
STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING & BEELDKWALITEITSPLAN

DE HEYDAEL DUIZEL

INHOUDSOPGAVE

DEEL A - STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	3
INLEIDING	4
ANALYSE PLANGEBIED	5
Het plangebied	5
Ligging in omgeving	6
Historische ontwikkeling	7
Hydrologische situatie	9
Geluid, luchtkwaliteit en stikstof	10
Relevant beleid	11
Karakteristieken locatie	13
UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING	14
GEBIEDSCONCEPT	15
STEDENBOUWKUNDIG PLAN & STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING SITUATIE	16
STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	17
Programma	17
Ontsluiting en wegprofielen	18
Parkeren	19
Openbare ruimte & groeninrichting	20
DEEL B - BEELDKWALITEITSPLAN	23
VISIE BEELDKWALITEIT	24
Algemeen	24
Architectuur en bouwvorm	25
Kleur en materiaalgebruik	26
Referentiebeelden	27
Erfafscheidingen en zijgevels	28
Criteria bebouwing	29
Biodiversiteit en klimaatadaptatie	30

DEEL A

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

INLEIDING

Voor u ligt de stedenbouwkundige uitwerking voor plan de Heydael. Naast de stedenbouwkundige uitwerking zijn ook de bijbehorende uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen. Deze vormen de randvoorwaarden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en dienen tevens als toetsingskader bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling.

DE HEYDAEL

Aan de rand van Duizel, op de hoek van de Akkerstraat en Meerstraat, liggen een aantal agrarische percelen. De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft in 2022 vastgesteld dat deze locatie eventueel passend zou kunnen zijn voor woningbouw in Duizel. In het najaar van 2023 heeft de gemeente Eersel een uitgangspuntennotitie op laten stellen door landschapsarchitect Verhoeven de Ruijter. In deze notitie staan voorwaarden gedefinieerd waarbinnen woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk is.

Areven Vastgoedontwikkeling en Van Schijndel Bouwgroep zien kansen voor het ontwikkelen van deze locatie en hebben afspraken gemaakt met de grondeigenaren van dit gebied. De Heemkundige Studiekring 'De Acht Zaligheden' heeft op basis van toponiemen uit de omgeving een naam voorgesteld voor deze locatie. Zo is de naam De Heydael voor het plan ontstaan.

DUIZEL

Duizel is één van de Acht Zaligheden in de Brabantse Kempen. Met haar ruim 2.000 inwoners en circa 850 woningen behoort Duizel tot de gemeente Eersel. Duizel heeft een eigen basisschool en goede verbindingen met omliggende dorpen en een aansluiting op de A67. Het centrum van Eersel met cafés, restaurants, winkels en andere voorzieningen ligt vlakbij. Mensen wonen graag in Duizel en voelen zich zeer betrokken bij het dorp. Duizel kent een actief verenigingsleven en heeft een eigen sportpark. Een gemoedelijk dorp waar het gewoon goed wonen is.



ANALYSE PLANGEBIED HET PLANGEBIED

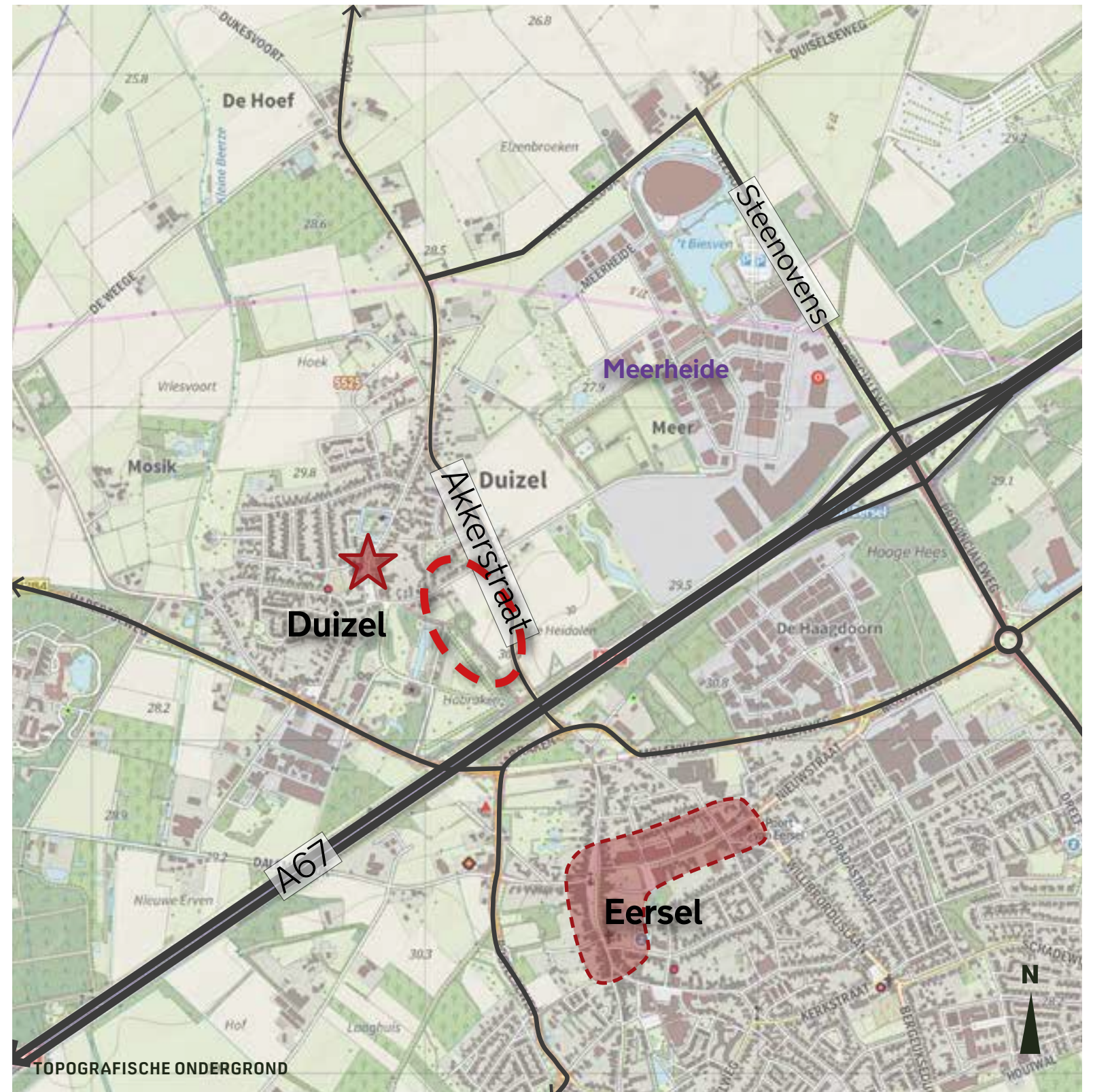
Locatie De Heydael ligt tussen de Meerstraat en de Akkerstraat, aan de rand van Duizel. Het gebied ligt op 300 meter van het Smitseind, het centrale plein van Duizel met kerk, dorps huis en basisschool.

- Het kruispunt Meerstraat-Akkerstraat vormt de dorpsentree van Duizel vanuit Eersel.
- Ten westen van het studiegebied ligt de Landgoed Duyselshof (stoeterij). Dit gebied is omsloten met hekken en niet toegankelijk. Vanuit de Meerstraat ligt er wel een wandel- en fietspad naar het zuiden. Dit pad komt uit op het fietspad tussen de Akkerstraat en Wolverstraat, parallel aan de snelweg A67.



ANALYSE PLANGEBIED LIGGING IN OMGEVING

- De locatie ligt aan de zuidoost kant van Duizel, tussen de Akkerstraat en Meerstraat. Het is onderdeel van een aantal open akkers aan de zuid oost kant van Duizel
- De Akkerstraat vormt een directe verbinding met het centrum van Eersel. Via de Akkerstraat of de Steenovens wordt Duizel ontsloten naar de oprit van de A67.
- De A67 ligt direct ten zuiden van het gebied. De kruising met de Akkerstraat is ongelijkvloers.
- Ten oosten van de locatie ligt het bedrijventerrein Meerheide.



