

An aerial, top-down view of a residential neighborhood. The houses are arranged in a grid-like pattern with some variations. They have light-colored walls and dark roofs. There are many trees, represented by green circles of various sizes, scattered throughout the neighborhood. A central green space, possibly a park or a large lawn, is visible in the middle. The overall style is a simplified, illustrative map or plan.

RIJTER
VER DE
HOEVEN

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

3 juli 2024 | Veldhoek | Gemeente Eersel

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Veldhoek | Gemeente Eersel

opdrachtgever: Gemeente Eersel
In samenwerking met: Mulder en de Vries architecten
Datum: 4 juli 2025
Documentnaam: 2314_VO+BKP_O003
Contactpersoon: Teske de Ruijter
teske@verhoevenderuijter.nl

**VERHOEVEN
DE
RUIJTER**

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5645 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

(m/v)*
mulderende vries

mulder en de vries
architecten

strijp-s
klokgebouw 170
5617 AB Eindhoven

Inhoudsopgave

Voorwoord	5	6	Bouvvelden	42
1 Inleiding	6	6.1	Verkaveling van de bouwvelden	42
1.1 Aanleiding	6	6.2	Bouvvelden	42
1.2 Het plangebied	6	6.3	Bouwhoogte	44
1.3 Doel en status rapport	6	6.4	Wooncategorie	46
1.4 Procedure bouwplanbegeleiding	6	6.5	Oriëntatie en rooilijnen	48
		6.6	Erfafscheiding	50
2 Gebiedskarakteristiek	8	7	Beeldkwaliteit architectuur	52
2.1 Historische context	8	7.1	Wonen aan de erven	52
2.2 Ruimtelijke karakteristieken	10	7.2	Wonen in een buurtschap	58
3 Gebiedsconcept	16	7.3	Wonen in de gaarden	62
4 Stedenbouwkundig plan	18	7.4	Duurzaamheid, natuurinclusief, biobased bouwen	66
4.1 Landschappelijke woonmilieu met gemeenschapswaarde	18			
4.2 Planconcept	18			
4.3 Stedenbouwkundig plan	22			
5 Inrichting openbare ruimte	24			
5.1 Ontsluiting	24			
5.2 Parkeren	28			
5.3 Hemelwaterafvoer en berging	30			
5.4 Groenstructuur	32			
5.5 Afvalinzameling	40			
5.9 Nuts-tracé	41			
5.10 Calamiteiten	41			



Voorwoord

Veldhoek ligt op een unieke plek in het buitengebied aan de zuidzijde van Eersel, op de hogere en drogere zandgronden, ten noorden van het beekdal van de Run, grenzend aan de historische linten Stokkelen, Plaatse en Heibloem.

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan geeft kaders om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van toekomstige woonontwikkelingen op de locatie te waarborgen.

Het concept en de opbouw van het stedenbouwkundig plan worden toegelicht, zoals de hoofdstructuur, de situering van de woonkavels en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor de mogelijkheden van de kavels beschreven.

Hiermee kunnen in goed overleg met toekomstige bewoners, architecten en ontwikkelaars initiatieven uitgewerkt worden tot gedragen bouwplannen die passen in een groter stedenbouwkundig geheel.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie ten zuiden van de Steenstraat/'t Rooie pad, tussen de Heibloem en Stokkelen, komt een nieuwe woonbuurt met zo'n 150 tot 200 woningen die mede moet voorzien in het grote tekort aan betaalbare woningen voor starters en senioren in de gemeente Eersel. De woonopgave gaat samen met de realisatie van een fijne leefomgeving en landschapsontwikkeling alsmede (een deel van) de stedelijke waterbergingsopgave.

Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit vormt een verdere vertaling van het 'Gebiedsconcept Veldhoek' (VdR, januari 2023) dat door de Raad is vastgesteld en de belangrijkste ruimtelijke kaders borgt.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de woonwijk aan de Steenstraat, de Heibloem, Stokkelen en de akkers richting het verderop gelegen beekdal van de Run. De weg Stokkelen is een gebiedsontsluitingsweg tussen de kern Bergeijk in het zuiden en de kern Eersel in het noorden.

1.3 Doel en status rapport

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit, in de looptijd van het project, te waarborgen. Het vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2013) van de Gemeente Eersel het kader voor de ontwikkeling van de locatie. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een vertaling van het gebiedsbeeld dat in de bestemmingsregels is vastgelegd. Het is de juridische neerslag van de ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden. In het rapport wordt het concept en de opbouw van het stedenbouwkundig plan toegelicht, zoals de hoofdstructuur, de

situering van de woonkavels en de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaat het rapport in op bijvoorbeeld de wegprofilering en de groeninrichting van de toekomstige buurt.

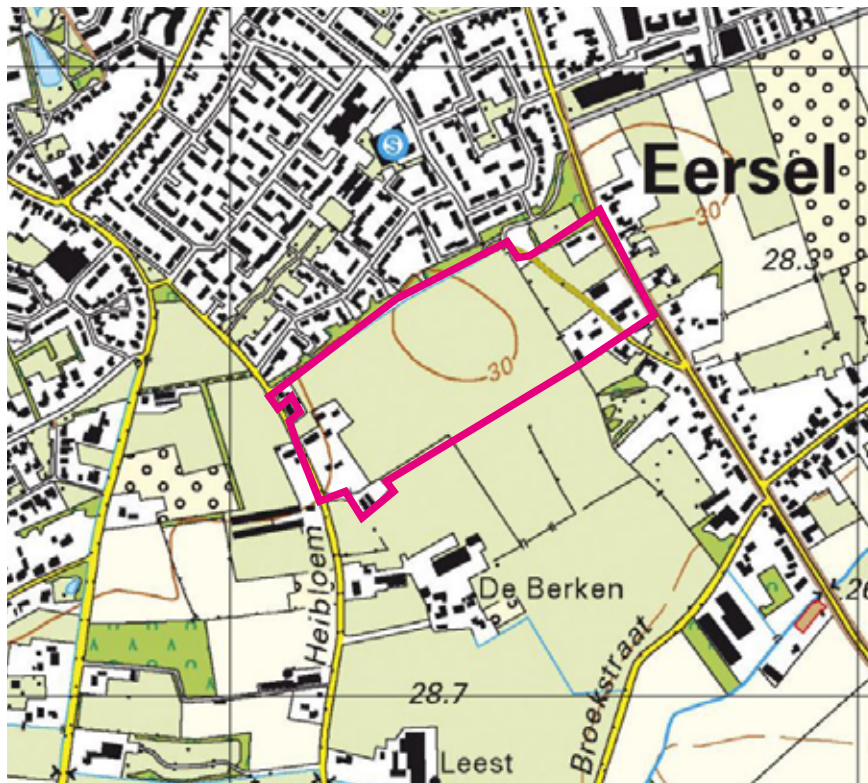
Daarnaast worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor de mogelijkheden van de kavels beschreven. Dit betreft bijvoorbeeld de plaatsing, bouwvorm en hoogte van bouwvolumes. Het bestemmingsplan vormt de juridische neerslag van deze ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden.

Het stedenbouwkundig plan vormt tevens de basis voor het opstellen van een inrichtingsplan. Hierin worden de groen-, water-, speelruimtes, de materialisering en belangrijke details en aansluitingen nader ontworpen ten behoeve van de civieltechnische uitwerking en uitvoering.

1.4 Procedure bouwplanbegeleiding

De gemeente Eersel heeft een supervisor aangesteld om bouwplannen te begeleiden. De supervisor heeft de taak om (individuele) bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel.

Dit doet de supervisor niet achteraf, maar reeds vanaf de start van het architectonisch ontwerp zodat in goed overleg met toekomstig bewoner, architect en ontwikkelaar, een gedragen bouwplan gevormd wordt. Daarbij is het streven om zowel het individuele belang als het algemene kwaliteitsbelang te dienen. Eventuele afwijking van het beeldkwaliteitsplan moet leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.



Ligging plangebied op topografische kaart



Ligging plangebied op luchtfoto

2 Gebiedskarakteristiek

Om een stedenbouwkundig plan te maken is het van belang om een goed beeld te hebben van de karakteristieken van een gebied. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de plek zich door de tijd heen heeft ontwikkeld, hoe het is verbonden met de omgeving en wat de ruimtelijke kenmerken zijn. Ook wordt ingezoomd op de landschappelijk identiteit van de omgeving.

2.1 Historische context

Het plangebied is gelegen op de hogere en drogere zandgronden, ten noorden van het beekdal van de Run en ten oosten van de heidegronden. Opvallend is de bolling in het landschap. Op de oude kaart is het kampenlandschap goed zichtbaar. Een landschap dat bestaat uit kleine akkers omzoomd door perceelsrandbeplanting. Hierdoor ontstond er een zeer kleinschalig landschap met veel opgaande beplanting. Ter hoogte van het plangebied lagen ook enkele bosjes.

Het plangebied grenst aan twee historische verbindingslinten: de Heibloem, waaraan enkele boerderijen stonden en de driesprong Plaatse- Stokkelen, waaraan op de historische kaart al een cluster met meerdere erven te zien is. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen paden die beide linten met elkaar verbinden.

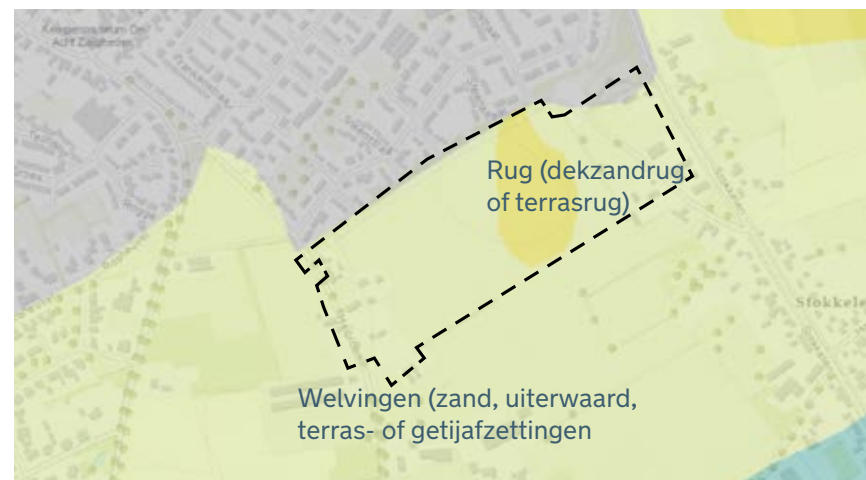
Door schaalvergroting en ruilverkaveling is het karakteristieke kleinschalige kampenlandschap bijna volledig verdwenen. Er zijn slechts enkele historische relictten bewaard gebleven zoals het historische lint de Plaatse en het Rooie Pad, de erven op afstand van Heibloem en de bolling in de akker dat ontstaan is door een uitloper van een dekzandrug.



Historische kaart omstreeks 1935 met in rood het plangebied



Historisch lint de Plaatsse



De verhoging in de akker wordt gevormd door een dekzandrug



Verhoging in de akker, hoogteverschil met omgeving



*Het plangebied is gelegen op hogere, drogere zandgronden (AHN Hoogtekaart)
De rug is gemiddeld 1 tot 1,5m hoger dan zijn directe omgeving*

2.2 Ruimtelijke karakteristieken

Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen 't Rooie pad aan de noordzijde, Stokkelen aan de oostzijde, Heibloem aan de westzijde.

Het gebied bestaat uit 3 delen: de centrale agrarische akker en de erven aan beide flanken. De centrale akker vormt nu met de zuidelijk gelegen akkers een open en weids agrarisch gebied. Tot aan het beekdal van de Run is er nauwelijks meer beplanting. De agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als weiland. De voormalige paden tussen de agrarische percelen zijn in de loop van de tijd verdwenen, waardoor het gebied nu ontoegankelijk is voor recreanten.

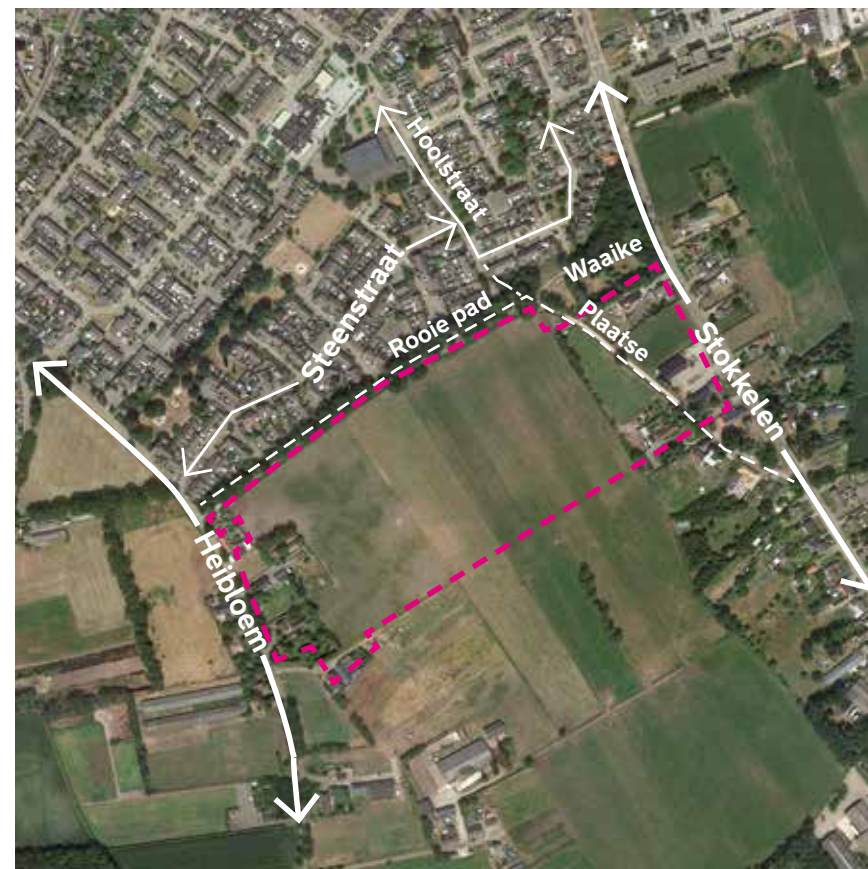
Aan de flanken maken de erven onderdeel uit van het plangebied. Aan de Plaatse 8 is dat een erf met een langgevelboerderij, een aantal opstallen en stevig landschappelijk omzoomd.

Stokkelen 5 bestaat uit een langgevelwoning parallel liggend aan het groene driehoekige brinkje, opgespannen tussen de Plaatse en Stokkelen, met grote werkhallen hierachter. De kavel is met een lage haag omzoomd maar vormt door het grote verhardingsvlak en de grote bouwvolumes een dissonant in het cultuurhistorische lint.

Aan Stokkelen 3 is een burgerwoning gelegen met daarachter een recent aangelegde schuurwoning. Het perceel is met hoge hagen omzoomd en grenst met een fraaie groene haag met grasberm aan de Plaatse.

Op afstand van de weg ligt op Heibloem 10 een burgerwoning op een ruime kavel, ingericht als tuin.

Het perceel van Heibloem 14 bestaat uit een paardenweide aan de Heibloem en een woonkavel met langgevelboerderij en schuren op afstand hiervan, gelegen aan het voormalige lint Berken.



