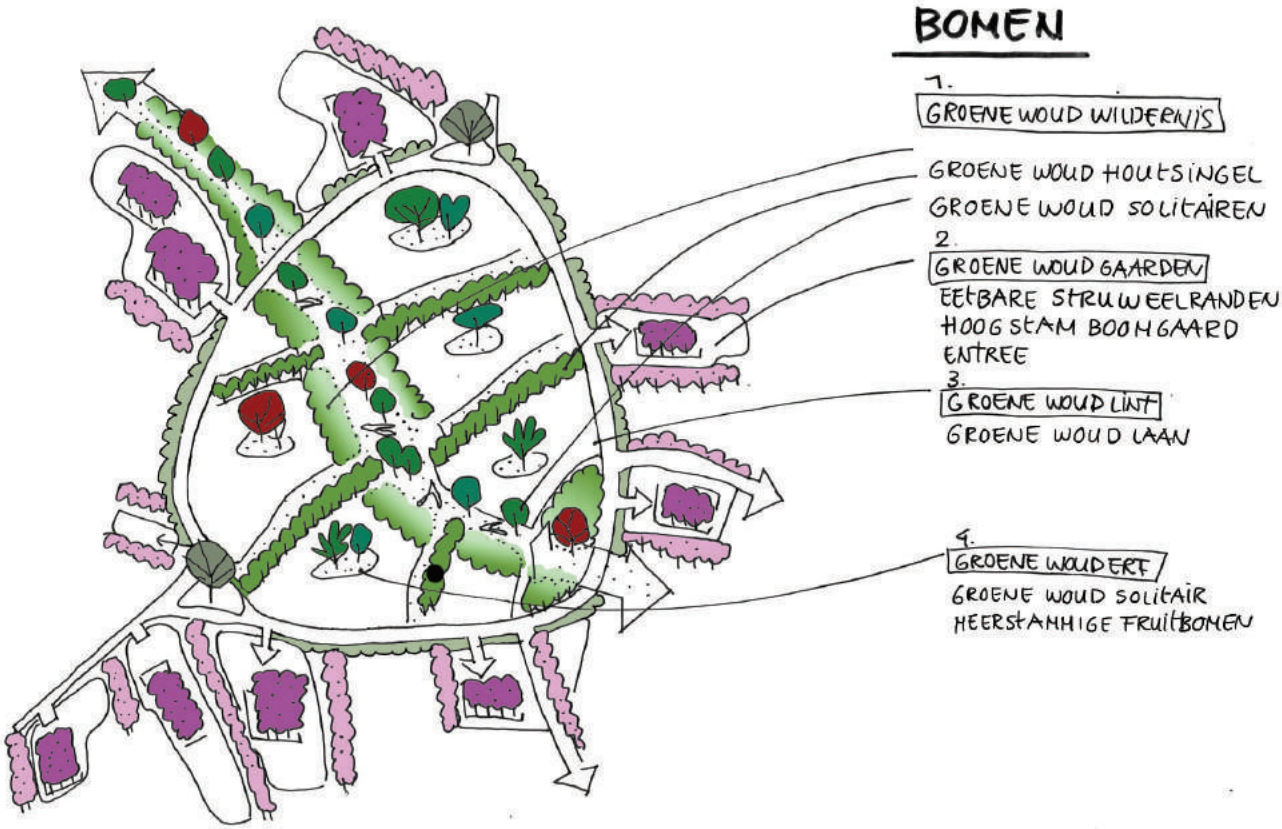
De Gaarden

In de Gaarden zijn de woningen geclusterd rond een tuin, erf, gaard, weide of struweelwal. De gaarden hebben niet alleen een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting en spel, maar bovendien privé-tuinen, -plaatsen en terrassen. De boomgaarden zorgen hier voor een unieke identiteit. Vanuit elk standpunt én vanuit de woningen zijn fruitbomen waarneembaar. Niet alleen zoals in een traditionele gaard, met een omzoming van bessenstruweel en gras, maar ook als rijtje om onder te parkeren in de half verharding.

In de Gaarden is gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor een buurtproeftuin, die in overleg met de bewoners is in te richten, bijvoorbeeld als een kruidentuin met theeschenkerij, met een kleine orangerie als wintertuin, of als een moestuin met buitenkeuken of een cidergaard. De Gaarden zijn onderdeel van het voedsellandschap Aarlesche Erven. Initiatieven om voor en door dorpsbewoners voedsel te produceren worden hier gestimuleerd.

De Boomgaard krijg een erfafscheiding met een bessentruweel van wilde kamperfoelie, zoete kers, meidoorn, sleedoorn, hop, wilde peer, wilde appel, vlier, wilde lijsterbes, krent en aalbes. Er kan ook gekozen worden voor een landschappelijke inpassing van een houtsingel met soorten uit het Groene Woud-pallet, zoals zomereik, wilde lijsterbes, ruwe berk, beuk, zachte berk, ratelpopulier, wilde appel, zoete kers, tamme kastanje en wilde peer.

De gaarden bestaan uit hoogstamboomgaardjes met een mix van lokale soorten, zoals wilde appel, zoete kers, wilde peer. De mix van boompjes staat op een bed van bloemrijk grasland in een combinatie die ook geschikt is voor scharrelende kippen (zogenaamde 'agroforrestry'). De woningen zijn omzoomd met een compacte haag (vlechtheg van meidoorn, fruithaag) en hebben een vrije uitloop naar de boomgaard. Elke gaard is voorzien van een schuurtje, buurttafel, hangmat of schommelbank.



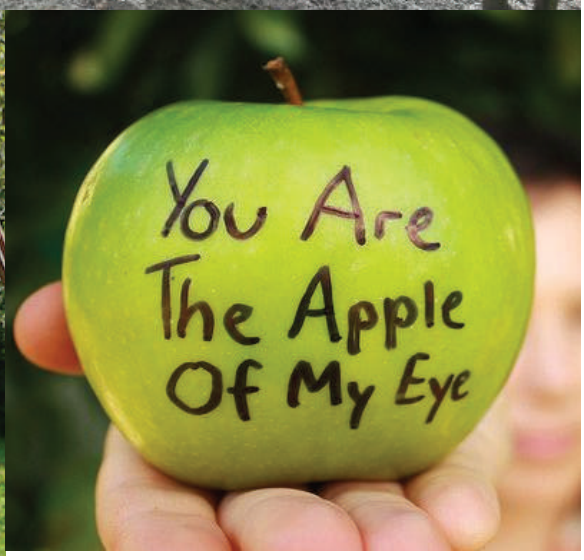
KRASSE KNARRENHOF

KUNE KUNES
LEMSDALE

Knarrenerf en scharrelvarkens met uitloop poelenroute en blote voetenpad. Buurtslager en een kinderboerderij

FRUITHOF

Buurtboomgaard met scharrelkippen; samen snoeien, oogsten, aan tafel! in de gaard



ERFAFSCHEIDING

In een gemeenschap heerst een gevoel van saamhorigheid. Wonen in Aarlesche erven betekent de zorg voor je eigen woning of kavel maar ook je gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor de openbare ruimte. Dit betekent niet dat het onderhoud van de openbare ruimte de taak wordt van de bewoners, maar de wens is wel de betrokkenheid van de bewoners bij de openbare ruimte te stimuleren.

Buiten dat is een heldere scheiding tussen wat privé en wat openbaar is wenselijk. De manier waarop deze overgang wordt weergegeven verschilt per woonsfeer. De hagen zijn belangrijke bouwstenen voor de groenstructuur en zijn beeldbepalend voor de woonstraten en erven. Er is gekozen voor een "Groene Woud mix", natuurlijk of eetbaar. Soorten als meidoorn, fruithaag, rode & groene beuk (bladhoudend) en hulst (wintergroen), haagbeuk, veldesdoorn en liguster zijn mogelijk.

De Linten, Plaetsen, Erven en Gaarden

De woningen langs de Linten, aan de Plaetsen en in de Erven en Gaarden worden grotendeels gekenmerkt door in diepte variërende groene voortuinen.

De overgang tussen privé en openbaar wordt zichtbaar gemaakt door hagen. De voorkeur gaat uit naar gebiedseigen/eetbare soorten, die een groot deel van het jaar hun blad houden.

Ten behoeve van het informele karakter van het plan is het wenselijk dat er verschillende soorten worden aangeplant. De hoogte van de haag is afhankelijk van de oriëntatie en de private buitenruimte van de woningen.
Een bijzondere toevoeging is de fruithaag. Deze kan worden toegepast in de Gaarden en de Erven. Een mooie natuurlijke variant is de vlechtheg van meidoorn, deze kan worden toegepast in De Wildernis en De Gaarden.

Wanneer achter- en zijtuinen aan het openbaar gebied grenzen, wordt langs deze zijden een hoge haag geplaatst (tot 1,80 meter) i.v.m. de privacy. Hier kan worden gekozen voor een soort die in de winter groen blijft (zoals bijvoorbeeld prunus laurocerasus) of zijn blad behoudt (rode/ groene beukhaag).
De hagen zijn 40 tot 60 cm dik.
De soorten hagen mogen wisselen. Dit is zelfs wenselijk en draagt bij aan het informele dorpse/landelijke karakter van De Aarlesche Erven.

De Dries

Het merendeel van de woningen aan de Dries hebben geen voortuin maar een stoepje (op eigen terrein). Het stoepje kan worden gezien als een stenige voorzone van de woning, in een afwijkend materiaalgebruik van de voetgangerszone. Bewoners 'eigenen' zich deze zone toe door er bijvoorbeeld een bankje of plantenbakken neer te zetten. Naast een afwijkende materialisatie wordt de overgang tussen privé en openbaar zichtbaar gemaakt door paaltjes, een begroeid transparant laag ijzeren hekwerk, of zijn uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als de hoofdmassa

- Plaetse & Linten; mix rode & groene beuk, haagbeuk, hulst, veldesdoorn, liguster
- De Dries; stoep met fruit in plantenbak
- Erven; leifruit, rode & groene beuk, haagbeuk
- Gaarden; vlechtheg van meidoorn, fruithaag, bessenstruweel
- Wildernis; vlechtheg van meidoorn, groene beuk, haagbeuk

WATERHUISHOUDING

Het Blauwe raamwerk

De waterhuishouding van het plan ambieert een duurzaam en robuust watersysteem te zijn, met voldoende waterbergend vermogen en een goede afvoer van hemelwater. Als speerpunt voor duurzaamheid wordt in Aarlesche Erven het water opgevangen in het eigen gebied met vertraagde overloop naar de waterschapsloten, die uiteindelijk het Groene Woud weer voeden. De wijk fungeert als een spons om verdroging tegen te gaan. Het water van de Aarlesche Erven wordt in een klimaatbestendig systeem langs groenstructuren geleid, waar het zorgt voor verkoeling en bevochtiging.

Als speerpunt voor duurzaamheid wordt het water opgevangen in het eigen gebied met vertraagde overloop naar de waterschapsloten, die uiteindelijk het Groene Woud weer voeden.

De hoofdwaterstructuur loopt vanuit het zuidelijk deel van het plangebied in noordelijke richting naar het lager gelegen Groene Woud. De waterstructuur in het plangebied is onderdeel van een groter netwerk. Er lopen watergangen vanuit de Dommel, van zuid naar noord: DO107, DO110 en DO11. Naast de bestaande waterschapsloot (die deels wordt verlegd) wordt in het plangebied een nieuwe watergang aangelegd voor de noodzakelijke afvoer van het regenwater. De bestaande rioolpersleiding, die loopt van de west- naar de oostzijde, is ingepast in het stedenbouwkundigplan. Vanuit de woonvelden wordt hemelwater via de linten, de houtwallen en de groene verbindingen vertraagd afgevoerd naar de watergangen richting het Groene Woud. De profielen van de linten, houtwallen en groene verbindingen zijn hierop afgestemd, zodat er voldoende afvoercapaciteit is. Dit betekent volop ruimte voor water en wateropvangmogelijkheden. Naast de waterschapsloten en greppels komt er bovendien een robuuste centrale groenblauwe ruimte met vertakkingen die hierin kunnen voorzien.

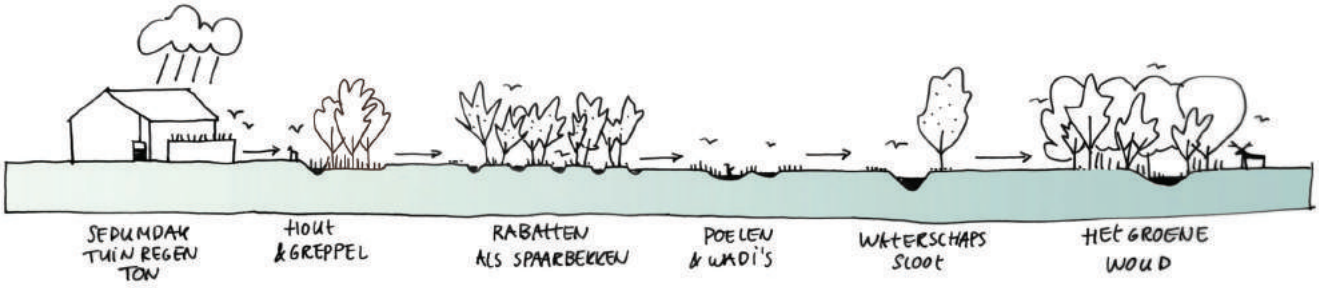
Bodemopbouw en afwateringssysteem

In het plangebied is op veel plaatsen zandige leem (löss) in de ondergrond aanwezig (tussen de 0,40 en 1,20 m onder maaiveld en ten minste 0,20 m dik), waardoor infiltratie vaak onmogelijk is. Daarom is gekozen voor een systeem waarbij het hemelwater zichtbaar en bovengronds wordt geborgen en afgevoerd, via molgoten en greppels. Dit water wordt vervolgens verzameld in zogeheten 'groene linten': de houtsingels die als wadi's fungeren en zo als waterberging een combinatiefunctie van groen en blauw vervullen. Dit past binnen het landschappelijke karakter van het nieuwe buurtschap. De afwisseling tussen droog, drassig en nat draagt bovendien bij aan de ontwikkeling van een grote variatie aan natuurwaarden. Een toets van Arcadis heeft aangetoond dat de gehele wateropgave, op basis van de ruimtelijke ontwikkeling en de bergingseisen van Waterschap de Dommel, binnen het plangebied kan worden ingevuld en dat bovengrondse afvoer binnen de erven mogelijk moet zijn.