ANALYSE PLANGEBIED HISTORISCHE ONTWIKKELING

SITUATIE ROND 1900

- De locatie is onderdeel van het akkercomplex tussen Duizel en Eersel.
- Verschillende wegen zijn al herkenbaar in de oude kaart, zoals de Akkerstraat, Meerstraat en het pad langs de stoeterij. Ook het bosje ten zuidoosten van het plangebied stond er al rond 1900.

SITUATIE ROND 1960

- Op de kaart zijn aan de noordzijde van het plangebied twee laagtes zichtbaar. Dit zijn vermoedelijk kleine afgravingen.

HUDIGE SITUATIE

- Duizel heeft zich ontwikkeld op het akkercomplex. De dorpsrand ligt nu tot aan de Meerstraat.
- De Akkerstraat is na de aanleg van de snelweg verlegd. Het landgoed Duysel's Hof is ontwikkeld tot aan de historische route aan de westzijde van het plangebied.

ROND 1900



ROND 1960



HUDIGE SITUATIE



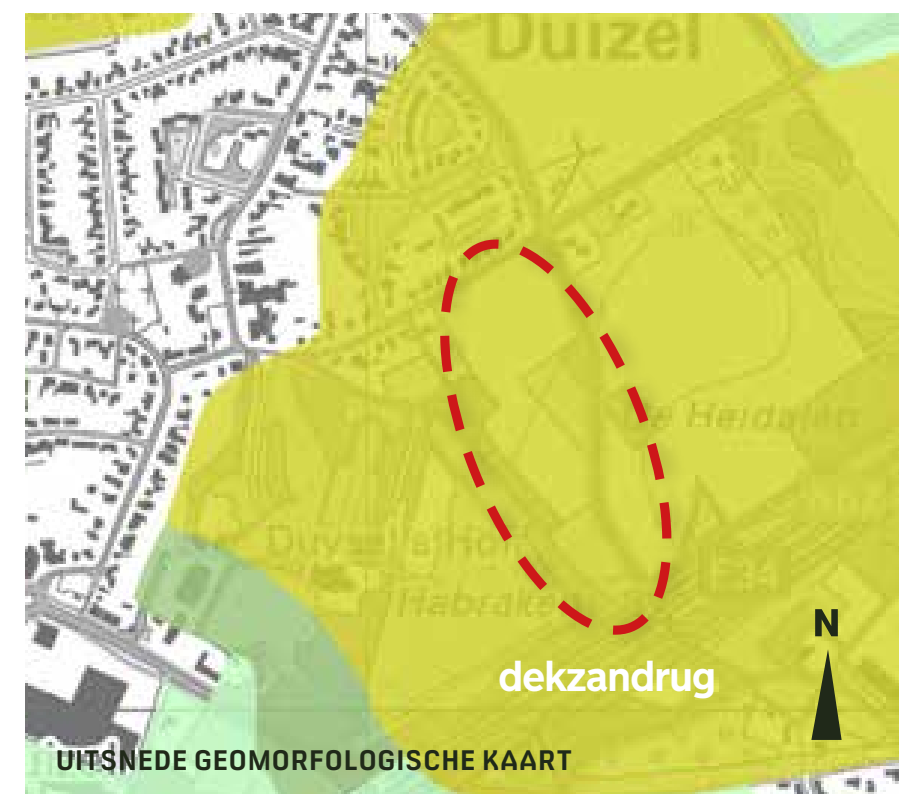
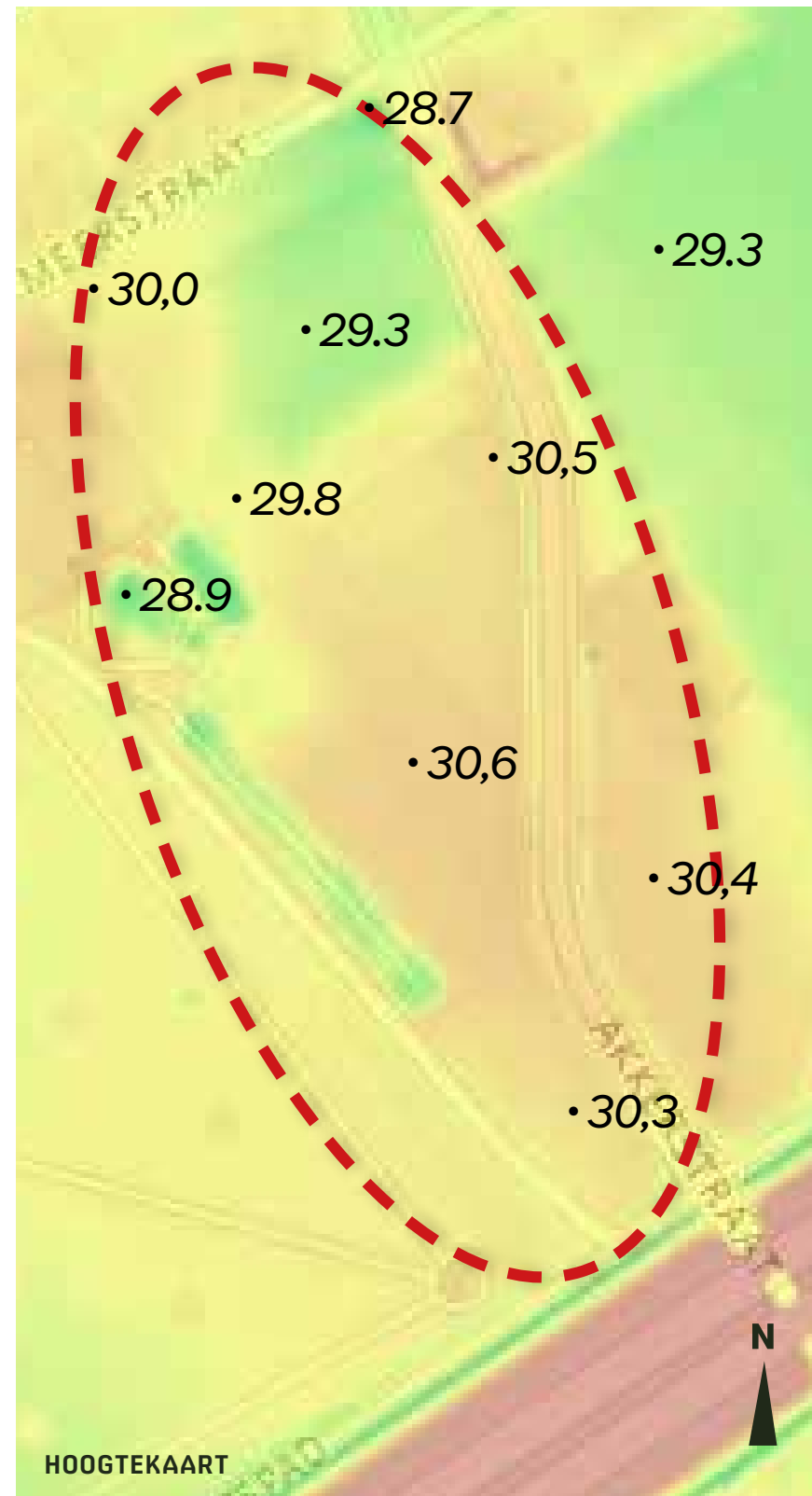
ANALYSE PLANGEBIED HISTORISCHE ONTWIKKELING

ONDERGROND

- De eeuwenlang bemestte akkers bestaan uit een humusrijke laag, waardoor zij ook nu nog zeer geschikt zijn voor landbouwgebruik. Het plangebied bestaat geheel uit deze zwarte enkeerdgronden.