Huidige situatie plangebied (luchtfoto)



De grote opstallen aan Stokkelen 5 en het grote verhardingsvlak ertussen past niet goed bij het cultuurhistorisch lint



De langgevelboerderij van Heibloem 14 ligt op afstand van de weg en gelegen aan het voormalige lint Berken



Achterzijde Stokkelen 3 grenst aan Plaatse met grasberm en fraaie haag



Burgerwoning aan Heibloem 10 (de kavelrandbeplanting is inmiddels gerooid)

De dorpsrand aan 't Rooie pad

De dorpsrand van Eersel bestaat uit een forse groenstructuur met fraaie eiken en een recreatief zandpad, 't Rooie pad genaamd. De woningen in de dorpsrand zijn door de groenstructuur stevig ingepast. Stedenbouwkundig bestaat de dorpsrand uit korte hofjes die fraaie doorkijkjes bieden op het landschap. Deze woonstraten zijn door middel van struin- en voetpaden verbonden met 't Rooie pad, dat een belangrijke recreatieve verbinding vormt die veel gebruikt wordt door de bewoners voor een ommetje.



Zicht op het plangebied vanuit 't Rooie pad



De woningen aan de Steenstraat zijn robuust landschappelijk ingepast door een brede eikensingelstructuur



De hofjes aan de Steenstraat kijken uit over de open akker

't Waaike

Tussen 't Rooie pad en Stokkelen is 't Waaike gelegen, een fraaie landschappelijke groenzone met opgaande bossige beplanting. Slingerende paden die door veel recreanten gebruikt worden doorkruisen 't Waaike. Tussen de bomen is daarnaast een natuurlijke speeltuin en crossbaan gelegen die veel gebruikt wordt. Door de fijnmazige verknoping met de woonwijk en 't Rooie pad is deze plek veilig en gemakkelijk bereikbaar.



't Waaike, een belangrijke (speel)plek voor omwonenden

Lint Heibloem

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het lint Heibloem; een agrarisch lint begeleid door een fraaie bomenlaan. De erven aan het lint bestaan uit een mix van historische agrarische erven en modernere landelijke woningen. Tussen de erven zijn diverse doorzichten op het open landschap, paden ontbreken echter. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele erven op flinke afstand van het lint gelegen, daar waar de historische landweg Berken verdwenen is. Het lint Heibloem heeft een landelijke karakterstiek, maar kent beperkte cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Heibloem: zicht op open akkers

De Plaatse en Stokkelen

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het lint Plaatse en Stokkelen, die historisch gezien beide onderdeel uitmaken van buurtschap Stokkelen. Waar Stokkelen tegenwoordig een belangrijke verbindingroute tussen Eersel en Bergeijk vormt is de Plaatse een autoluwe straat die doodlopend is voor autoverkeer. Wel vormt de Plaatse een belangrijke langzaam verkeersverbinding die veel gebruikt wordt door fietsers en schoolgaande kinderen. In beide linten is de historische karakteristiek nog duidelijk herkenbaar in de vorm van vele historische langgevelboerderijen en erfbeplanting. Ook de Frankische driesprong tussen beide linten is nog een fraai relict. Met name het lint Plaatse is nog zeer karakteristiek en daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het kent een smal landelijk profiel met grasbermen, laanbomen en fraaie doorzichten naar het achterliggende

landschap. Het lint Stokkelen is minder karakteristiek door de brede weg en het ontbreken van laanbeplanting. Door verdichting met landelijke burgerwoningen zijn nog maar enkele doorzichten overgebleven.



Vanuit de Plaatse fraaie doorzichten over het landschap



De Plaatse wordt veel gebruikt door recreanten en scholieren

3 Gebiedsconcept

In 2023 is het gebiedsconcept Veldhoek opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke kaders vastgelegd waaraan de woonontwikkeling dient te voldoen. Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op het gebiedsconcept.

3.1 Hoofdpunten Gebiedsconcept

De ruimtelijke hoofduitgangspunten voor woonontwikkeling zijn:

Het versterken van het landschap en de biodiversiteit

- Robuuste landschappelijke inbedding van de randen: ontwikkeling op enige afstand van de Plaatse en bestaande woonwijk.
- Behoud van de groenstructuur langs 't Rooie pad.
- Behoud enkele lange doorzichten over het landschap.
- Toevoegen gebiedseigen beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit van het gebied (singels, bomen, kruidenrijke velden).

Behoud van de cultuurhistorische relictten

- Karakteristieke cultuurhistorische relictten koesteren, zoals het oude tracé door 't Waaike, de kleinschalige agrarische sfeer rond de Plaatse en de langzaam verkeersverbinding tussen Heibloem en Stokkelen.
- Hogere ligging van dekzandrug beleefbaar houden en/of oppakken als aanleiding.
- Behoud landelijk erfkarakter van de linten Plaatse, Stokkelen en Heibloem.
- Historische landweg aan zuidzijde terugbrengen als recreatieve route.

Inrichten van een klimaatadaptief watersysteem

- Inpassen bovenwijkse waterbergingsopgave via de Hoolstraat.
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen.
- Zichtbare getrapte waterafvoer, draagt bij aan bewustwording.

Infrastructuur en verkeersafwikkeling

- Nieuwe ontsluitingsweg oogt landelijk, ondergeschikt en voorkomt bovenwijks sluipverkeer tussen Heibloem en Stokkelen.
- Kruising ontsluitingsweg en Plaatse wordt landschappelijk ingericht en geeft voorrang aan fietsverkeer over Plaatse.
- Hoofdverbinding langzaamverkeer via Hoolstraat.
- Behoud en versterken wandelpaden woonwijk/nieuwbouw/buitengebied.



Gebiedsconcept 2023

4 Stedenbouwkundig Plan

Het stedenbouwkundig plan beschrijft en verbeeldt de hoofdstructuren van de woonontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het onderliggende planconcept toegelicht om vervolgens de ruimtelijke vertaling hiervan te visualiseren.

4.1 Landschappelijk woonmilieu met gemeenschaps-waarde

Het plangebied ligt op een unieke plek in het buitengebied aan de zuidzijde van Eersel. Om recht te doen aan deze bijzondere landschappelijke ligging, zoekt het stedenbouwkundig plan aansluiting met de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de plek en omgeving.

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd om enerzijds de landschappelijke en recreatieve verbinding met de omgeving te versterken. Anderzijds is het doel om voor de mensen die er gaan wonen een aantrekkelijk en landschappelijk woonmilieu te maken waar ruimte is voor informele ontmoetingen.

4.2 Planconcept

Het plan bestaat uit drie onderdelen:

- buurten en erven door een robuust landschap verbonden
- een landschapsroute met beleving
- Informele ontmoetingsplekken.

Deze drie onderdelen worden hierna toegelicht.

1. Twee buurten en erven door het landschap verbonden

- **Wonen aan de erven**

Gelegen aan de historische linten aan de Heibloem, Plaatse en Stokkelen liggen de erven. Een erf is een ensemble van een hoofdwoning, gelegen aan het lint, en een of meerdere (woon) schuurvolumes hierachter. Het erf wordt landschappelijk omzoomd door hagen en houtsingels. Tussen de erven zijn groenruimtes, geïnspireerd op het oorspronkelijke agrische gebruik, zoals weides met kruidenrijke randen en een boomgaard.

- **Woonvelden in de buurten**

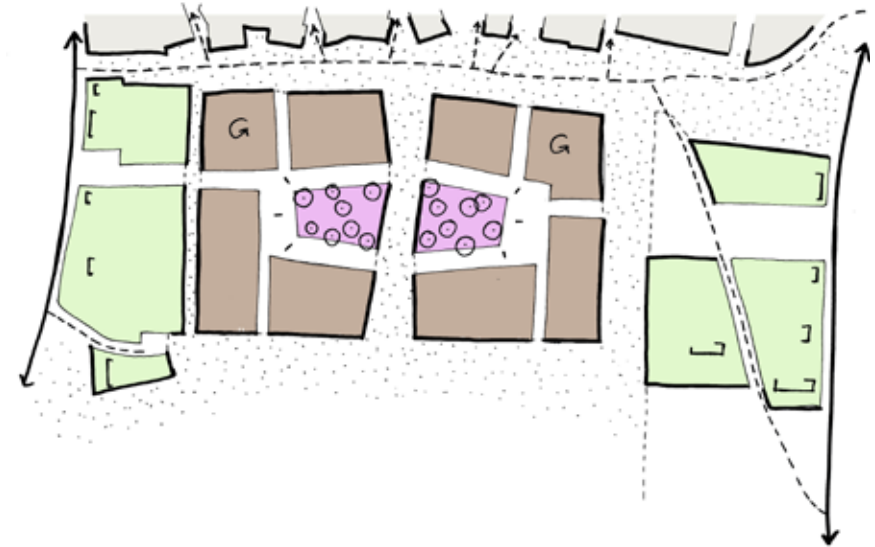
Omgeven door een robuust landschap liggen de twee buurten. De buurten bestaan uit woonvelden, gelegen aan de doorgaande structuur en aan informele woonpaden die de buurten met het landschap verbinden.

- **De centrale gaard**

In de kern bevindt zich de gaard. Woningen staan in een collectief landschap, gekenmerkt door fruitbomen, groenweides en met ruimte op de overhoeken voor informele ontmoetingen.

- **Robuuste landschappelijke randen**

Tussen de buurten en de erven is een stevige groenstructuur. Hierdoor liggen de nieuwe woningen op afstand van de wijk, ingepast door een groen silhouet van opgaande, inheemse beplanting. Zo blijft de landschappelijke sfeer aan 't Rooie pad en de Plaatse geborgd.



Twee buurten en erven door het landschap verbonden

2. Een landschapsroute met beleving

- **Entree geïnspireerd op het cultuurhistorisch en agrarisch verleden**
Bij de entrees bevinden zich de erven. De rijbaan is hier eenvoudig en wordt aan weerszijde begeleid door grasbermen. Het historische karakter van de Plaatse blijft geborgd. Waar de entreeweg de Plaatse kruist is deze ondergeschikt aan de Plaatse. Fietzers en voetgangers over de Plaatse hebben voorrang, het pad houdt zijn eenduidige vormgeving.
- **De brugmomenten**
De twee grote buurtschappen liggen los in het landschap. Op de overgang naar de buurten is over de laagte een brugmoment. De overgang naar de buurten wordt op deze wijze gemarkeerd. Over de centrale natuurlijke parkzone zijn tevens twee brugmomenten met lange vergezichten over het landschap. Deze bruggen hebben een onderscheidend karakter van de rijbaan.
- **De twee brinken**
Op de overhoeken van de hoofdrijbaan naar de woonstraten ligt aan beide zijden een grotere groenruimte: de brink. Woningen zijn hieraan georiënteerd. Een eenvoudige bomenweide biedt ruimte aan informele ontmoeting en gemeenschapszin.



Een landschapsroute met beleving

Brinken en plaetsen

In gebieden op de zangronden zijn brinken van oudsher plekken aan dorpsranden waar het vee verzameld werd voordat het naar de gemeenschappelijke weides gebracht werd. Toen dorpsranden opgeschoven door de toenemende bebouwing, zijn mensen de brinken steeds meer gaan gebruiken als ontmoetingsplek. In Noord-Brabant werd een brink ook wel 'plaetse' genoemd. De brinken in het stedenbouwkundig plan Veldhoek zijn dan ook een verwijzing naar de oude functie van de Plaatse aan de oostzijde van het plangebied.

3. Ontmoetingsplekken

- **Verbindende paden**

Gekoppeld aan de wandelpaden uit de omgeving worden deze verbonden met de gemeenschappelijke groenruimtes van Veldhoek en het zuidelijk gelegen buitengebied.

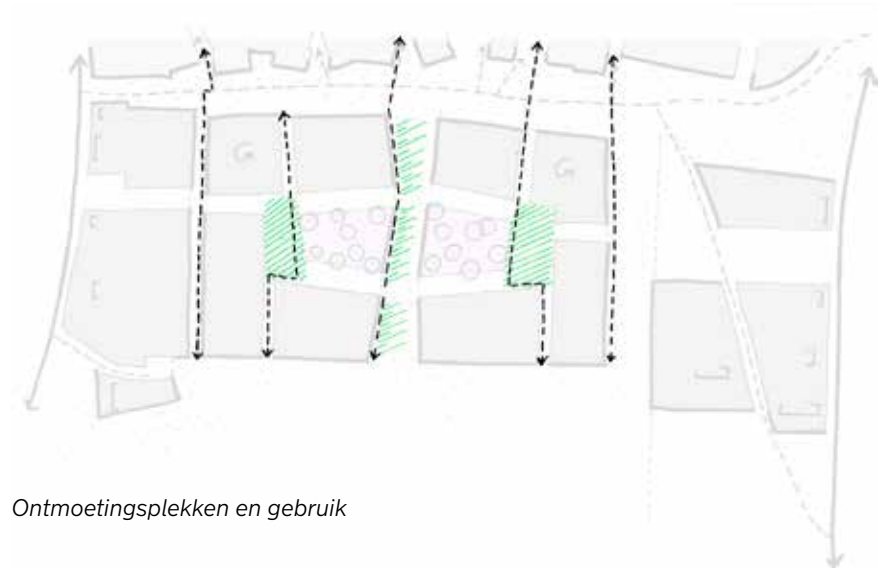
- **De centrale natuurlijke parkzone**

Door de wijk loopt de centrale natuurlijke parkzone. Naast een robuust landschappelijk casco is hier ruimte voor informele ontmoetingen en natuurlijk spelen. Het park wordt ingericht als landschappelijke laagte met ruimte voor waterberging. Een woonpad maakt de plekken bereikbaar en de aangrenzende woningen zorgen voor de sociale ogen.

Aan de noordzijde is het voorstelbaar dat gemeenschappelijke functies wat intensiever zijn, aan de zuidzijde is het gebruik extensiever en vormt het een schakel naar het buitengebied.

- **Brinken**

De wandelpaden leiden tevens naar de brinken, publieke plekken met grote bomen waaronder ruimte is voor bijvoorbeeld de picknicktafel.



4.3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is een ruimtelijke vertaling van het beschreven planconcept. Hierin zijn de hoofdstructuren vastgelegd: de infrastructuur, de groen- en waterstructuur. Deze structuren omzomen de bouwvelden.

We onderscheiden drie verschillende woonmilieu's:

1. Wonen in de erven
2. Wonen in de buurten
3. Wonen in de gaard

De karakteristieken per woonmilieu worden bepaald door een samenhangende ruimtelijke inpassing. Dit heeft invloed op het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte, de profielen en materiaalkeuze, de beplantingsstructuur en de positie en architectuur van de bebouwing.

In de volgende hoofdstukken worden deze verschillende aspecten thematisch toegelicht.



Drie woonmilieu's in Veldhoek



5 Openbare ruimte

In dit hoofdstuk worden de principes en uitgangspunten beschreven van de inrichting van de openbare ruimte.