Bergingscapaciteit

De totale verharding van alle gebieden is circa 24,16 hectare. Volgens waterschap de Dommel, moet 60 millimeter water per toegenomen oppervlak worden geborgen in het plangebied. Dit resulteert per plangebied in een bergingscapaciteit van in totaal 14.436 m3. Om aan de bergingsopgave te voldoen is het noodzakelijk om water binnen het gebied vast te houden. Uitgangspunt is dat er in de bergende groene zones een drooglegging van 0,2 ten opzichte van het wegpeil/aangrenzend voetpad wordt gehanteerd. In het peilenplan wordt rekening gehouden met een gesloten grondbalans, waardoor de peilmaten hoger uitvallen.

Het Woonveld aan de oostzijde kent daarentegen een tekort van 588 m3. Hiervoor dient een gepaste berging te worden gezocht. In de Wildernis worden drie stuwen geplaatst voor een optimale berging en drooglegging. En worden bovendien een aantal overlaten gerealiseerd.



Toepassen van bergingsopgave

De greppels aan de wegen hebben gezien de beperkte ruimte geen bergende functie, zij hebben een afvoerende functie naar de wadi's. De houtsingels worden gebruikt om tegenovergelegen kavels visueel te scheiden. Zij worden geïntegreerd in het wadisysteem om aan de bergingsopgave te voldoen. De berging in de groene lobben, zijtakken van de wildernis, voldoet op basis van afstromend oppervlak en beschikbare berging.

Afvalwater

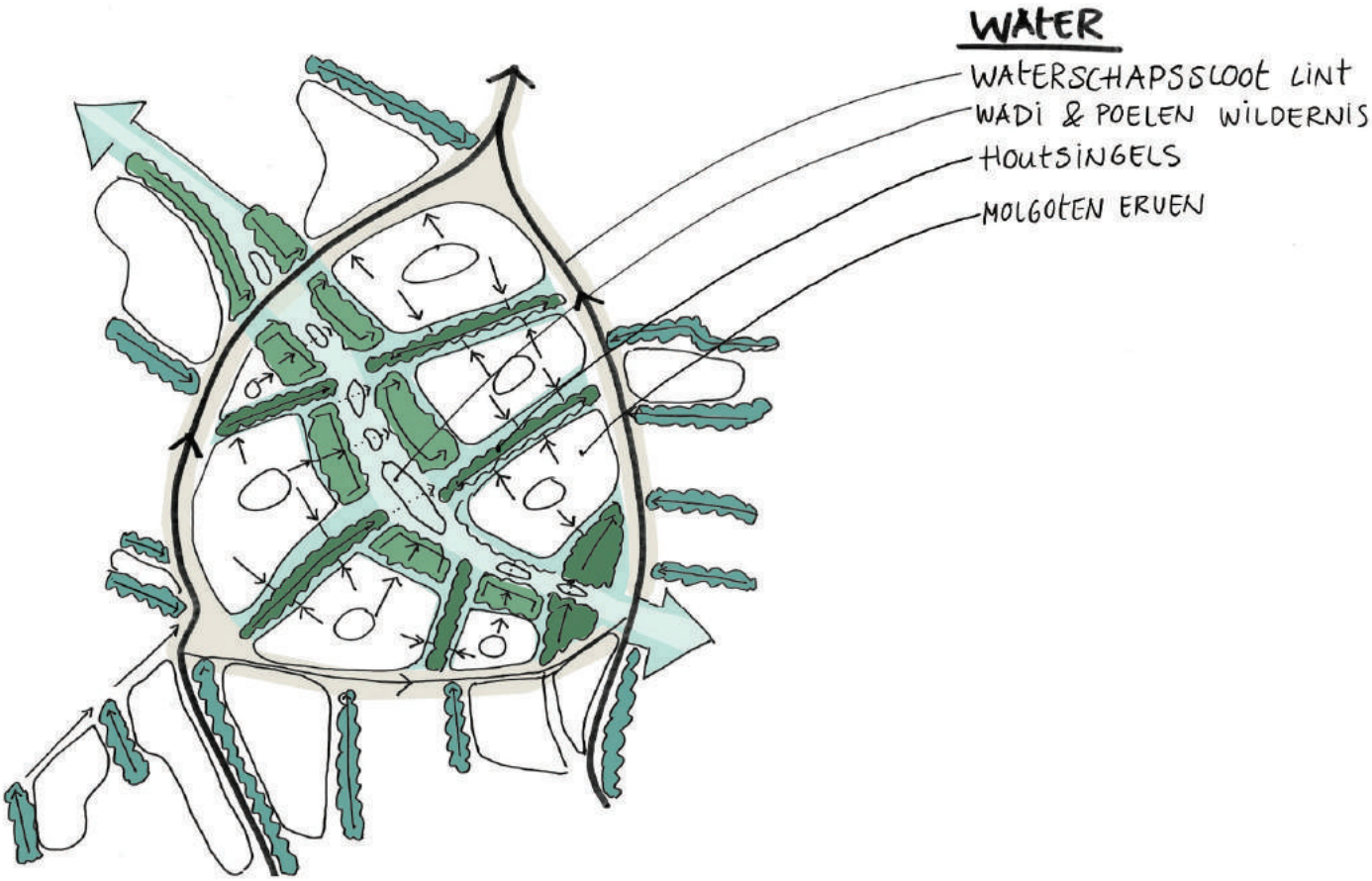
Het DWA stroomt in het stelsel onder de rondweg (de Linten) naar het gemaal in het noorden, alle kavels sluiten aan op dit stelsel. In het westen, bij de kruising met de persleiding, zit een knip, vanwaar het riool twee kanten op stroomt en niet verbonden is. Het gemaal voert door een persleiding het rioolwater af nabij het bergbezinkbassin in de Hokkelstraat. Bij de nadere detaillering moet worden bekeken of er nog een pomp noodzakelijk is voor de woongebieden aan de noordzijde van het plangebied.
De hoeveelheid afvalwater die naar de zuivering gaat, kan worden teruggedrongen door gebruik te maken van waterbesparende toiletten en douches of het installeren van voorzieningen om hemelwater te hergebruiken voor toiletspoeling.

Relatie met bouwpeilen

Om problemen met afstromend hemelwater ter plaatse van de bebouwing te voorkomen, wordt geadviseerd het vloerpeil altijd minimaal 0,20 m hoger aan te leggen dan het aangrenzende wegpeil. Er is gekozen voor oppervlakkige afwatering en dus het aanleggen van de weg onder verhang van 2.5/3 procent. Op de locaties met een groot verschil tussen bouwpeil en wegpeil kan ervoor gekozen worden om de woningen op enige afstand van de weg te plaatsen. Op deze wijze is de woning ook goed toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking (zie richtlijn bouwbesluit).

Er zijn geen waterkeringen aanwezig in of nabij het plangebied, omdat dit geen gebied is dat overstroomd kan worden. Er zijn dan ook geen aandachtspunten met betrekking tot waterveiligheid.

GREPPEL



WADI

POEL

RABAT

SPEELPLEKKEN

Ruimte voor jeugd om te spelen is een belangrijke kwaliteit voor een woongebied. Niet alleen formele speelplekken moeten speelvriendelijk zijn, maar ook de woonomgeving zelf. Hierbij spelen aspecten zoals autoluwte en groenvoorzieningen een rol. Hoe minder autoverkeer, des te prettiger is het voor kinderen om buiten te komen. Hoe meer groen, hoe meer natuurlijke spelaanleidingen om naar buiten te gaan en de omgeving te ontdekken. In het beleid van de gemeente wordt een helder onderscheid gemaakt tussen formeel en informeel spelen. Daarnaast wordt er gestreefd naar de aanleg van hoofdzakelijk grote speelplekken.

Het plan voor Aarlesche erven bevat verschillende grote openbare ruimtes: de centrale groene ruimte de Wildernis met zijtakken tussen de woonvelden, het tussen de Linten opgespannen entreegebied de Dries, een tweetal plaetsen aan de Linten en de overgangsranden de Gaarden.

De Wildernis en de aangrenzende groene lobben worden ingericht met natuurlijke speelelementen. Bijvoorbeeld met keien als stapstenen, een kabelbaantje, liggende boomstammen als evenwichtsbalken, of waterspelen zoals een sluisje of een waterpomp bij de greppels. In de Wildernis zou een trapveldje op een natuurlijke wijze kunnen worden ingepast.

De Dries is de tweede bijzondere ontmoetingsplek, grenzend aan de school en het entreegebied van de nieuwe buurtschap. Hier zou in samenspraak met de school en dorpsbewoners, naast de formele speelvoorzieningen, een markant speelobject als voorbode van het Groene Woud een plek kunnen krijgen.

Een tweetal plaetsen biedt de mogelijkheid om binnen de door hagen omzoomde groene ruimte formele speelplekken te maken.

Deze drie plekken worden ingericht als formele speelplekken. Gezamenlijk voldoen deze 3 speelplekken qua oppervlakte aan de 3% norm van de gemeente. De locaties worden ingericht met speelelementen voor kinderen van 0 tot 18 jaar.

Naast deze grote speelplekken is er ook speelruimte dicht bij huis. Spelen op informele wijze in een groen hofje een erf of een gaard behoort ook tot de mogelijkheden.

Deze bijzondere openbare ruimten worden gezien als dé plekken waar de bewoners samenkomen. Kinderen van alle leeftijden kunnen er spelen, terwijl ouders of andere verzorgers vanaf de zijlijn een oogje in het zeil houden. Spelen is onlosmakelijk verbonden met ontmoeten. De inrichting van deze plekken dient daaraan tegemoet te komen, met een goede mogelijkheid om te zitten.

Bij de inrichting van de speelplekken wordt ook gedacht aan de veiligheid in relatie tot het autoverkeer. Door bijvoorbeeld hagen te plaatsen als omlijsting van de plaetsen, kunnen kinderen niet onverwacht het lint op rennen. Daarnaast heeft het als voordeel dat de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk kan worden benut. De speelelementen met een natuurlijk karakter passen bij de sfeer van de wijk. De inrichting wordt zo veel mogelijk bepaald in overleg met de bewoners.

Naast de formele speelplekken is er in Aarlesche erven volop ruimte voor informeel spelen. De groene wadi's en de wildernis kunnen worden gezien als één uitgestrekte speelplaats, waar kinderen ongestoord – en veilig – kunnen

WILDERNIS/INFORMEEL

WILDERNIS/INFORMEEL

WILDERNIS/INFORMEEL

WILDERNIS/INFORMEEL

De w

speelp

ongestoo

ravotten. Een natuurlijke speelplaats, die verandert met de seizoenen.

Naast de speelelementen voor kinderen kan ook gedacht worden aan spelmogelijkheden voor ouderen zoals een buitenfitness. Deze kan gekoppeld worden aan een mogelijke trimroute over de paden van de groene verbindingen. Ook moet er aandacht besteed worden aan minder valide kinderen. Binnen Aarlesche erven komt minimaal één speeltoestel beschikbaar dat bereikbaar en toegankelijk moet zijn voor kinderen met een fysieke beperking,

Ook het 'eetbare groen' van Aarlesche Erven kan spelenderwijs met een beetje extra hulp zichtbaar en beleefbaar gemaakt worden. Voor kinderen is dit een mooie plek om op ontdekking te gaan en op een avontuurlijke en educatieve manier te spelen in de natuur. Hiervoor kan een programma worden bedacht dat op speelse wijze elementen uit de omgeving zichtbaar maakt. Met bijvoorbeeld een menukaart, eetbare soortenkaart, eetbare Boskaart, informatie ter plekke, een wildpluktocht of een Groene Woudmaal kun je het landschap beleven en proeven.

PLAETSE/DRIES

PLAETSE/DRIES

PLAETSE/DRIES

PLAETSE/DRIES

ildernis kan worden gezien als één grote laats, waar kinderen rd kunnen ravotten.

VERHARDING

De keuze voor het materiaal- en het kleurgebruik voor de verharding van de openbare ruimte moet zorgen voor de verdere verankering van de nieuwe ontwikkeling Aarlesche erven in haar omgeving. Materialen en kleuren zorgen voor de gewenste samenhang tussen de verschillende bouwvelden. De verharding van de hoven en de pleintjes van Erven en de Gaarden kunnen een eigen identiteit krijgen.

De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen en streekeigen kleuren. Inspiratie voor de materialisatie is dan ook te vinden in de linten in de omgeving van het plangebied, zoals de Aarleseweg en de Mosselaarweg. De basis voor het kleurgebruik ligt, net als bij de architectuur, in de uitkomsten van het onderzoek van Atelier NL: 'Uit de klei getrokken'. In het algemeen zijn dit aardse kleuren.

Basismaterialen

- Rijbaan linten: asfalt met biezen van gebakken klinkers (aardse kleuren)
- Rijbaan woonvelden: gebakken klinkers (aardse kleuren)
- Fietsstraten: combinatie van gebakken klinkers (aardse kleuren) en rood asfalt
- Voetpaden: gebakken klinkers (aardse kleuren)
- Vrijliggend fietspad: rood asfalt
- Parkeren in de bermen: graskeien

Rijbaan linten

rijweg in grijs asfalt

voorbeeld biezen van gebakken klinkers

voorbeeld open verharding

Rijbaan woonvelden

voorbeeld keiformaat

verbijzondering erven

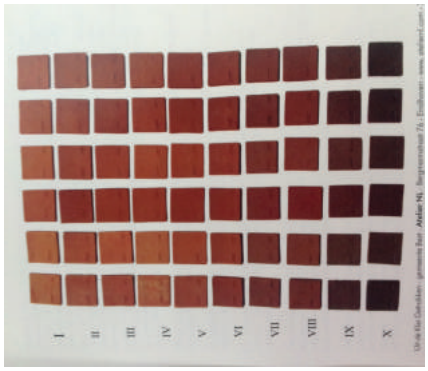
Fietsstraten/Fietspad

fietspad in rood asfalt

Voetpaden

voetpaden in gebakken klinkers

gebakken klinkers



UIT DE KLEI GETROKKEN/ATELIER NL

BODEM KLEUREN/ATELIER NL

PARKEREN

De gemeente Best heeft beleid op het gebied van parkeren: de 'Nota parkeernormen 2015'. De norm ligt afhankelijk van het type woning tussen 1,7 en 2 parkeerplaatsen per woning (0,3 per woning voor bezoekers).

In het straatbeeld van Aarlesche erven past geen overschot aan geparkeerde auto's. Parkeren voor de bewoners gebeurt daarom volledig binnen de bouwvelden, grotendeels op de erven. Voor de goedkoopste woningen worden op een informele manier kleine parkeerhofjes aan de achterzijde of tussen de woningen gerealiseerd. Bij de duurdere woningen wordt op eigen terrein geparkeerd. Hiervoor zijn verschillende oplossingen mogelijk: in de voortuin, in de achtertuin, of aan de zijkant van de woning.