HOOGTEVERLOOP

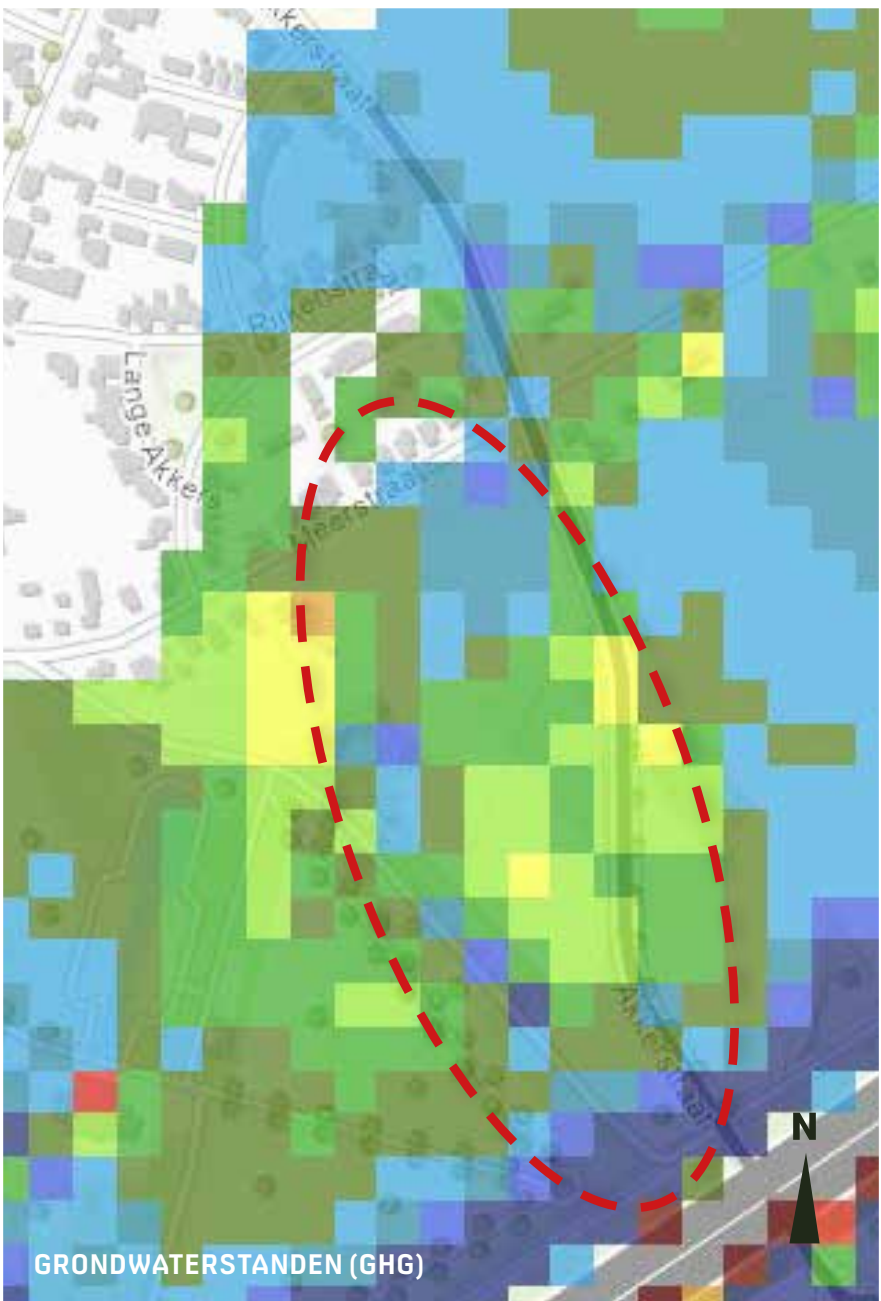
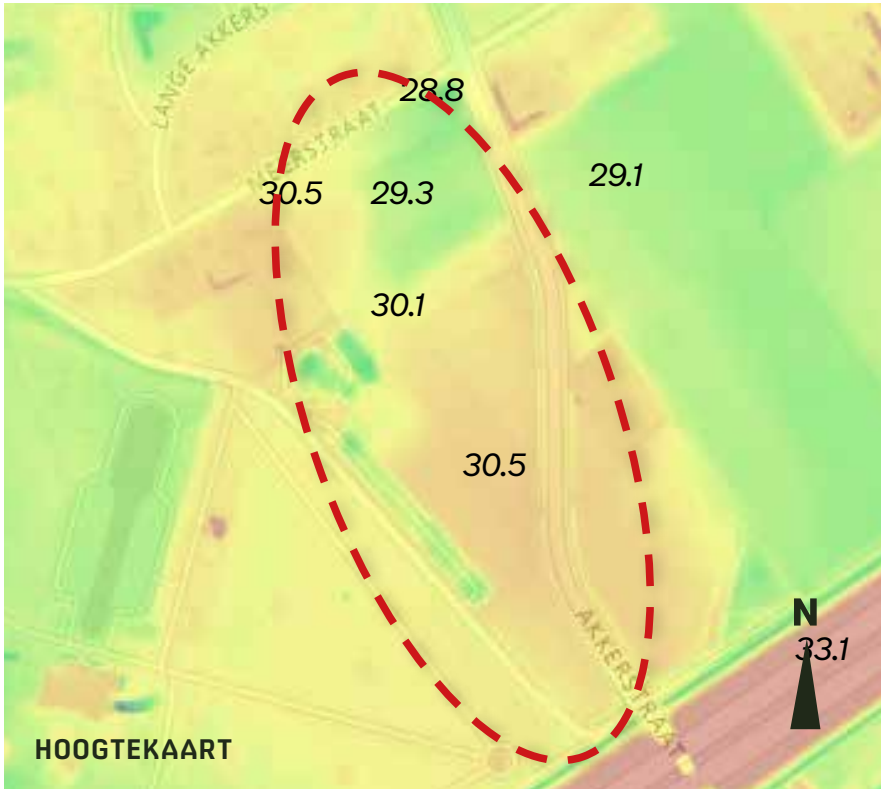
- Door de vermoedelijke afgraving in het verleden en groundbewatering in de jaren erna is er een laagte van ca. 1 meter diepte in de dekzandrug ontstaan, ter hoogte van Meerstraat en Akkerstraat.
- De snelweg ten zuiden van het studiegebied ligt verhoogd.



ANALYSE PLANGEBIED

HYDROLOGISCHE SITUATIE

- De grondwaterstanden volgen de maaiveldhoogtes van het landschap. De hoek tussen Meerstraat-Akkerstraat heeft door de afgraving hogere grondwaterstanden.
- Er zijn geen aanwijzingen voor een slecht doordringbare laag in de bodem of kwelstroom (bureaustudie o.b.v. informatie uit kaartbank Provincie Noord-Brabant).
- Het gebied ligt buiten de beekdalen. Opkomende kwel speelt hier geen rol.



LEGENDA

20-40 cm	100-120 cm
40-60 cm	120-140 cm
60-80 cm	140-160 cm
80-100 cm	160-180 cm

ANALYSE PLANGEBIED GELUID, LUCHTKWALITEIT EN STIKSTOF

In de directe nabijheid van het plangebied loopt de snelweg A67. Dit heeft er toe geleid alvast onderzoek te laten verrichten naar de geluidsbelasting, luchtkwaliteit en stikstof. Conclusies en aanbevelingen die vanuit deze onderzoeken naar voren kwamen, zijn meegenomen in de stedenbouwkundige opzet.

A. GELUID

Wat: Quick scan door De Roever Omgevingsadvies.

Doel: inzicht krijgen in geluidsbelasting op de locatie.

Conclusie: Bij de woningen in het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied (dichtst bij de snelweg) wordt de

grenswaarde van geluidsbelasting (max 60 dB) overschreden. Er dient daarom bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de situering van de gevels door deze parallel aan de A67 te situeren. Daarnaast is het advies om deze uit te voeren met een stille gevel. Bij de overige woningen in plan valt geluid binnen de wettelijke normering.

B. LUCHTKWALITEIT:

Wat: Memo luchtkwaliteit door Nox advies.

Doel: inzicht krijgen in het effect van het project op de luchtkwaliteit.