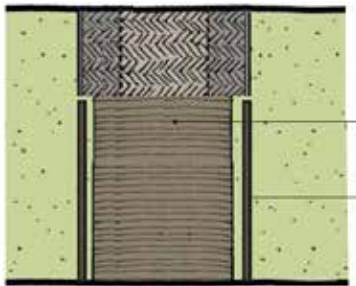
5.1 Ontsluiting

Hoofddrijbaan

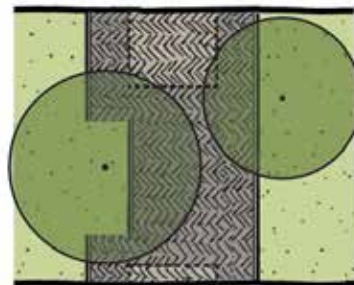
De woonwijk krijgt een eenduidige hoofdstructuur die Stokkelen met de Heibloem verbindt. Deze bestaat uit een doorgaande hoofddrijbaan (5,5m) van gebakken klinkers, optisch versmald door rabatstroken en een vrijliggend voetpad (2m) van gebakken klinkers halfsteensverband. De weg vouwt zich om de gaardhoven heen. Door de knikken ontstaan er geen lange rechtstanden tussen de ontsluitingswegen aan de oost- en westzijde, waardoor snel rijden tegengegaan wordt. Tevens wordt ter hoogte van de Plaatsse een plateau aangebracht met aandacht voor langzaam verkeer.

Brugmomenten

Bij de entree van de buurten en ter plaatse van de natuurlijke centrale parkzone zijn de 'brugmomenten'. Deze wegen worden optisch versmald en doorkruisen de laagtes. Door de (optische) versmalling hebben deze momenten tevens een verkeersremmend effect.

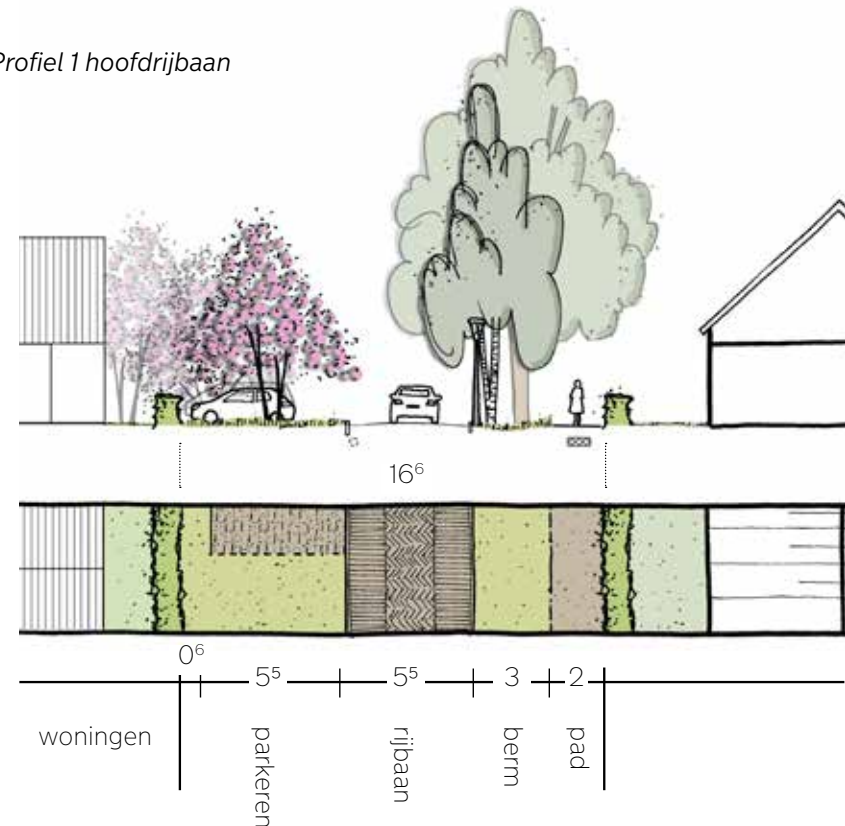


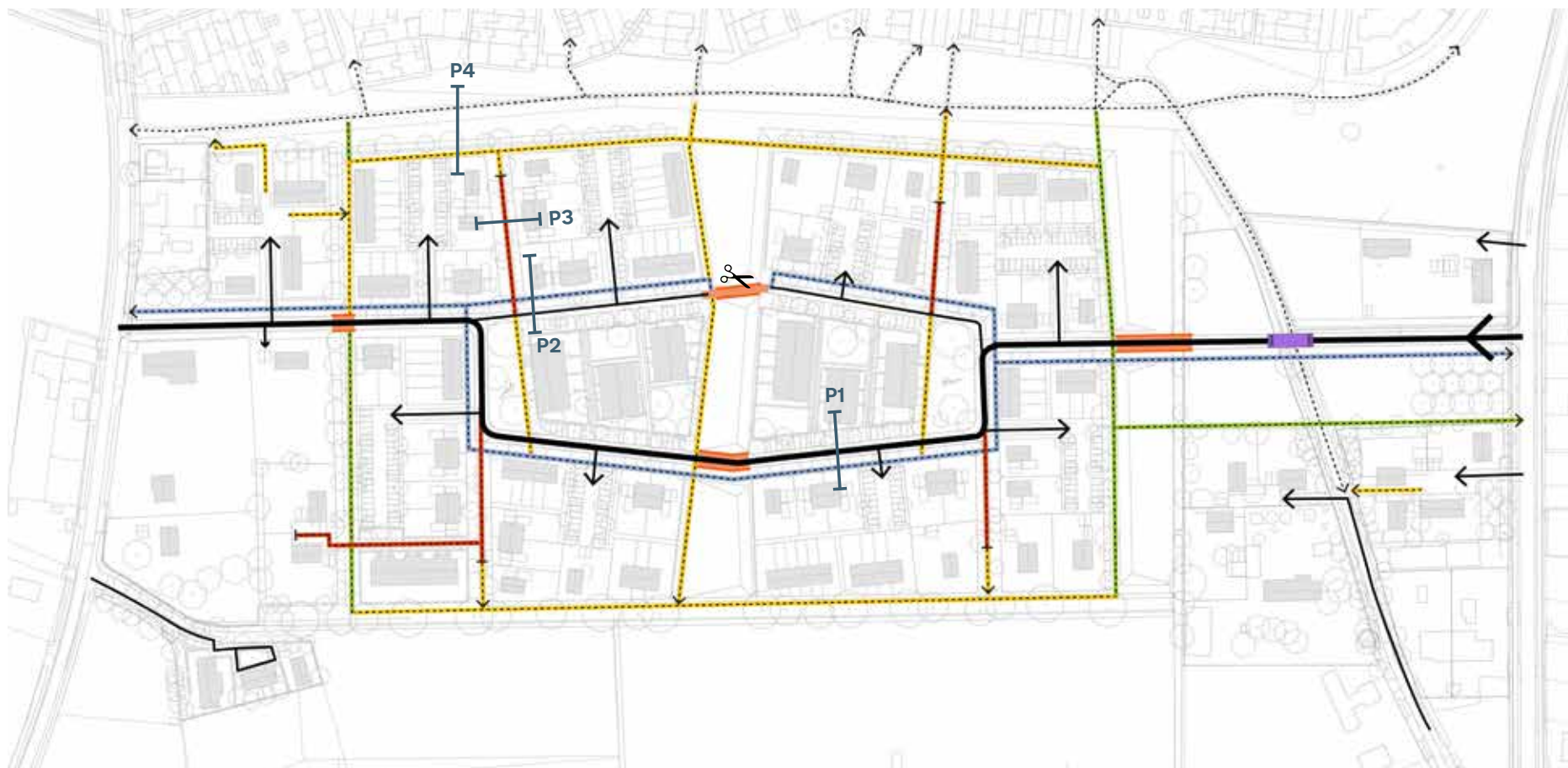
uitsnede van het brugmoment



eventuele aanvullende verkeersremmende maatregel

Profiel 1 hoofddrijbaan





Legenda Infrastructuur

→ Hoofdrijbaan
 — Woonstraat

— Autoluw woonpad
 → Toegangweg parkeerhof

→ Voetpad (langs rijbaan)
 → Landschapspad (onverhard)
 → Wandelpad (verhard)

— Brugmoment (tevens verkeersremmend)
 — Plateau met aandacht voor LV over de Plaatse

Noordelijke verbingsstraat

Aan de noordzijde van de gaarden ligt een woonstraat (4,8m) die de verschillende woonvelden aan deze zijde ontsluit. De verharding bestaat uit gebakken klinkers, optisch versmald door rabatstroken en een vrijliggend voetpad (2m) van gebakken klinkers halfsteensverband. Deze weg is enkel doorgaand voor wandelaars en fietsers en bij calamiteiten.

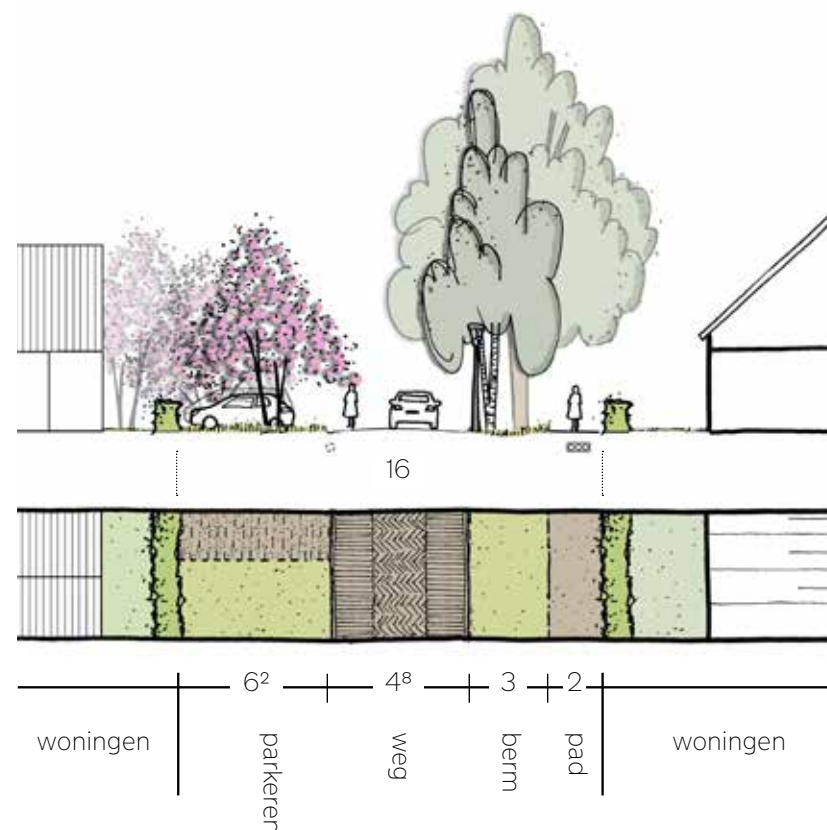
Woonpaden

Tussen de woonvelden zijn autoluwe woonpaden (3,6m) van gebakken klinkers, optisch versmald door rabatstroken. Het zijn smalle wegen met groene bermen waar de auto te gast is en een trottoir ontbreekt.

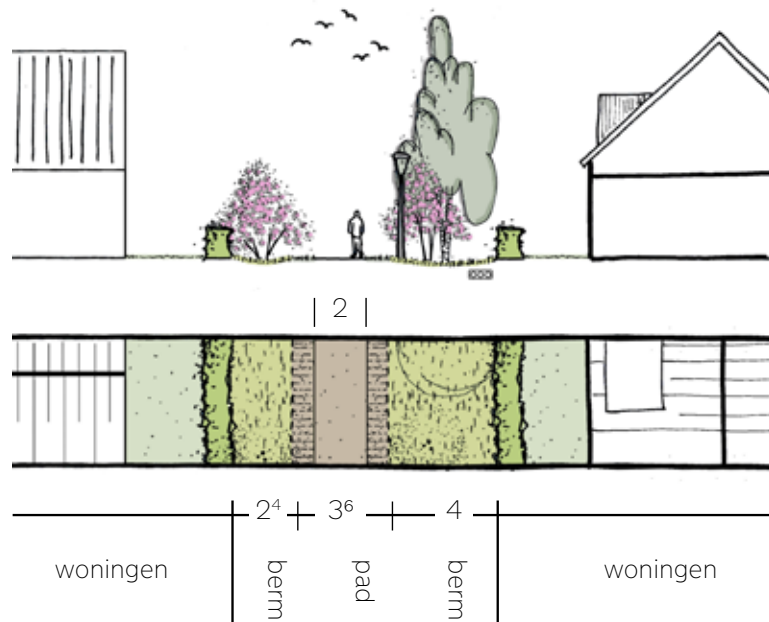
Wandel- en landschapspaden

Het voormalige zandpad aan de zuidzijde wordt opnieuw aangelegd en paden vanuit de Steenstraat, 't Rooie Pad en de Plaatse worden op deze manier verbonden met de paden richting de Houtwal en via het zandpad aan de Heibloem naar de Boksheidsdijk.

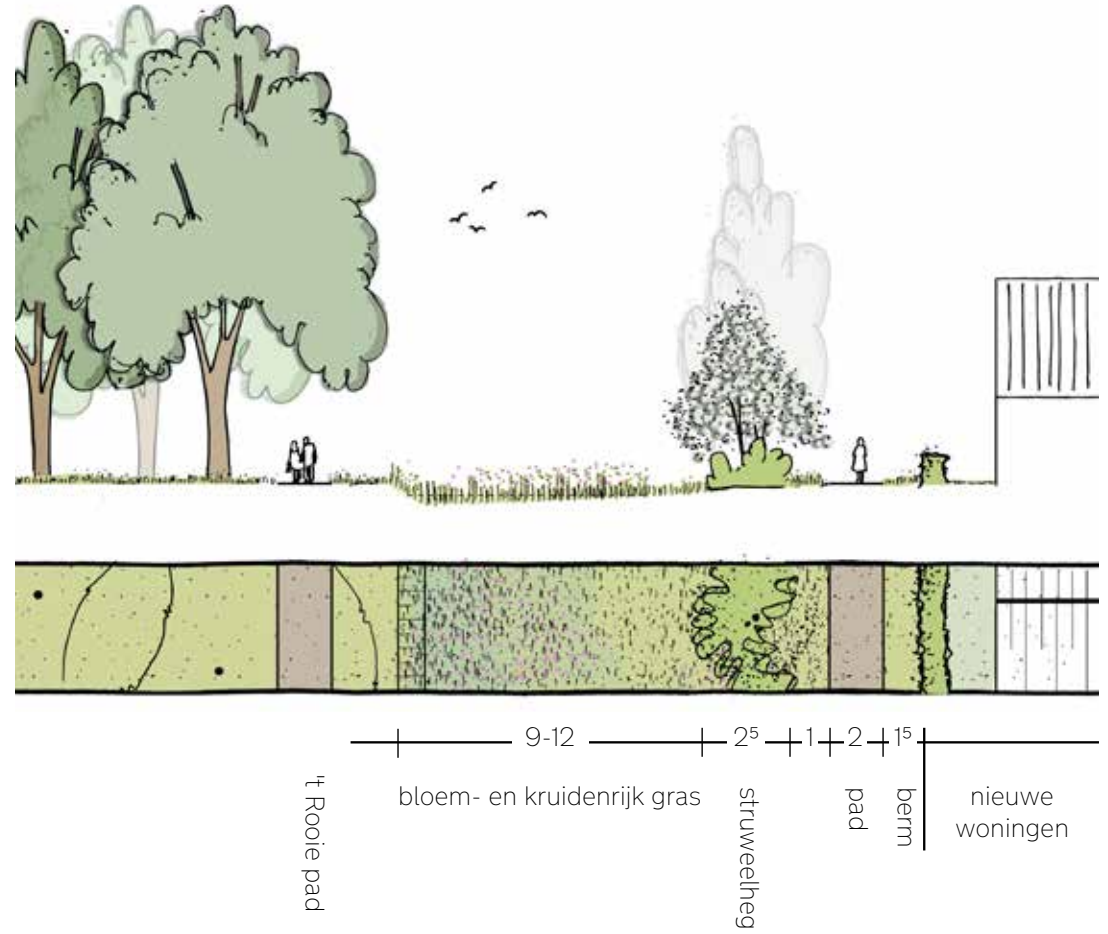
Profiel 2 noordelijke verbingsstraat



Profiel 3 autoluw woonpad



Profiel 4 wandelpad noordzijde



5.2 Parkeren

5.2.1 Parkeernormen

De gemeente hanteert de parkeernormen conform de CROW. Afhankelijk van het woontype varieert de parkeernorm van 1,4 tot 2,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,2 een bezoekersparkeerplaats betreft.