Het parkeren voor bezoekers wordt deels informeel opgelost in de groene bermen aan de binnenzijde van de linten en op informele wijze op de erven of tussen de bomen in de gaarden. Door in de bermen graskeien toe te passen, houden de bermen hun groene karakter, ook wanneer er niet geparkeerd wordt. Het parkeren in de hoven en op de erven wordt vergroend door bomen toe te voegen en met hagen te om zoomen. Op deze manier wordt het beeld van de openbare ruimte van de erven niet overheerst door auto's.

PARKEERHOF

PARKEERHOF

COLLECTIEVE PARKEERSCHUUR

PARKEREN EIGEN TERREIN

Algemeen

- Het aandeel 'bezoekers' is in de parkeernorm verwerkt. Dit aandeel wordt apart genoemd omdat bezoekers in de praktijk vaak op andere locaties parkeren dan werknemers en/of bewoners. Indien helder is dat de bezoekersnorm beduidend hoger ligt, dient hier in de berekening van de parkeereis onderbouwd rekening mee gehouden te worden.
- BVO = bruto vloeroppervlakte; 100 m² bvo = 60 – 80 m2 vvo (verkoop (netto) vloeroppervlak)

Parkeernormen 'Wonen'

Functie	Rest bebouwde kom	Buiten-gebied	Eenheid (Aantal pp/...)	Aandeel bezoekers
Vrijstaand	2,0	2,0	woning	0,3
2 onder 1 kap klein	1,7	1,8	woning	0,3
2 onder 1 kap groot	1,8	1,9	woning	0,3
Tussen/hoekwoning	1,7	1,7	woning	0,3
Appartement klein	1,4	1,5	woning	0,3
Appartement midden	1,6	1,7	woning	0,3
Appartement groot	1,8	1,9	woning	0,3

Toelichting:

- 2 onder 1 kap klein: deze norm geldt voor tweekappers op een perceel tot 275 m².
- 2 onder 1 kap groot: deze norm geldt voor tweekappers op een perceel vanaf 275 m².
- Appartement klein: appartementen met een woonoppervlak tot 70 m².
- Appartement midden: appartementen met een woonoppervlak tussen 70 en 150 m².
- Appartement groot: appartementen met een woonoppervlak vanaf 150 m².

bron: parkeernota gemeente best

INRICHTING & VERLICHTING

De sfeer van het groene woud kan worden vertaald naar materiaal, uitstraling en vormgeving van het meubilair. Kenmerkend zijn het gebruik van natuurlijke materialen en hout. De sfeer is losjes en ontspannen, stoer en robuust, bijvoorbeeld robuuste banken met houten zitting, zoals 'Pure eco' van Grijssen. Een familie van zitmogelijkheden: met en zonder leuning, als picknickbank, uitkijkplek. Maar ook een familie van straatmeubilair met een fietsleuninghek met houten ligger, lichtmast van hout (of houtlook) met een hightech armatuur, een eenvoudige afvalbak zoals bijvoorbeeld 'Rubust' van Erdi.

In Aarlesche erven ligt een kans om op een vernieuwende wijze verlichting toe te passen. Minimaal, functioneel maar bijzonder, als een 'natuurlijk buiten', de tegenhanger van Best Centrum. Met bijvoorbeeld 'Lumimotion' van Philips wordt de lichtintensiteit telkens aangepast aan de aanwezigheid van bezoekers. Zijn die er niet dan zorgen bewegingssensoren ervoor dat het donker blijft. Zo wordt de plaatselijke fauna zo min mogelijk gehinderd. Terwijl voor mensen de functionaliteit van de verlichting wordt behouden.

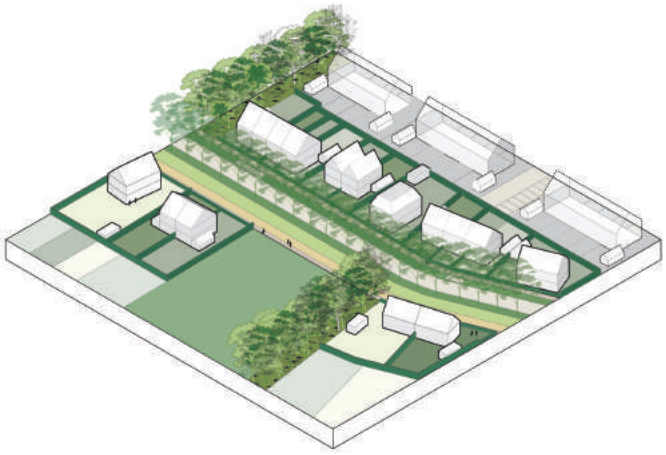
BEELDKWALITEIT

Dit hoofdstuk is samengesteld om ontwikkelaars, architecten en individuele bouwers te inspireren

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beoogde architectuur, vergezeld van 3d isometrie-beelden van de beoogde harmonie, referenties en keuzemogelijkheden. Het is samengesteld om ontwikkelaars, architecten en individuele bouwers te inspireren. De getoonde referentiebeelden zijn deels inspirerend en overwegend indicatief. De beeldkwaliteit wordt aan de hand van de volgende onderwerpen toegelicht:

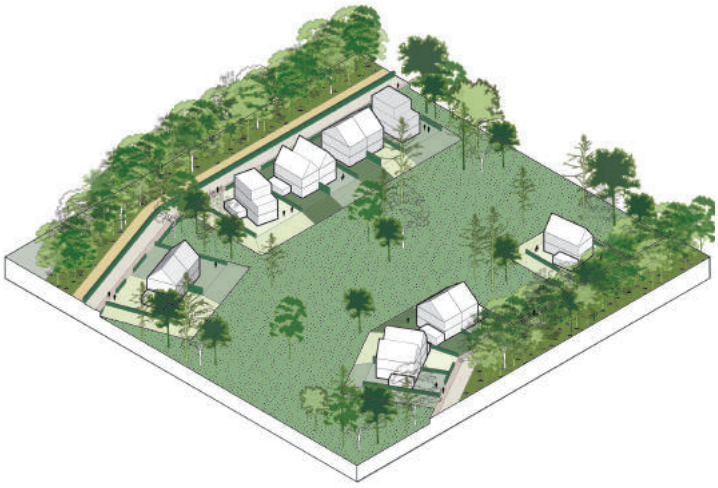
- Situering (rooilijnen, accenten, oriëntatie);
- Hoofdvormen (bouwmassa, bouwhoogten kap-vorm, aan-, uit- en bijge bouwen);
- Gevelaanzichten (gevelopbouw en -geleding, plasticiteit);
- Materialisatie en detaillering (materiaalkeuze, kleurstelling, detaillering).

Deze beeldkwaliteit-aspecten worden aan het einde van het document vastgelegd in een tabel per woonsfeer.

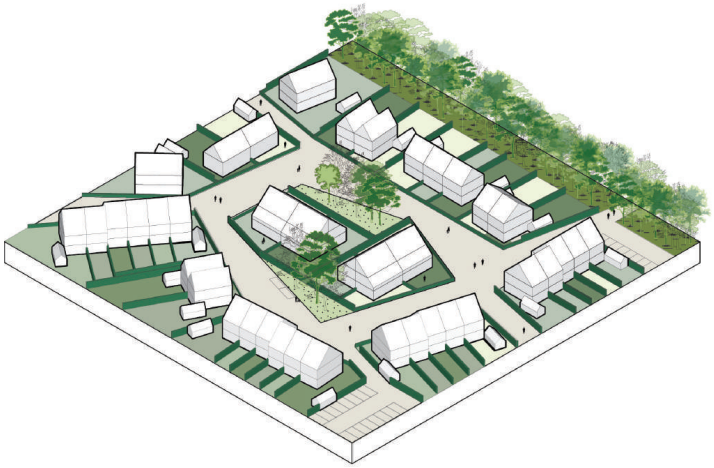


WONEN AAN DE LINTEN

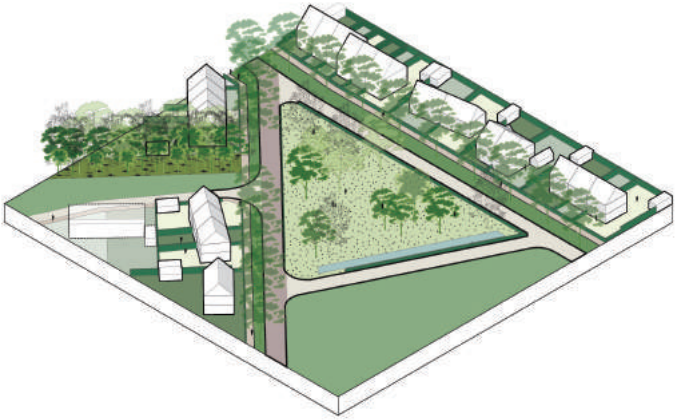
WONEN IN DE GAARDEN



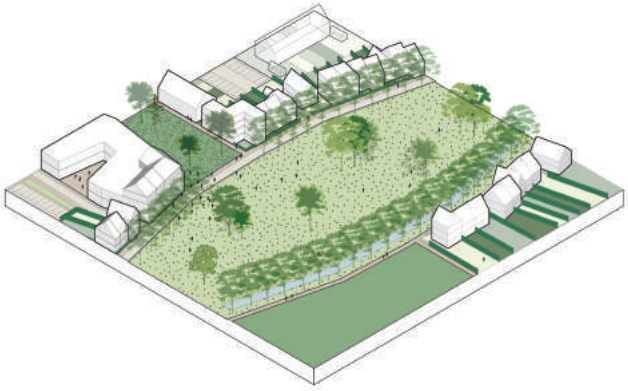
WONEN IN DE WILDERNIS



WONEN AAN DE ERVEN



WONEN AAN DE PLAETSE



WONEN AAN DE DRIES

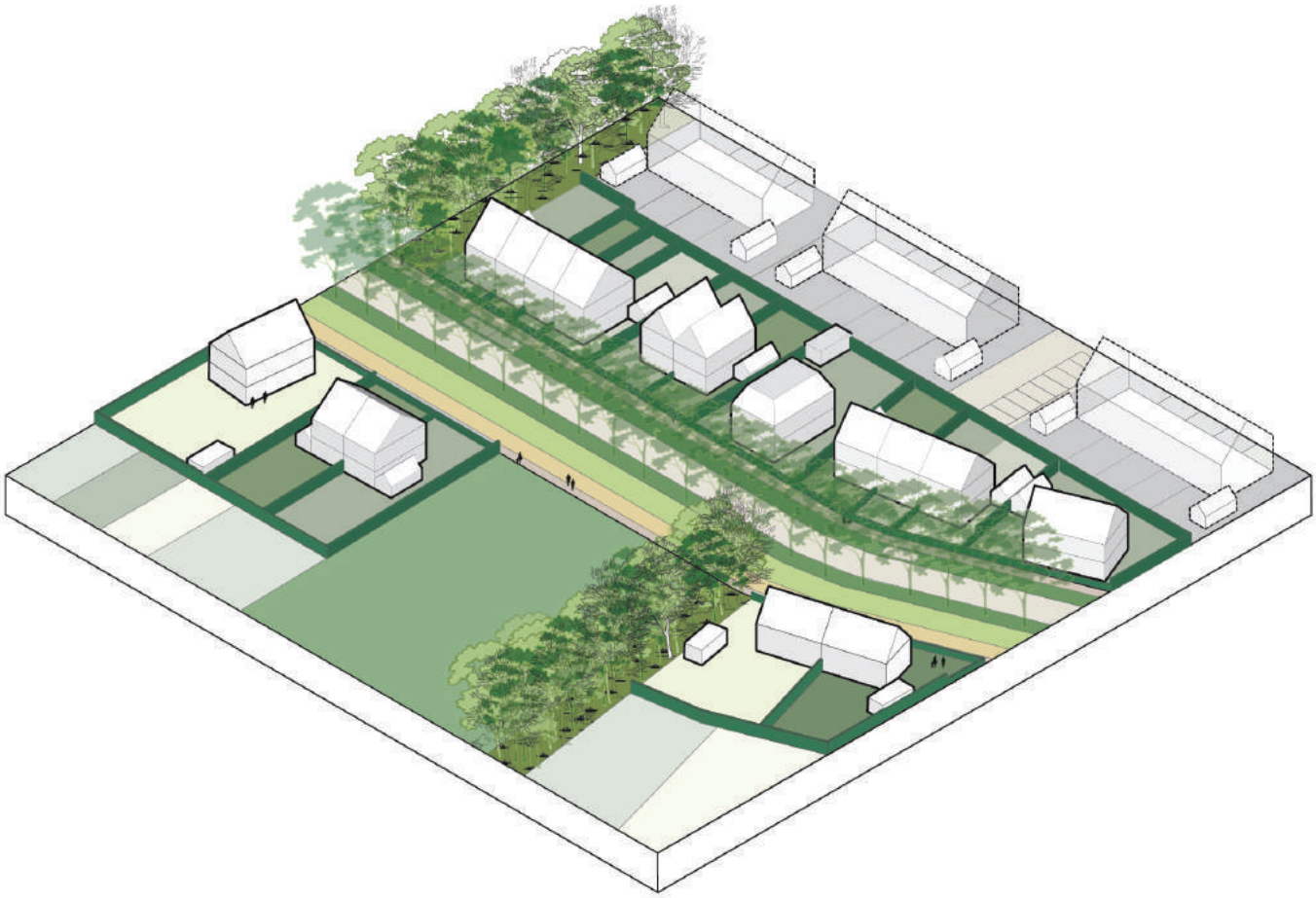
Wonen aan de Linten

De omgeving van het plangebied biedt volop inspiratie voor wonen aan linten. Het is een veel voorkomende woonsfeer in de bebouwingslinten van de Aarleseweg, Mosselaarweg en Kapelweg. Er staan langgevelboerderijen, afgewisseld met een enkel herenhuis, een villa of middenstandswoning, of een ensemble ervan. Sommige plekken langs het bestaande lint bieden doorzicht naar het achterliggend landschap. Tussen de kavels door vindt het landschap hier ruimte zichzelf te presenteren.