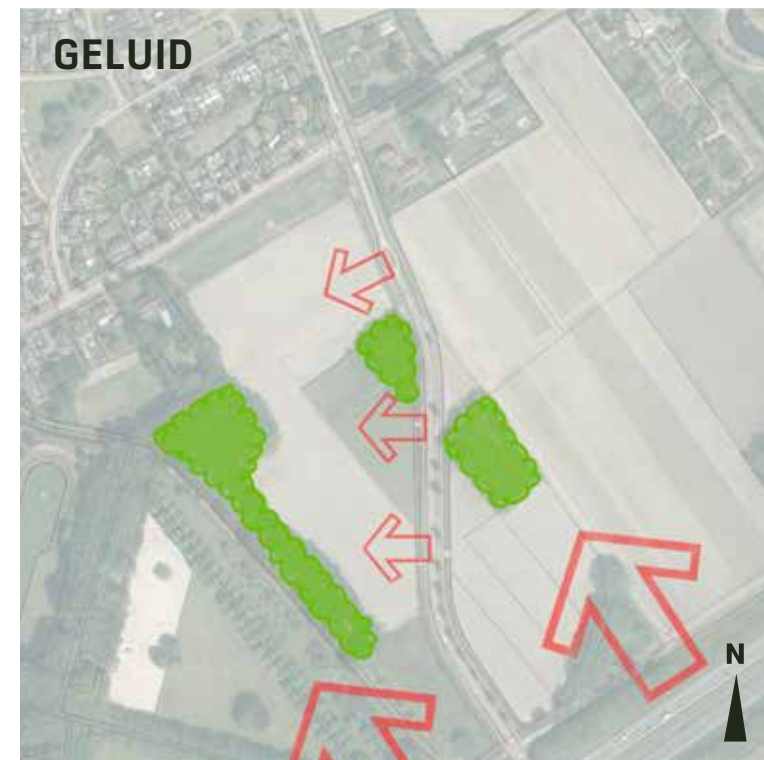
Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor dit project.

C. STIKSTOF:

Wat: Memo stikstofonderzoek met Aerial 2024 berekening door Nox advies.

Doel: inzicht in stikstofeffecten voor instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen of extra maatregelen nodig voor stikstofemissie zowel in de aanleg- en bouw als in de gebruiksfase.



ANALYSE PLANGEBIED RELEVANT BELEID

WATERSCHAP

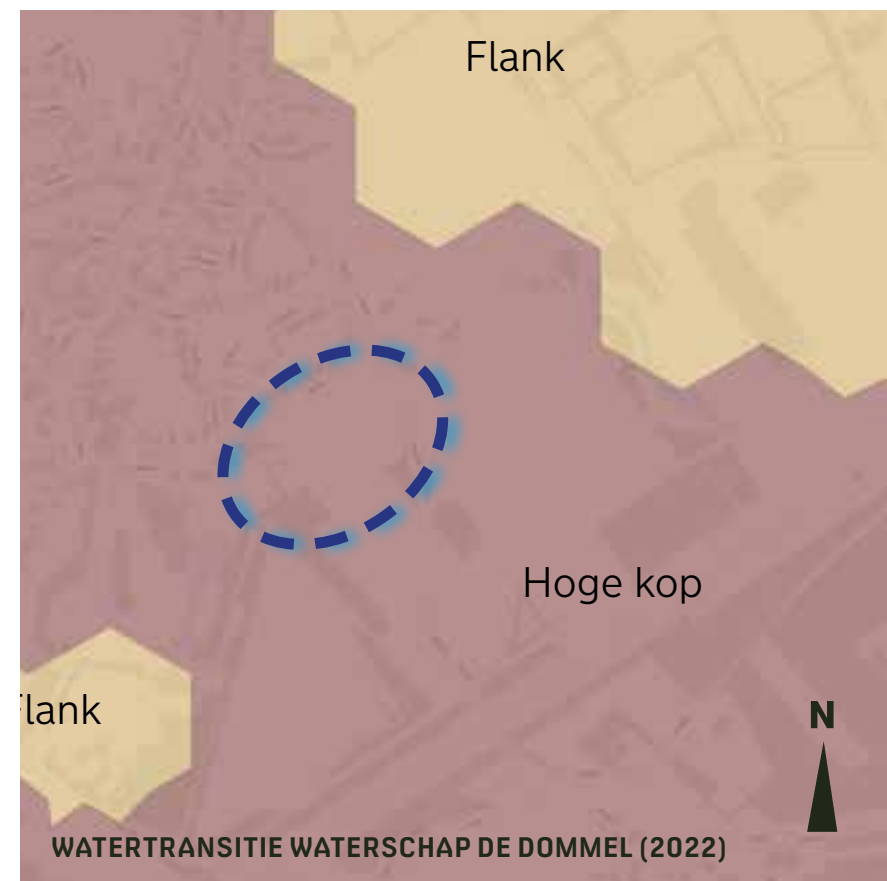
HANDELINGSPERSPECTIEF WATERTRANSITIE

- Hoge kop: inzetten op infiltratie van regenwater. Beter recreatief ontsluiten van deze zijde van het dorp.
- Het plangebied ligt geheel op een hoge kop.

GEMEENTE EERSEL

OMGEVINGSVISIE 2.0 EN GROEN LOONT!

- Versterken groene leefomgeving voor bewoners.
- Landschapstype respecteren, versterken en/of herstellen.
Het plangebied is onderdeel van de oude cultuurgrond.
Inzetten op kleinschaligheid met houtwallen en kleine bossages.
- Kempisch Beleid Wonen juli 2024.



ANALYSE PLANGEBIED

KARAKTERISTIEKEN LOCATIE

KARAKTERISTIEKE DORPSRAND

- De entree wordt nu gekenmerkt door het stedelijke aanzicht van de woningen aan de Meerstraat.
- De Meerstraat grenst direct aan de akker, de landschappelijke inpassing van de dorpsrand ontbreekt.



ANALYSE PLANGEBIED

KARAKTERISTIEKEN LOCATIE

Ter hoogte van de Meerstraat ligt de entree van Duizel. Een anonieme plek door de harde overgang van stedelijk gebied naar landschap met zijkanten van percelen met hoge hagen.

Meerstraat: een stenige en harde overgang van het dorp naar het landschap. Landschappelijke inpassing ontbreekt.

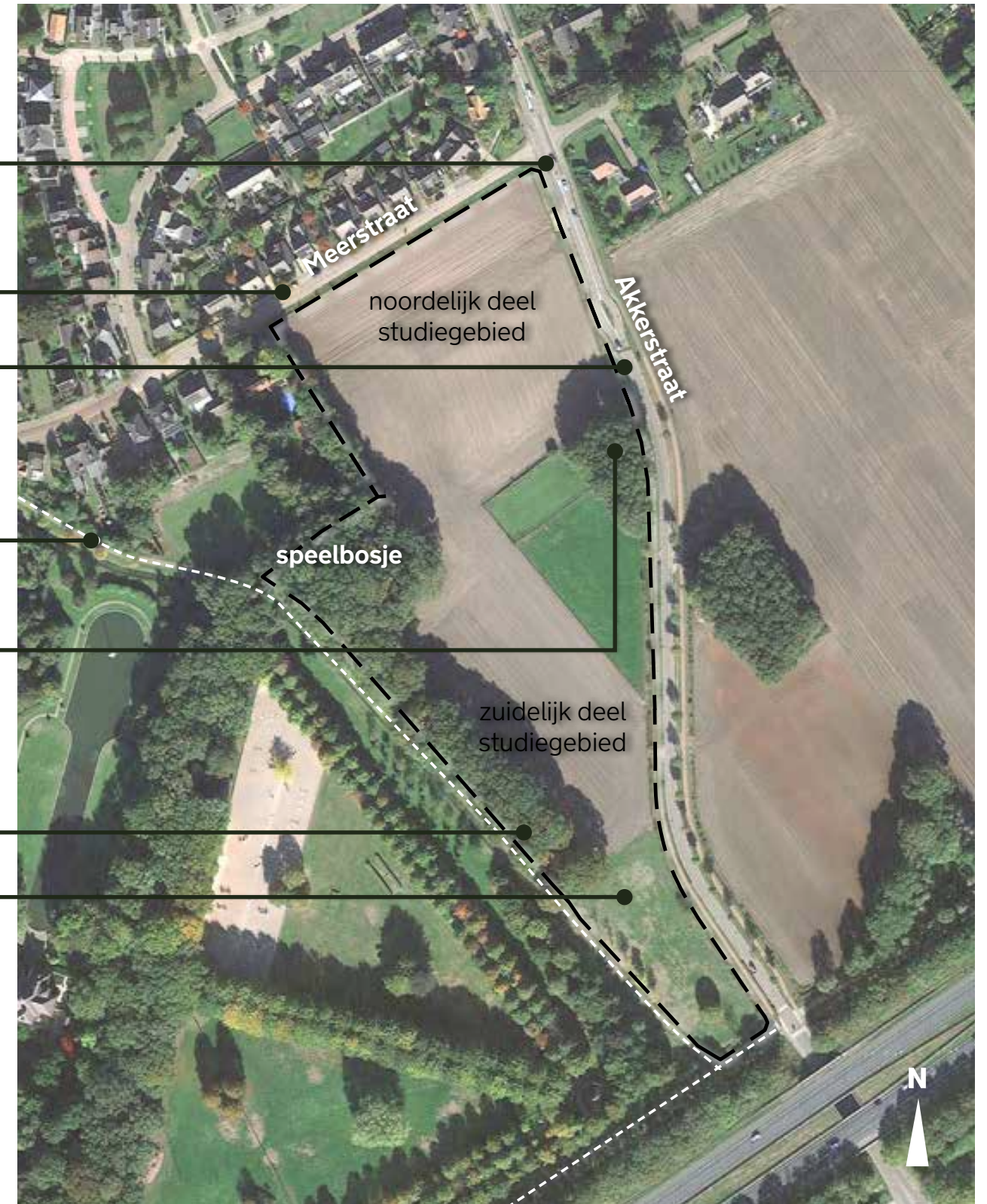
De Akkerstraat is een gebiedsontsluitingsweg en vormt een belangrijke verbinding voor Duizel met Eersel.