Voor het 'Bijzonder Wonen' concept, waarbij jongeren begeleid wonen, geldt een parkeernorm van 1pp / wooneenheid.

Voor de sociale huurwoningen die uitgevoerd worden als rug aan rug woning geldt een standaard parkeernorm van 1,4 per woning. Hiervoor wordt 1 parkeerplaats in de openbare ruimte aangelegd en 0,4 pp gereserveerd. Dat betekent dat de ruimte nu onderdeel is van de groene berm aan het hoofdlint maar, bij behoefte, deze plaatsen alsnog eenvoudig inpasbaar zijn.

5.2.2 Parkeerbehoefte

De totale parkeerbehoefte op basis van 161 woningen in de projectmatige ontwikkeling is 306 parkeerplaatsen. +28

Parkeren in openbare ruimte

226 parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte gesitueerd, verdeeld over 49 haaksparkerplaatsen (exclusief 15 gereserveerde plaatsen) aan de ontsluitingsweg en 177 parkeerplaatsen in de hoven. Op dit moment is er een overcapaciteit van 13 pp in de hoven. Deze kunnen worden ingezet voor het inpassen van nutsvoorzieningen, extra boomvakken of voor het

optimaliseren van het aantal wooneenheden.

De inritten naar de parkeerhoven zijn tenminste 7 meter breed zodat er een groene en aangename route is naar de centrale parkeerhoven.

Parkeren op eigen terrein

De overige 93 parkeerplaatsen zijn op eigen terrein. Vrijstaande woningen en tweekappers hebben 2 plaatsen op eigen terrein. Bij vrijstaandgeschakelde woningen en tweekappers met een kavelbreedte van <11,5m is gerekend met tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Woningtype	Aantal	P. norm	P. norm bezoekers	P. behoefte incl. bezoekers
sociale huur 'bijzonder wonen'	12	0,8	0,2	12
sociale huur rug aan rug < 50m ²	18	1,2	0,2	25,2
sociale huur rijwoning	22	1,2	0,2	30,8
koopgarant rijwoning	20	1,9	0,2	42
goedkope koop rijwoning en LLB	21	1,9	0,2	44,1
middendure koop	24	1,9	0,2	50,4
dure koop	44	2,1	0,2	101,2
totaal	161			306



Legenda Parkeren

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| Parkeren in hoven | Reservering parkeerplaatsen |
| Parkeren aan de straat | Parkeren op eigen terrein |

5.3 Hemelwaterafvoer en -berging

Hydrologisch neutraal

In het plan wordt het hemelwater dat valt, geborgen in het gebied. De landschapsranden worden uitgevoerd in flauwe laagtes (wadi's) om het hemelwater te bergen, in de smalle stukken zijn greppels voorzien. De gemeente heeft de voorkeur het water via kolken en een IT-riool naar deze laagtes te brengen.

In het plan is circa 14.150m² aan openbare verharding. Met een bergingsopgave van 60mm/m² verharding betekent dit een waterbergingsopgave van 850m³. De bergingscapaciteit in de landschappelijke laagte bedraagt ca 6.330 m³, gerekend met een gemiddelde diepte van 40cm. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de waterbergingsopgave.

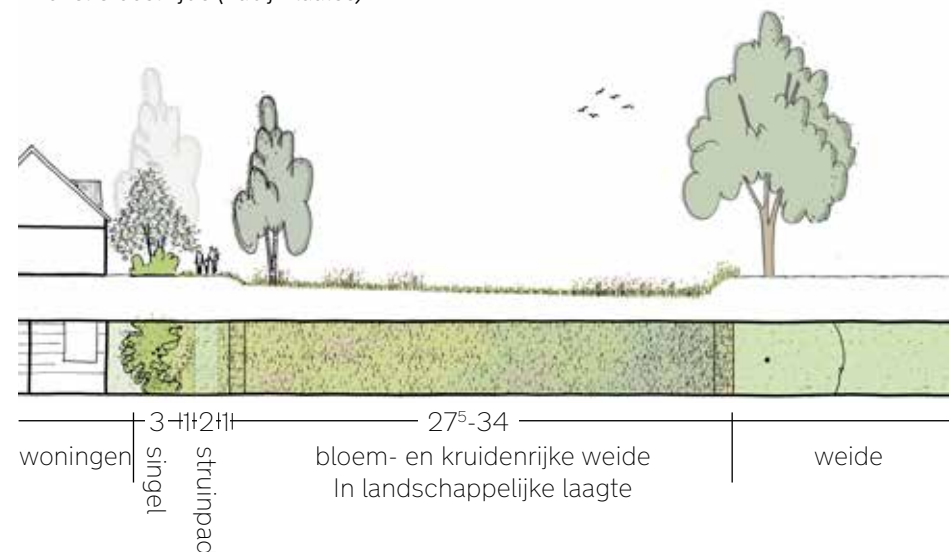
Bovenplanse waterberging

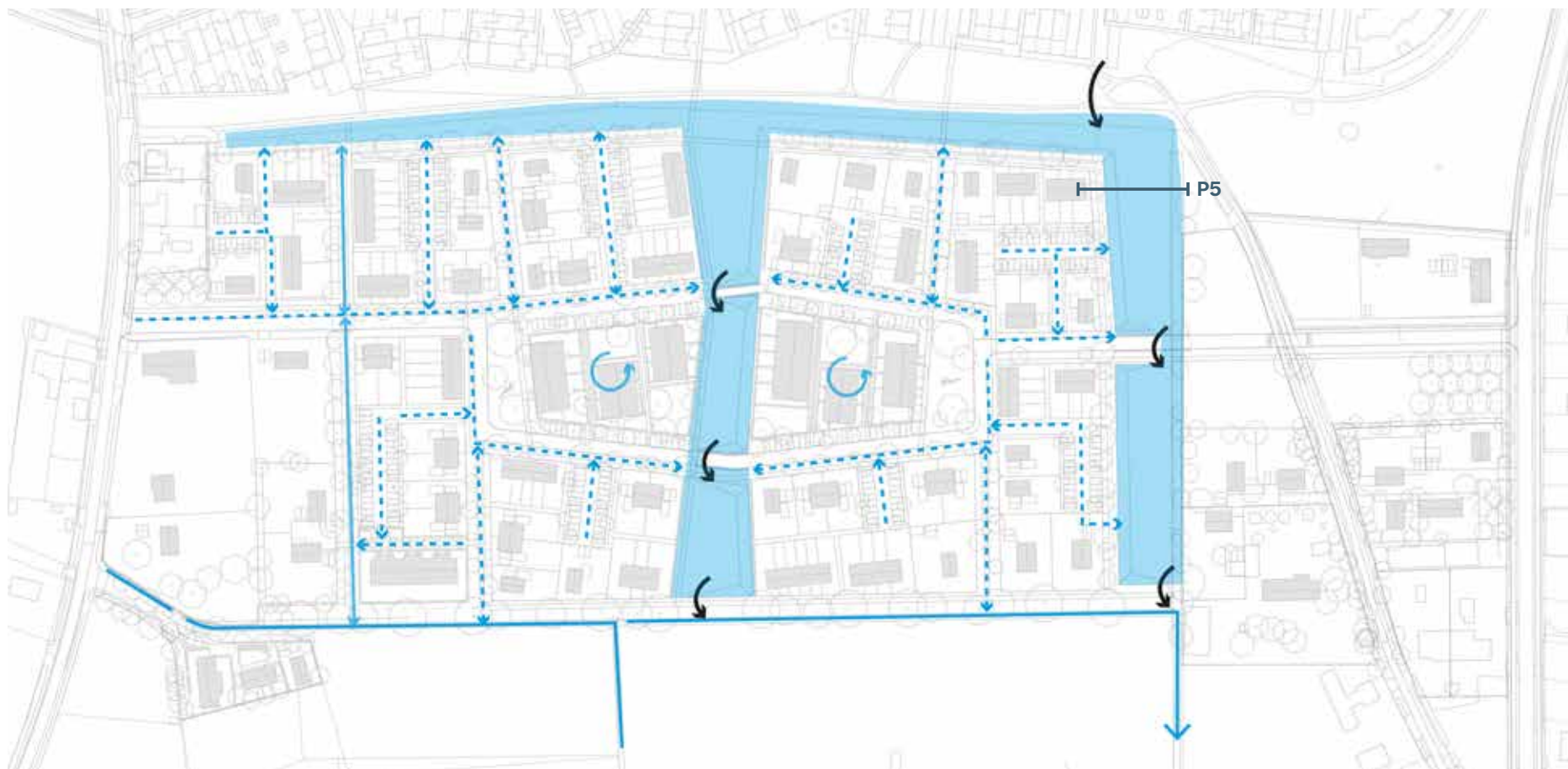
De overmaat aan bergingscapaciteit kan worden ingezet voor de bovenplanse waterbergingsopgave. Dit om de wateroverlast die ontstaat nabij de Gebroeders Hoekstraat op te lossen. Het water kan via het Hool, aan de zijde van de Plaatse, binnen worden gelaten om vast te houden en te infiltreren.

Particuliere percelen

De gemeente hanteert het beleid dat hemelwater dat valt op particuliere percelen op eigen terrein geborgen dient te worden. Rekening houdend met 50% verhard oppervlak per kavel betekent dit een bergingsopgave van circa 1.000m³. Vooralsnog is dit op eigen terrein voorzien, tenzij het woningtype zich hier niet voor leent, zoals bij rug-aan-rugwoningen.

Profiel 5 oostzijde (nabij Plaatse)





Legenda Waterstructuur

Laagte / Wadi's

Greppels

IT-riool

5.4 Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit acht hoofdstructuren. Hiervoor geldt dat zoveel mogelijk inheemse soorten worden toegepast om de biodiversiteit te vergroten en beheerkosten laag te houden.

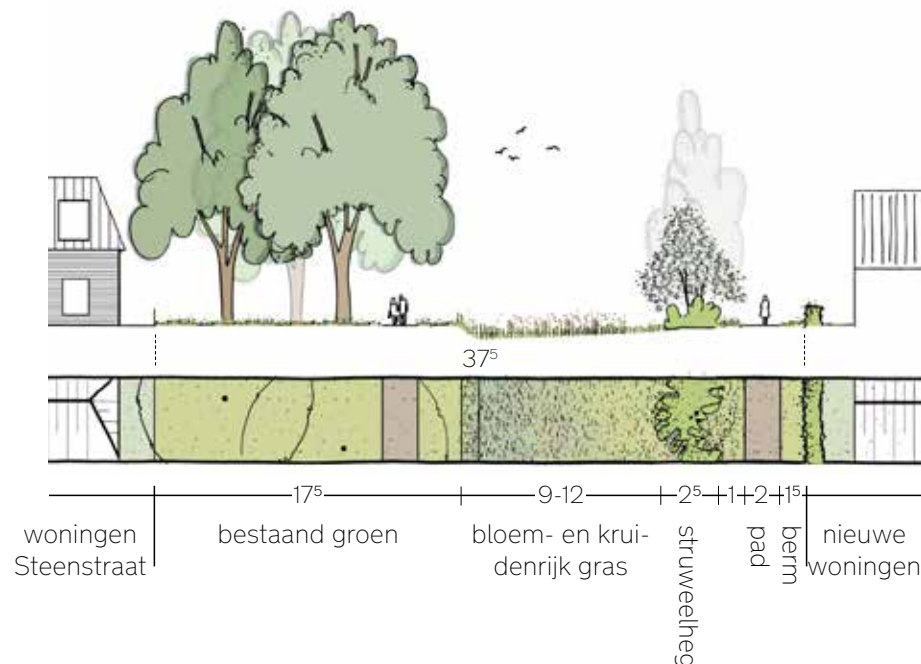
Robuuste landschappelijke randen

De landschappelijke randen bestaan uit laagtes met kruiden- en bloemrijk grasland. Op cruciale plekken (zitplek, entree) zijn bomen als kastanje en linde en struweelhagen met enkele boomvormers. De randen zorgen voor voldoende afstand tot de aangrenzende bestaande woningen. Struweelhagen met boomvormers bieden uitgekiende doorzichten op de overgangen naar de woonvelden en ontnemen het zicht op de nieuwe woningen. Mogelijke soorten struweel: een mix van inheemse (bladhoudende) soorten als beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn en meidoorn. Boomvormers: berk en vlier. Aan de zuidzijde zorgt een bomenrij voor een groen silhouet van de nieuwe woningen en het behoud van doorzichten naar het landschap. Inheemse soorten zoals berk en eik zijn hiervoor geschikt.

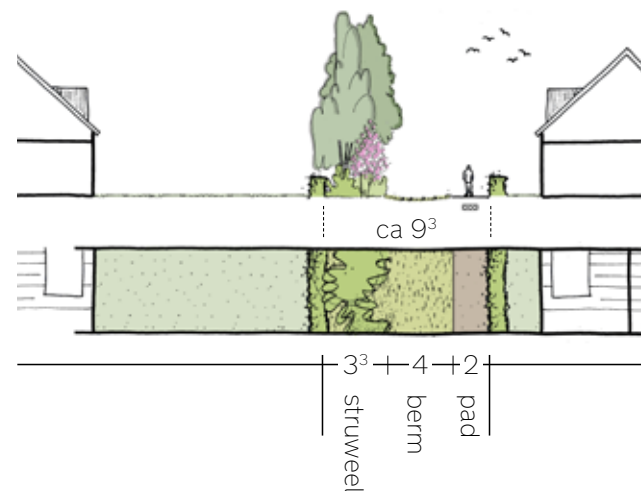
Natuurlijke centrale parkzone

De centrale laagte zorgt voor een landschappelijke verbinding tussen de bestaande woonwijk en het zuidelijk gelegen landschap. Het is tegelijkertijd de centrale ruimte tussen de woonvelden met ruimte voor natuurlijk spelen en ontmoeten. De laagtes worden ingezaaid met kruiden- en bloemrijk grasland met op cruciale plekken (spelaanleiding, zitplek, entree) bomen als kastanje en linde. Hagen op de overgangen tussen het wonen en de laagte zorgen voor een landschappelijke inpassing met (door)zichten op

Profiel 6 Landschapszone noordzijde



Profiel 7 Groenstructuur tussen de erven en buurten





Legenda Groenstructuur

	Landschappelijke rand met struweelhaag		Natuurlijke centrale parkzone		Hoofdrijbaan		Brinken
	Landschappelijke rand met bomenrij		Gaard		Informele woonstraten		Akkers met fruitbomen
							Parkeerhoven omzoomd met hagen

het landschap. Geschikte inheemse soorten voor de haag zijn bijvoorbeeld beuk, haagbeuk en liguster.