DE BEBOUWING

De bebouwing langs de nieuwe Linten heeft een losse structuur, waardoor tussen de bouwblokken duidelijke openingen ontstaan. De bebouwing is overwegend georiënteerd op de linten, maar op de hoeken en bij aansluitende wegen is oriëntatie op de andere weg ook mogelijk. De rooilijnen van de woningen verspringen, waardoor de diepte van de voortuinen varieert. In combinatie met de wisselende schaal en korrel van de bebouwing ontstaat hierdoor een gevarieerd straatbeeld. Door aanwezige knikken in het verloop van de linten ontstaan er op enkele punten zichtlijnen op de bebouwing. Deze bebouwing heeft een verbijzondering. Dat kan in de vorm van een afwijkend bouwvolume of een hoekverdraaiing, maar ook door afwijkend materiaalgebruik.

De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdbouwmassa, met hoofdzakelijk twee lagen met een kap. Woningen in rijen, met een maximale lengte van 30 meter, worden afgewisseld met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Het beeld wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door langskappen. Afwisseling in goot- en nokhoogtes wordt ingezet als gereedschap om de kleine korrel van de bebouwing te benadrukken. Ter verbijzondering van het hoofdbouwvolume worden erkers, schoorstenen en dakkapellen toegepast.

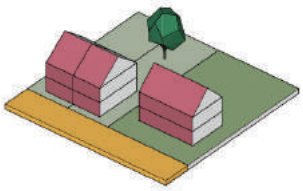


KLEURGEBRUIK

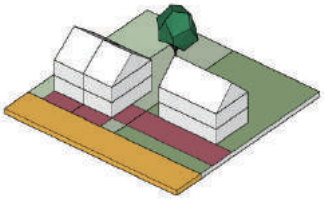
De gebruikte kleuren liggen in het spectrum brons, oranje, rood en bruin. Ter accentuering gebruik van de kleur wit voor het keimen van buitenmuren. Om de individualiteit van de bouwblokken extra te benadrukken, wisselt de gevelkleur tussen de bouwblokken onderling sterk.

SITUERING

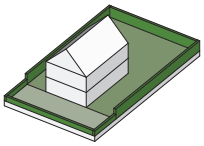
oriëntatie bebouwing naar het lint.



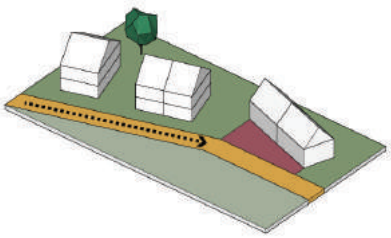
rooilijn paralell aan as weg verspringende rooilijn tov aangerenzend volume



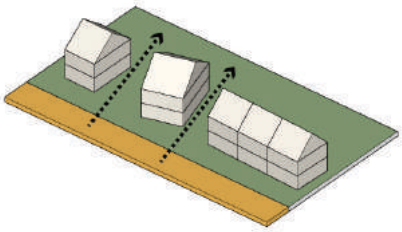
erfscheidingen 1 en 2 meter hoog zone



verdraaiing rooilijn ten plaatse van zichtlijn of markante plek

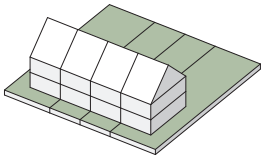


de bebouwing heeft een losse structuur waardoor er tussen de bouwblokken duidelijke openingen ontstaan

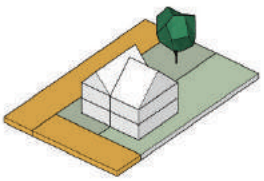


HOOFDBOUWVOLUME

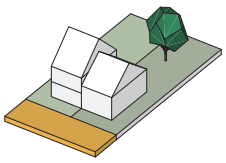
maximale lengte bouwblok is 30 meter



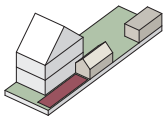
kaprichtingen parallel en haak op de as van de weg



verspringende goot,- nokhoogte



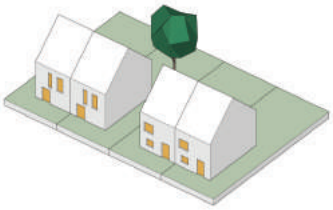
garages mogen worden gekoppeld aan de woning



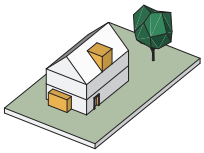
GEVELAANZICHT

kleinschalig dorps

variatie in gevelopeningen per blok



plasticiteit: erkers, dakkapellen en diepe neggen



MATERIALISATIE

gevels metselwerk (div kleuren)

daken met keramische pannen. uniform kleurgebruik: antraciet of grijs

PV-panelen geïntegreerd met dakvlak

kleurstelling binnen het spectrum van brons, oranje, rood en bruin. Accentkleur wit

Wonen aan de Plaetse

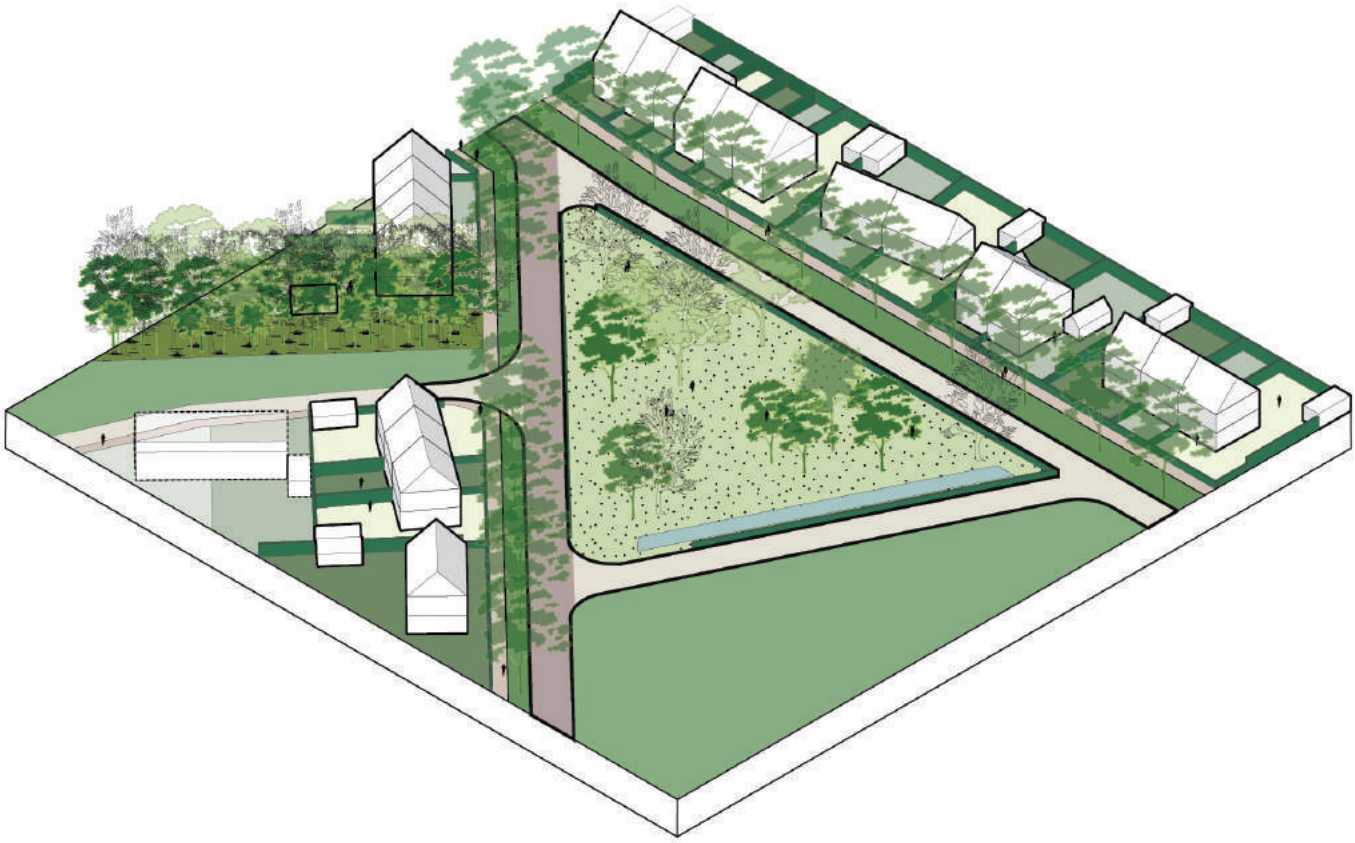
Binnen Aarlesche erven worden twee plaetsen ontwikkeld. De plaetsen zijn verbijzonderingen in de linten, omdat ze liggen op de plek waar meerdere wegen van primaire en secundaire orde elkaar ontmoeten. De plaetse wordt vormgegeven als zijnde een ensemble. Men moet streven naar een sterke herkenbare eenheid, een plek die als geheel is ontworpen door de positionering van de bouwmassa's. Onderscheid tussen de Plaetsen en de Linten is wenselijk voor de herkenbaarheid van de Plaetsen als verbijzondering van het lint. Centraal op deze plekken ontstaan groene ruimtes om elkaar te ontmoeten of met elkaar te spelen. De kwaliteit van het wonen aan de plaetse zit hem voornamelijk in het ruime zicht op een groen parkachtige zone die sterke affiniteit heeft met het historisch landschap.

DE BEBOUWING

De gevellijn van de bebouwing is evenwijdig aan de as van de weg, begeleidt de openbare ruimte en de voorzijde is altijd georiënteerd op de Plaetse. In een zichtlijn van het lint gelegen bebouwing is bestemd voor een bijzonder gebouw, de langgevelboerderij. De herkenbaarheid kan worden versterkt door het realiseren van meerdere langgevelboerderijen rondom de Plaetse.

De bebouwing heeft een kloeke hoofdbouwmassa, is één of twee lagen met kap en varieert van langgevelboerderijen en vrijstaande woningen tot rijwoningen met een maximale lengte van 40 meter. Bij volumes langer dan 24 meter geldt een maximale goothoogte van vier meter en ligt de kaprichting ten alle tijde parallel aan de as van de weg. In de architectuur wordt gerefereerd aan de langgevelboerderij.

De gevelopbouw is kleinschalig en dorps, met een variatie in gevelopeningen per blok. De entree en bijzondere raamvensters worden gemarkeerd met een brede omlijsting. Ter verbijzondering van het hoofdbouwvolume worden schoorstenen en dakkapellen toegepast.



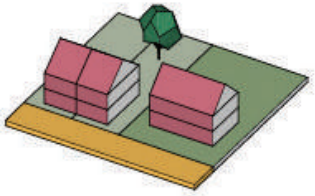
KLEURGEBRUIK

Het gebruik van kleuren binnen het spectrum van oranje, rood, rood/bruin, bruin/rood en de accentkleur is wit. Om de herkenbaarheid van het ensemble te benadrukken is er een eenduidige keuze van gevelkleur tussen de bouwblokken. Daarbij kan het gehele ensemble als accent worden beschouwd. Denk hier bijvoorbeeld aan een wit gekeimde gevels.

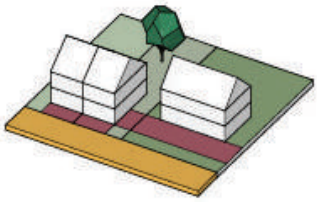
Open lamellen terras

SITUERING

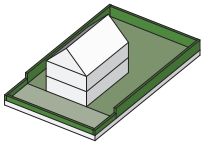
oriëntatie bebouwing op de plaetse



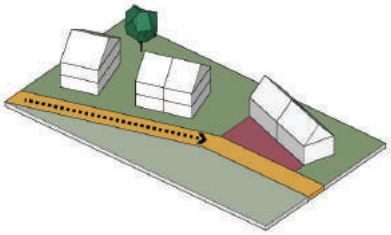
rooilijn paralell aan as weg
verspringende rooilijnen



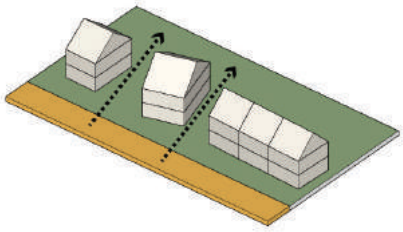
erfscheidingen 1 en 2 meter hoog



verdraaiing rooilijn op markante plekken of zichtlijnen

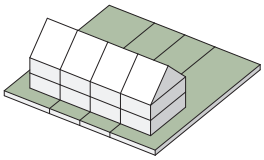


De bebouwing heeft een losse structuur waardoor er tussen de bouwblokken duidelijke openingen ontstaan

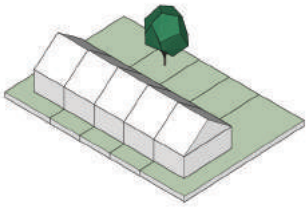


HOOFDBOUWVOLUME

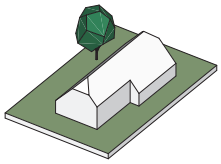
bouwmassa heeft een maximale lengte van 40 meter



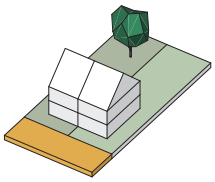
bouwmassa >24 meter refe-reren aan langgevelboerderij architectuur



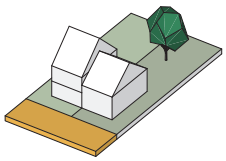
bouwmassa geinspireerd op langgevelboerderij



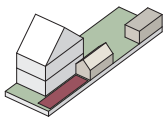
kaprichting paralell aan as van de weg



verspringende goot,- nokhoogte



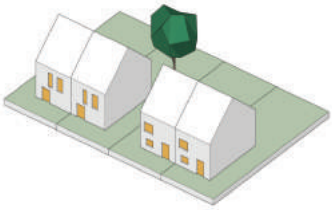
garages mogen worden gekop-peld aan de woning



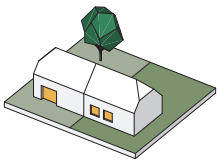
GEVELAANZICHT

kleinschalig dorps

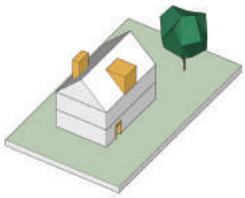
variatie in gevelopeningen per blok



gevelopeningen geinspireerd op langgevelboerderij



plasticiteit: schoorstenen, dakkapellen



MATERIALISATIE

gevels metselwerk (div kleuren)

daken met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak

PV-panelen geïntegreerd met dakvlak

kleuren binnen het spectrum van oranje, rood, rood/bruin, bruin/rood. Accentkleur wit

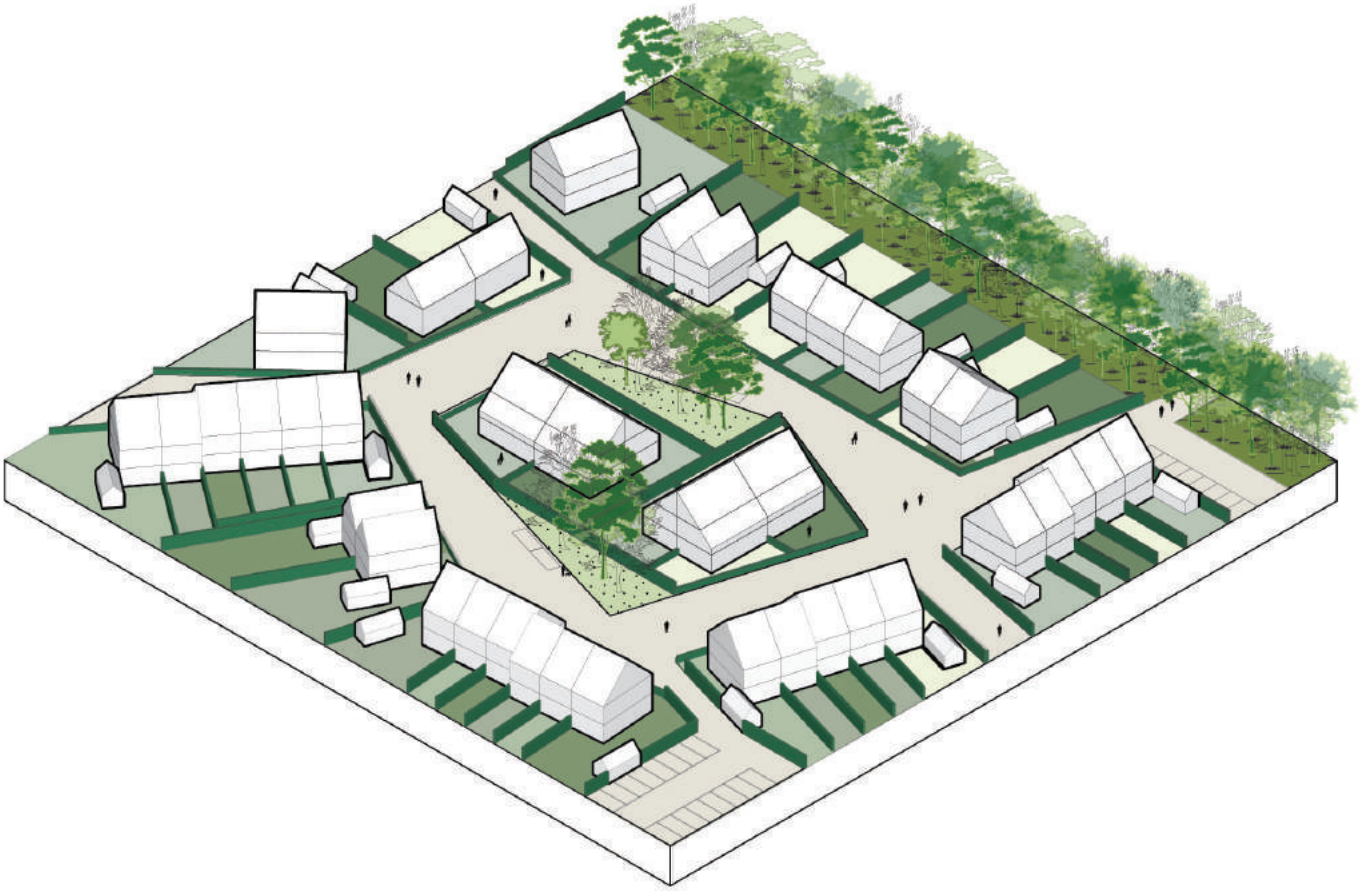
Wonen op de Erven

Wonen op de erven is geïnspireerd op de boerenerven die in de omgeving van het plangebied te vinden zijn. Hoofdkenmerk van de erven is dat ze ieder hun eigen karakter hebben. bij de uitwerking van een erf aan de ontwikkelende partij gevraagd om een architectonische totaalvisie te formuleren. Inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de samenhang en de herkenbaarheid van het erf gewaarborgd wordt en hoe dit past binnen het totaalplan. Het onderscheid in karakter kan zichtbaar worden in de inrichting van de openbare ruimte, materialisatie, kleurstelling en de architectuur.

DE BEBOUWING

De bebouwing staat in een losse structuur om een openbare plek, het erf, en is daarop georiënteerd. De diepte van de voortuin varieert van 2 tot 5 meter. Bij grotere binnenruimtes en pleintjes varieert de diepte van 0.60 meter tot 5 meter. De bebouwing staat dan met haar voeten op het erf.
Reguliere bebouwing heeft een eenvoudige hoofdbouwmassa van een of twee lagen met kap, en is geïnspireerd op de bebouwing op een boerenerf. Ook de verhoudingen van de bouwmassa zijn hiervan afgeleid: korte rijen en een sterke afwisseling tussen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er is variatie in ritme en lengte van blokken met een maximale lengte van 37 meter, geen repetitie. Bij volumes langer dan 25 meter is er een hoekverdraaiing (min >15 graden) of verspringing (min 0.3 meter) in de voorgevel om de lengte van het blok te breken. Als kapvorm worden duidelijk hellende (40-60 graden) zadeldaken toegepast.

De woonerven in de afzonderlijke bouwvelden krijgen elk een centraal gelegen, beeldbepalend kenmerk in de vorm van een op de langgevelboerderij of (kap-) schuur geïnspireerd gebouw. Het is opvallend, kwalitatief, hoogwaardig en heeft een abstracte en sculpturale vorm. Het levert een woonproduct op dat afwijkt van de reguliere bebouwing op



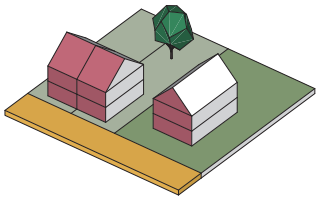
het erf. Dat maakt het tot een bijzondere plek om te wonen. De gevelopbouw is kleinschalig dorps. Het gevelbeeld heeft geen verticale of horizontale geledingen of ritmiek. Verkleining van het gevelopper-vlak is mogelijk door het verlagen van de goothoogte. Ter verbijzondering worden prominente schoorstenen ontworpen als onderdeel van het bouwvolume.

‘Centraal ligt een op de langgevelboerderij geïnspireerd gebouw, een markante plek om te wonen’

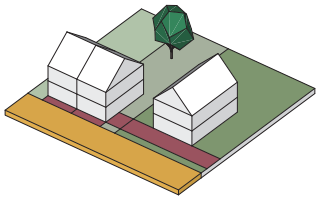
Gevels van bijzondere gebouwen worden grotendeels uitgevoerd in hout of andere natuurlijke en duurzame materialen, die afwijken van baksteen. Het hoofdmate-riaal van het bijzondere gebouw wordt toegepast in de detaillering van de rest van de bebouwing op het erf. Op deze manier creëer je harmonie en eenheid binnen een erf.

SITUERING

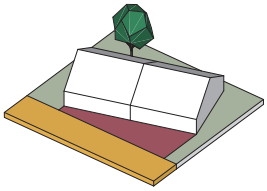
oriëntatie bebouwing op erf



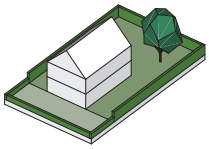
rooilijn paralell aan as weg
verspringende rooilijnen



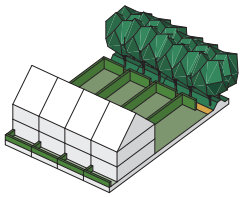
bijzonder gebouw verbijzondert
door verdraaiing rooilijn



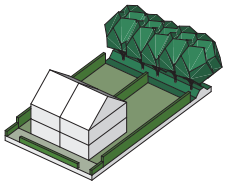
erfscheidingen 1 en 2 meter
hoog



rijwoning tpv houtwal

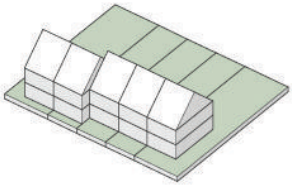


twee-kap tpv houtwal

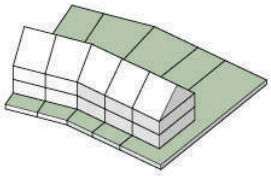


HOOFDBOUWVOLUME

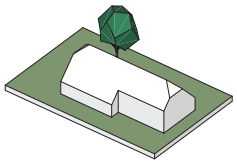
bouwmassa heeft een maximale
lengte van 37 meter



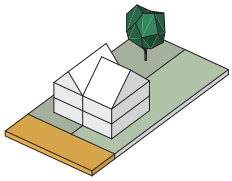
volume >25 meter een hoek-
verdraaiing (>15 graden) of een
verspringing (min 0.50meter)



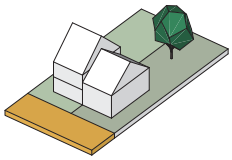
architectuur geinspireerd op
langgevelboerderij



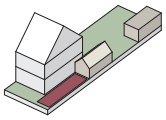
kaprichtingen



verspringende goot,- nokhoogte



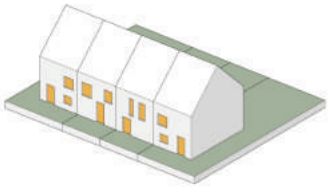
garages mogen worden gekop-
peld aan de woning



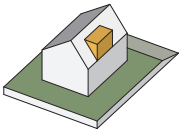
GEVELAANZICHT

kleinschalig dorps

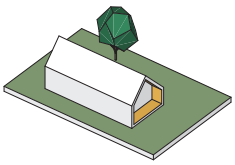
individuele herkenbaarheid
binnen een bouwblok



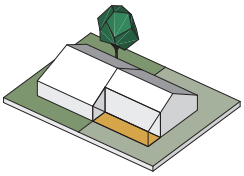
plasticiteit



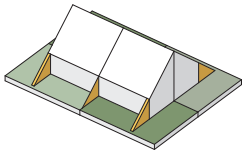
bijzonder gebouw (vrijstaand)



bijzonder gebouw (twee-kap)



bijzonder gebouw (kwadrant)



MATERIALISATIE

gevels en verbijdzonderingen
zijn vrij in materiaalgebruik.
Keuzes moeten worden
toegelicht in de architectonische
totaalvisie.

daken met keramische pannen
of geïntegreerde/integrale
zonnepanelen als dakvlak

PV-panelen geïntegreerd met
dakvlak

Wonen aan de Dries

De Dries vormt een centrale groene plek in de nieuwe ontwikkeling. Deze plek is groter dan een Plaetse en heeft een meer dorps karakter, dat aansluit bij de hogere woondichtheid. De omgeving is parkachtig, met bijvoorbeeld een paviljoen als ontmoetingsplek. De kwaliteit is wonen aan een grote levendige, open ruimte.

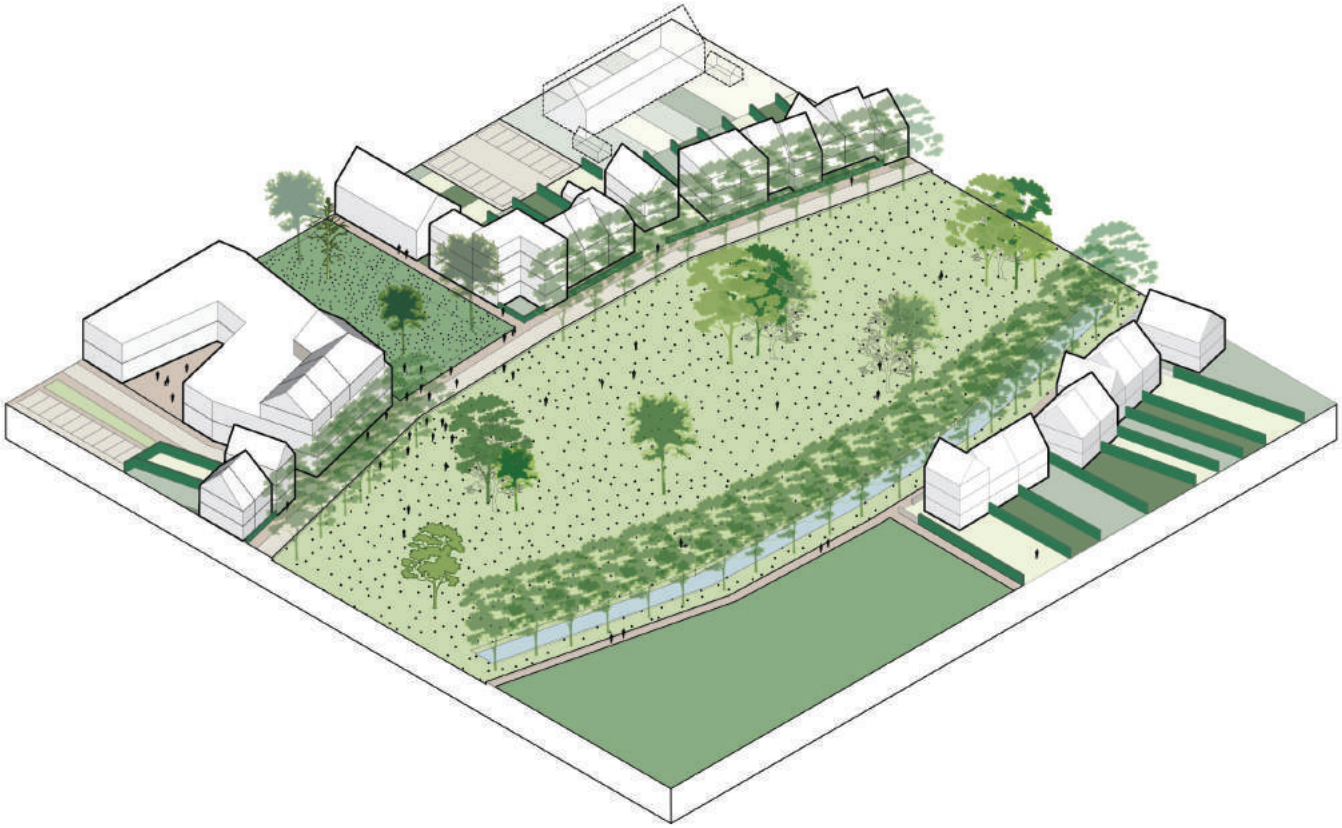
DE BEBOUWING

De bebouwing is georiënteerd op de Dries. Het beeld is gevarieerd door verspringende rooilijnen en variatie in ritme en lengte van blokken. De randen van deze bijzondere plek zijn dichter van structuur: de bebouwing is aaneengesloten en incidenteel geperforeerd door een steeg of een vrijstaande notariswoning. De woningen aan de Dries hebben veelal stoepjes in plaats van voortuinen. Deze stoepjes springen extra in het oog door een afwijkend materiaalgebruik en een persoonlijke invulling. Er staan bijvoorbeeld bloempotten of een bankje.

De bebouwingswand heeft een fijne korrel en is opgebouwd uit geschakelde, individuele woningen, afgewisseld door grotere massa's waarin een sterke geleding is aangebracht. Kenmerkend is de aaneengesloten bebouwing, die is opgebouwd uit individuele woningen die in samenhang zijn ontworpen. De goothoogte ligt op de bovenzijde van de tweede bouwlaag of hoger. De nokhoogte is maximaal 15 meter, incidenteel mag de goothoogte op 13 meter liggen (plat dak). Op markante plekken kan de bouwhoogte gaan tot drie lagen met kap of vier lagen plat. Ter verbijzondering van het hoofdbouwvolume worden erkers toegepast, eventueel in combinatie met balkons en dakkapellen.

Het gevelaanzicht is formeel opgebouwd, de entree en grote raamvensters worden geaccentueerd. De wand heeft een verticale geleding en per bouwblok is er variatie in gevelopeningen. Aan de architect(en) de uitdaging om de wand van de verschillende bouwblokken in samenhang te ontwerpen.

De Dries kan ook worden verbijzonderd door een ander programma dan wonen. Denk hierbij aan 'werken aan huis', op de begane grond, en de vestiging van een basisschool. Hierdoor krijgen de plinten meer levendigheid.



SCHOOLGEBOUW

Het schoolgebouw is strategisch gelegen op de overgang van de Dries naar de Wildernis. De positionering van dit gebouw als schakel tussen deze twee gebieden kan tot uiting komen in de plasticiteit van het gebouw. Het gebouw kent namelijk twee gezichten, waarvan een gericht is op de Dries, met een meer verticale geleding. Het andere gezicht is gericht op de Wildernis, met een meer horizontale geleding. Daarnaast kan een combinatie van hout, baksteen en glas dienen als materialisering van de gevel. De basisschool sluit aan op de maat, schaal en korrel van de omgeving. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met daarbovenop ruimte voor twee bouwlagen wonen.

KLEURGEBRUIK

Het gebruik van kleuren ligt binnen het spectrum rood, bruin/rood, rood/bruin, paars, met ter accentuering wit gekeimde buitenmuren. Om de individualiteit te benadrukken, wisselt de gevelkleur niet alleen sterk per bouwblok, maar ook binnen een bouwblok bij verspringing van de gevellijn.

verbijzondering gevel school

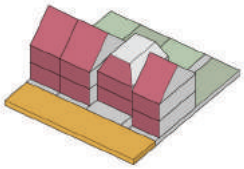
korrelgroote school

twee gezichten school

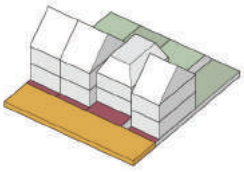
materialisatie school

SITUERING

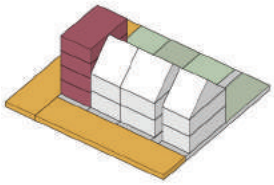
oriëntatie bebouwing gericht op Dries



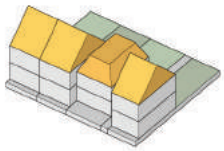
verspringende rooilijn



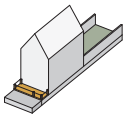
4 lagen plat ter verbijzondering



vrije kapvorm. m.u.v. lesse-naarsdaken en gebogen daken

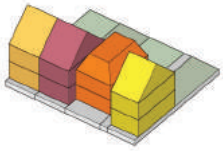


erfscheiding geintegreerd met hoofdvolume



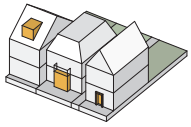
HOOFDBOUWVOLUME

aaneengesloten bebouwing opgebouwd uit individuele gebouwen

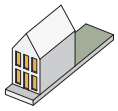


GEVELAANZICHT

plasticiteit



verticale en formele geleding



MATERIALISATIE

gevels metselwerk (div kleuren)

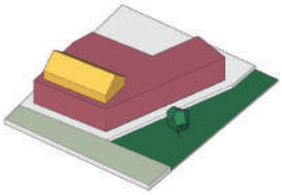
daken met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak

PV-panelen geïntegreerd met dakvlak

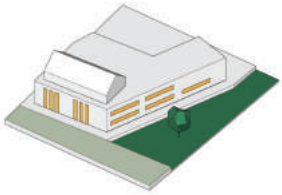
kleuren binnen het spectrum rood, bruin/rood, rood/bruin, paars

SCHOOLGEBOUW

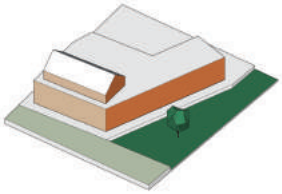
begane grond + 1ste verdieping school. 2de + 3de optioneel voor bestemming wonen



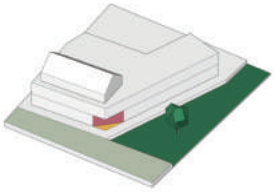
verticale geleding aan de Dries en horizontale geleding aan de Wildernis



gevel aan de Dries overwegend baksteen. Gevel aan de Wildernis overwegend hout



Verbijzondering kop van schoolgebouw



kleur schoolgebouw binnen het spectrum grijs, geel, oranje, paars

Wonen in de Wildernis

Wonen in de Wildernis is letterlijk wonen met de voeten in het groen. De positionering van de bebouwing in de Wildernis zorgt hier voor een bijzonder, hoogstaand woonmilieu. Een veranda of terras zorgt voor een sterke verbinding van gebouw en landschap. Direct vanaf de veranda of vanuit de achtertuin stap je in de natuur. Je waant jezelf in het groene woud, omgeven door wadi's, bloemrijke grasvelden en gebiedseigen boomsoorten als elzen, essen en wilgen.

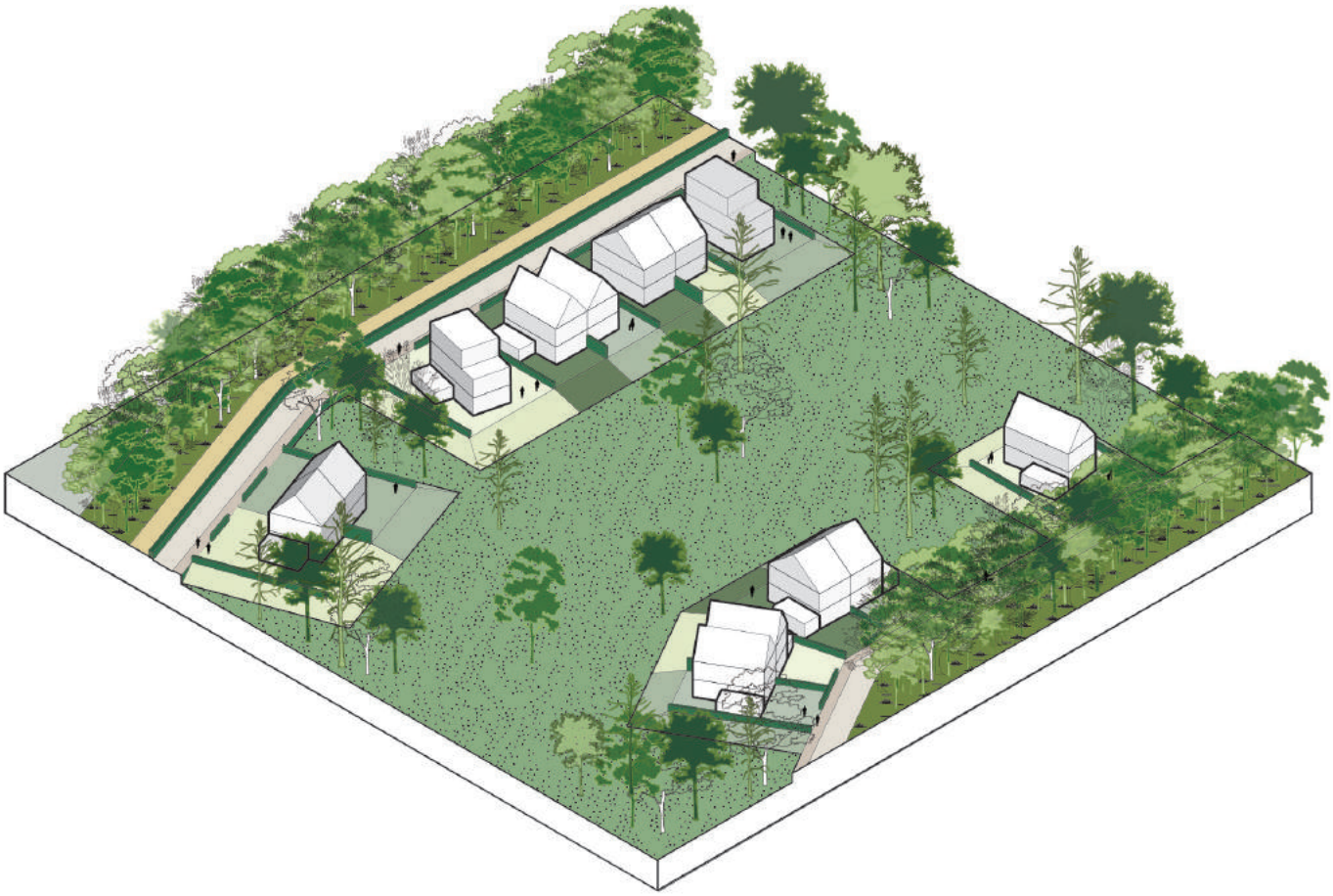
DE BEBOUWING

De woningen staan met de gevellijn in elkaars verlengde. De voortuinen zijn minimaal drie meter diep. Erfscheidingen tussen de straat en het hoofdbouwvolume mogen niet hoger zijn dan 1 meter ten opzichte van het peil van de woning. De erfgrenzen aan de Wildernis liggen op de bovenzijde van het talud, waardoor een duidelijke scheiding ontstaat tussen privé en openbaar. Voor de erfscheidingen aan de zijde van de Wildernis zijn specifieke richtlijnen opgenomen. De overgang tussen privé en openbaar kan de landschappelijke beleving van de wildernis in zijn geheel sterk beïnvloeden. Daarom zijn zijdelingse erfscheidingen maximaal 2 meter hoog en de erfscheidingen parallel aan de achter-gevellijn van het hoofdbouwvolume mogen niet hoger zijn dan 1 meter ten opzichte van het peil van de woning.

Om doorzichten en verbinding tussen de bouwvelden en de wildernis te waarborgen, worden niet alle gronden aan de wildernis uitgegeven. Daar waar de erven verbinding zoeken met de wildernis, komen grote ruime openbare zones tussen de bouwvelden van de wildernis.

> 'De bebouwing ligt in een losse structuur in de groene zone, als een welkome gast in het landschap'

De bebouwing is gelegen in de groene zone en is te gast in het landschap.



Bouwvolumes zijn robuust en hebben een sculpturale/monolithische verschijningvorm. In de vormgeving van het hoofdbouwvolume is er veel vrijheid in bouwhoogte, kapvormen, plasticiteit en geleding. Het bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, afgewisseld met twee-kappers. De woningen zijn dubbelzijdig georiënteerd en gevels aan de wildernis worden als voorkant ontworpen.

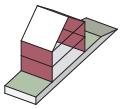
NATUURLIJKE MATERIALEN

Gezien de natuurlijke en landschappelijke setting is het gewenst om voor zowel de voor- als de achterkant van de woning een zo min mogelijk gecultiveerd beeld te creëren. De voorkeur gaat uit naar het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen voor gevelbekleding (hout) en erfscheidingen, bijvoorbeeld stammetjes, takkenril en vlechtheg.

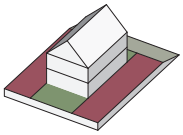
De woningen zijn circa 1 meter hoger gesitueerd dan de wildernis. Op de grens met de Wildernis komt een erfafscheiding die is gemaakt van natuurlijke struweelbegroeiing. Vanaf het terras wordt hier overheen gekeken. De uitdaging voor de architect is het ontwerpen van een buitenverblijf, vlonder of veranda met veel privacy én uitzicht over de Wildernis.

SITUERING

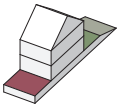
gebouwen zijn tweezijdig georienteerd. zijde wildernis en aan de straat.



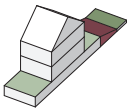
zijdelingse afstand hoofdbouwvolume min 4 meter



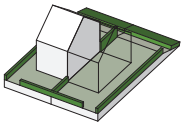
diepte voortuin min 3 meter.



scheiding prive/openbaar zijde wildernis middels talud

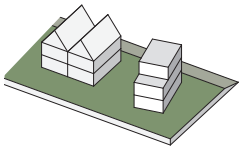


erfscheiding zijde wildernis middels struweel begroeiing. erfscheiding aan OR max 1 meter

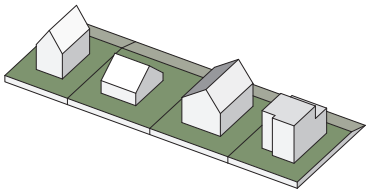


HOOFDBOUWVOLUME

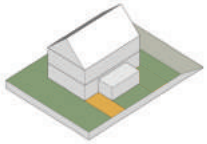
vrijstaand en twee-kappers



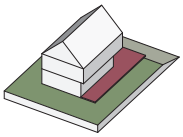
kapvorm, nok,- goothoogte is vrij



garages tenminste 2 meter achter de voorgevel

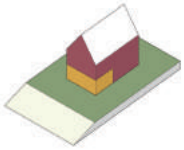


veranda als schakel tussen woning aen wildernis

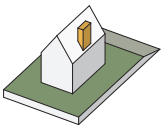


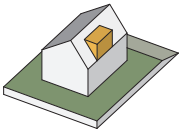
GEVELAANZICHT

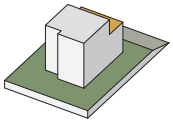
gevels hebben een contrasterende werking tussen open en gesloten vlakken



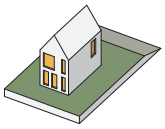
ter verbijzondering van het hoofdbouwvolume



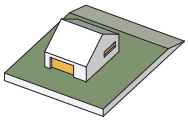




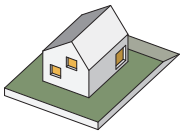
verticale geleding



horizontale geleding



ontbreken van verticale of horizontale geleding



MATERIALISATIE

gevels metselwerk (div kleuren)

gevelverbijzonderingen uitgevoerd in hout. 50% van de gevel word uitgevoerd in duurzaam hout materiaal

gevelverbijzonderingen uitgevoerd in hout

daken met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak

PV-panelen geïntegreerd met dakvlak

kleur spectrum geel- en grijstinten

Wonen in de Gaarden

De Gaarden vormen de overgang van Aarlesche Erven naar het aangrenzende, kleinschalige agrarisch landschap. In de Gaarden worden bijzondere vormen van samenwonen gestimuleerd en is er volop ruimte voor woon-experimenten. Dit woonmilieu is een stimulans voor gemeenschappelijke, aanvullende voorzieningen, zoals een pluktuin, boomgaard of kassen. Initiatieven die voorzien in lokale voedselproductie worden sterk aangemoedigd.

Wonen in de gaarden is geïnspireerd op de boerenerven die in de omgeving van het plangebied te vinden zijn. Hoofdkenmerk van de Gaarden is dat ze ieder hun eigen karakter hebben. Bij de uitwerking van de Gaarden wordt aan de ontwikkelende partij gevraagd om een architectonische totaalvisie te formuleren. Bij de uitwerking van deze visie worden eveneens de beeldkwaliteit richtlijnen voor de betreffende Gaarden uitgezet. Inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de samenhang en de herkenbaarheid van de Gaarden gewaarborgd wordt en hoe dit past binnen het totaalplan. Het onderscheid in karakter kan zichtbaar worden in de inrichting van de openbare ruimte, materialisatie, kleurstelling en de architectuur.

De Gaarden kunnen op verschillende manieren worden uitgevoerd. Inspiratiebron voor de architectuur zijn de bestaande boerenerven langs de linten in de omgeving. De woningen vormen ensembles van een aantal grotere gebouwen, waarvan de vorm is gebaseerd op boerderijen en schuren. Een ensemble bestaat uit een hoofdgebouw met bijgebouwen.

Afhankelijk van de invulling krijgt een erf zijn eigen karakter, formaat en positie binnen het bouwveld. De gekozen inrichting van de openbare ruimte, het programma en de architectuur zorgen voor diversiteit. De bouwvolumes van de woningen refereren aan die van boerderijen, schuren en hooibergen. Dit biedt de mogelijkheid om een brede

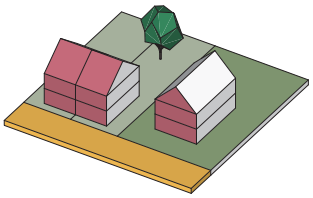
variatie aan woningtypes te realiseren. De bebouwing staat los gegroepeerd rond een erf, dat meer of minder centraal ligt in de ontwikkelvlek. De bebouwing is tweezijdig georiënteerd op het erf en de gaarden of pluktuinen.

TRANSPARANT MATERIAALGEBRUIK

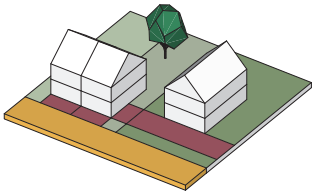
Het collectieve karakter van de gaarden wordt benadrukt door een herkenbaar gebruik van materialen en lage erfscheidingen. Bebouwing gelegen aan collectieve plekken worden voorzien van transparant ogende gevels.

SITUERING

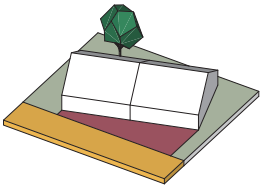
oriëntatie bebouwing op gaard, erf of weide



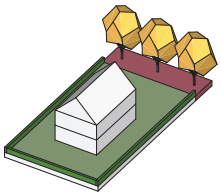
rooilijn paralell aan as van de weg en versrpingend ten opzicht van beledende bouw-volumes



bijzondere bebouwing verdraait tov voorste perceelgrens

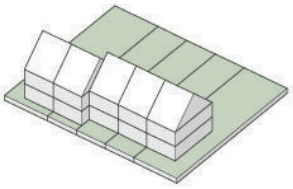


erfscheidingen max 1 meter hoog

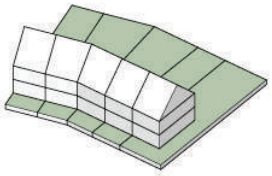


HOOFDBOUWVOLUME

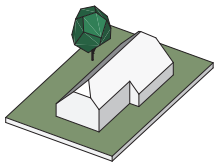
bouwmassa maximale lengte van 36.60 meter



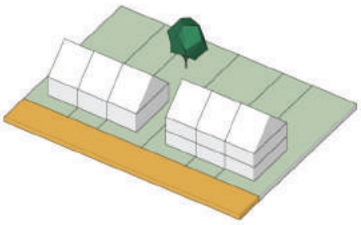
volume >25 meter een hoekver-draaiing of een verspringing van min 0.50 meter



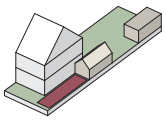
architectuur geinspireerd op langgevelboerderij



bloksgewijs verspringen van kapvorm en nok,- goothoogte



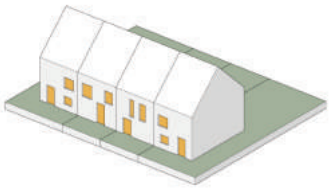
garages mogen worden gekop-peld aan de woning



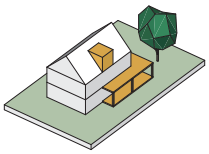
GEVELAANZICHT

kleinschalig dorps

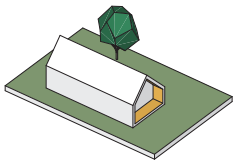
individuele herkenbaarheid



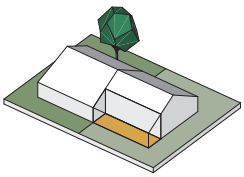
plasticiteit



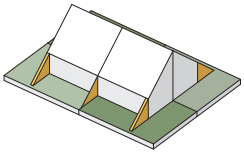
bijzonder gebouw (vrijstaand)



bijzonder gebouw (twee-kap)



bijzonder gebouw (kwadrant)



MATERIALISATIE

gevels metselwerk (div kleuren)

gevelverbijzonderingen uitgevoerd in hout

s

Gevelverbijzonderingen uitgevoerd in hout

daken met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak

PV-panelen geïntegreerd met dakvlak

kleuren binnen het spectrum van geel, grijs, brons en lichtbruin

BEELDKWALITEIT RICHTLIJNEN

Beeldkwaliteitrichtlijnen 'Wonen aan de Linten'	
Situering	
Rooilijn	• De rooilijn van de bebouwing is evenwijdig aan de as van het lint • De voorgevel verspringt min. 0.6 meter t.o.v. belendende bouwblok • Voortuinen variëren van minimaal 3 meter tot maximaal 8 meter diep • De bebouwing verdraait als verbijzondering ten opzichte van de rooilijn, Ten plaatse van een zichtlijn of een markante plek • Erfscheidingen aan de voorzijde mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Overige erfscheidingen max 2 meter
Zijdelingse afstand	• De bebouwing langs de linten heeft een losse structuur waardoor er tussen de bouwblokken duidelijke openingen ontstaan • De zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter
Oriëntatie	• De bebouwing is georiënteerd op het lint, behalve op de hoeken daar is een oriëntatie op de andere weg ook mogelijk • Deze zijgevels worden uitgevoerd als voorgevel (geen blinde gevels)
Hoofdvormen	
Bouwmassa	• Eenvoudige hoofdbouwmassa • Rijen met een maximale lengte van 30 meter, afgewisseld door twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen • Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan
Bouwhoogte	• Twee lagen met een kap (één laag met kap is ook toegestaan) • De goothoogte is maximaal 6 meter • De nokhoogte is maximaal 12 meter • De nok- en goothoogte variëren in hoogte per bouwblok • Let op: aanduiding grens ter plekke van de milieugeluidcontour railverkeer, hier lage goot 4 meter of 6 meter en uitgevoerd met dove kap.
Kapvorm	• Zadeldaken en dwarskappen • Duidelijk hellende daken (Hoek: 38-60 graden) • Geruime variatie van dakhellingen
Kaprichting	• Kap in de langs richting • Dwarskappen als verbijzondering • Ligt parallel aan de lange zijde van het hoofdbouwvolume
Aan-, uit- en bijgebouwen	• Bergingen bevinden zich aan de achterzijde van de woning • Garages mogen worden gekoppeld aan de woning • Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de woonstraat of erf, worden uitgevoerd als 'zelfstandige' bouwvolumes. Deze sluiten qua architectuur aan op het hoofdgebouw • Bij- en aangebouwen worden geplaatst tenminste 2 meter achter de voorgevel
Gevelaanzichten	
Gevelopbouw	• Kleinschalig dorps
Gevelgeleding	• Variatie in gevelopeningen per blok • Ontbreken van een sterke horizontale geleding • Bij bouwmassa's langer dan 18 meter, moet in de architectuur het perceelsgewijze karakter naar voren komen
Plasticiteit	• Erkers • Schoorstenen (onderdeel van hoofdbouwmassa) • Dakkapellen (ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa)
Materialisatie en detaillering	
Materiaalkeuze	• Daken worden belegd met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) • Gevels worden opgetrokken uit natuurlijke en duurzame materialen, bij voorkeur baksteen • Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout (of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling) • PV-panelen worden toegepast en deze worden geïntegreerd in het dakvlak • Aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde materialisering uitgevoerd als de hoofdbouwmassa. • Erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of begroeid hekwerk.
Kleurstelling	• Kleurstelling binnen het spectrum van brons, oranje, rood en bruin • Ter accentuering wit keimen van buitenmuren • Sterke wisseling van gevelkleur tussen de bouwblokken langs het lint • Geen wisseling van gevelkleur binnen één bouwblok • Het kleurenpalet uit het boekje 'Uit de klei getrokken' van Atelier NL is de basis voor de kleuren van de gevel-(stenen) • Het kleurenpalet uit de kleurenwaaier 'Bodem kleuren' van Atelier NL is de basis voor de kleuren van de deuren, kozijnen, ramen en ander houtwerk • Kleurkeuze van de gevel en het verfwerk worden op elkaar afgestemd
Detaillering	• (Lucht) warmte pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. • Verzorgde dakgoot, toepassing zink voor goot en hwa

Beeldkwaliteitrichtlijnen 'Wonen aan de Plaetsen'	
Situering	
Rooilijn	• De rooilijn van de bebouwing is evenwijdig aan as van de weg rondom de plaetsen • Als er vanuit het gewenste beeld van het ensemble aanleiding is om een hoekverdraaiing toe te passen, dan is dat mogelijk • De voorgevel verspringt min. 0.6 meter t.o.v. belendende bouwblok • Voortuin min 3 meter diep t.o.v. voorste perceelgrens m.u.v. de langgevelboerderijen die hebben een voortuin van min. 0.60 meter • Kavels gelegen in een zichtlijn van het lint zijn bestemd voor het bijzondere gebouw de langgevelboerderij. • Erfscheidingen aan de voorzijde mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Overige erfscheidingen max 2 meter
Zijdelingse afstand	• De zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter
Oriëntatie	• De bebouwing is georiënteerd op de plaetse
Hoofdvormen	
Bouwmassa	• Eenvoudige kloeke hoofdbouwmassa, geïnspireerd op de langgevelboerderij • Rijen, sterk afgewisseld door twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. • De bebouwing aan de plaetse in samenhang ontwerpen als een ensemble • Langgevelboerderij als het archetype behorende bij het ensemble aan de plaetse • Variatie in ritme en lengte van blokken met een maximale lengte van 40 meter, geen repetitie • Bij volumes's langer dan >24 meter moet in de architectuur worden gerefereerd aan de langgevelboerderij - Goothoogte max. 4 meter en bouwhoogte max. 12 meter - Asymmetrische hoofdbouwmassa: een zijde wolfseind of schilddak • Alleen grondgebonden woningen
Bouwhoogte	• Eén of twee lagen met een kap • De nok- en goothoogte variëren in hoogte per bouwblok • De goothoogte varieert tussen de bovenzijde 1e bouwlaag en bovenzijde 2e bouwlaag. Max 6 meter hoog. • De nokhoogte is maximaal 12 meter • Let op: aanduiding grens ter plekke van de milieugeluidcontour railverkeer, hier lage goot 4 meter of 6 meter en uitgevoerd met dove kap.
Kapvorm	• Zadeldaken afgewisseld met schilddaken • Duidelijk hellende daken (Hoek: 38-60 graden) • Geruime variatie van dakhellingen • Ter verbijzondering kap toepassen Wolfseind
Kaprichting	• Kaprichting ten alle tijd parallel aan de as van de weg
Aan-, uit- en bijgebouwen	• Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de woonstraat of erf, worden uitgevoerd als 'zelfstandige' bouwvolumes. Deze sluiten qua architectuur aan op het hoofdgebouw • Bergingen bevinden zich aan de achterzijde van de woning • Garages mogen worden gekoppeld aan de woning • Aan- en uitbouwen kunnen worden gebruikt als verbijzondering van de bouwmassa • Bij- en aangebouwen worden geplaatst tenminste 2 meter achter de voorgevel
Gevelaanzichten	
Gevelopbouw	• Kleinschalig dorps
Gevelgeleding	• Variatie in gevelopeningen per blok • Omlijsting van entree en bijzondere raamvensters • De langgevelboerderijen hebben een horizontale geleding
Plasticiteit	• Dakkappelen (ondergeschikt aan hoofdbouwvolume) • Schoorstenen (ondergeschikt aan hoofdbouwvolume)
Materialisatie en detaillering	
Materiaalkeuze	• Gevels van de langgevelboerderij worden deels uitgevoerd in hout of ander "natuurlijk en duurzaam" materiaal afwijkend van de baksteen. • Daken worden belegd met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) • Gevels worden opgetrokken uit natuurlijke en duurzame materialen, baksteen is gewenst • Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout (of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling) • PV-panelen worden toegepast en deze worden geïntegreerd in het dakvlak. • Aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde materialisering uitgevoerd als de hoofdbouwmassa • Erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of begroeid hekwerk.
Kleurstelling	• Kleuren binnen het spectrum van oranje, rood, rood/bruin, bruin/rood • Ter accentuering wit keimen van buitenmuren • Eenduidige keuze van gevelkleuren. Variatie binnen dezelfde familie is toegestaan • Geen wisseling van gevelkleur binnen één bouwblok • De langgevelboerderij is vrij in kleurgebruik en wijkt af van het kleurgebruik van de overige bebouwing aan de plaetse • Het kleurenpalet uit de kleurenwaaier 'Bodem kleuren' van Atelier NL is de basis voor de kleuren van de deuren, kozijnen, ramen en ander houtwerk • Kleurkeuze van de gevel en het verfwerk worden op elkaar afgestemd • i.v.m. zonnecellen op het dak, zal de kleur van de dakpannen worden uitgevoerd in de kleur antraciet.
Detaillering	• (Lucht) warmte pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

ALGEMEEN

t.o.v de kleurstelling, detaillering en materiaalkeuze wordt bij de uitwerking van een erf aan de ontwikkelende partij gevraagd om een architectonische visie te formuleren. Inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de samenhang en de herkenbaarheid van het erf gewaarborgd wordt en hoe dit past binnen het totaalplan.

Beeldkwaliteitrichtlijnen 'Wonen aan de erven' -	
Situering	
Rooilijn	• De rooilijn van de bebouwing is evenwijdig aan de voorste perceelgrens • De rooilijn verspringt tenminste per blok minimaal 0.5 meter • De diepte van de voortuin varieert van 2 tot 5 meter. Bij grotere binnenruimtes/pleintjes varieert de diepte van 0.60 meter tot 5 meter • Erfscheidingen aan de voorzijde mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Overige erfscheidingen max 2 meter • Bijzondere gebouwen zoals de langgevelboerderij en de schuurwoning verbijzonderen zichzelf door te verspringen en te draaien t.o.v. de voorste perceelgrens.
Zijdelingse afstand	• De zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens is 1 meter
Oriëntatie	• De bebouwing is georiënteerd op het erf • De zijgevels grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als voorgevel (geen blinde gevels)
Hoofdvormen	
Bouwmassa	• Elk erf krijgt een centraal gelegen beeldbepalend kenmerk in de vorm van een bijzonder gebouw geïnspireerd op de langgevelboerderij of (kap-)schuur • Het bijzondere gebouw heeft een abstracte en sculpturale verschijningsvorm • Reguliere bebouwing heeft een eenvoudige hoofdbouwmassa • Rijen, afgewisseld door af en toe twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen • Variatie in ritme en lengte van blokken met een maximale lengte van 37 meter, geen repetitie • Bij volumes langer dan >25 meter een hoekverdraaiing (>15 graden) of verspringing (min 0.3 meter) in de voorgevel om de lengte van het blok te breken • Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan
Bouwhoogte	• Eén of twee lagen met een kap • De nok- en goothoogte variëren. De nokhoogte blijft binnen één bouwblok gelijk; de goothoogte mag binnen één bouwblok variëren. • De goothoogte varieert tussen maaiveld en bovenzijde 2e bouwlaag. Max 6 meter hoog. • De nokhoogte is maximaal 12 meter
Kapvorm	• Zadeldaken • Duidelijk hellende daken (Hoek: 38-60 graden) • Geruime variatie van dakhellingen • Bijzonder gebouw heeft een vrije kapvorm
Kaprichting	• Kappen afwisselend in langs- en dwarsrichting.
Aan-, uit- en bijgebouwen	• Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de woonstraat of erf, worden uitgevoerd als 'zelfstandige' bouwvolumes. Deze sluiten qua architectuur aan op het hoofdgebouw • Garages mogen worden gekoppeld aan de woning • Aan- en uitbouwen worden gebruikt als verbijzondering van de bouwmassa • Bij- en aangebouwen tenminste 2 meter achter voorgevel
Gevelaanzichten	
Gevelopbouw	• Kleinschalig dorps
Gevelgeleding	• Individuele herkenbaarheid binnen bouwblok • Variatie in gevelopeningen per blok • Ontbreken van een sterke verticale of horizontale geleding • Ontbreken van een sterke ritmiek in gevelbeeld • Verkleining geveloppervlak door verlagen goothoogte is gewenst
Plasticiteit	• Dakkapellen (ontworpen als onderdeel van hoofdbouwvolume) • Prominente schoorstenen (ontworpen als onderdeel van hoofdbouwvolume) • Bijzondere gebouw heeft minimale overstek dak en gevelvlak (i.v.m. abstracte verschijningsvorm)
Materialisatie en detaillering	
Materiaalkeuze	• Gevels van bijzondere gebouwen worden grotendeels uitgevoerd in hout of ander "natuurlijk en duurzaam" materiaal afwijkend van de baksteen • Het hoofdmateriaal van het bijzondere gebouw wordt toegepast in de detaillering van de rest van de bebouwing op het erf • Daken worden belegd met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) • Gevels worden opgetrokken uit natuurlijke en duurzame materialen • Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout (of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling) • PV-panelen worden toegepast en deze worden geïntegreerd in het dakvlak • Aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde materialisering uitgevoerd als de hoofdbouwmassa • Toepassen zink voor goot en hemelwaterafvoer • Erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of begroeid hekwerk.
Kleurstelling	• -
Detaillering	• (Lucht) warmte pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Beeldkwaliteitrichtlijnen 'Wonen aan de Dries'	
Situering	
Rooilijn	• De rooilijn van de bebouwing is evenwijdig aan as van de weg rondom de Dries • Gevarieerd beeld van verspringende rooilijnen (verspringing minimaal 0.5m) • Variatie in ritme en lengte van blokken, geen repetitie • De rooilijn van het hoofdgebouw varieert van 1.2 meter tot 6 meter tot de voorste perceelgrens • Erfscheiding geïntegreerd met bebouwing
Zijdelingse afstand	• Grotendeels aaneengesloten wand. Op een aantal plekken geperforeerd voor doorgangen of bijzondere gebouwen zoals een notariswoning.
Oriëntatie	• De bebouwing is georiënteerd op de Dries
Hoofdvormen	
Bouwmassa	• Eenvoudige formele hoofdbouwmassa • Ontworpen als ensemble, in samenhang met elkaar • Variatie in lengte van bouwmassa's • Aaneengesloten bebouwing is opgebouwd uit individuele woningen met incidenteel een langzaam verkeer pad • Twee lagen met kap of drie lagen plat. Als verbijzondering zijn drie bouwlagen met kap of vier lagen plat. • Voornamelijk grondgebonden woningen en appartementen zijn ook toegestaan • T.a.v. het school/woongebouw: Eenvoudige formele hoofdbouwmassa die aansluit op de maat, schaal en korrel van de omgeving
Bouwhoogte	• De nok- en goothoogte variëren in hoogte • De goothoogte ligt op de bovenzijde tweede bouwlaag, incidenteel mag de goothoogte op 13 meter liggen (plat dak) • De nokhoogte is maximaal 15 meter • De totale breedte van bouwvolumes met plat dak gelegen in hetzelfde bouwblok mogen bij elkaar opgeteld niet meer zijn dan 16 meter. Na 16 meter moet er een duidelijke sprong komen van een of meerdere verdiepingen en een andere (hellende) kapvorm moet worden toegepast. • Afwijkende mogelijkheid: het aantal bouwvolumes met plat dak kan vermeerderd worden, mits dit een duidelijke versterking is van het stedenbouwkundig ensemble. • - TAV het school/woongebouw: 2 bouwlagen school en 2 bouwlagen wonen - Goothoogte bovenzijde 3de bouwlaag en maximale nokhoogte is 15 meter - Mocht de ontwikkeling van een school niet doorgaan, wordt de plek bestemd voor wonen en dan gelden de algemene afmetingen en regelingen die voor die woonmilieu zijn voorgeschreven
Kapvorm	• Vrije kapvorm • Géén lessenaarsdaken of gebogen daken • Ter verbijzondering mogen incidenteel ook platte daken worden toegepast. • Indien hellend dak (Hoek: 38-60 graden) • Geruime variatie van dakhellingen
Kaprichting	• Vrij
Aan-, uit- en bijgebouwen	• Aan-, uit- en bijgebouwen bevinden zich aan de achterzijde van de woning • Garages zijn toegestaan echter alleen ontsloten via achterzijde kavel • Goothoogte garage is 3 meter • Aan- en uitbouwen worden gebruikt als verbijzondering van de bouwmassa • Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan aan de voorzijde van de woning
Gevelaanzichten	
Gevelopbouw	• Formele opbouw. Accentueren van de entree en grote raamvensters • Wand van verschillende woningen in samenhang ontwerpen
Gevelgeleding	• Variatie in gevelopeningen • Verticale geleding
Plasticiteit	• Erkers, eventueel in combinatie met balkons en dakkapellen
Materialisatie en detaillering	
Materiaalkeuze	• Daken worden belegd met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) • Gevels worden opgetrokken uit 'natuurlijke en duurzame' materialen, baksteen is gewenst • Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout (of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling) • PV-panelen worden toegepast en deze worden geïntegreerd in het dakvlak. • Aan-, uit- en bijgebouwen worden bij voorkeur in dezelfde materialisering uitgevoerd als de hoofdbouwmassa. • Erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of begroeid hekwerk of zijn van hetzelfde metselwerk als de hoofdmassa
Kleurstelling	• Kleuren binnen het spectrum rood, bruin/rood, rood/bruin, paars • Kleur bijzonder element binnen het spectrum grijs, geel, oranje, paars • Wit gekeimde buitenmuren ter versterking van de geleding van de wand en als totaal accent van de Dries • Het kleurenpalet uit de kleurenwaaier 'Bodem kleuren' van Atelier NL is de basis voor de kleuren van de deuren, kozijnen, ramen en ander houtwerk • Kleurkeuze van de gevel en het verfwerk worden op elkaar afgestemd • Wisseling van gevelkleur per bouwblok maar ook binnen een bouwblok bij verspringing van de rooilijn • i.v.m. zonnecellen op het dak, zal de kleur van de dakpannen worden uitgevoerd in de kleur antraciet.
Detaillering	• (Lucht) warmte pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Beeldkwaliteitrichtlijnen 'Wonen in de Wildernis' -	
Situering	
Rooilijn	• De diepte van de voortuin is minimaal 3 meter. • Erfgrens aan de zijde van de wildernis is gelegen aan de bovenkant van de taludgrens • Erfscheidingen gelegen tussen het hoofdbouwvolume en de straat mogen niet hoger zijn dan 1 meter t.o.v. peil woning • Erfscheidingen grenzend aan de wildernis mogen niet hoger zijn dan 1 meter t.o.v. peil woning • Onderlinge erfscheidingen aan de zijde van de wildernis maximaal 2 meter hoog t.o.v. peil woning
Zijdelingse afstand	• Zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceel grens is minimaal 4 meter • De bebouwing mag niet aan elkaar geschakeld worden door bijgebouwen
Oriëntatie	• De woningen zijn dubbel georiënteerd. Gevels aan de wildernis worden als voorkant ontworpen. • De zijgevels grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als voorgevel (geen blinde gevels)
Hoofdvormen	
Bouwmassa	• Hoofdbouwvolume is robuust, kloek en heeft een sculpturale/monolithische verschijningsvorm • Binnen dezelfde familie individualiteit tussen de onderlinge bouwmassa's • Vrijstaande woningen afgewisseld door twee-onder-een-kapwoningen • Diepte van de woning is maximaal 12meter • Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan
Bouwhoogte	• Één of twee lagen met een kap, of drie bouwlagen plat • Bij plat dak maximale bouwhoogte 10 meter • Bij hellend dak maximale bouwhoogte 12 meter en goothoogte 6 meter • De nok- en goothoogte variëren.
Kapvorm	• Vrije kapvorm • Indien hellende daken (Hoek: 38-60 graden) • Indien hellende daken een geruime variatie van dakhellingen
Kaprichting	• Vrije kaprichting
Aan-, uit- en bijgebouwen	• Veranda's worden toegepast aan de achterkant van het hoofdbouwvolume (zijde wildernis) en de zijkanten van de woning • Garages zijn toegestaan en ten alle tijden gekoppeld aan het hoofdbouwvolume • Garages tenminste 2 meter achter de voorgevel • Garages uitvoeren plat of zadeldak (Hoek: 38-60 graden), goothoogte 3 meter en nokhoogte 6 meter • Bergingen mogen alleen worden opgenomen in het hoofdbouwvolume (inpandig) • Dakkapellen mogen worden toegepast, echter moet het worden mee-ontworpen in de compositie van het hoofdbouwvolume.
Gevelaanzichten	
Gevelopbouw	• Gevels hebben een contrasterende afwisseling van open vensters en gesloten gevelvlakken
Gevelgeleding	• Variatie in gevelopeningen per blok • Gevelopeningen ondergeschikt aan hoofdbouwvolume • Vrij spel van horizontale en verticale geleding
Plasticiteit	• Ter verbijzondering van het hoofdbouwvolume kunnen Terrassen, veranda's, loggia's, erkers, schoorstenen en balkons worden toegepast
Materialisatie en detaillering	
Materiaalkeuze	• De woningen worden opgetrokken in metselwerk, minimaal 50% van het geveloppervlak moet worden uitgevoerd in "natuurlijk duurzaam" houtmateriaal. • Eenduidige keuze van gevelmateriaal wat wordt toegepast in de detaillering van de bebouwing in de wildernis • Daken worden belegd met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) • PV-panelen worden toegepast en deze worden geïntegreerd in het dakvlak. • Gezien de natuurlijke/landschappelijke setting is het belangrijk om voor zowel de voor als de achterkant van de woning een zo min mogelijk gecultiveerd beeld te creëren. Daarom worden de erfscheidingen aan de achterzijde meegenomen in de opstalontwikkeling. Uitgegaan wordt van natuurlijk begroeiing die aansluit op het karakter van de wildernis. Te denken valt hierbij aan: stammetjes, takkenril, vlechtheg, struweel begroeiing.
Kleurstelling	• Het kleurenpalet uit de kleurenwaaier 'Bodem kleuren' van Atelier NL is de basis voor de kleuren van de deuren, kozijnen, ramen en ander houtwerk • Naast deze kleuren is het ook toegestaan andere natuurlijke kleuren te gebruiken, die buiten dit palet vallen. Denk hier aan geel- en grijstinten. • Kleurkeuze van de gevel en het verfwerk worden op elkaar afgestemd. • i.v.m. zonnecellen op het dak, zal de kleur van de dakpannen worden uitgevoerd in de kleur antraciet.
Detaillering	• Het benadrukken van de positionering van de woning in de wildernis en het verbinden van de woonruimte en het landschap met de veranda als verbindend element. • (Lucht) warmte pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.