Recreatief wandel/fietspad aan de westzijde van het plangebied met daaraan een afwisselend (speel)bosje met hoogte verschillen.

De boscomplexjes aan de Akkerstraat zijn een duidelijk oriëntatiepunt en de coulissen werking hiervan deelt het studiegebied op in tweeën. De akker aan de Meerstraat ten noorden van deze bosjes heeft een sterke relatie met de dorpsrand en ligt aan de entree van Duizel. Het gebied ten zuidwesten van het bosje is iets kleinschaliger en doet mee in de coulissen werking van de verschillende boscomplexjes.

Fraaie bosrand aan de westzijde van het plangebied.

Het akkergebied aan de Akkerstraat kenmerkt zich door bosranden en verschillende kleine boscomplexjes. Deze bosjes zijn onderling niet ecologisch verbonden.



UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING

Om te komen tot een zo evenwichtig en passend mogelijk plan, zijn hieronder de uitgangspunten voor de ontwikkeling opgesomd.

1. AFRONDING VAN HET DORP EN VERSTERKEN ECOLOGISCHE WAARDEN LANDSCHAP De landschappelijke inpassing van een woonontwikkeling past bij het aanliggende landschap van bosstroken en bosjes. Twee nieuwe bosstroken zorgen voor een robuuste inpassing en verbinden de bestaande boselementen: een bosstrook langs de Akkerstraat en één ten zuiden van de nieuwe woonontwikkeling. Samen met kruidenrijke randen langs de overgebleven akkergronden zorgen zij voor een versterking van de biodiversiteit.

2. HERKENBARE EN FRAAIE DORPSENTREE De kruising Meerstraat-Akkerstraat blijft de dorpsentree. De woonontwikkeling krijgt daarom geen front aan de Akkerstraat. Op de hoek van de kruising houdt de ontwikkeling rekening met deze entree-functie.

3. VERSTERKING RECREATIEVE WAARDE Met de ontwikkeling worden bestaande paden aan elkaar gekoppeld, waardoor voor nieuwe en bestaande bewoners ommetjes ontstaan.

4. CONCEPT RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING AKKERSTRAAT/ MEERSTRAAT GEMEENTE EERSEL In de nadere uitwerking van de woningen en materialisatie zal het Concept randvoorwaarden ontwikkeling Akkerstraat / Meerstraat van de gemeente Eersel meegenomen worden.

5. KEMPISCH BELEID WONEN JULI 2024 Het woningbouwprogramma zal voldoen aan het Kempisch beleid Wonen 2024. Dit houdt onder andere in dat 2/3 van de woningen in het plan zal vallen in de categorie goedkoop of betaalbaar.

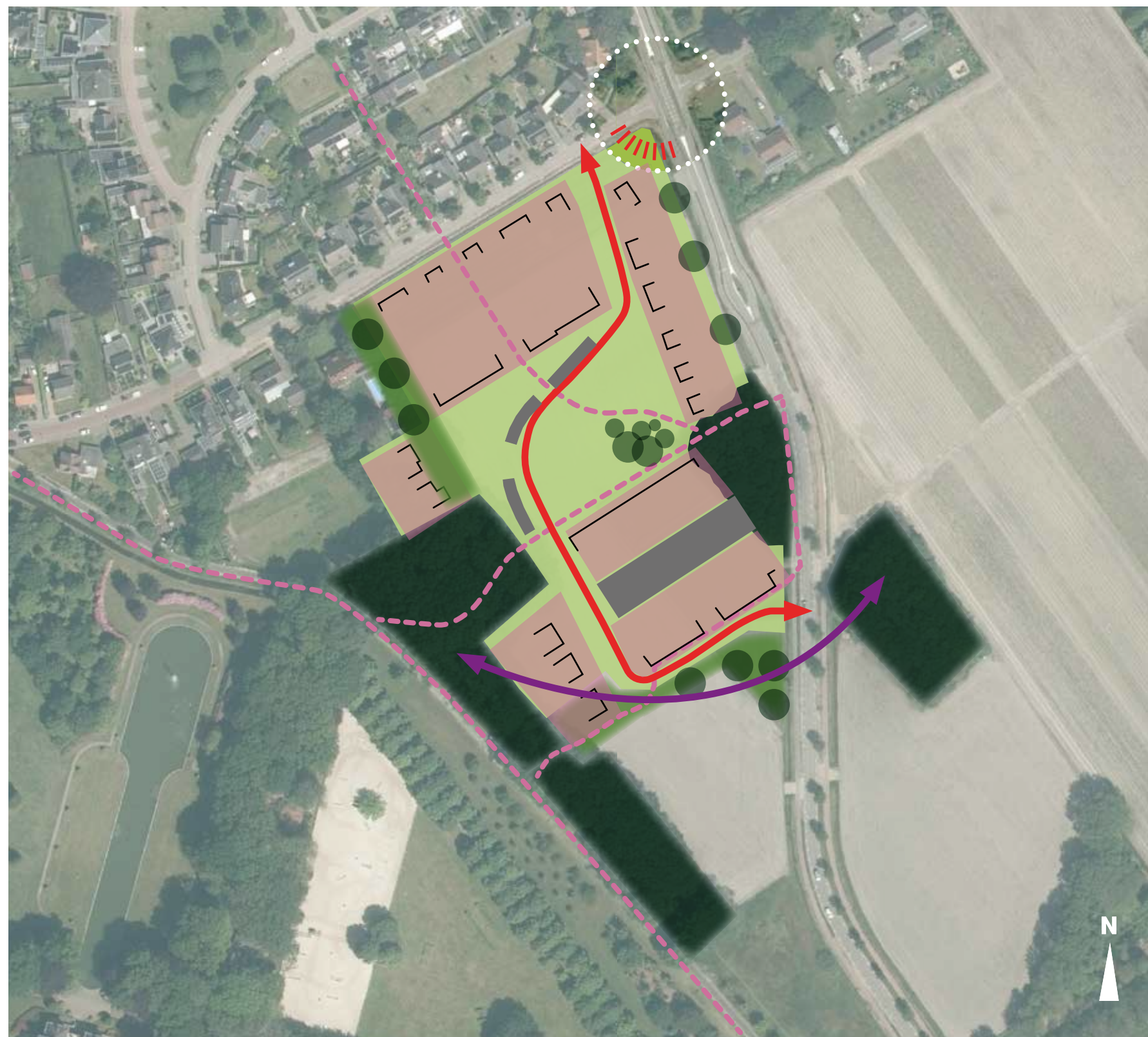
6. RELEVANTE ONDERZOEKEN Natuurlijk zal de ontwikkeling vallen binnen de regel- en wetgeving vanuit de overheid met milieucontouren zoals geluid, stikstof en luchtkwaliteit.



GEBIEDSCONCEPT

De nieuwe woonbuurt oriënteert zich enerzijds aan de lintbebouwing van de Meerstraat en anderzijds op een gemeenschappelijke groenruimte hierachter. Op de hoek vormt een fraaie overhoek de nieuwe markante dorpsentree.