De hoofdrijbaan

De toegang tot de wijk wordt begeleid door een royale grasberm met verspreidstaande bomen. Een mix van inheemse soorten passend bij het Kempische landschap en aansluitend bij de gaard. Te denken valt aan niet-vruchtdragende soorten als sierkers, sierappel, meidoorn.

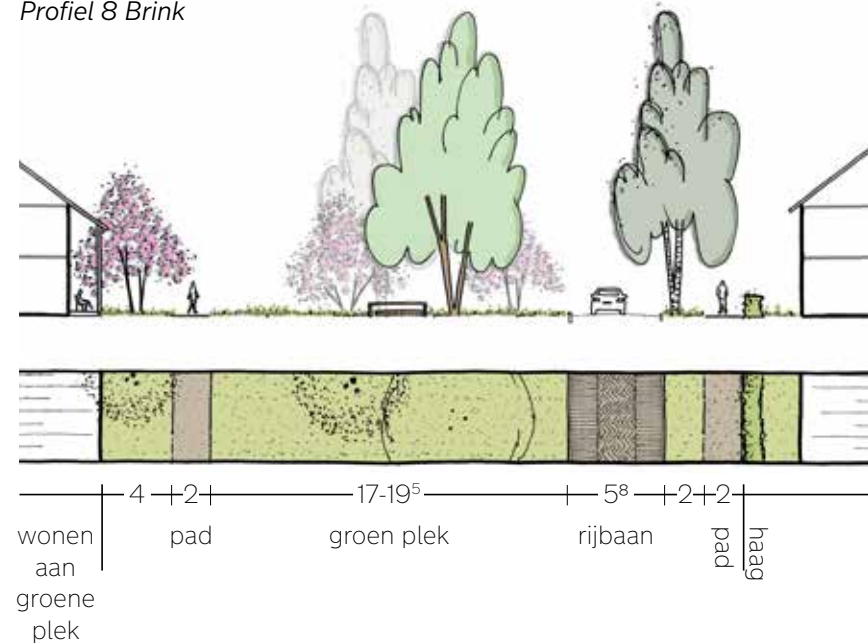
De gaard

De gaard, gevormd door de ontsluitingsstructuur, vormt het hart van de wijk. Vruchtdragende bomen als walnoot, kastanje en fruitbomen als appel, peer en kers zorgen voor een herkenbare plek binnen de wijk in alle seizoenen.

Brinken, groene overhoeken

De brinken zijn de groene 'overhoeken' op markante plekken waar de hoofdrijbaan afbuigt in de wijk. De groene 'overhoeken' maken onderdeel uit van de 'gaardenwereld'. Het zijn aangename ontmoetingsplekken met vruchtdragende bomen van de 2^e en 1^e orde in het gras. Geschikt zijn inheemse soorten zoals bijvoorbeeld walnoot, kastanje, mispel en moerbeï.

Profiel 8 Brink



Informele groene woonstraten

De informele, autoluwe woonstraten leggen de verbinding tussen de wijk en het omliggende landschap. Royale grasbermen met een mix van inheemse bomen van de 3^e orde in gestrooide positie, vormen hier het straatbeeld. Te denken valt aan niet-vruchtdragende soorten als sierkers, sierappel en meidoorn. In de bredere bermen turkse boomhazelaar, krent en gele kornoelje.

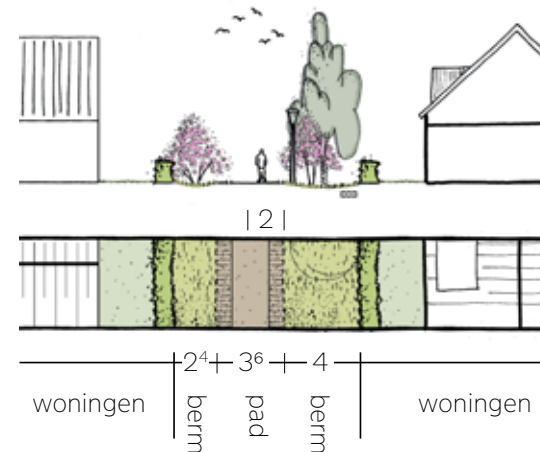
Groene parkeerkoffers

Het parkeren wordt voorzien in koffers. De koffers zijn omzoomd met hagen en bomen om zo de auto deels uit het zicht te houden. Voor de hagen worden soorten als liguster, beuk en haagbeuk voorgesteld. Voor de bomen een mix aan niet-vruchtdragende soorten als sierkers, sierappel, meidoorn.

Akkers, weide en fruitbomen

De gronden behorende bij de erven gesitueerd aan Stokkelen en Heibloem bepalen mede het landelijke karakter ter plaatse van de entrees van de wijk. Voor deze gronden valt te denken aan een (dieren)weide met kruidenrijk gras, een kleinschalig akkertje, bloemenweide of fruitbomengaardje.

Profiel 3 autoluwe woonpad (informele groene woonstraat)



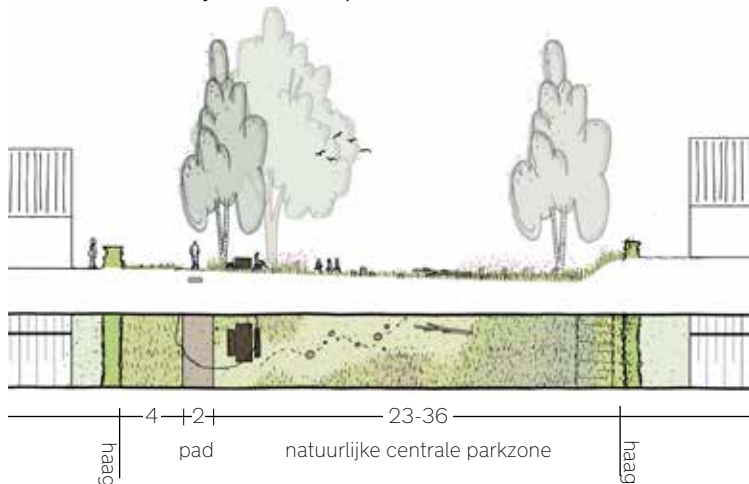
5.4.1 Natuurlijke centrale parkzone

De natuurlijke centrale parkzone en de brinken zijn karakteristieke groenplekken waar ruimte is voor water, spelen en natuur.

Natuurlijke centrale parkzone

Hiernaast is een verbeeld idee te zien van een mogelijke inrichting van de natuurlijke centrale parkzone. Er wordt een laagte (ca. 40cm) aangelegd met flauwe taluds. Bij de rijwoningen vormt een smalle verharde plint (bv. een 'Brabants stoepje' of veranda) de overgang van de voorgevel naar het park. Bij de tweekappers of vrijstaande woningen is dat een haag. De inrichting wordt verder ontworpen met inachtneming van wensen en behoeftes van toekomstige gebruikers.

Profiel 9 Natuurlijke centrale parkzone



Verbeeld idee van de natuurlijke centrale parkzone



Wandelpad aan de rand van de natuurlijke centrale parkzone



Natuurlijke centrale parkzone: bloemrijke wadi met speelaanleidingen



Informele speelaanleidingen zoals stapstammen en keien

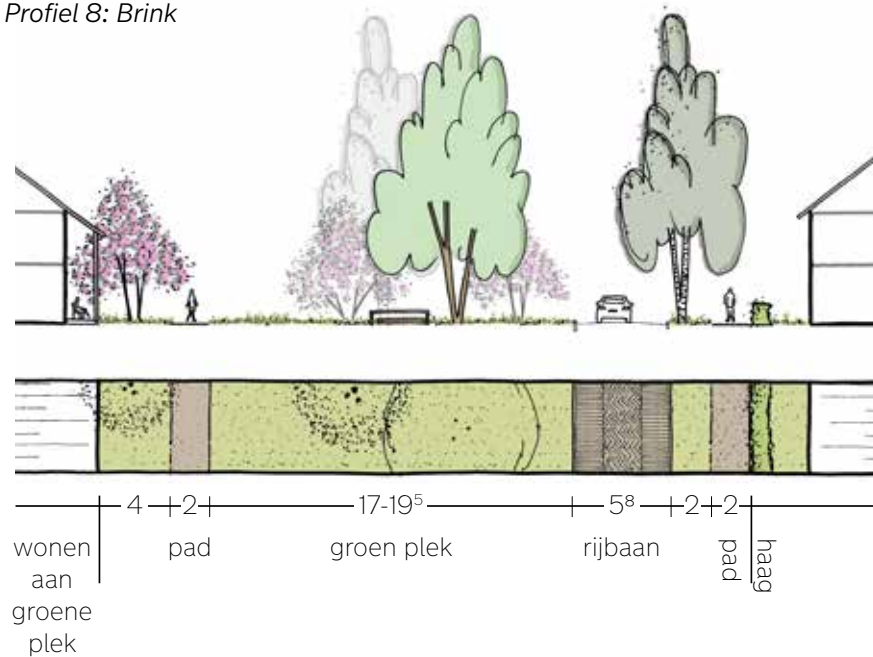


Informele speelaanleidingen zoals stapstammen en keien

De brink

Hiernaast is een verbeeld idee te zien van een mogelijke inrichting van een brink. Op de brink staan enkele vruchtdragende bomen, die aansluiten bij de gestrooide bomen in de gaard. Er is ruimte voor bijvoorbeeld een picknicktafel in de grasweide. Nadere invulling van het ontwerp wordt gedaan met inachtneming van wensen en behoeftes van toekomstige bewoners.

Profiel 8: Brink



Verbeeld idee van de brink



Woningen gericht aan de brink



Grene overhoek met bomen



Plaats voor ontmoeting



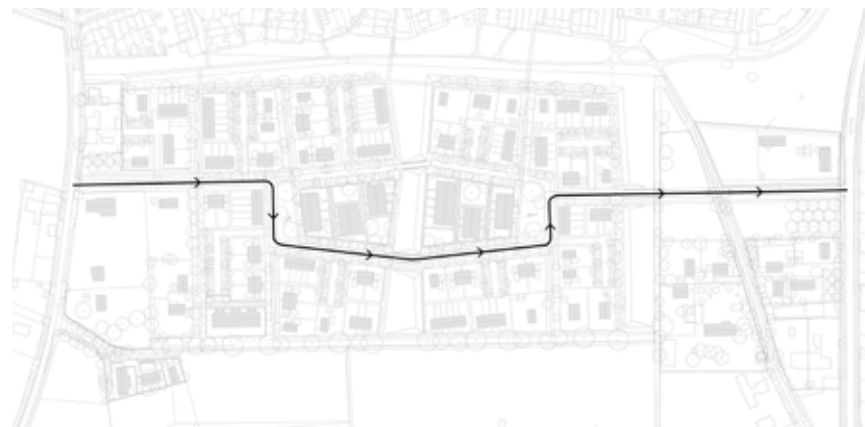
Informele bomenweide met boomgroepen in het gras

5.5 Afvalinzameling

Het afval wordt verzameld in minicontainers die worden geleegd door een vuilniswagen.

Aanbiedplaatsen minicontainers

Hiernaast een voorstel voor de route van een vuilniswagen, in een lus door de wijk. De woningen die direct aan de route gelegen zijn kunnen hun container aanbieden op de eigen oprit. De rijwoningen kunnen de containers aanbieden langs het trottoir in de grasberm. Waar mogelijk, wordt dubbelgebruik van parkeerplekken als tijdelijke aanbiedplaats aangemoedigd.



Voorgestelde route afvalverzameling

5.6 Nuts-tracé

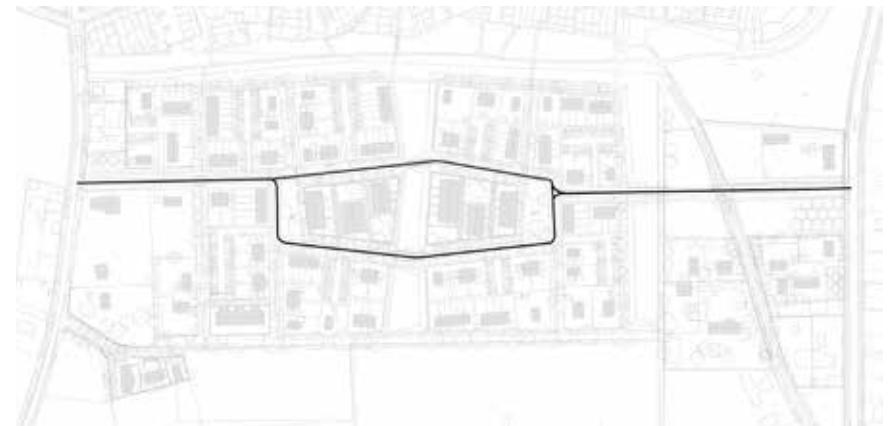
Het hoofdnuts-tracé van de wijk is gelegen in de grasberm onder het trottoir langs de hoofdwegen. Bij de autoluwe woonstraat is een ruimte van 2 meter in de berm gereserveerd. Hiernaast is een mogelijk tracé geduid. Binnen het plangebied dienen locaties aangewezen te worden voor Nutskasten. Houdt bij de locatiekeuze rekening met de impact op de openbare ruimte en het gebruik ervan. Het heeft de voorkeur de nutskasten op te nemen in een parkeerkoffer. Exacte locaties en aantallen in overleg bij nadere uitwerking.



Voorgestelde route nuts-tracé

5.7 Calamiteiten

Bij calamiteiten is de woonstraat aan de noordzijde voor hulpdiensten bereikbaar.



Voorgestelde calamiteitenroute

6 Bouwvelden

Binnen de stedenbouwkundige structuur ontstaan bouwvelden. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor een verkaveling voorgesteld, gebaseerd op het woningbouwprogramma, doelgroep en bijbehorende woonproducten die de gemeente voor deze locatie wenst.

6.1 Verkaveling van de bouwvelden

De verkaveling ligt niet vast, maar geeft richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit behorende bij het gestelde woonprogramma.

De verkaveling kenmerkt zich door een aantal leidende principes die resulteren in een aantal regels. Deze zullen in de volgende paragrafen uiteen worden gezet.

De regels zijn verbeeld op basis van het onderliggende verkavelingsplan. Als de verkaveling bij uitwerking afwijkt van het getoonde, gelden de leidende principes zoals deze beschreven zijn, maar is een alternatieve vertaling binnen de hoofdprincipes mogelijk.

6.2 Bouwvelden

Het plan is opgebouwd uit een aantal bouwvelden. Hiernaast zijn de verschillende bouwvelden weergegeven en het maximaal aantal woningen dat hierop ontwikkeld kan worden. Het aantal woningen per veld is met name afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat in het openbaar gebied moet landen.

Door de ligging zijn de velden onder te verdelen in:

- Wonen in erven
- Wonen in de buurten
- Wonen in de gaard



Legenda Bouwvelden

-  Woonvelden in erven
-  Woonvelden in buurten
-  Woonvelden in gaard

6.3 Bouwhoogte

De bouwhoogtes en bouwvorm zijn gebaseerd op de ligging in het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 7 worden de architectonische kaders per woonmilieu nader beschreven. Voor alle woningen geldt een rechthoekige grondvorm afgedekt met een ononderbroken zadeldak.