- De ontwikkeling verknoopt meerdere recreatieve paden: noord-zuid wordt de Meerstraat verbonden met het fietspad richting Eersel, oost-west wordt het pad verbonden richting het Sgt. Arthur Fraserpad.
- De dorpsentree van Duizel wordt ingezet door een groene ruimte, zodat een herkenbare entree met iets naar achter een front van de nieuwe bebouwing. Deze groene ruimte biedt ruimte voor waterberging.
- De twee bospercelen worden met elkaar verbonden door de aanleg van brede bossingels. Deze bossingels dienen tevens als landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van de woonontwikkeling is verder uitgewerkt.
- De woningen aan de Meerstraat sluiten aan op de stedenbouwkundige opzet aan de noord- en westzijde van de straat. Woningen zijn 1 tot 2 lagen met kap. Er is laanbeplanting aan beide zijden van de straat.
- Het woonhof wordt ontsloten vanuit de Meerstraat. Deze weg heeft een smalle rijbaan en een groene berm.
- Centraal in het woonhof ligt een groene ruimte waaraan de woningen staan georiënteerd. De groene zone biedt ruimte voor spelen en waterberging.
- De bebouwing achter het lint heeft een samenhangende architectuur met een dorpse uitstraling.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN & STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING SITUATIE

Het versterken van de groene leefomgeving, het maken van een herkenbare dorpsentree in Duizel en de landschappelijke inpassing vormen de belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp van het stedenbouwkundige plan.

Het plan is opgebouwd rondom een grote groene openbare ruimte, die het centrale hart vormt van deze uitbreiding aan de rand van Duizel. Rondom dit groene centrale gebied staan verschillende woningtypen, die de begrenzing vormen van deze parkachtige ruimte, die plaats biedt aan recreatie, spelen en ontmoeten, maar ook ruimte biedt aan waterberging en (stevige) groenstructuren.

De ontsluiting van deze nieuwe gebiedsontwikkeling vindt plaats vanaf de Meerstraat en in een meanderende beweging gaat de ontsluitingsweg door het plangebied heen om aan de zuidzijde aan te takken op de Akkerstraat.

Aan de westzijde worden vijf vrijstaande woningen ingepast in de huidige groenstructuur die wordt gevormd door de fraaie bosrand en het speelbosje langs het bestaande wandelpad. Hier is gekozen voor een losse bebouwing in de vorm van vrijstaande (patio)woningen. Daardoor blijft de omliggende bomenstructuur duidelijk herkenbaar.

De reeds aanwezige groenstructuur wordt verder versterkt door de aanleg van extra bosschages en een groene wal langs de Akkerstraat. Hierdoor worden de woningen gelegen langs de Akkerstraat aan de achterzijde "ingepakt" en vormt de groenstrook een prettige begeleiding langs de hoofdontsluitingsweg richting Duizel. De extra bosschages, de groene invulling van het middengebied en de aanleg van kruidenrijke randen langs de zuidzijde als overgang naar de bestaande akkergronden, zorgen voor een verbinding tussen de bestaande bouselementen en groenstructuur en versterken de biodiversiteit.



Nieuwe aansluitingen op het omliggende gebied.

1. Aansluiting Meerstraat plangebied, wordt een verhoogde kruising aangelegd, die 5 m in het plan doorloopt.
2. Oversteekplaats voetpad bij Meerstraat, waardoor voetpad doorloopt vanuit bestaande woonwijk Lange Akkers.
3. Vanuit de Heydael komt er een aansluiting op Akkerstraat.
4. Nieuwe wegversmalling en verplaatsing van het kombord in de Akkerstraat.

De bebouwing langs de Meerstraat wordt gevormd door een afwisseling van vrijstaande woningen en tweekappers. Deze sluiten goed aan bij de dorpse sfeer en schaal van de bestaande bebouwing aan de overzijde Tevens wordt het voetpad tussen de percelen Meerstraat 24 en 26 doorgezet, waardoor er een logische verbinding wordt gemaakt voor langzaam verkeer richting het dorp.

De kruising Meerstraat-Akkerstraat blijft de dorpsentree. Op deze

plek is gekozen om de woning wat verder terug te plaatsen vanaf de Meerstraat, waardoor er voldoende ruimte ontstaat voor een groene invulling om de entreefunctie van het dorp te versterken. Rondom het centraal gelegen groene binnengebied komt een gevarieerd aanbod van rijwoningen, tweekappers, (patio)woningen, beneden-boven woningen en vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde vormen twee blokken met rijwoningen de rand van de bebouwing.

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING PROGRAMMA

PROGRAMMA: 62 WONINGEN + 2 BOUWKAVELS

- 20x Sociale huur
 - 3x Sociale koop starters
< € 285.000,-
 - 7x Sociale koop midden
€ 285.000,- tot € 330.000,-
 - 11x Sociale koop hoog
€ 330.000,- tot € 405.000,-
 - 21x Vrije sector
> € 405.000,-
- 62X WONINGEN
- 2X BOUWKAVEL



Prijspeil 2025 conform de Kempische visie op wonen 2024-2028 –
Volkshuisvestingsprogramma

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING ONTSLUITING EN WEGPROFIELEN

De Heydael zal via twee in/uitritten ontsloten gaan worden: 1 vanuit de Akkerstraat en 1 vanuit de Meerstraat. Om te voorkomen dat de locatie een zelfstandig buurtschap gaat vormen, is bewust gekozen voor deze dubbele ontsluiting. De nieuwe woningbouwontwikkeling moet onderdeel worden van de kern van Duizel.

De openbare wegen, trottoirs en inrichting voldoen aan het principe duurzaam veilig. Profielen en technische uitgangspunten worden afgestemd met gemeente. Het wegprofiel heeft een rijbaan van 5m met een rabatstrook/trottoir van min 2m¹ t.b.v. kabels en leidingen.

De rijbaan van de woonstraat is minimaal 5m¹. Een rijbaan van een buurt ontsluitingsweg min. 6m¹. Langsparkeervakken zijn 6x2,25 (incl. molgoot), haaksparkeren zijn minimaal 2,50m breed. De rijbaan incl. parkeervak bij haaksparkeren is min. 11 m¹ (incl. molgoot 0,5m¹). Trottoirs zijn minimaal 1,20m¹ vrije doorloop.

Rijbaan en parkeerterrein worden uitgevoerd in gebakken klinkers. De trottoirs bestaan uit betontegels, 20x20x8cm. De achterpaden worden uitgevoerd in betontegels 30x30x5cm.



STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

PARKEREN

PROGRAMMA	NORM	BENODIGD
12 Koop - vrijstaand	2,3	27,6
8 Koop 2o1kap (EG/Senioren)	2,2	17,6
24 Sociale koop (hoek/tussenwoningen)	2,1	50,4
8 Sociale huur (app <100m²)	1,2	9,6
8 Sociale huur (app <75m²)	1,1	8,8
4 Sociale huur (tussenwoning)	1,4	5,6
64 Totaal		119,6

PARKEREN OP EIGEN TERREIN:	NORM	TOTAAL
12 x dubbele oprit (met garage)	1,8	21,6
8 x dubbele oprit (zonder garage)	1,7	13,6
4 x enkele oprit (zonder garage)	0,8	3,2
		38,4

Parkeren in openbaar gebied totaal: 85

- Parkeren tussen het groen.
- Parkeerkoffer zal omzoomd worden met groen en hagen.
- Nota Parkeernorm 2025 gemeente Eersel is gebruikt.



STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING OPENBARE RUIMTE & GROENINRICHTING

ONTSLUITING EN PARKEREN

Een meanderende weg ontsluit de wijk vanaf de Meerstraat en Akkerstraat. Langs de weg zijn 27 (bezoekers) parkeerplaatsen geprojecteerd welke uitgevoerd worden in een open verharding (bv. Ncb klinkers). Het overige parkeren vindt plaats op eigen erf of in de parkeerkoffer.

Wandelpaden door het middengebied en de bestaande houtopstanden sluiten aan op het wandelpad langs de Akkerstraat en het pad richting het centrum.

CENTRAAL MIDDENGEBIED

Het groene middengebied draagt diverse functies, zoals wandelen, spelen en ontmoeten. Naast deze "recreatieve" functies wordt in dit gebied ook de waterberging gerealiseerd in de vorm van een slingerende wadi. De langgerekte vorm heeft als voordeel dat er diverse aansluitingen gerealiseerd kunnen worden.

Naast de waterhuishoudkundige functie, kan de wadi ook de aanleiding zijn voor avontuurlijk spelen, waarbij we denken aan boomstammen over de wadi, stapstenen, slingertouwen etc. Er ontstaat een speelroute naar het dorp door een combinatie te maken tussen het wandelpad wat door gaat in de bosjes en het avontuurlijk spelen wat hierin doorgezet kan worden.

Waar de zuidzijde van het terrein deels verlaagd wordt (voor de wadi) wordt de noordzijde deels glooiend verhoogd aangelegd, hiermee worden de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken en ontstaat de mogelijkheid om een kleine kabelbaan te maken, die over de wadi heen gaat.

De genoemde hoogte verschillen betekenen ook een kans voor een gevarieerd beplantingsassortiment (hoog en droog / laag en nat).

Daar waar de wandelpaden elkaar ontmoeten, ontstaat een plek waar ruimte is voor een buurttafel. De wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding bv. Padvast.

GROEN EN BOOMSTRUCTUUR

Als een uitloper en verbinding tussen de bosbestanden worden langs de ontsluitingsweg los gestrooide bomen aangeplant met een streekeigen assortiment (als Eik, Linde, Boskers e.a.).

De wadi wordt begeleid door een assortiment gericht op een vochtiger milieu met soorten als Els, Zachte Berk en Lijsterbes. In de parkeerkoffer worden enkele bomen aangeplant (bv. Esdoorns gericht op hun herfstkleur).

Langs de Meerstraat wordt voor de woningen langsparkeren gecombineerd met een boombeplanting (bv. Eik of Esdoorn en lage heestervakken).

De afscherming van de kavels naar de openbare ruimte wordt beplant met hagen. Aan de voorzijde van de woningen komen hagen tot een hoogte van ca. 0,3 m¹ (bv. Liguster) en bij de zij- en achtertuinen komen hagen tot een hoogte van 1,80 m¹. Deze kunnen uitgevoerd worden met een gemengd assortiment, van bv. Liguster, Haagbeuk, Spaanse Aak e.a).

Aan de achterzijde van de woningen (vrijstaand en twee onder 1 kap) langs de Akkerstraat wordt een gemengd opgaand struweel aangeplant met soorten als (Hazelaar, Hulst, Gelderse Roos, Vuilboom, Meidoorn e.a.).

Het middendeel wordt deels ingezaaid met gras om op te spelen en deels met kruidenmengsels.

INFORMATIEPUNT

Bij de aansluiting op de Meerstraat is er de mogelijkheid om een bankje te plaatsen in combinatie met een lokaal informatiepunt.

Jos van de Lindeloof, Tuin- en Landschapsarchitectuur



STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING OPENBARE RUIMTE & GROENINRICHTING



STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING OPENBARE RUIMTE & GROENINRICHTING



DEEL B

BEELDKWALITEITSPLAN

VISIE BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de aansluiting wordt gezocht bij de dorpse sfeer van Duizel. Doelstelling is dan ook een vriendelijke en dorpse setting, niet historiserend, doch een eigentijdse interpretatie hiervan. Binnen deze dorpse thematiek proberen we te streven naar kleinschaligheid en voldoende variatie, zodanig dat er geen ééntonig beeld ontstaat, maar wel dusdanig dat er een duidelijke samenhang is in de architectuur. Daarbij is een mix van traditionele en moderne en eigentijdse elementen heel goed voorstelbaar.

Vanwege de grote verscheidenheid in woning typologieën is het streven deze met elkaar in overeenstemming vorm te geven, om zodoende tot een samenhangend geheel te komen. Het zoeken naar een goede balans tussen voldoende variatie (gevel/hoofdvorm/architectonische elementen/kleurgebruik, etc) en afwisseling enerzijds en toch een onderlinge samenhang anderzijds is hierbij de uitdaging. Door

de woningen in samenhang te ontwerpen, vormt het samen een "architectuur-familie"; een ruimtelijke en samenhangend architectonisch geheel, met een op elkaar afgestemd kleuren en materialen palet.

Daarnaast is de unieke ligging te midden van bospercelen en akkers aan de rand van het buitengebied van grote invloed op de beleving van de locatie. De groene sfeer en beleving van de natuur komt terug in de uitstraling van de woningen en architectuur. Dit kan middels het terug laten komen van houtaccenten in het materiaalgebruik, hetgeen het natuurlijke karakter van de wijk versterkt, maar ook kunnen buitenruimten, architectonische elementen als pergola's aan de voorzijde en brede gevelopeningen bijdragen aan de relatie tussen de woning en de groene omgeving.



VISIE BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

Langs de Meerstraat komt een mix van 201kapwoningen en vrijstaande woningen. De tweekappers worden in 1,5 bouwlaag met langskap (zadeldak) uitgevoerd en de vrijstaande woningen hebben de kaprichting haaks op de straat en zijn maximaal 2 bouwlagen met kap. De afstand tussen de woningen is zodanig, dat hier een luchtigere rand ontstaat, qua schaal overeenkomstig met de bestaande woningen aan de overzijde. De vrijstaande woningen markeren de langzaam verkeersroute en de entree naar deze uitbreidingswijk.

Rondom de centrale openbare ruimte is een gevarieerde typologie aan woningen. Overwegend in 2 lagen met kap. Hierin wordt een incidentele verspringing of variatie in kaphoogte aangemoedigd om variatie te verkrijgen, ten einde een bijdrage te leveren aan de schaal van een bebouwing die aansluit bij het dorpse karakter van Duizel.

De woningen aan de westzijde, gelegen tegen de bosschages aan, mogen een iets meer uitgesproken uiterlijk krijgen. Ze kunnen worden uitgevoerd als 1 of 2 lagen met een plat dak, maar ook een flauwe dakhelling is hier nog denkbaar. In architectuurvorm zullen deze woningen goed aansluiten met de rest van het plan. Kleurstelling en materialisatie zijn zodanig afgestemd zodat het geheel familie van elkaar is.

Aan de zuidzijde van het plangebied vormen de 2 blokken met rijwoningen de rand van de uitbreidingswijk. Deze woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een zadeldak.