In de erven

- Voor de woonvelden in de erven geldt 1 laag met zadeldak.
- Voor de woning, parallel aan de ontsluitingsweg, kan het zadeldak gecombineerd worden met een wolfseind.

Aan het landschap

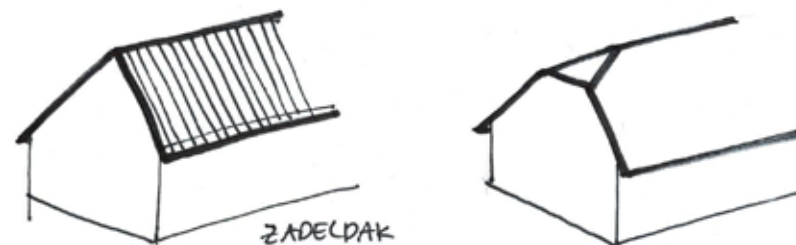
- De woningen aan de noord- en zuidzijde aan het landschap worden standaard uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap.
- Anderhalf tot twee bouwlagen bij rijwoningen is voorstelbaar:
 - mits de goothoogte aan landschapszijde wordt teruggebracht naar <3,5 meter. Dit kan door het toepassen van overstekken of een a-symmetrisch dak
 - mits de dakrichting haaks op het landschap staat en voldoende landschappelijk kan worden ingepast.

In de buurten

- Deze woningen hebben 1 of 2 bouwlagen, voorzien van zadeldak.
- Aandacht voor woningen aan brink, die grenzen met een dakoverstek of pergola aan openbare ruimte t.b.v. 'intermediaire ruimte'.

In de gardenen

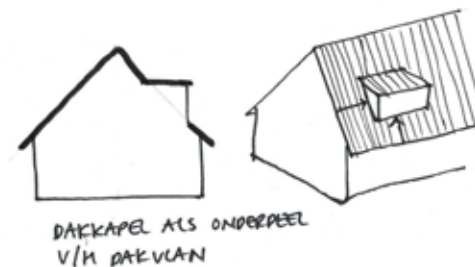
- Deze woningen hebben 1 of 2 bouwlagen, voorzien van zadeldak.
- Speciale aandacht wordt gevraagd voor de intermediaire zone: een pergola of dakoverstek op de eerste bouwlaag.



Basis 1 bouwlaag met zadeldak



Tweede bouwlaag in de randen met doorgetrokken zadeldak of asymmetrisch dak



Tweede woonlaag door dakkappen met doorgetrokken gootlijn



Legenda bebouwingstypologie

- | | | |
|--|---|--|
|  1 bouwlaag met zadeldak (35-45°) |  1 bouwlaag met zadeldak (40-50°)
(maatwerk mogelijk bij rijen) |  < 2 lagen met zadeldak (40-50°) |
|  1 bouwlaag met zadeldak/wolfseind (40-50°) |  < 2 lagen met zadeldak (35-50°) en
overstek aan o.r. |  < 2 lagen met zadeldak (40-50°) en overstek aan o.r. |

6.4 Wooncategorie

In de wijk wordt een mix van woningtypes ontwikkeld. De exacte verdeling wordt bepaald op basis van het actuele woonbeleid.

Gekozen is om de de verschillende wooncategorieën te verspreiden over de wijk. Hiernaast is een mogelijke verdeling ervan weergegeven.

In het plan is ruimte voor woningen in de sociale huur, inclusief het "Uniek Wonen"-concept, in de sociale koop, de projectmatige middeldure woningen en particuliere ontwikkelingen.



Legenda bebouwingstypologie

	Sociale huur		Middendure koop		Particuliere ontwikkeling
	Sociale koop (koopgarant)		Dure koop		Bestaande woning
	Uniek Wonen (soc. huur)				

6.5 Oriëntatie en rooilijnen

De oriëntatie van de woningen is gericht op de belangrijkste openbare plekken. Die zijn op de afbeelding hiernaast weergegeven.

Markante plekken met overhoekse oriëntatie

De markante plekken verdienen bijzondere aandacht, deze zijn ter plaatse van de buurtentree's. Hiervoor geldt:

- Volume met 2 zichtzijdes aan openbare ruimte.
- Geen aanbouwen/garages aan deze gevelzijdes. Tenzij achter de achtergevel gepositioneerd
- Gevelzijdes met voordeur, erker of groot raam.
- Rooilijnen variëren van 2,5m en 5m, met haag t.p.v. kavelgrens op eigen terrein.

Collectieve plekken aan de brinken

De woningen zijn gericht op de twee centrale groene plekken. Hier is bijzondere aandacht voor de aansluiting van de voorgevel op de openbare ruimte: de intermediaire ruimte. Hiervoor geldt:

- Voorgevel gericht op de brink.
- Rooilijn van lange zijde rijwoningen bedraagt 1,2m, ingericht als Brabants stoepje onder dakoverstek (zie pag. 38)
- Overige rooilijnen variëren van 2,5m en 5m, met haag t.p.v. kavelgrens op eigen terrein.

Wonen aan de straten

- De dorpswoningen aan de straten variëren van rooilijn tussen 2,5m en 5m, met haag t.p.v. kavelgrens op eigen terrein.

- De voorzijde is gericht op de openbare ruimte.
- Bij hoekwoningen is aandacht voor een zorgvuldige inpassing van de gevel

Wonen aan landschapspark

Het landschapspark vormt een belangrijke schakel met de noordelijk gelegen woonwijk en het middelpunt voor de wijk Veldhoek.

- De voorgevel is gericht op het park.
- Bij een zijdelingse perceelsgrens die grenst aan het park, is de zijgevel open. Een haag als erfafscheiding is tot 5m achter de voorgevelrooilijn max. 0,70m.
- Woningen in de gaard hebben een dubbele oriëntatie maar zijn met voor- of achtergevel naar het park gericht. Dit vraagt aan beide zijdes zorgvuldige inpassing en overgang naar openbaar gebied. Dus geen bergingen en bijgebouwen in tuin die het zicht op het park blokkeren.

Wonen in een erfensemble

Wonen in een erf is een ensemble van een hoofdwoning, het langgeveltype, aan de straat met haaks of parallel hierachter de schuurtypes.

- Gezamenlijk staan de schuurvolumes aan een gedeelde erfruimte.
- De schuurvolumes hebben geen voortuin en staan aan de verharding, eventueel gecombineerd met een Brabants stoepje.
- De rooilijn van de hoofdwoning varieert van 2 tot 5m tot aan de hoofdonthuizing.

Overig: Positie garage/bijgebouw

- Garages en bijgebouwen minimaal op 5m achter de voorgevelrooilijn.
- Garages en bijgebouwen minimaal 1m uit erfgrans voor groene erfafscheiding aan openbare ruimte.



Legenda

-  Oriëntatie woningen
-  Overhoekse oriëntatie

-  Gevels georiënteerd aan 'groene ruimte'
-  Overhoekse oriëntatie op markante plek

-  Verkaveling en woning evenwijdig of haaks aan parkeercoffer

6.6 Erfafscheiding

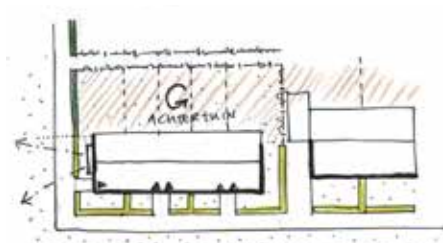
Voor een eenduidig beeld worden er groene erfafscheidingen voorgeschreven aan de zijdes die grenzen aan de openbare ruimtes. Boven- en buitenkant van erfafscheidingen worden beheerd door de gemeente, de binnenkant door bewoners.

Lage haag t.p.v. voortuinen en gevels georiënteerd aan openbare ruimte

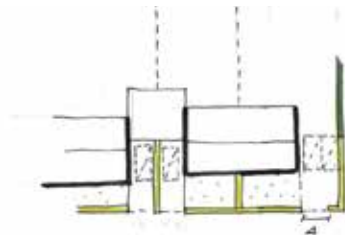
- Hoogte: 0,70 - 1,00m
- Soort: bijvoorbeeld inheemse soorten als beuk, haagbeuk en liguster.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij bewoners.

Hoge haag vanaf 5m uit de voorgevelrooilijn aan openbare ruimte

- Hoogte: 1,60 - 1,80m
- Soort: bijvoorbeeld inheemse soorten als beuk, haagbeuk en liguster.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij bewoners.



Lage haag t.p.v. voortuin en gevels aan openbare ruimte. Hoge haag vanaf 5m uit rooilijn



Bij gecombineerde inritten is een lage haag op de perceelsscheiding wenselijk

Hekwerk met heder a an de collectieve parkeerhoven en achterpaden

- Hoogte: 1,60 - 1,80m
- Soort: bijvoorbeeld bladhoudende soort als klimop.

Hekwerk langs groensingels in de openbare ruimte

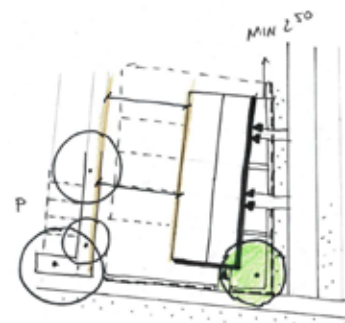
- Hoogte: 1,80m

Erfafscheiding op openbaar gebied

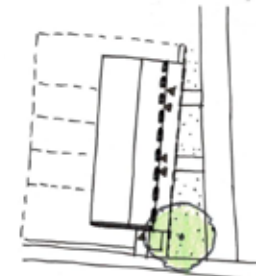
- Hoogte variabel tussen 0,70 - 1,80m
- Soort: bijvoorbeeld inheemse soorten als beuk, haagbeuk en liguster.
- Beheer: Onderhoudsplicht bij gemeente. Binnenzijde door bewoners.

Hagen i.c.m. inritten

- Inritten: haagopening t.p.v. inrit maximale 4m.
- Bij gecombineerde inritten wordt een haag van 0,70m hoog op de perceelsscheiding voorgesteld ter voorkoming groot verhardingsvlak.



Gerende voortuin of ...



... kavelgrens evenwijdig aan rooilijn bijv. bij Brabantse stoep



Legenda

- | | | | |
|--|---|---|---|
| — Lage haag 0,7m | - - - Keuze hoge/lage haag | — Hekwerk met Hedera | — Erfafscheiding op openbaar gebied |
| — Hoge haag max. 1,8m | — Brabantse stoep | - - - Hekwerk | Struweelhaag op eigen terrein |
| | | — Hekwerk met Hedera of houten schutting in antracietint | |

7 Beeldkwaliteit architectuur

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie woonsferen: de erven, de buurten en de gaarden. De hoofdprincipes per woonsfeer zijn in dit hoofdstuk geduid.

7.1 Wonen aan de erven

Het doel is om één samenhangend erfbeeld te laten ontstaan, waarbij de volumes gegroepeerd staan rondom het erf en samen één ingetogen architectuurbeeld vormen, passend bij het landelijke karakter van de linten Stokkelen, Plaatse en Heibloem.

Daarvoor dienen de woningen onder één architectuur te worden ontworpen. Hierbij is er onderscheid tussen de hoofdwoning aan de weg, het archetype 'langgevelboerderij', en de overige woningen op het erf, het archetype 'schuurwoning'. Deze archetypes worden nader toegelicht op de volgende pagina's.

Om de ruimtelijke samenhang van het geheel te versterken, worden de bijgebouwen opgenomen als integraal onderdeel, liefst opgenomen in het hoofdvolume. De woningen dienen in samenhang ontworpen te worden en vormen samen een 'architectuur-familie': een ruimtelijk en samenhangend architectonisch geheel, met een op elkaar afgestemd kleuren- en materialenpallet. Het is daarmee uitgesloten dat iedere kavel een eigen architectuur en uitstraling krijgt.

Principe van erfwonnen

Verkavelingsopzet

- Kavels gesitueerd aan een gezamenlijk erf
- Doorwaadbaar erf voor langzaamverkeer
- Mix van kavelgroottes

Architectuurtypes

- Een langgevelwoning aan de straat en schuurwoningen aan het erf hierachter

Volumes

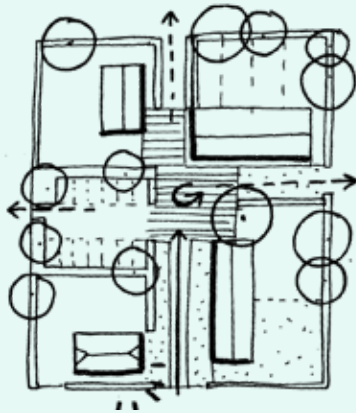
- Oriëntatie naar binnen gericht aan een gezamenlijk erf
- Hoofdwoning 'langgevelboerderij' legt met oriëntatie koppeling tussen de straat en het erf
- Binnen de 'schuurwoning' zijn meerdere adressen mogelijk met behoud van het archetype

Parkeren openbare ruimte

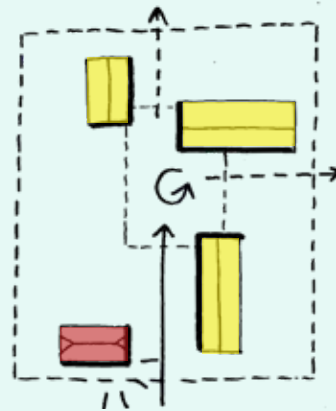
- Parkeren als onderdeel van het erf
- Geclusterd parkeren omzoomd met hagen en bomen
- Toegankelijk via een informele toegangsweg, een karrenspoor o.i.d.

Erfgrenzen

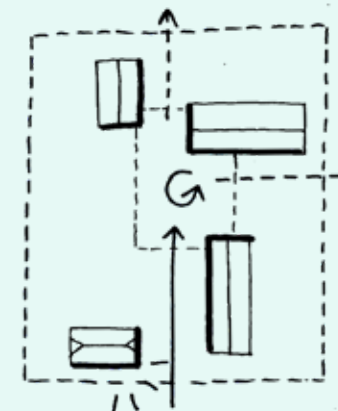
- Hagen en bomen omkaderen het woonveld:
 - Lage hagen, 0,7m hoog, t.p.v. voortuinen
 - Hoge hagen, < 1,8m hoog, t.p.v. achtertuinen
- Landschapsbomen en struweelhaag aan landschapszijde
- Erfgrenzen aan gemeenschappelijke binnenplaats informeel passend bij het landschappelijke karakter met een keuze uit:
 - Lage hagen
 - Hoge hagen
 - Brabants stoepje



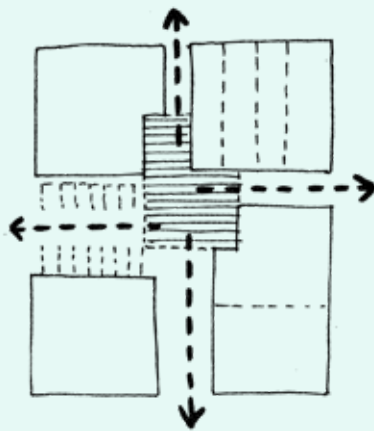
Principe erf



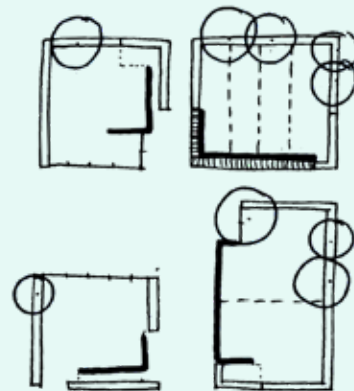
Architectuurtypes



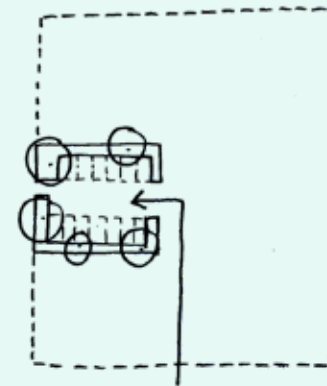
Oriëntatie volumes



Verkaveling



Erfgrenzen



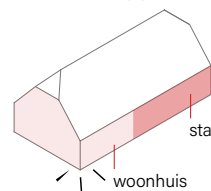
Parkeren openbare ruimte

Langgeveltype

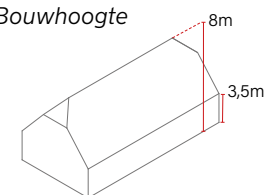
Geïnspireerd op het archetype langgevelboerderij

- Bouwvorm:** Rechthoekige grondvorm
- Positie:** Dakrichting lange zijde evenwijdig aan en georiënteerd op woonstraat
- Grondvlak:** L*B-verhouding 1:3 (> 1:2)
- Dakvorm:** Zadeldak, eventueel gecombineerd met een wolfseind. Dakkapellen enkel toegestaan indien opgenomen in en ondergeschikt aan dakvlak en bedraagt max. 10 % van de gevelbreedte.
- Gevelopeningen:** Gevelopeningen zijn in vorm en maat passend bij het Langgeveltype. Denk aan grote glazen puien met openslaande luiken als herinnering aan de staldeuren.
- Bijgebouwen:** Bijgebouwen bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume, aan-en bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur aan van het hoofdvolume.
- Goothoogte:** maximaal 3,5m
- Nokhoogte:** maximaal 9m
- Dakhelling:** 35-50 graden
- Materiaal gevel:** Basis van handvorm baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur in warme aardetinten zoals roodbruin. Het gebruik van houten (antraciete) rabatdelen in het 'stalgedeelte' is toegestaan.
- Materiaal dak:** Gesmoorde pannen (antraciet) of deels rietgedekt. Glanzende pannen en vlakke pannen niet toegestaan. Zonnecellen integraal onderdeel van dakvlak.
- Detailering:** De detailering is ingetogen. Enkel bij het 'woonhuis' gedeelte zijn rijkere metselwerkdetails denkbaar zoals muizetanden of rollagen.

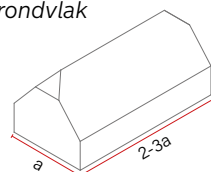
Archetype langgevel



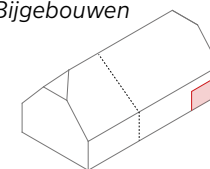
Bouwhoogte



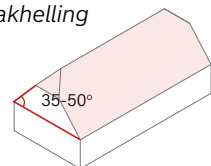
Grondvlak



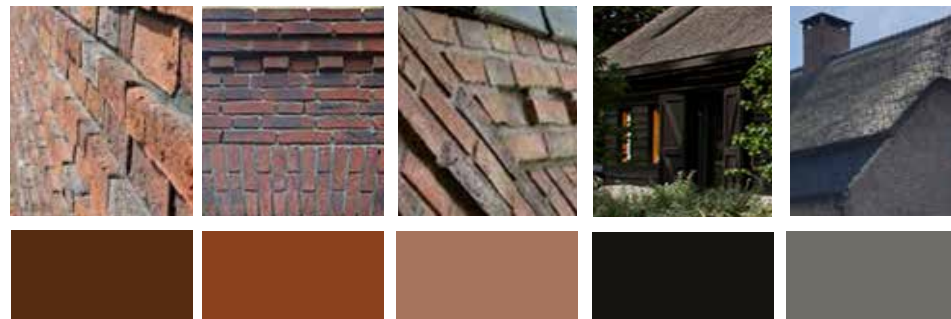
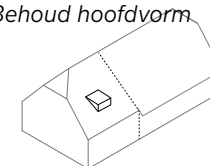
Bijgebouwen



Dakhelling



Behoud hoofdvorm



Kleurenpalet baksteen en pannen | aarde tinten en antraciet gedekt



Gevelindeling en materiaalgebruik baksteen - hout



Voorbeeld garage, berging als onderdeel van het volume



Gevelindeling en materiaalgebruik baksteen - hout



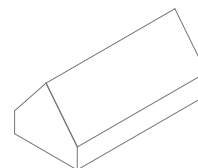
Pannen ter plaatse van het woonhuis

Schuurtype

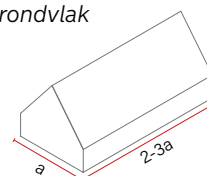
Geïnspireerd op het archetype schuur

- Bouwworm: Rechthoekige grondvorm
- Positie: Lange zijde haaks of evenwijdig aan de hoofdwooning
- Grondvlak: L*B-verhouding 1:2
- Dakvorm: Zadeldak
Dakkapellen zijn toegestaan indien opgenomen in en ondergeschikt aan het dakvlak.
- Dak- en gevelopeningen: Gevelopeningen zijn in vorm en maat passend bij het schuurtype. Dakramen zijn in maat en vorm ondergeschikt aan het dakvlak en bevinden zich enkel in de onderste helft van het dakvlak.
- Bijgebouwen: Bijgebouwen maken bij voorkeur onderdeel uit van het hoofdvolume, aan-en bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur aan van het hoofdvolume .
- Goothoogte: maximaal 3,5m
- Nokhoogte: maximaal 9m
- Dakhelling: 35-45 graden
- Materiaal gevel: Basis van houten rabatdelen in antraciet of houtkleur of (deels gecombineerd met) baksteen metselwerk in warme aardetinten zoals roodbruin. Grote gevelopeningen, semi-transparante gevelbekleding en glazen wanden kunnen onderdeel uitmaken van geheel.
- Materiaal dak: Gesmoorde pannen (antraciet).
Glanzende pannen en vlakke pannen niet toegestaan.
Zonnecellen integraal onderdeel uit van dakvlak.
- Detailering: De detailering is functioneel en ingetogen, passend bij het functionele karakter van het schuurtype.

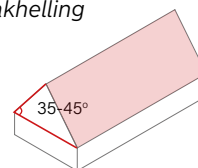
Archetype schuur



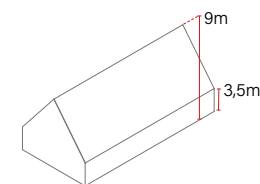
Grondvlak



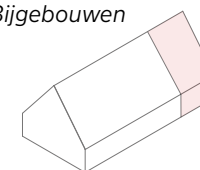
Dakhelling



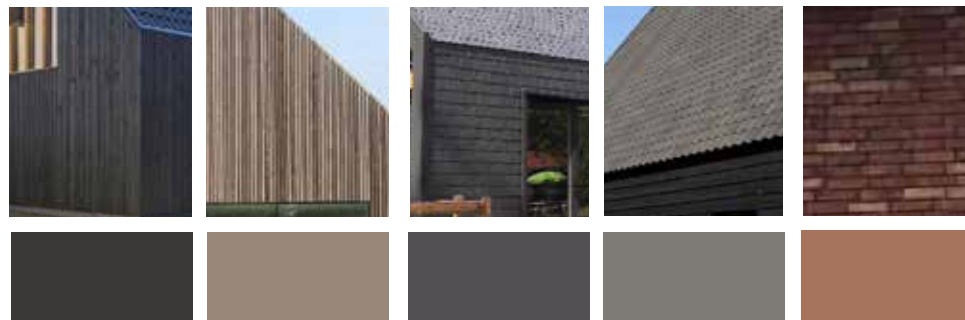
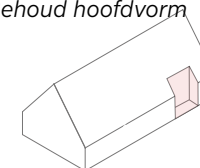
Bouwhoogte



Bijgebouwen



Behoud hoofdvorm



Kleurenpalet gevels en dakbedekking | aarde-, hout- en antraciet tinten



Bijgebouw en schuurwoning vormen een eenheid



Insnede in massa | parkeren in het volume



7.2 Wonen in een buurtschap

De woningen in de buurtschappen zijn gericht naar de paden, de wegen en het landschap. De architectuurstijl is geïnspireerd op de dorpse woning in het Eerselse. Het is een mix van verschillende woningtypes en groottes. Toch wordt gestreefd naar een rustige stedenbouwkundige eenheid door een eenduidige omranding van hagen, gelijkvormigheid in bouwvorm (een rechthoekig grondvorm en een zadeldak gedekt) en in materiaal- en kleurgebruik en een rustige detaillering.

De dorpse sfeer komt ook naar voren bij de twee groene brinken. De woningen zijn hiernaar gericht. Door de aangrenzende rijwoningen te voorzien van een overstek of pergola op de eerste bouwlaag wordt een zogenaamd intermediaire ruimte gecreeërd. Dit is een zachte overgang tussen de gevel en het openbaar gebied. Deze ruimte heeft een breedte van circa 1,2m, in dikformaat en halfstreksverband gestraat. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld een bankje en een bloempot.

Principe van buurtwonen:

Verkaveling

Kavels haaks of evenwijdig aan interne parkeerstructuur

- Doorwaadbaar voor langzaamverkeer
- Mix van kavelgroottes

Architectuurtypes

- De dorpswoning
- Aan landschapzijdes is de goothoogte lager (<3,25m)

Volumes

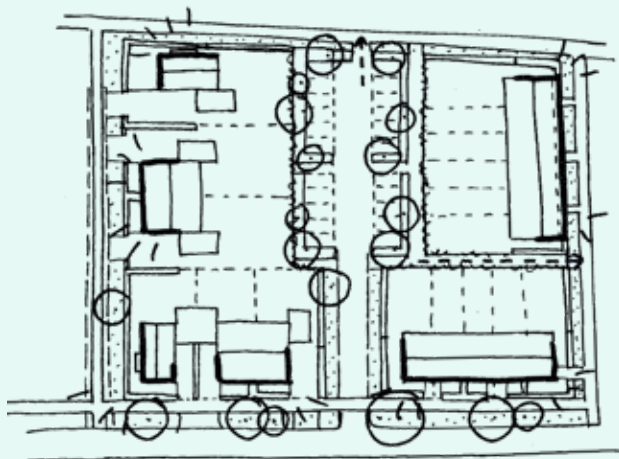
- Oriëntatie naar buiten gericht
- Mix van woontypes
- Zadeldaken (geen samengesteld dak)
- Hoekwoningen met overhoekse oriëntatie
- Rooilijn 2,5 tot 5m of 1,2m i.c.m. een Brabantse stoep
- Bijgebouwen en garages 5m achter de rooilijn van de voorgevel

Parkeren openbare ruimte

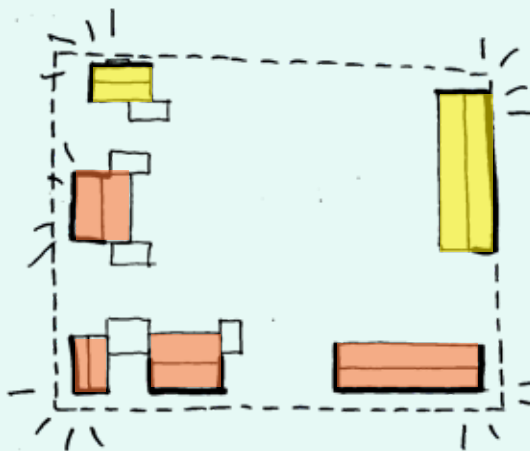
- Parkeerhof intern in woonveld
- Eventuele toegangsweg minimaal 7m breed: rijbaan max. 4,6 (rest is ruimte voor groen evt. met loopstrook)
- Geclusterd parkeren omzoomd met hagen en bomen

Erfgrenzen

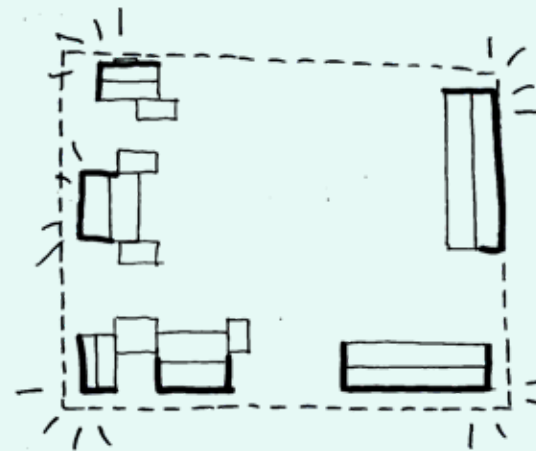
- Hagen (op uitgeefbaar gebied) omkaderen woonveld:
 - Lage hagen, 0,7m hoog, t.p.v. voortuinen
 - Hoge hagen, <1,8m hoog, t.p.v. achtertuinen
- Begroeid hekwerk op erf grens t.p.v. parkeerkoffer
- Bij een rooilijn < 1,2m een Brabantse stoep
- Erfgrenzen niet grenzend of zichtbaar vanuit openbare ruimte zijn vrij.



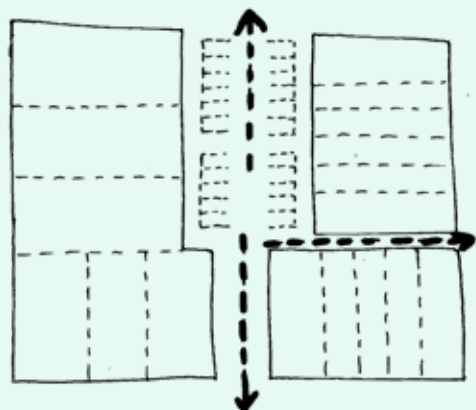
Principe buurtschap



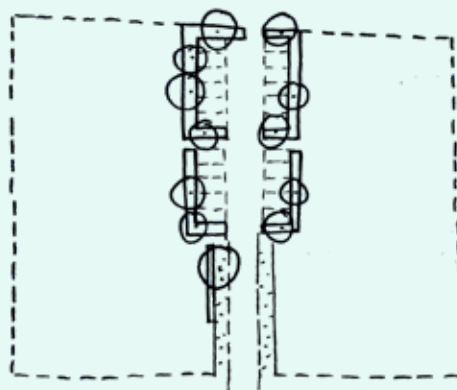
Architectuurtypes



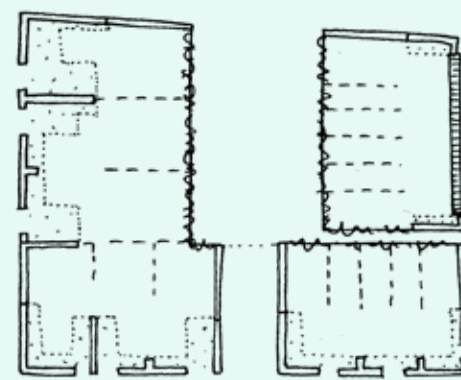
Oriëntatie volumes



Verkaveling



Parkeren openbare ruimte

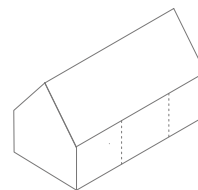


Erfgrenzen

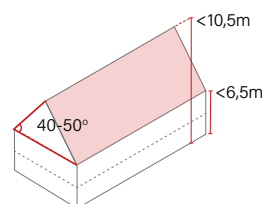
Dorpswoning

Ingetogen dorpswoning, geïnspireerd op de Eerselse burgerwoning

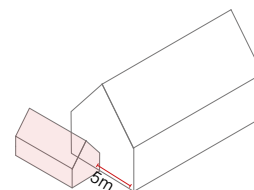
- Bouwvorm: Rechthoekige grondvorm
- Positie: Haaks of parallel aan de interne parkeercoffer
- Dakvorm: Zadeldak, dakkappen zijn ondergeschikt in het dakvlak. Geen samengestelde daken. Asymmetrische daken door verlaagde goothoogte voorstelbaar.
- Overstek: Aan de brinken aandacht voor de intermediaire ruimte, een doorgetrokken zadeldak of een pergola i.c.m. een Brabants stoepje.
- Bijgebouwen: Bijgebouwen staan tenminste 5 meter achter voorgevel.
- Goothoogte: maximaal 6,5m, aan landschapszijde maximaal 3,5m
- Nokhoogte: maximaal 10,5m
- Dakhelling: 40-50 graden
- Materiaal gevel: Basis van baksteen metselwerk in warme aardetinten zoals roodbruin i.c.m. met houten delen in natuurlijke kleur met minimaal 10% houten delen in Natuurlijke kleur.
- Materiaal dak: Gesmoorde pannen (antraciet). Glanzende pannen en vlakke pannen niet toegestaan. Zonnecellen integraal onderdeel van dakvlak.



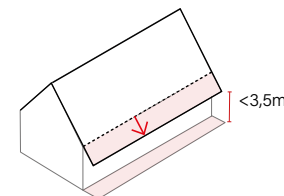
Archetype dorpswoning



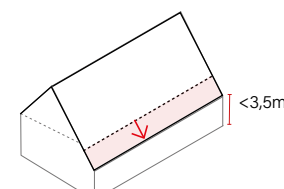
Dakvorm, dakhelling bouwhoogte



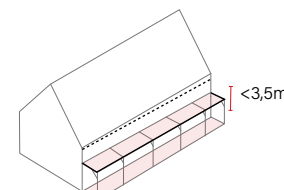
Bijgebouwen



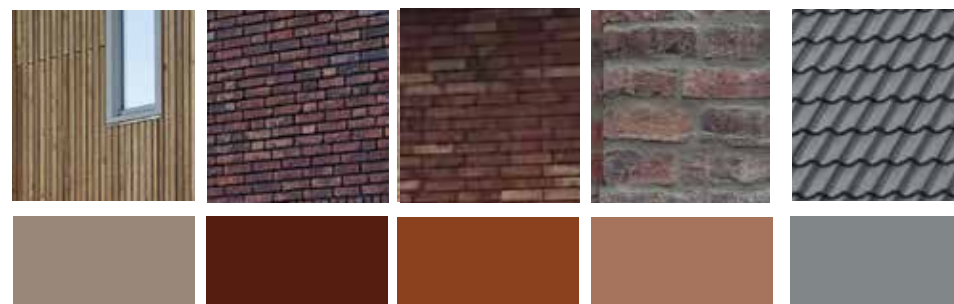
Lage goot landschapszijde met Brabantse stoep



Lage goot landschapszijde



Lage pergola landschapszijde



Kleurenpalet baksteen en pannen | aarde tinten en antraciet gedekt



asymmetrisch dakvlak

7.3 Wonen in de gaarden

In de gaarden staat de informele woonkwaliteit voorop. De woningen staan in een gemeenschappelijke groene ruimte: de boomgaard.

De architectuur van de woningen is geïnspireerd op agrarische schuurtypes maar kunnen in een hedendaagse vertaling uitgevoerd worden.

Van belang is een goede overgang van de gevel naar het openbaar gebied. Pergola's of grote dakoverstekken vormen een zachte overgang tussen de privé buitenruimte en de gemeenschappelijke buitenruimte. Door lage hagen, of een verharde plint (het Brabantse stoepje) wordt de privéruimte geduid.

Het doel is om 1 samenhangend architectuurbeeld in de gaarden te laten ontstaan, waarbij de volumes los liggen in de gaard en samen één ingetogen architectuurbeeld vormen. Daarvoor dienen de woningen onder 1 architectuur te worden ontworpen, met als archetype de 'schuurwoning'. De 'schuren' kunnen verschillende woningtypen bevatten, zoals rug-aan-rug woningen of levensloopbestendige woningen. De opgave is om deze verschillende typen als één familie vorm te geven.

Principe van gaardwonen:

Verkaveling

- Kavels gericht op brink en het landschapspark
- Doorwaadbaar voor langzaamverkeer
- Mix van kavelgrootte
- Kleine private tuinen, zorgvuldige inpassing kavelgrenzen en ruimte houden voor collectieve (over) tuinen

Architectuurtypes

- Geïnspireerd op schuurtypes, met een hedendaagse vertaling
- Alle volumes vormen een duidelijke familie qua architectuur

Volumes

- Volumes alzijdig georiënteerd: 'gezicht' aan brink, landschapspark en binnenplaats.
- Hoekwoningen met overhoekse oriëntatie

- Bijgebouwen en bergingen onderdeel van het hoofdvolume

Parkeren openbare ruimte

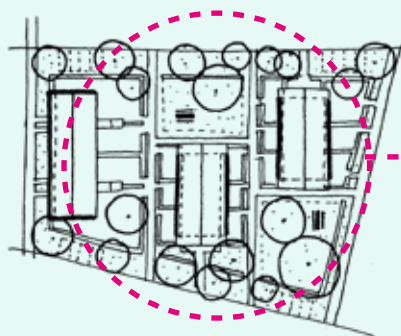
- Parkeren haaks op de woonstraten
- Binnenwereld autovrij
- Parkeren maakt deel uit van de groene bermen met gestrooide bomen

Erfgrenzen

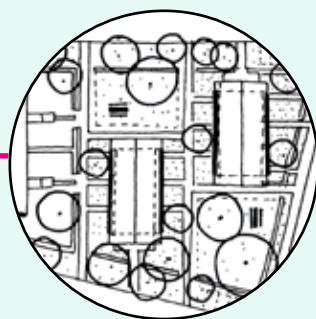
- Lage hagen omkaderen het woonveld
- Lage hagen als erfafscheiding. Hagen bij achtertuinen < 1.2m
- Brabantse stoep bij een rooilijn <1,2m

Bomen

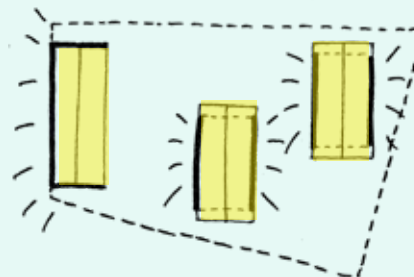
- 'Vruchtdragende' bomen als walnoot, kastanje, prunus zowel binnen het woonveld als de direct aangrenzende bermen en brink



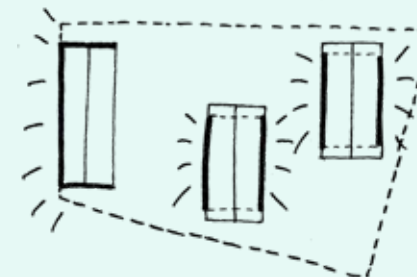
Principe gaard



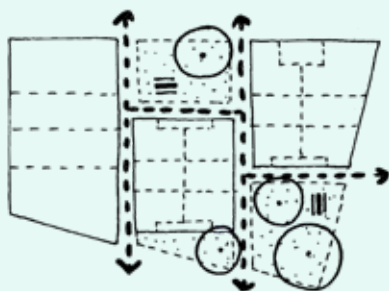
Alternatief zonder privétuin, met
semi openbaar Brabants stoepje



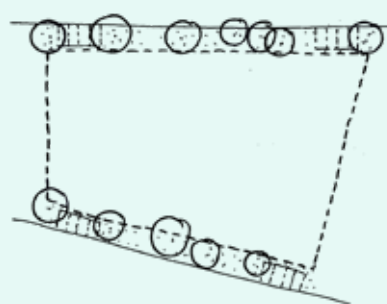
Architectuurtypes



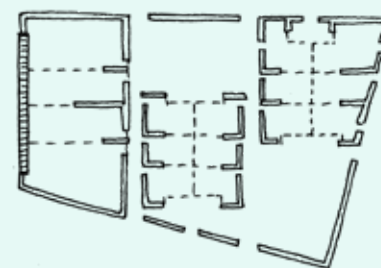
Oriëntatie volumes



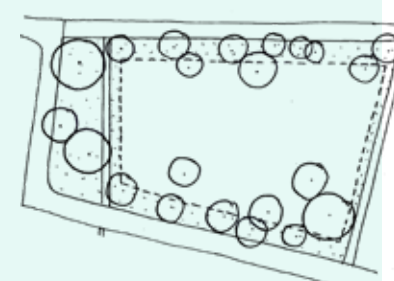
Verkaveling



Parkeren openbare ruimte



Erfgrenzen



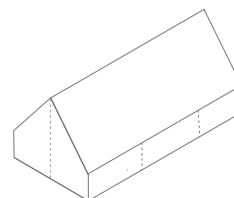
Bomen

Gaardwonen

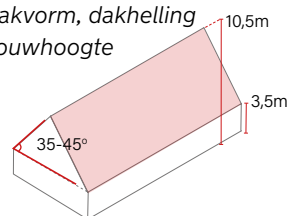
Eigentijdse vertaling van een schuurtype

Bouwvorm:	Rechthoekige grondvorm
Positie:	Aan de brink en aan het centrale park
Dakvorm:	Zadeldak. Dakkapellen toegestaan indien opgenomen in en ondergeschikt aan dakvlak. Hout van gevel wordt doorgezet: géén ander gevelmateriaal op dakkapel.
Dak- en gevelopeningen:	Gevelopeningen in vorm en maat passend bij het schuurtype. Dakramen in maat en vorm ondergeschikt aan dakvlak en bevinden zich enkel in onderste helft dak.
Overstek:	Aan de brinken aandacht voor de intermediaire ruimte, een doorgetrokken zadeldak of een pergola i.c.m. een Brabants stoepje.
Bergingen:	Berging bij voorkeur onderdeel van architectuur, bv in vorm langgerekte bergingskast die ook dienst doet als erfgrans of op kop van de gevel. Indien tegen kopgevel geplaatst, dan bovenzijde als terras op verdieping vormgegeven en kap doorgetrokken tot voorzijde berging.
Goothoogte:	Standaard 3,5m. 6m is voorstelbaar mits aandacht voor intermediaire ruimte door toepassing pergola of overstek op 3,5m hoogte.
Nokhoogte:	maximaal 10,5m
Dakhelling:	35-45 graden
Materiaal gevel:	Basis van houten rabatdelen in antraciet of houtkleur of (deels gecombineerd met) baksteen metselwerk in warme aardetinten zoals roodbruin.
Materiaal dak:	Gesmoorde pannen (antraciet). Geen glanzende en vlakke pannen. Zonnecellen integraal onderdeel van dakvlak.
Detailering:	De detailering is functioneel en ingetogen, passend bij het functionele karakter van het schuurtype.

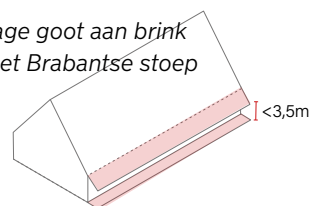
Archetype schuur



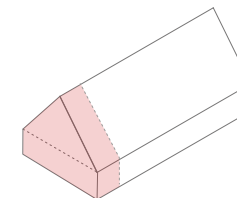
Dakvorm, dakhelling
bouwhoogte



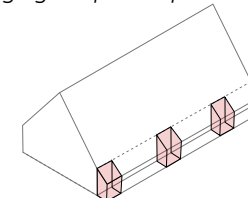
Lage goot aan brink
met Brabantse stoep



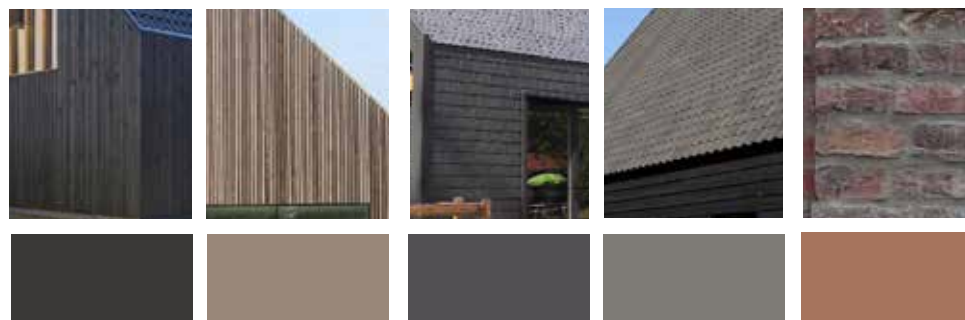
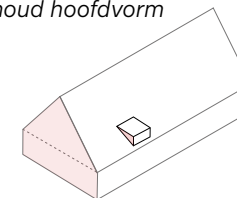
Bergingen op de kop van de gevel



Bergingen op de kop van de gevel



Behoud hoofdvorm



Kleurenpalet gevels en dakbedekking | aarde-, hout- en antraciet tinten



7.4 Duurzaamheid, natuurinclusief, biobased bouwen

De landelijke locatie van Veldhoek is een uitgelezen mogelijkheid om met, door en voor de natuur te bouwen. Duurzaamheid, natuurinclusief en biobased bouwen zijn daarom een zichtbaar onderdeel van de architectuur.

Water vasthouden

Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar een retentie op eigen terrein of naar de openbare ruimte op de daartoe aangewezen plekken.

Groene daken

Groendaken zijn niet verplicht, maar worden op de platte daken van bijvoorbeeld bergingen en garages wel gestimuleerd vanwege waterretentie, reductie van hittestress en bijdrage aan biodiversiteit.

Natuurlijke zonwering

Woningen worden zoveel mogelijk passief koel gehouden door natuurlijke zonwering als luiken, lamellen of overstekken. Actieve koeling met een hoge energievraag wordt zoveel mogelijk vermeden.

Natuurinclusief

De architectuur is natuurinclusief, bijvoorbeeld door toepassing van nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten of door het dak (gedeeltelijk) geschikt en toegankelijk te maken als nestgelegenheid voor vogels.

Circulair en biobased

De toegepaste materialen zijn zoveel mogelijk circulair of biobased. Niet alleen voor de gevel, maar ook voor de isolatie, constructie, trappen, kozijnen en deuren. Denk aan strobouw of kalkhennep voor de constructie, gevels van houten latten, isolatie van vlas of gerecyclede materialen voor de afwerking van bijvoorbeeld de keuken.



Nestkasten houten gevel



Vlasisolatie



Strotec panelen



Zonwering lamellen

**RUIJTER
DE
HOEVEN**