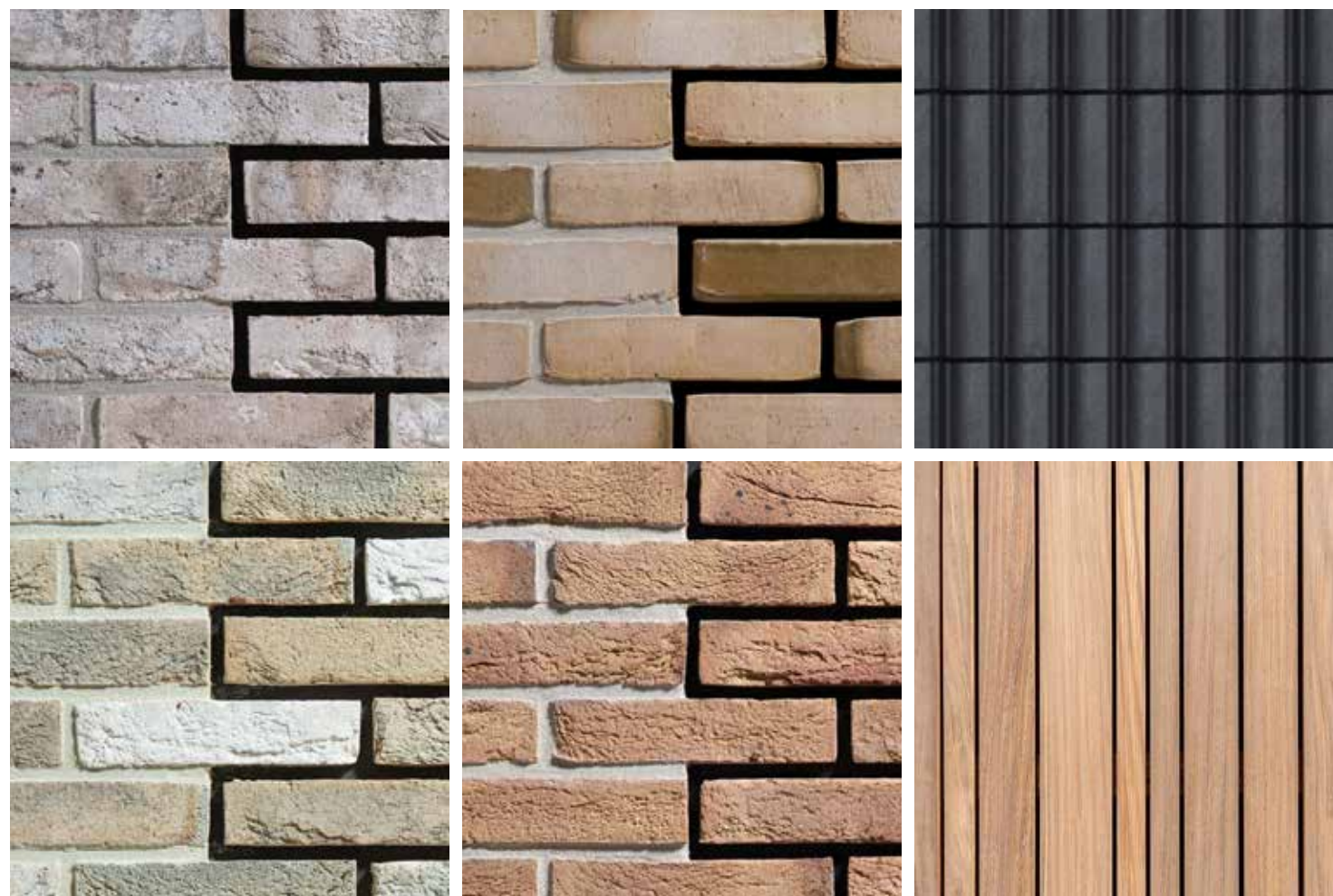
VISIE BEELDKWALITEIT KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

De basis heeft een traditionele opzet: baksteen architectuur met pannendaken. De woningen worden als een samenhangend geheel ontworpen, met een op elkaar afgestemd kleuren- en materialenpallet. Op deze manier wordt de eenheid binnen het plan gewaarborgd.

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk in een lichte en zachte kleurstelling. Dit kan binnen het spectrum van een wit/gele genuanceerde steen tot aan gele/zandkleurige stenen tot lichtbruin. Tussen de blokken kan variatie zijn in gekozen steenkleuren, echter wel binnen de afgesproken bandbreedte. De verschillen zitten in de nuance, grote onderlinge contrasten tussen de woningen zijn niet wenselijk. Accentvlakken in een contrasterende kleur metselwerk in de gevels zijn wel toegestaan, sterker nog deze kunnen bijdragen aan een "frisse" uitstraling.

Een tweede aspect, dat wordt aangemoedigd is de toepassing van hout(look) delen als secundair materiaal. Door het gebruik maken van houten delen of materialen met een vergelijkbare uitstraling, wordt het natuurlijke karakter van het plan versterkt. Dit sluit mooi aan bij de landelijke ligging in het groen.

De hellende daken zijn in principe voor zien van pannen. Deze worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling (grijs/antraciet/zwart). Door overal en donkere pan toe te passen, wordt de éénheid binnen het plan versterkt. De ingetogen kleurstelling past beter bij de landschappelijke inpassing en heeft als bijkomend voordeel dat eventueel toe te passen zonnepanelen minder dissoneren in het dakvlak. Geglazuurde (glimmende) pannen zijn niet toegestaan.



VISIE BEELDKWALITEIT REFERENTIEBEELDEN



VISIE BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN EN ZIJGEVELS

Erfafscheidings dienen mee genomen te worden bij het ontwerp van de woningen. De voorkeur geniet hierbij om deze uit te voeren middels een groene invulling in de vorm van lage en hoge hagen, gaashekwerk met hederas of een andere vorm hiervan. Dit om het natuurlijke karakter van de wijk te versterken. Op sommige plaatsen zijn doorlopende pergola's al dan niet in combinatie met groen goed voorstelbaar.

Voor alle woningen in het plan geldt dat specifieke aandacht wordt gevraagd voor de zijgevels die grenzen aan het openbaar gebied. Dichte en gesloten gevels dienen vermeden te worden op plaatsen waar deze prominent zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Hier dient het alzijdige karakter te worden benadrukt in de architectuur. Indien gevelopeningen minder praktisch zijn vanuit de functionaliteit van de woningplattegronden, zullen in deze situaties op andere manieren gezocht moeten worden naar een subtiel verlevendiging van de gevels.



VISIE BEELDKWALITEIT

CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	- Eigentijdse architectuur, dorpse sfeer. - Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. - Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk. - De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels. - Onderlinge variatie in vormgeving bouwblokken met mate toepassen.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	- Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven. - De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap. - Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. - De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing, tweekappers en bebouwingen is de kapvorm in principe een langskap. - Schilddaken zijn toegestaan. - Voor de patiowoningen in de bosrand zijn vrijere vormen mogelijk. Hierin is een kap geen noodzaak.
Bouwhoogte hoofdmassa	- Massa in één of twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm (lessenaar/plat dak) is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. - Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
Bijbehorende bouwwerken	- Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. - Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. - Situering, goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	- Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk, echter minimaal 1,5m uit kavelgrens. - De woningen mogen indien stedenbouwkundig wenselijk, ten opzichte van elkaar iets geroteerd zijn (gedraaide rooilijnen).
Materialisatie en kleurgebruik gevels	- De hoofdmassa is in een lichte kleurstelling: van een genuanceerde witte tot een gele/zandkleurige steen tot lichtbtuin, zie pagina 26. - Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten worden aangemoedigd ten einde de natuurlijke uitstraling te versterken.
Geveldetailering	Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijs tinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	- De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. - Erfafscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken of met een doorlopende pergola. - Houten schuttingen zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

VISIE BEELDKWALITEIT BIODIVERSITEIT EN KLIMAATADAPTATIE

De parkachtige groenzone heeft naast de positieve beleving en sfeer voor de bewoners nog twee belangrijke functies. Een groene inrichting versterkt de biodiversiteit in de wijk en helpt daarnaast bij de uitdagingen van een veranderend klimaat. Zo zetten we in op een duurzame en toekomstbestendige woonwijk die aansluit op de natuur in het buitengebied.

WATER

In de groene zones komen wadi's, ze helpen mee om meer vocht in de bodem te krijgen en om het rioolstelsel te ontlasten bij hevige regenval. Door de wadi's aan te planten met bloemrijke beplanting bevorderen we tevens de biodiversiteit en krijgt de wijk een aantrekkelijkere uitstraling.

GROEN STRUCTUREN

De juiste soorten keuze van bomen, struiken en vaste planten is essentieel om de biodiversiteit te vergroten, waterinfiltratie te bevorderen en hitte stres te voorkomen. Daarnaast willen we de groenstructuren onderling verbinden. Hiervoor dient een groeninrichtingsplan op soortenniveau te worden uitgewerkt.

NESTGELEGENHEID

Er dienen nestgelegenheid voor insecten, vogels en vleermuizen aangebracht te worden.

DUURZAME VERLICHTING

Nachtelijke verlichting is belangrijk voor de veiligheid in de wijk. Deze verlichting dient duurzaam te zijn. Dit betekent dat hij energiezuinig is en dat hij nachtdieren zoals vleermuizen niet mag verstoren.





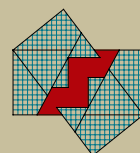
Een ontwikkeling van Areven-Van Schijndel Ontwikkeling B.V.



Areven 6, 5521 BA Eersel
+31 (0)6 201 337 93

info@arevenvastgoedontwikkeling.nl

AREVENVASTGOEDONTWIKKELING.NL



**VAN SCHIJNDEL
BOUWGROEP
GEFFEN**

Bredeweg 13, 5386 KM Geffen
+31 (0)73 534 00 00

info@vanschijndel-bouwgroep.nl

VANSCHIJNDEL-BOUWGROEP.NL

QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31 (0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL