

STEENENBURG

BEEELDREGIEPLAN



COLOFON

- **OPDRACHTGEVER**

Gemeente Heusden

- **IDEE EN ONTWERP**

Wissing B.V. en Jansen Gebiedsinnovatie

- **TEKST EN OPMAAK**

Wissing BV en Jansen Gebiedsinnovatie

- **BEELDMATERIAAL**

De samenstellers van dit document hebben hun haar uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen en te vermelden. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan u niet als bron of rechthebbende wordt genoemd, ofwel voor het gebruik waarvan u geen toestemming verleent, kunt u zich in verbinding stellen met de gemeente Heusden

- **DATUM EN KENMERK**

8 mei 2020

0113-Steenenburg-ontwerp beeldregiekader

STEENENBURG

BEEELDREGIEPLAN

INHOUD

Voorwoord

- De verbinding van landschap, innovatie en stijlvol wonen
- Structuur

blz. 7

blz. 9

blz. 11

Algemene uitgangspunten

- Duurzaamheid
- Verlichting
- Reclame
- Overgangen

blz. 13

blz. 15

blz. 17

blz. 19

Gebiedsgerichte criteria

- De Vennen

- Campus West

- Campus Oost

blz. 21

blz. 23

blz. 25

blz. 27

- De Boskamers

- Bosappartementen

- Kasteel

- Hofclusters

blz. 31

blz. 33

blz. 37

blz. 39

- De Velden

blz. 43

INSPIRATIE EN TOETSINGSKADER

Dit beeldregieplan is het inspiratie- en toetsingskader voor de uitwerking van de bouwplannen.

Samen met het bestemmingsplan geeft het duidelijke richtlijnen. Dit beeldregieplan is een aanvulling op de Welstandsnota. Voor de inrichting openbare ruimte wordt een separaat inrichtingsplan opgesteld.

Voor wie is het geschreven?

- Commissie ruimtelijke kwaliteit: als toetsingskader en om handvatten voor het dialoog te bieden;
- Ontwikkelaars: om de ontwikkelingskaders te karakteriseren;
- Architecten: om te inspireren en houvast te bieden.

Zowel tekst als de opgenomen schema's en referentiebeelden zijn onderdeel van het toetsingskader waarbij de rol van gebouwen zelfstandig wordt bekeken, maar ook als ensembles met de andere gebouwen in de verschillende deelgebieden en in relatie tot het landschap.

Dit beeldregieplan gaat slechts summier in op de openbare ruimte. Het openbaar gebied wordt in regie van de gemeente ontwikkeld en de waarden zijn zo geborgd.

Flexibiliteit

In de inleiding wordt kort ingegaan op de intentie van het plan en de conceptverkaveling. Deze verkaveling geeft de hoofdstructuur weer met een voorstel voor de bebouwing. De structuur biedt ruime flexibiliteit om de ontwikkeling af te stemmen op de marktvraag. Aantallen gebouwen, positie en grootte van gebouwen kunnen anders worden dan in de conceptverkaveling mits passen binnen de kaders van het bestemmingsplan en dit beeldregieplan.

Leeswijzer

Het document is opgebouwd in 3 delen:

1. Voorwoord en planstructuur
2. Algemene uitgangspunten zijn zaken die als inspiratie meegegeven worden voor alle gebieden. Dit betreft aspecten op het gebied van duurzaamheid, verlichting, reclame en overgangen.
3. Gebiedsgerichte criteria zijn zaken die waar de uitwerking van de gebouwen aan moet voldoen. Deze criteria gelden op gebiedsniveau en gaan in op zowel het landschap, de overgang landschap-gebouw en de gebouwen zelf. Hierbij worden 3 gebieden onderscheiden:
 - De Vennen, in het noorden
 - De Boskamers, in het midden
 - De Velden, in het zuiden



**STEENENBURG STAAT VOOR
EEUWENOUD Kwaliteiten**

VOORWOORD

Steenenburg is een uniek grensgebied ingeklemd tussen Drunen en Nieuwkuijk. Een gebied waar de Fransen van Napoleon nog liepen en velen plezier hadden in het Land van Ooit. In dit gebied met zijn eeuwenlange geschiedenis en prachtige natuur komen nu een medische campus en stijlvolle woningen. Een transformatie die traditie en innovatie samenbrengt.

Steenenburg is een plek met een lange geschiedenis die eeuwen terug gaat met als laatste hoogtepunt het Land van Ooit dat hier sprookjesachtige belevenissen realiseerde. Na het sluiten van dit pretpark was het onduidelijk wat de toekomst van dit gebied zou worden. Met het initiatief voor een medische campus kan Steenenburg nu getransformeerd worden tot een nieuw waardevol gebied dat landschap, gezondheid en stijlvol wonen verbindt. Hier krijgen relevante maatschappelijke vraagstukken een plek zoals innovatie van de zorg, vergrijzing, tegengaan van vereenzaming, maar ook klimaatbestendigheid, groenbeleving en circulariteit.

De kracht van het landgoed

Wat al die eeuwen de drager van Steenenburg is geweest is het landschap. Grote bospartijen, lanen en verstilte vennen (mogelijk oorspronkelijk waterwielen die zijn ontstaan tijdens een dijkdoorbraak) kenmerken dit prachtige gebied. Wandelend over de paden en door de bossen waan je je ver weg van de drukke wereld en dat op steenworp afstand van de snelweg en de grote steden zoals 's-Hertogenbosch en Tilburg. Steenenburg voelt als historisch landgoed en is zeer waardevol in de ogen van passanten en gebruikers, maar ook in die van de provincie en gemeente.

Niet voor niets koesteren we het bestaande landschap. Uitgangspunt bij de transformatie is hier dan ook behoud, mogelijk gemaakt door ontwikkeling. Steenenburg wordt weer toekomstbestendig gemaakt door het revitaliseren van de natuur, herbeleefbaar maken van de cultuurhistorie en toevoegen van nieuwe economische dragers.

Een gebied vol bijzonderheden

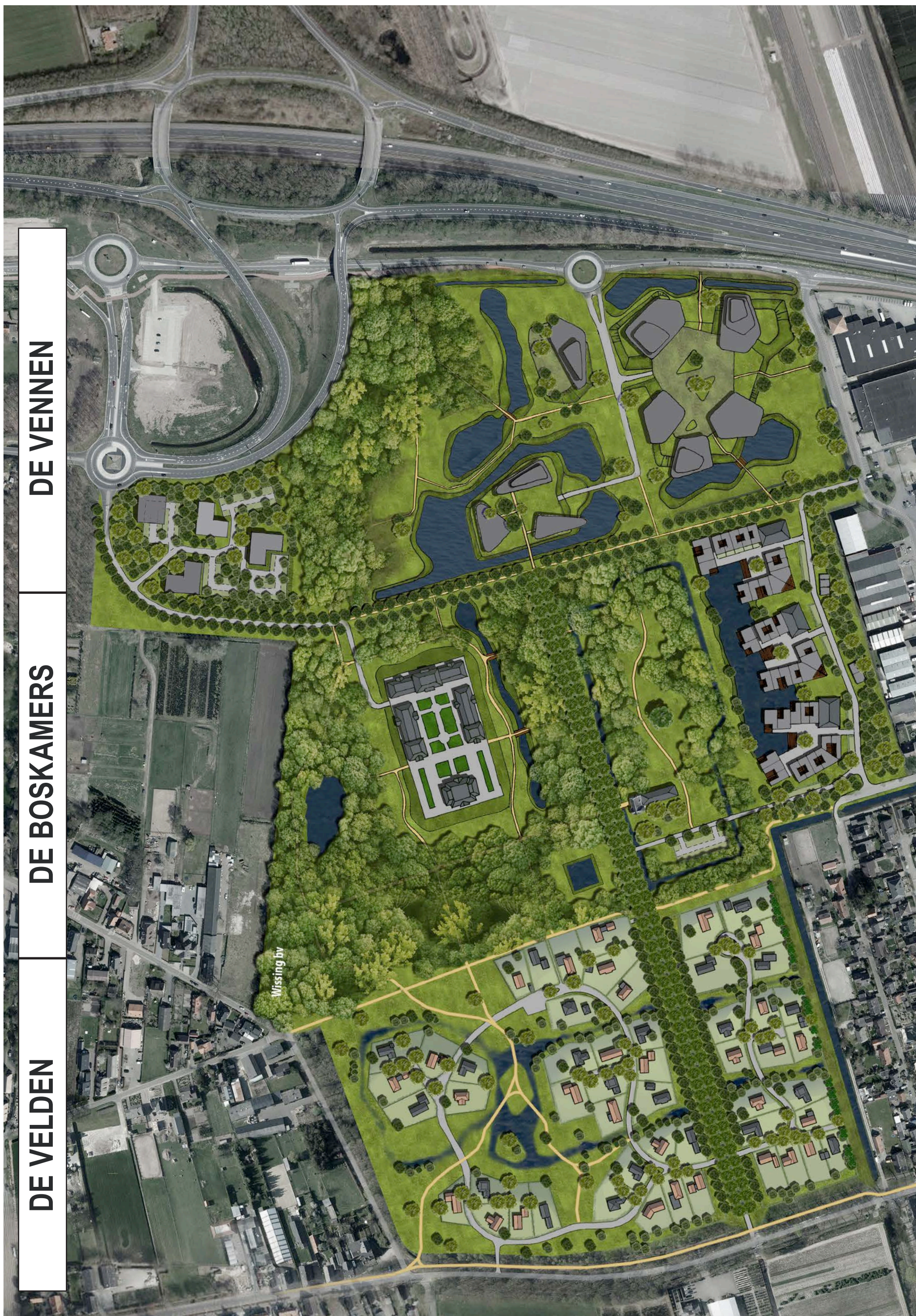
Steenenburg is niet zomaar een leeg gebied, maar een terrein met tal van bestaande elementen. Zoals gezegd is het in eerste instantie vooral een landschappelijk gebied met volwassen bossen, vennen en, als ruggengraat van het gebied, de historische Kasteellaan. Opvallendste element is echter het voormalige kasteel d'Oultremont (hierna kasteel genoemd) met kasteeltuin en grachten er omheen. De geschiedenis van dit kasteel gaat terug tot het begin van de 13e eeuw. Meer recent, maar ook markant, is 'De Strijd bij Waterloo' uit de zeer korte periode van het Land van Ooit. Deze voormalige fontein bevat de beelden van soldaten in uniformen van Napoleon die langzaam het water in verdwijnen. Tevens een knipoog naar de periode dat de Fransen hier waren. Deze vijver is nu echter niet alleen meer het symbool van de ondergang van de Fransen, maar ook van het Land van Ooit. De periode en invloed van het Land van Ooit is naar verhouding maar een kort fragment van de totale cultuurhistorie. De vijver is inmiddels ingenomen door de natuur als kikkerpoel en heeft daardoor hoge ecologische waarde. Dit is kenmerkend hoe alle elementen in Steenenburg telkens een nieuw bestaan krijgen danwel nemen.

Het gebied heeft daarmee een hoge landschappelijke én cultuurhistorische waarde en maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (Ecologische hoofdstructuur). Dit is een belangrijk kader voor alle nieuwe functies en ingrepen in het gebied. Bij elk nieuw gebouw of aanpassing van de buitenruimte zal rekenschap gegeven moeten worden hoe dit past in de ecologische en cultuurhistorische context van Steenenburg.

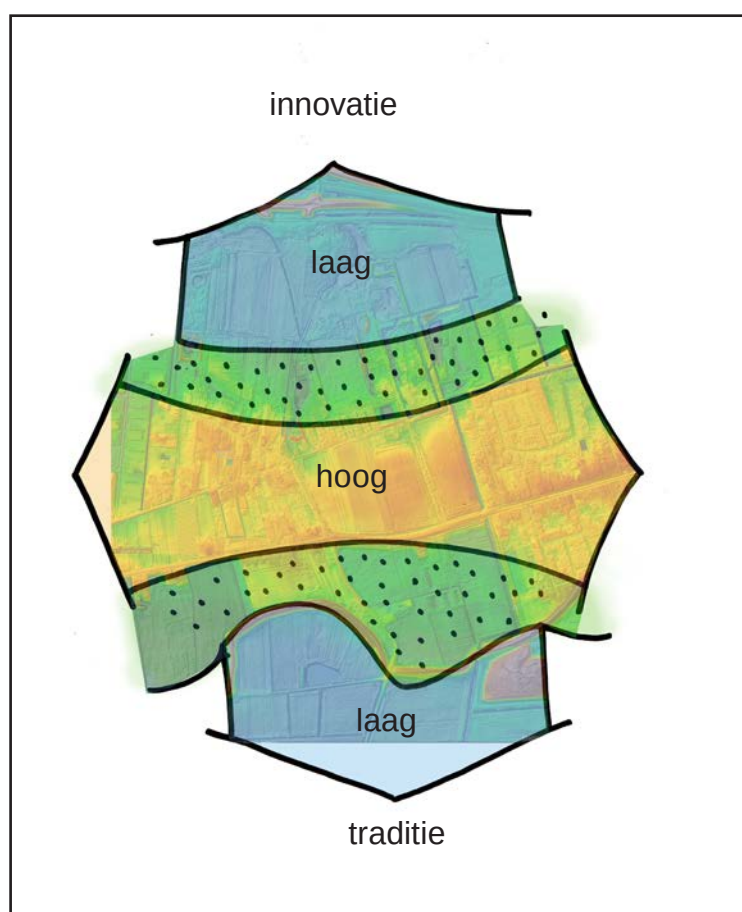
DE VELDEN

DE BOSKAMERS

DE VENNEN



DE VERBINDING VAN LANDSCHAP, INNOVATIE EN STIJLVOL WONEN



- ▲ Steenenburg kenmerkt zich enerzijds als grensgebied tussen twee kernen en de 2 werelden van traditie (slow) en innovatie (fast). Anderzijds ligt het op de overgang van de resten van hoge droge pleistocene langsduinen in het zuiden, via een lagergelegen bosgebied naar lage natte gronden grenzend aan de A59 in het noorden.

Landschap als basis voor ontwikkelingen

Basis onder de ontwikkeling van Steenenburg is het versterken en verrijken van gebiedskarakteristieke structuren, ecologie en cultuurdragers. Daarbinnen worden nieuwe functies gerealiseerd. Aan de noordzijde de internationaal georiënteerde High-Tech Medische Campus en in de rest van het gebied komen nieuwe woningen in het hoge segment.

Alle nieuwe bebouwing ligt op eigen privé kavels. De buitenruimte er omheen blijft eigendom van de gemeente waarmee zij ook zorg draagt voor het kwalitatieve onderhoud. Daarmee blijft Steenenburg openbaar toegankelijk en dat vinden de gemeente en de bewoners in de omgeving waardevol. Mensen kunnen zo blijven recreëren en genieten van dit bijzondere gebied.

Doel is dat de functies in Steenenburg ook ondersteunend aan elkaar zijn en waar mogelijk voor de omgeving. De High-Tech Medische Campus kan bijvoorbeeld bijdragen aan zorgvraag van de woningen, het kasteel kan als voorziening voor de woningen en de medische campus fungeren en woningen kunnen tevens ten behoeve van werknemers van de campus zijn. Daarbij kan sprake zijn van gedeelde voorzieningen zoals energie, mobiliteit en onderhoud van de gemeenschappelijke buitenruimte op privé terrein.

Een plan in drie delen

Steenenburg kent een lange geschiedenis en vele mensen hebben inmiddels hard gewerkt om de ontwikkeling tot stand te brengen. Dit beeldregieplan staat daarmee niet op zichzelf en volgt op de ruimtelijke verkenning Landgoed Steenenburg, de Visie integratie stad-land Steenenburg en het bestemmingsplan Steenenburg. De visie en het bestemmingsplan zijn ook kaderstellend en voor inhoud daaromtrent wordt naar die stukken verwezen.

Conceptverkaveling

Voor Steenenburg is ook een conceptverkaveling (zie sfeerimpressie op bladzijde 8) gemaakt die de toekomstige plan-structuur met mogelijke bebouwing laat zien. De verschillende karakteristieken die voortkomen uit het aanwezige landschap worden hierin omarmd en versterkt, zowel functioneel en ruimtelijk. Dit heeft geleid tot 3 karakteristieke gebieden; de lage weides en vennen in het noorden, de historische boskamers in het centrum en de droge velden in het zuiden. Hierbinnen komt bebouwing passend bij de betreffende structuur en natuur van het gebied.

Deze conceptverkaveling geeft de intentie van het plan weer met de bebouwingstypologie, maar de vorm en locatie van de verschillende elementen zijn nog niet definitief en kunnen in de uitwerking nog wijzigen.



- Hoofdentree Steenenburg*
- Poort naar deelgebied*
- Poort domein*
- Grenspoorten langzaam verkeer*

STRUCTUUR

Steenenburg is een totaalontwikkeling gebaseerd op aanwezige structuren in het gebied. Op dit moment voelt het gebied als een geheel en zo wordt ook straks de beleving door het sterke groenblauwe casco, heldere randen, de Kasteellaan als centrale ‘ruggegraat’ in het gebied en herkenbare entrees. Samen vormen deze de structuur die maken dat Steenenburg een bijzonder geborgen gebied is en blijft in de toekomst, verbonden met de omgeving.

De waterstructuur is bepalend voor het gebied en is verschillend per deelgebied. Dit wordt nader getoond bij de gebiedsgerichte criteria.

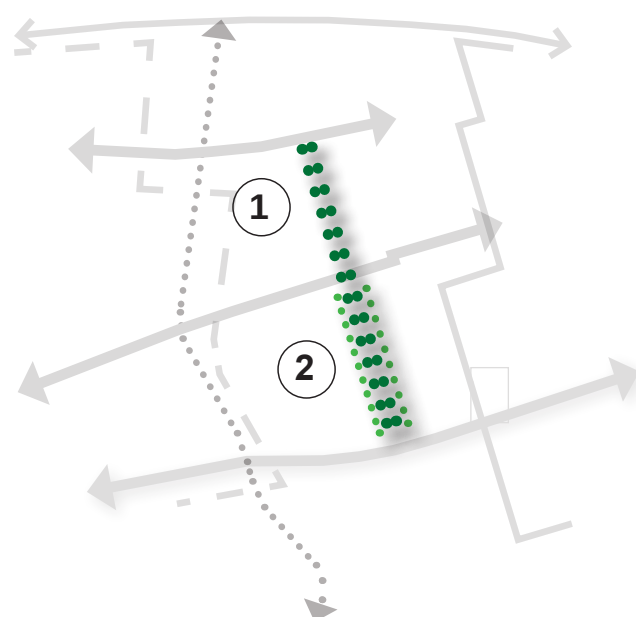
Kasteellaan

De historische Kasteellaan is de meest opvallende lijn in het gebied en vormt de ruggengraat van het plan. Deze volwassen bomenlaan is een karakterdrager en herkenningspunt in het gebied. De Kasteellaan varieert qua opbouw in het gebied van een enkele rij aan beide zijden van de route in het noorden naar een dubbele bomenrij in het zuiden. Daarnaast verandert de omgeving van bos naar landelrijen en daarmee het karakter. Deze doorgaande lijn verschilt dus qua beleving per deelgebied en dat waarderen en koesteren we. De Kasteellaan is opgespannen tussen twee accenten, de High Tech Medische Campus in het noorden en de historische entree vanuit het zuiden.

De Kasteellaan wordt geconserveerd en wordt autovrij.

Oostwest verbindingen

In oostwestrichtingen zijn er 4 belangrijke lijnen in het gebied, elk met hun eigen profiel en karakteristiek en

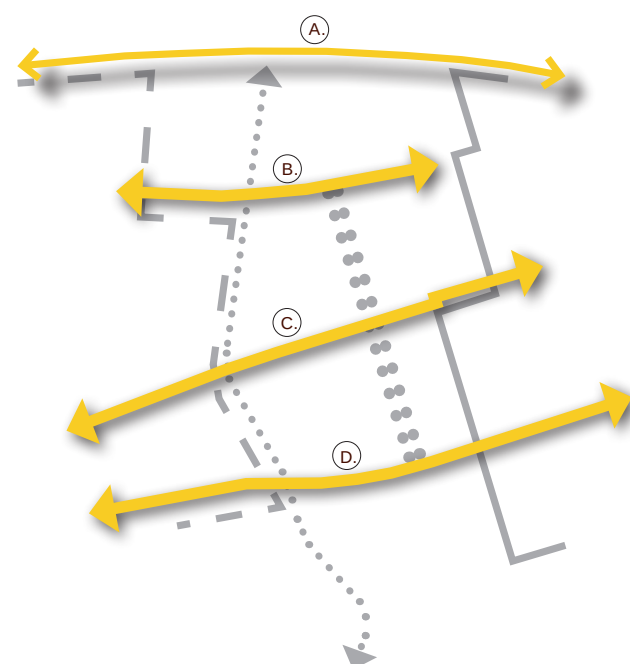


groene landschappelijke basis:

De Bosscheweg (D) als klassieke verbindingroute met grote laanbomen aan de zuidzijde. De Spoorlaan (A) als ventweg langs de A59 aan de noordzijde. De Ridder-spoor (B) als nieuwe toegangsweg in oostwestrichting voor de auto naar de boskamers. Deze route heeft een knip voor de auto ter plaatse van de Kasteellaan. Als laatste het historische zandpad (C) aan de zuidzijde van het bos. Alle lijnen/routes bieden ruimte voor langzaam en recreatief verkeer.

Entrees

Steenenburg is een totaalontwikkeling en het plangebied is één herkenbare entiteit tussen Drunen en Nieuwkuijk. Om dit te versterken worden de entrees van Steenenburg gemarkeerd. Hiermee wordt voor iedereen duidelijk dat ze Steenenburg binnenkomen of verlaten. Daarbij is er wel onderscheid in hiërarchie. Daarnaast worden de grenzen in het gebied gemarkeerd tussen de deelgebieden ter plaatsen van de Kasteellaan. Deze belangrijke punten zijn tevens belangrijke functies in het gebied zijn: de het kasteel en de High Tech Medische Campus. Zo worden overgangen beleefbaar gemaakt. Alle entrees hebben een uniform materiaalgebruik en zijn duidelijk ‘familie’ van elkaar. De uitvoering en detaillering dient robuust, duurzaam en tegen vandalisme bestand te zijn.



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

DUURZAAMHEID

Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in Steenenburg de omgevings- en leefkwaliteit niet alleen behouden maar ook versterken. Daarbij wordt ingezet op een duurzame gezonde ontwikkeling die (nieuwe) functies en ruimten biedt waar je je prettig voelt, je gemakkelijk kan bewegen en de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Van groot belang voor het welbevinden van de bewoners en gebruikers is daarbij de inrichting van de leefomgeving. Deze moet levendig, afwisselend en (sociaal) veilig zijn en daarnaast uitnodigen tot gezond gedrag. Kernwoorden zijn dan ook gezond, vitaal en sociaal. De volgende algemene uitgangspunten gelden voor heel Steenenburg

1. Locatiegebonden

Het gaat in Steenenburg ook om verbondenheid met de historische, culturele en ecologische identiteit van de plek. Gebouwen en hun omgeving zijn zodanig ontworpen dan ze met respect omgaan met de bestaande ecologie en gebiedseigen biodiversiteit bevorderen. Daarnaast integreren gebouwen en omgevingen de aanwezige cultuurhistorie, bestaande uit de Kasteellaan en het Kasteel.

2. Bevorderen van gezonde omgeving en gedrag

Een gezonde leefomgeving biedt rust en volop ruimte voor beweging. Onderdelen zijn ook frisse lucht, beperking van geluidhinder, ruimte voor ontmoeting en betrokkenheid bij de eigen woonomgeving.

Gebouwen en de inrichting van de omgeving dragen hier aan bij. Bijvoorbeeld door een zorgvuldige positie van gebouwen zodat deze geluidsafschermend zijn, een goede relatie met het omliggende groengebied zodat deze toegankelijk wordt of het realiseren van ontmoetingsruimten in gebouwen en de buitenruimte.

3. Energiezuinig en inzet van duurzame bronnen

Gemeente Heusden zet in op meer energiebesparing in de gebouwde omgeving en het opwekken van duurzame energie. Ook in Steenenburg volgen deze strategie, waarbij de gebouwen nul-op-de-meter zullen zijn. Energieopwekking kan per gebouw, maar ook collectief of door uitwisseling tussen gebouwen.

4. Goede bereikbaarheid met aandacht voor langzaam verkeer en terugdringen autogebruik/-bezit

Goede bereikbaarheid van Steenenburg, zowel met de auto, openbaar vervoer, fiets als te voet, draagt bij aan een prettig gevoel bij de bewoners en gebruikers. Daarbij wordt naar verschillende aspecten gekeken:

- Voorrang voor langzaam verkeer en voldoende verbindingen naar de omgeving;
- Innovatieve vormen van mobiliteit krijgen de ruimte;
- Er dienen voldoende stallingsplaatsen te zijn voor de fiets en auto, waarbij de gemeentelijke parkeernota leidend is;
- Parkeren voor de auto wordt zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd.

5. Circulair en biobased als ambitie

Circulair en biobased bouwen zorgt onder andere voor het verminderen van materiaalbehoefte, verlengen van de levensduur van gebouwen door uitgekiende flexibele ontwerpen, vermindering van CO²-uitstoot en hittestress en beperken van energiegebruik.

In Steenenburg wordt gevraagd aan initiatiefnemers te onderzoeken of dit inzetbaar is in zowel de buitenruimte als de gebouwen

6. Divers en levendig

Een ontwikkeling is gebaat bij een levendig en divers programma. Om die reden wordt voor Steenenburg gekeken naar een variatie aan woningtypologieën, ondersteunende functies en de medische campus als bijzondere functie in het gebied. Bij de woningbouw wordt rekening gehouden met de relevante aspecten zoals vergrijzing en vereenzaming. Met de realisatie van levensloopbestendige patiowoningen en appartementen wordt hier invulling aan gegeven.

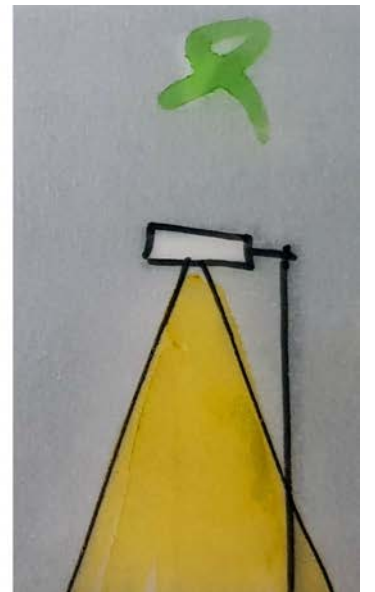
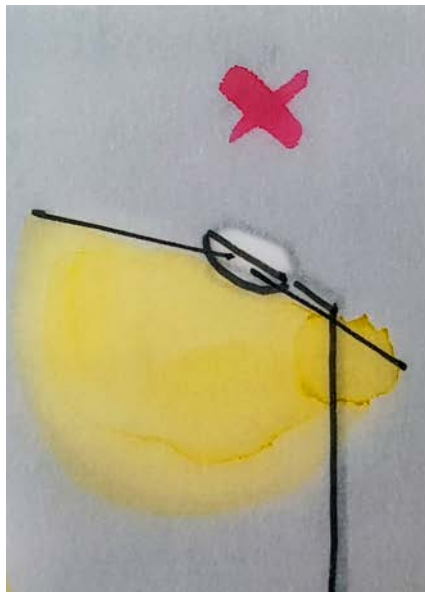
In Steenenburg komen woningen in het hoge segment omdat dit aanvullend is op de overige ontwikkelingen in Heusden waar voldoende wordt gebouwd voor overige doelgroepen. Naast de genoemde appartementen en patiowoningen zullen ook de zuidelijke kavels in het hoge segment liggen door de grote omvang van minimaal 700m². Ook hier geldt dat kleinere kavels elders voldoende worden aangeboden.

Voor het monumentale kasteel zal een functie gezocht worden die aanvullend is op het gebied.

-  entreeverlichting
-  functionele verlichting
-  verlichting tussen gebouwen
-  hofverlichting
-  lage verlichting

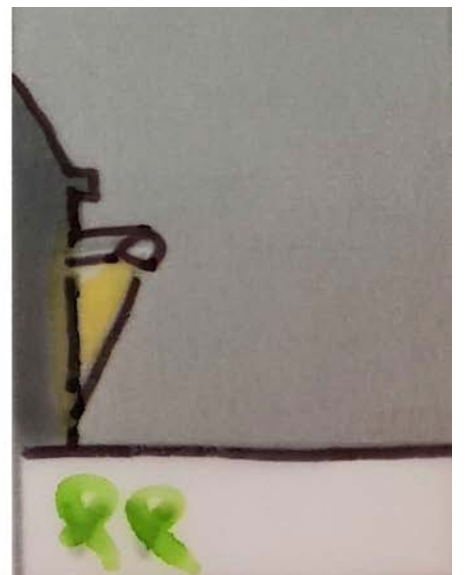


soorten verlichting



principes verlichting

naastgetoonde schema's geven aan wat wel en niet wenselijk is in Steenenburg. Doel is het minimaliseren van lichtuitstraling richting de natuur. Door deze aanpak wordt hinder voor de aanwezige en toekomstige ecologie tot een minimum beperkt.



VERLICHTING

Goede en sfeervolle verlichting is belangrijk voor de sociale veiligheid in een buurt. Voldoende licht ter plaatse van gebouwen, openbare plekken en routes in het gebied is daarbij uitgangspunt. In Steenenburg komt daar echter een belangrijk aspect bij; de ecologische context. Hier kunnen niet zomaar armaturen geplaatst worden, maar zal gekeken moeten worden naar de impact hiervan op de aanwezige fauna. Uitgangspunt is daarom zo min mogelijk verlichting en daar waar noodzakelijk verlichting met minimale uitstraling naar de omliggende natuur.

1. Verlichting is minimaal

Uitgangspunt in Steenenburg is het beperken van verlichting. Dit gebied is in de huidige situatie een donker gebied dat van belang is voor de rijke natuur en vele diersoorten in het gebied. Ideaal zou geen verlichting in het gebied zijn, maar dit is strijdig met de toekomstige functies en (het gevoel van) sociale veiligheid. Daarom wordt gezocht naar de juiste balans.

De routes door de woonclusters in De Velden kunnen bijvoorbeeld minimaal verlicht worden en enkel ter plaatse van de woningen worden voorzien van een goede verlichting vanuit de kern. Dit geldt ook voor de appartementen in de boskamers en de ensembles in de campus. Hier aandacht bij de gebouwen voor het beperken van buitenverlichting en uitstraling van binnenuit. De Kasteellaan kan met enkel sfeerverlichting volstaan. Bij de hoofdentrees en de hoofdroutes voor de auto in het gebied is meer (functionele) verlichting wenselijk.

Op deze wijze kan een goede balans gevonden worden tussen ecologie, nieuwe functies en sociale veiligheid.

2. Verlichting is gericht

Als verlichting wordt toegepast dan enkel gericht op het onderdeel (gebouw, weg of pad) waar het voor bedoeld is. Dat betekent geen uplighters die rijkelijk naar boven schijnen, maar zorgvuldig geplaatste armaturen die naar beneden schijnen zonder teveel lichtuitstraling.

Langs wegen en paden armaturen met een sterk gerichte lichtstraal zonder veel verspreiding.

Een mogelijkheid is ook slimme verlichting die afgestemd is op beweging.

Door het kiezen van armaturen met verdiept liggende LED's wordt uitstraling verder voorkomen.

3. Licht wordt afgeschermd

Aandachtspunt is de lichtuitstraling van gebouwen en in het bijzonder van transparante gebouwen. Van belang is dat ook deze uitstraling geminimaliseerd wordt in de avond door bijvoorbeeld aanpassingen in glas of het toepassen van lichtwering.

4. Kleur als aandachtspunt

Onderzocht moet worden in hoeverre de kleur en intensiteit van de verlichting afgestemd kan worden op de aanwezige ecologie in het gebied.

Vervolg

Een gedetailleerd lichtplan, inclusief keuze armaturen, zal in vervolg worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.

letters met indirecte verlichting. Bron: Letterbenders.nl



reclameuitingen in uniforme stijl. Bron: Van Beem & Van Haagen B.V.



Uniforme verzamelde naamsaanduiding. Bron: MH Roadstyling



Geïntegreerde reclameuiging in de gevel. Bron: Van Baas Geveltechniek



Terughoudende kleurstelling en ingepast in de gevel. Bron: ME Graphics



RECLAME

Onder reclame worden hier alle naam- en wegwijzeruitingen verstaan. Reclame speelt natuurlijk een rol bij de bedrijven op de campus, maar naamsvermelding en bewegwijzering komt door het hele gebied voor. De naam Steenenburg zal bijvoorbeeld mogelijk bij de buitenpoorten zichtbaar zijn. Ook de woongebouwen krijgen desgewenst een naam. Te denken valt ook aan de functionele bewegwijzering of elementen die de historie van Steenenburg zichtbaar maken. Aandacht ook voor de samenhang van Steenenburg als geheel versus de individuele vrijheid van uitingen.

1. Terughoudend en geïntegreerd.

Alle uitingen dienen helder te zijn zonder om aandacht te schreeuwen. Er moet dus uiterst voorzichtig omgegaan worden met kleur en zeker met verlichting. Daarbij is er in het deelgebied De Vennen meer ruimte voor reclame dan in de overige gebieden.

- Reclameuitingen mogen enkel vlak op de gevel en niet boven de goot- en daklijn uit of loodrecht op de gevel;
- Reclame uitingen worden uitgevoerd in open letters en niet in de vorm van lichtbakken. De letters stralen dus geen licht uit, enkel indirecte verlichting.
- Geen reclame op grondgebonden woningen, uitgezonderd naast de voordeur met een omvang van maximaal 30x30 centimeter in terughoudende kleurstelling;
- Geen bewegende (mechanische) reclame, licht-reclame met veranderlijk of knipperend licht en lichtprojecties, alsmede contourverlichting, ook niet als deze vormen van reclame onmiddellijk achter deuren en ramen in het inwendige gedeelte van een gebouw zijn geplaatst;
- Geen daglichtreflecterende reclame;
- Geen reclame aangebracht aan bouwlagen met een woonbestemming;
- Geen reclame op (rol)luiken.

2. Afgestemd

Van belang is dat de uitingen over heel Steenenburg op elkaar afgestemd worden:

- Alle reclameuitingen zijn in een witte of grijze kleur tenzij geïntegreerd in het gevelontwerp;
- Indien sprake is van meerdere namen op een gevel bij elkaar dan qua kleur en stijl afgestemd op elkaar;
- Open letters op de gevel, waarbij de grootte duidelijk ondergeschikt is aan de maat en schaal van de gevel waarop de letters staan. Uitzondering indien de naam onderdeel is van het ontwerp van de gevel.
- Losse elementen met naamsvermelding en bewegwijzering in de openbare ruimte of op eigen terrein worden terughoudend gebruikt en zijn afgestemd op de omgeving en andere uitingen in de omgeving.



Gebouwen vrij in de ruimte. Overgangen bij voorkeur in de vorm van natuurlijke elementen zoals grondwallen en water. Andere noodzakelijke erfscheidingen enkel in overleg.

Appartementen staan als ensemble vrij in de ruimte. Hier is geen sprake van erfscheidingen, maar loopt de groene ruit vrij tussen de gebouwen door. Aandacht voor de aansluiting aan de oostzijde, aan de watergang, en de doorkijk naar de Kasteellaan

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de overgangen van percelen aan de Kasteellaan. De uitstraling van de erven aan deze zijde dienen het karakter van de Kasteellaan niet negatief te beïnvloeden

Alle overgangen in dit gebied dragen bij aan het natuurlijk karakter van het buitengebied. Gebouwen zijn daarmee niet toegestaan.

Patiowoningen staan als stenen clusters in het groen. Erfscheidingen zijn onderdeel van de architectuur en niet beleefbaar als erfscheiding

Zone naar de Wetering wordt op openbaar gebied afgeschermd met een groene houtwal of natuurlijke zone met opgaand groen. Uitgangspunt is een groene beleving vanaf de zijde van 't Hof gezien.

OVERGANGEN

De aanwezige bossen, bomgroepen, houtwallen en de historische Kasteellaan vormen het groene raamwerk van Steenenburg. Zorgvuldig worden binnen dit raamwerk nieuwe functies (wonen en werken) ingepast. Daarbij worden de ruimten tussen de nieuwe functies natuurlijk ingericht zodanig dat ze het groene raamwerk versterken.

De overgangen tussen de nieuwe gebouwen en erven zijn daarbij cruciaal. Grote zorg wordt hiervoor gevraagd. Uitgangspunt is dat ook deze hun omgeving versterken.

1. Geïntegreerd.

Alle erfscheidingen zijn onderdeel van de planvorming. Een bouwplan zonder visie op en uitwerking van de erfscheidingen is niet mogelijk in Steenenburg. Dat geldt bij de particuliere kavels, maar ook bij de clusters op de campus en bij het ensemble van de appartementen. In alle gevallen moet er een zorgvuldige onderbouwing komen op welke wijze de overgangen worden vormgegeven.

Hierbij gelden de volgende criteria:

- de erfscheidingen zorgen voor de wenselijke privacy en veiligheid van de individuele kavel of cluster van gebouwen;
- de erfscheidingen dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving en hebben zeker geen negatieve impact op de huidige en toekomstige karakter;
- Daar waar mogelijk komen geen erfscheidingen, maar worden overgangen landschappelijk opgelost;
- De patio's en hun patio's zijn één ontwerp en erfscheidingen zijn hierbij niet herkenbaar. Ook deze clusters worden dus beschouwd als erfscheidingloos;
- Bij de zuidelijke woonkavels wordt de overgang deels vorm gegeven in de openbare ruimte door het aanbrengen van hoogteverschil en groenvoorziening op openbaar gebied. Particuliere ingrepen dienen hierop aan te sluiten en zijn primair groen van karakter;
- Gebouw en landschap gaan een relatie aan in vorm, kleur en materiaal. Zo vormen ze samen ook de overgangen.

2. Kasteellaan

De Kasteellaan is de ruggengraat van Steenenburg en het historisch hart. Deze herkenbare lijn moet herkenbaar blijven in het gebied en zo is de nieuwe structuur ook opgezet.

Daar waar percelen of gebouwen in de buurt van de Kasteellaan komen is dus uiterste zorgvuldigheid geboden. Meer nog dan in alle gevallen worden deze percelen uiterst kritisch beoordeeld op de vormgeving en realisatie van goede overgangen en de bijbehorende erfscheidingen.

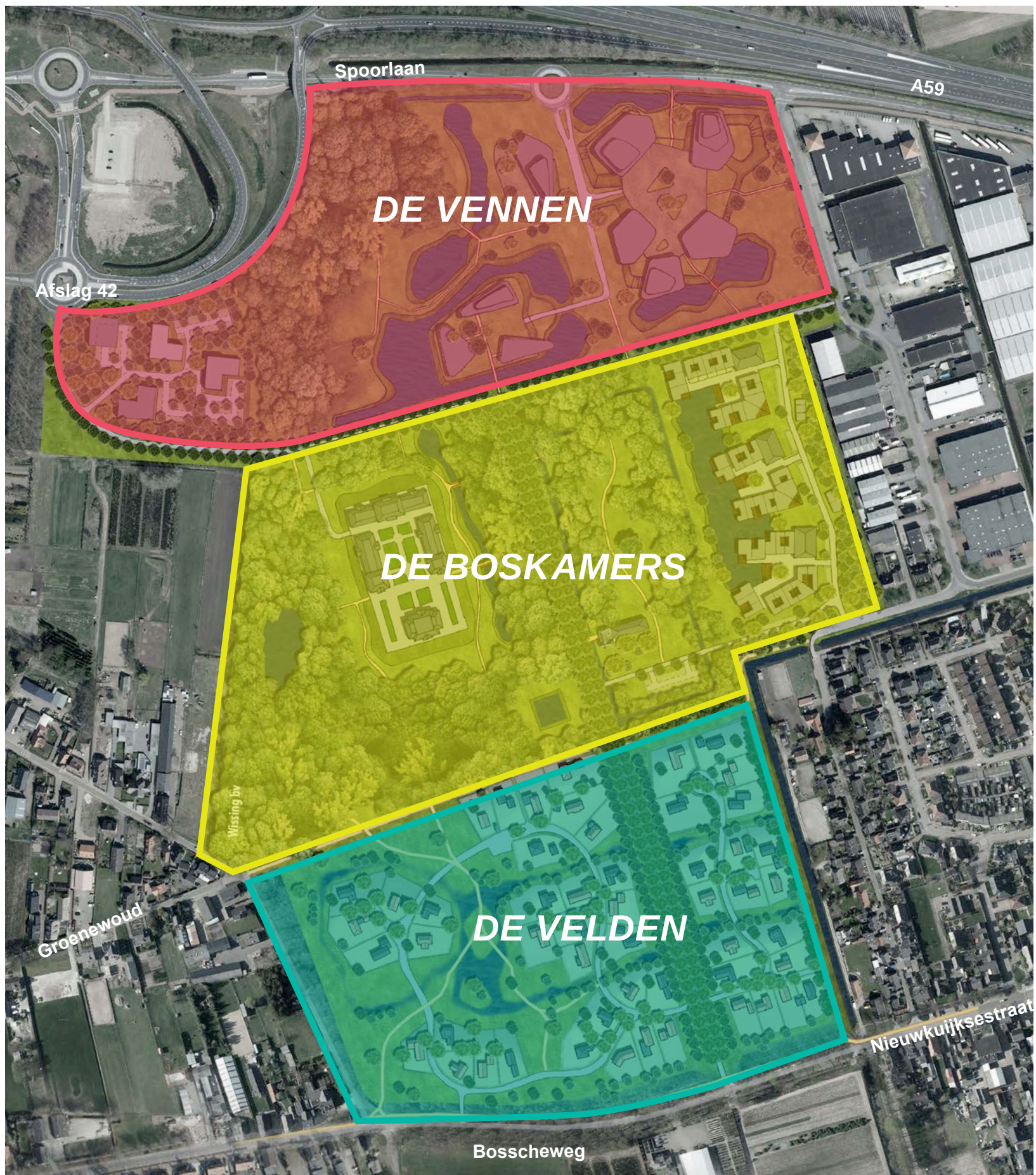
3. Campus

De gebouwen in de campus (west en oost) staan in principe zo vrij mogelijk in het groenblauwe landschap. De gebouwen voegen zich qua vormgeving hierbinnen en ook de erfscheidingen zijn landschappelijk.

De functies op de campus vragen echter in sommige gevallen om meer afscherming vanuit het oogpunt van veiligheid en bescherming van activiteiten in het gebouw. In dat geval kan er de noodzaak zijn om toch transparante hekwerken toe te passen. Aan de vormgeving en kleurstelling, evenals de positie kunnen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) nadere eisen worden gesteld.

Erfscheidingen c.q. overgangen privé-openbaar vormen onderdeel van de plantoetsing. Bij de gebiedsgerichte criteria worden nadere uitgangspunten gedefinieerd.

GEBIEDSGERICHTE CRITERIA



LANDSCHAPPELIJKE DRIEDELING KOMT TERUG IN DE BUITENRUIMTE EN GEBOUWEN.

De landschappelijke kenmerken van het gebied verdelen

Steenenburg in 3 karakteristieke delen; De Vennen, De Boskamers en De Velden. Deze driedeling komt ook functioneel terug en hier sluiten de architectuur en de volumes van de gebouwen op aan.

Per deelgebied worden hierna de gebiedsgerichte criteria behandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt wordt in landschap, overgangen en gebouwen.

A. DE VENNEN

Dit noordelijke gebied tegen de snelweg aan is bestemd voor de High-Tech Medische Campus. Hier komen, o.a. paviljoenachtige, gebouwen vrij in het landschap te liggen.

Er zijn in dit deelgebied twee subgebieden:

- **CAMPUS WEST**
- **CAMPUS OOST**

B. DE BOSKAMERS

Het middengebied wordt gedomineerd door het historische bos en de kasteeltuin. Hier is sprake van 3 boskamers met in één van de kamers het historische kasteel. Er is in

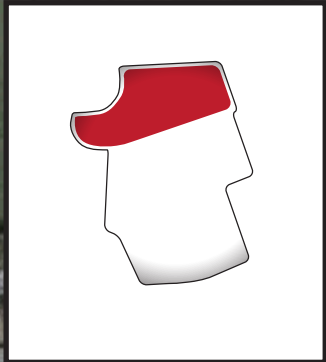
De Boskamers dus sprake van 3 subgebieden:

- **BOSAPPARTEMENTEN**
- **KASTEEL(TUIN)**
- **PATIO'S**

C. DE VELDEN

In het zuidelijke deelgebied worden grote woonkavels uitgegeven aan weerszijden van de Kasteellaan. Hier worden nieuwe terpen gemaakt door het landschap deels te verlagen en op plaatsen op te hogen. Zo vloeit het landschap om de kavels heen, waarop mensen hun eigen droomhuis kunnen realiseren.





DE VENNEN

De entree van Steenenburg



DE VENNEN

Hier presenteert Steenenburg zich op een zeer stijlvolle wijze naar buiten. Dit gebied staat vol high tech gebouwen ingepast in een nieuw landschap van enerzijds bos en anderzijds bloemrijke weides en vennen. Hierin zijn moderne bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd.

Het hart van de Vennen is het toonaangevende Medisch research en development centrum op de kop van de Kasteellaan.

Dit deel van Steenenburg grenst aan de dynamische wereld van de snelweg, Spoorlaan en de bedrijventerreinen van Drunen en Nieuwkuijk. Het gebied raakt aan de westzijde aan de afslag van de A59, het Ei van Drunen, en aan de oostzijde is volop zicht vanaf de snelweg en de Spoorlaan op het gebied. Steenenburg wordt ook ontsloten aan de westzijde vanaf het Ei van Drunen en vanaf de Spoorlaan aan de noordzijde.

In De Vennen komt de High-Tech Medische Campus. Hart van deze ontwikkeling is het Medisch research en development centrum dat zich richt op onderzoek en ontwikkeling naar de diagnostisering en behandeling van met name neurologische aandoeningen. Dit gebouw ligt als markant bouwwerk aan het einde van de Kasteellaan in de luwte van het bestaande bos en de aanwezige vennen.

De locatie aan de snelwegzijde en het innovatieve karakter van de geplande functies vraagt ook om een moderne uitstraling van de bebouwing. De gebouwen worden in De Vennen vrij in het landschap geplaatst. Het groen loopt hier letterlijk tot aan de gebouwen en soms zelfs in de gebouwen door. Deze gebouwen in glas en staal vormen een fraai contrast met het landschap. Ze gaan door hun transparantie en reflectie hierin mogelijk zelfs deels op. Aan de westzijde wordt het bestaande bos aangevuld en staan de gebouwen verscholen tussen de bomen. Naar het oosten wordt het gebied steeds opener en staan de gebouwen vrij in het veld op en tussen glooiingen waarachter en waaronder het parkeren voor de buitenzijde verstopt ligt. Waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van nieuwe vennen die onderdeel vormen van een doorlopend watersysteem in Steenenburg.

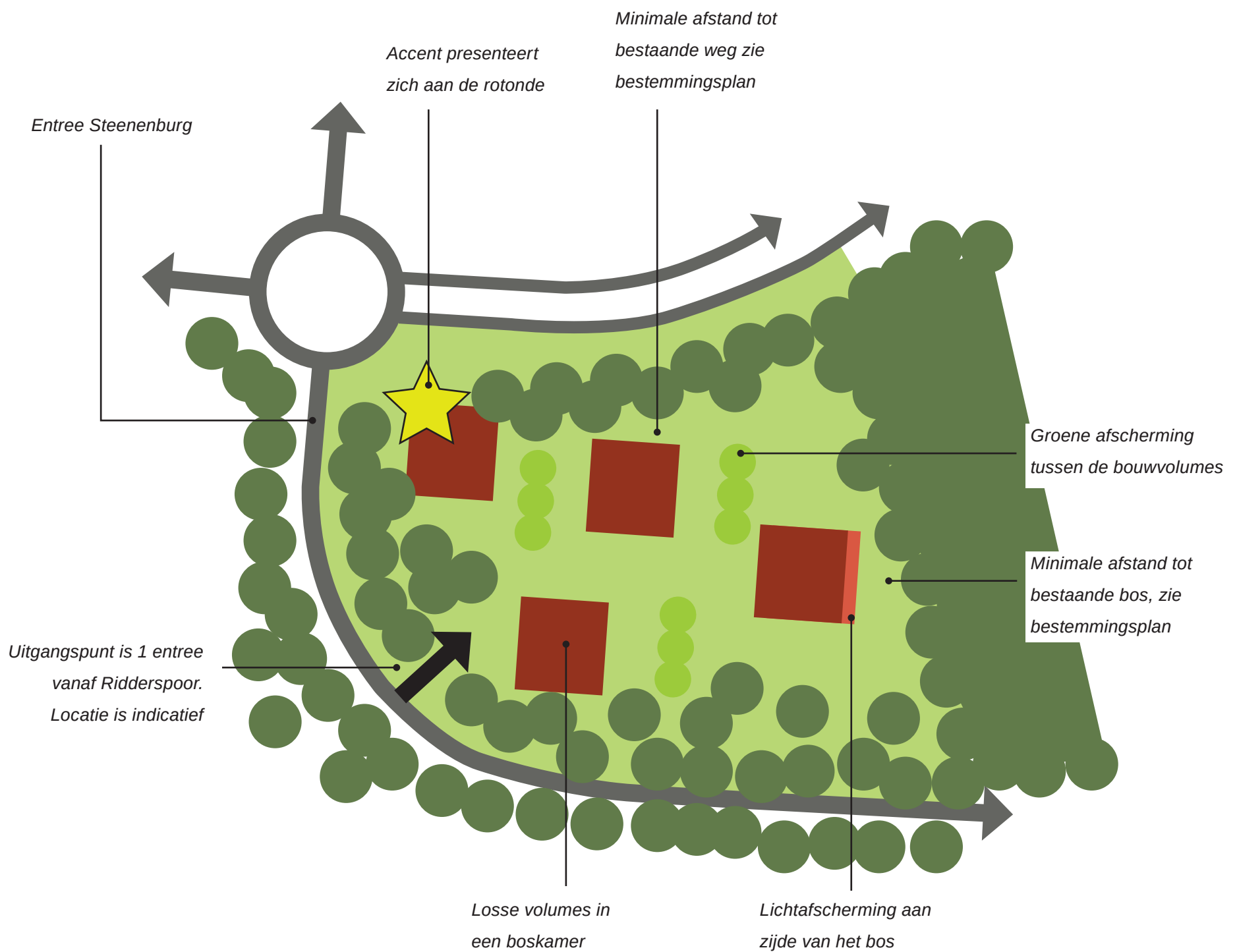
Voor patiënten, behandelaars, werknemers, omwonenden en passanten is dit een prachtig uitloopgebied waar werken en recreëren wordt gecombineerd. De High-Tech Medische Campus kan mogelijk ook een zorgtaak vervullen voor de woningen in het gebied.

De 2 delen van De Vennen; Campus West, bij het Ei van Drunen, en Campus Oost worden hierna per deelgebied nader toegelicht. Campus West is een compact cluster in een boskamer als uitloper van het historische bos. Campus Oost met een robuuste groenstructuur om de gebouwen met grasland en waterpartijen en een functionele kern grotendeels uit het zicht tussen de losse gebouwen.

Alles in Steenenburg is verbonden door het landschappelijk raamwerk.

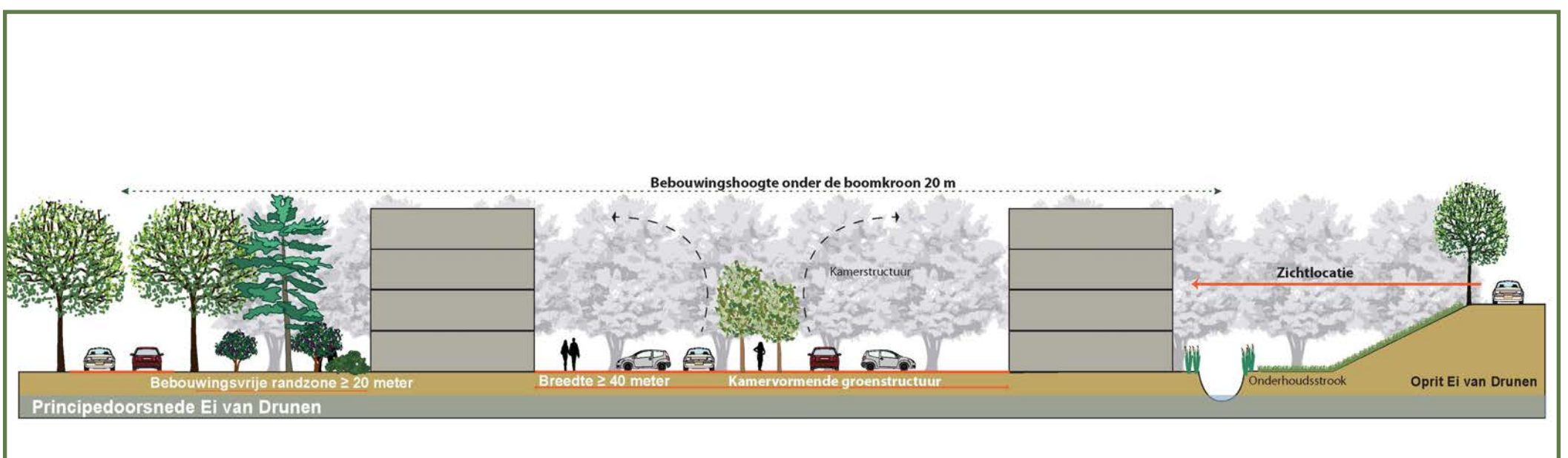


Sfeerimpressie, getoonde verkaveling is indicatief en wordt in vervolg uitgewerkt.



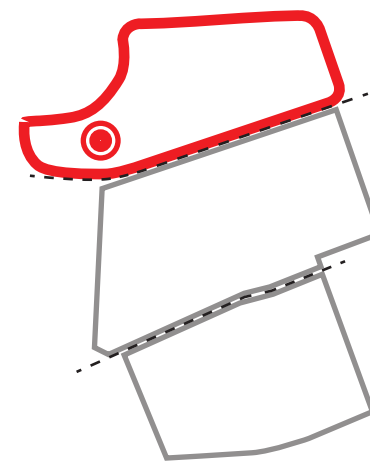
Ruimtelijk schema met ontwerpprincipes.
Getekende gebouwen (in roodtinten) zijn
indicatief qua positie en grootte.

PRINCIPEPROFIEL



CAMPUS WEST

Aan de nieuwe entree naar Steenenburg, komend vanaf het Ei van Drunen, ligt Campus West. Dit wordt nadrukkelijk een verlengstuk van het bosgebied. Direct vanaf de rotonde krijgt men door de groene uitstraling het gevoel onderdeel te zijn van Steenenburg. Hier start de oprijlaan (met de naam Ridderspoor) naar Steenenburg. De bebouwing van Campus West ligt ten noorden hiervan ingebed in een boskamer als uitloper van het bestaande bos. Dit is een introvert, geborgen gebied met ruimte voor één accent in de richting van het Ei van Drunen en de Rijksweg A59.



UITGANGSPUNTEN*

Landschap

- Dit gebied wordt uitgevoerd als een boskamer door stevige omzooming met bomen, in aansluiting op het bestaande bos;
- Slechts op twee plaatsen wordt de bosrand doorbroken, ter plaatse van de entree van het gebied en bij de rotonde waar ruimte is voor een accentgebouw;
- Indien sprake is van meerdere gebouwen worden die ook onderling door groen gescheiden;
- Parkeren wordt zorgvuldig in het gebied ingepast met een groene uitstraling en beperkte hoeveelheid verharding.

Overgangen

- Erfscheidingen hebben geen invloed op de groene beleving van het gebied.

Gebouwen

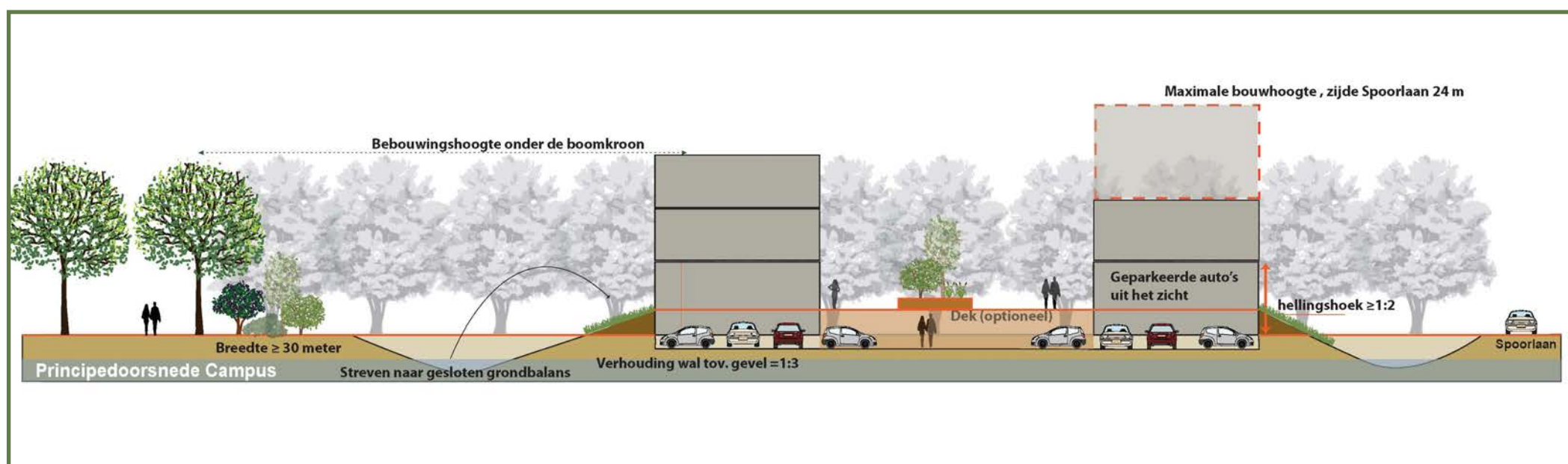
- Gebouwen hebben een harmonieuze associatie met het bos;
- Gebouwen staan in gelijke richting, in een orthogonaal systeem;
- Er is sprake van samenhang tussen alle gebouwen in de boskamer;
- Gebouwen hebben een abstracte vorm;
- Er wordt gestreefd naar een gevarieerde massa door variatie in hoogte, sprongen in de gevel en setbacks;
- Tegen de bestaande bosrand aan wordt lichtuitstraling tot een minimum beperkt;
- Eenvoud en verfijning zijn hier kernwoorden.

* Het bestemmingsplan is leidend . Hier wordt naar verwezen inzake o.a. bouwmogelijkheden, hoogte en functie.



↑
 Ruimtelijk schema met ontwerpprincipes.
 Getekende gebouwen (in roodtinten) zijn
 indicatief qua positie en grootte.

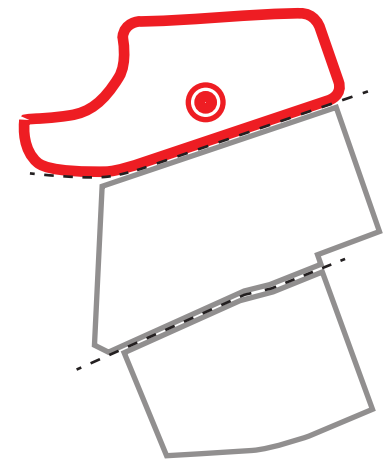
PRINCIPEPROFIEL



CAMPUS OOST

Tussen het bestaande bos en de Vimmerik ligt Campus Oost. Hier staan gebouwen met vloeiende vormen vrij in het groen. Het Medisch research en development centrum neemt hier een bijzondere plek in qua functie en qua positie. Het is een baken aan het einde van de Kasteellaan. De gebouwen in de campus zijn opvallend en voegen zich enerzijds in hun landschappelijke context en anderzijds gedragen ze zich als icoon met innovatieve, moderne uitstraling. In de campus worden de bestaande landschappelijke waarden, zoals het bos en het ven, geïntegreerd.

Campus Oost heeft een hoogwaardige kwaliteit en vormt zo tevens een aantrekkelijk entreegebied vormt voor de woningen in de hofclusters en het kasteel.



UITGANGSPUNTEN*

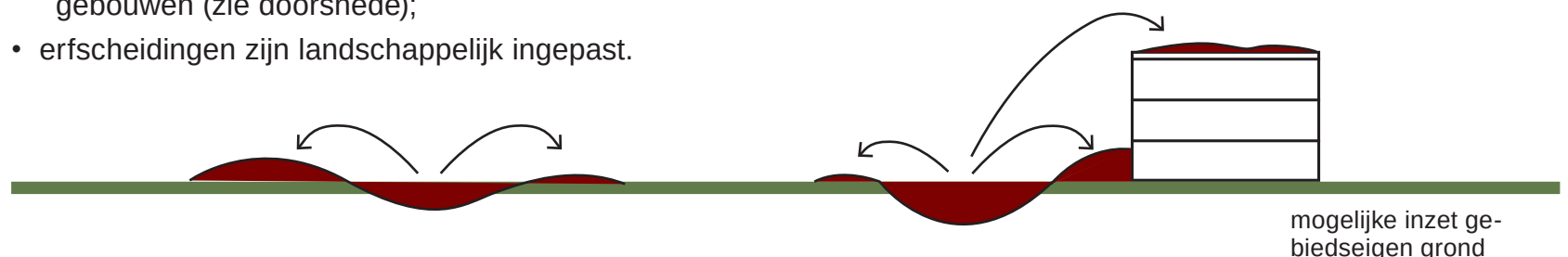
Landschap

- Dit gebied loopt vanaf het bestaande bos aan de westzijde tot aan de Vimmerik aan de oostzijde;
- Behoud van de bossen en vennen is hier de basis;
- Het gebied is open met bloem- en kruidenrijk graslandschap;
- Solitaire, gebiedseigen, bomen worden zorgvuldig geplaatst zodat lange zichtlijnen ontstaan;
- Nieuwe routes lopen door het gehele gebied en sluiten aan op de bestaande wegen en routes;
- Nieuwe vennen worden ingezet als afscherming rondom gebouwen en als gebiedskwaliteit;
- Parkeren is in principe uit het zicht van de open ruimte. Dit betekent onder het gebouw of zodanig achter/tussen het gebouw geplaatst dat het niet/nauwelijks zichtbaar is voor mensen die zich door het gebied bewegen (zie opties hieronder). Bij het Medisch research en development centrum is half verdiept parkeren onder het gebouw uitgangspunt



Overgangen

- Aan de oostzijde van het gebied komt een visuele afscheiding in de vorm van een nieuwe wal met beplanting;
- Gebouwen staan vrij in het groen, hoge erfscheidingen zijn in principe niet toegestaan tenzij deze aantoonbaar de openheid en de gebiedskwaliteit niet verstoren;
- Gebouwen worden in het landschap ingebed door gebruik te maken van hoogteverschillen. Gebouw en landschap 'versmelten' op de overgang naar het maaiveld. Bij toepassing van hoogteverschillen is een gesloten grondbalans het streven vanuit duurzaamheid en circulariteit. Het landschappelijk reliëf zorgt voor samenhang tussen de gebouwen (zie doorsnede);
- erfscheidingen zijn landschappelijk ingepast.



Gebouwen

- Gebouwen staan los in het landschap met ruime zichtlijnen er tussendoor;
- Langs de A59 is een gevarieerde wandvorming mogelijk
- De gebouwen hebben grotendeels fluïde vormen;
- De architectuur is iconisch;
- Sterke samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en het landschap;
- Als er sprake is van sprongen in de gevel dan binnen een lijn van 45 graden (zie doorsnede);
- Kleurstelling is licht; wit en lichte grijs tinten en glas.

* Het bestemmingsplan is leidend . Hier wordt naar verwezen inzake o.a. bouw mogelijkheden, hoogte en functie.



*Landschap en gebouw vloeien in elkaar over.
(Centre for Virtual Engineering-Ontwerp
UNStudio-foto Christian Richters)*



*Gebouwen voegen zich in het bos in Campus
West. (Hoofdkantoor Triodos Bank-Ontwerp
RAU-foto Bert Rietberg)*



*Door juiste kleur en materiaal wordt de associatie
met het bos bereikt in Campus West.
(MFA Kerckebosch Zeist-JMW architecten)*



*Sfeerbeeld ter illustratie van de landschappelijke
setting van gebouwen in Campus Oost.*

DE VENNEN: INSPIRATIE

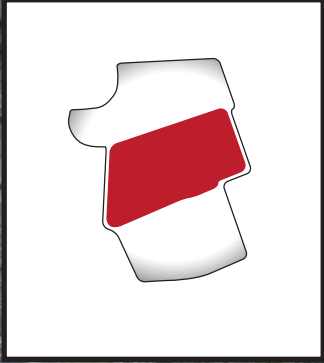


*Vloeiende vormen en integratie landschap en gebouw door versmelting binnen/buiten.
(Museum Karuizawa Japan-Hiroshi Senju)*



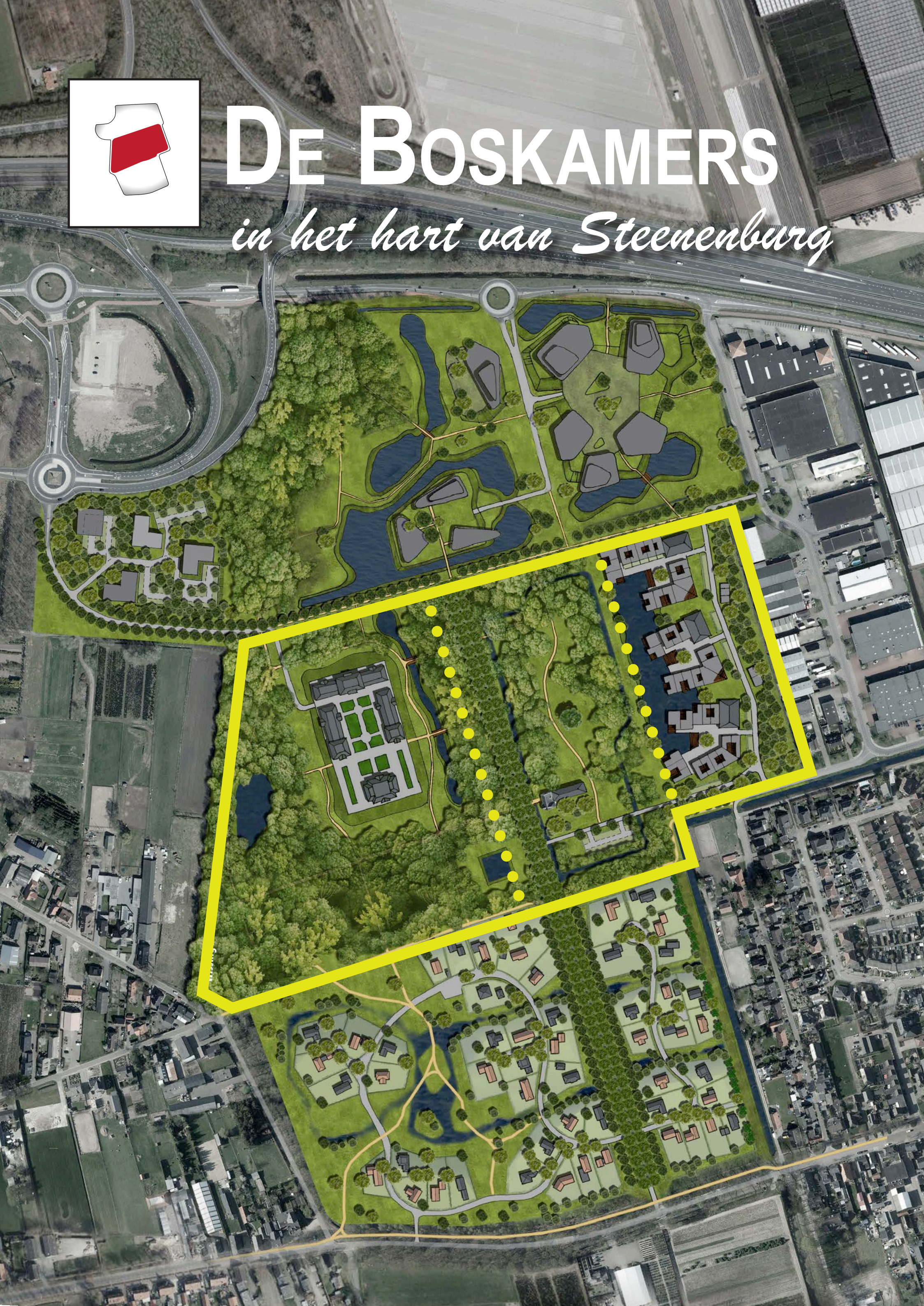
*Vloeiende gebouwen voornamelijk ronde hoeken.
(Singapore University-Ontwerp UNStudio-foto
Hufton+Crow Photography)*





DE BOSKAMERS

in het hart van Steenenburg



DE BOSKAMERS

Hier in het historisch hart van Steenenburg komen nieuwe levensloopbestendige woningen te midden van het aanwezige bos. Dit gebied staat voor stijlvol samenwonen rondom een gemeenschappelijk hof of tuin, in je eigen privé-woning of in een gezamenlijk appartementengebouw. Gebouwen en omgeving horen hier bij elkaar.

Het bos is de plek waar je de eeuwenoude historie van Steenenburg voelt. Het Kasteel vormt daarbij het hart van het gebied samen met haar kasteeltuin en de Kasteellaan. Het bos aan de westzijde met zijn verstilde ven is echter minstens zo belangrijk in de beleving van het gebied. De volwassen bomen rijzen hoog boven alles uit. Midden in het bos ligt zowel in het oosten als het westen een open boskamer. Als een verrassing kom je deze kamers tegen als je door het gebied wandelt. Deze bijzondere situatie wordt in stand gehouden en hierin worden nieuwe levensloopbestendige woningen toegevoegd. Hier wonen gelijkgezinden die behoefte hebben aan de rust van de groene omgeving en toch graag de sociale betrokkenheid en voorzieningen delen met anderen.

Aan de westzijde komt een ensemble van appartementengebouwen, dat zich tegen de bosrand aanvlijt en opent richting de Kasteellaan en de bestaande waterloop. Er is ruimte voor een variatie aan woningtypen evenals gezamenlijke voorzieningen zoals een huiskamer, logeerkamer of klusruimte. Ook een fitnessruimte of sauna kan worden voorzien. Parkeren is grotendeels geregeld in een halfverdiepte parkeergarage waar het landschap overheen wordt gedrapeerd zodat het groen ook hier tot aan de woningen doorloopt.

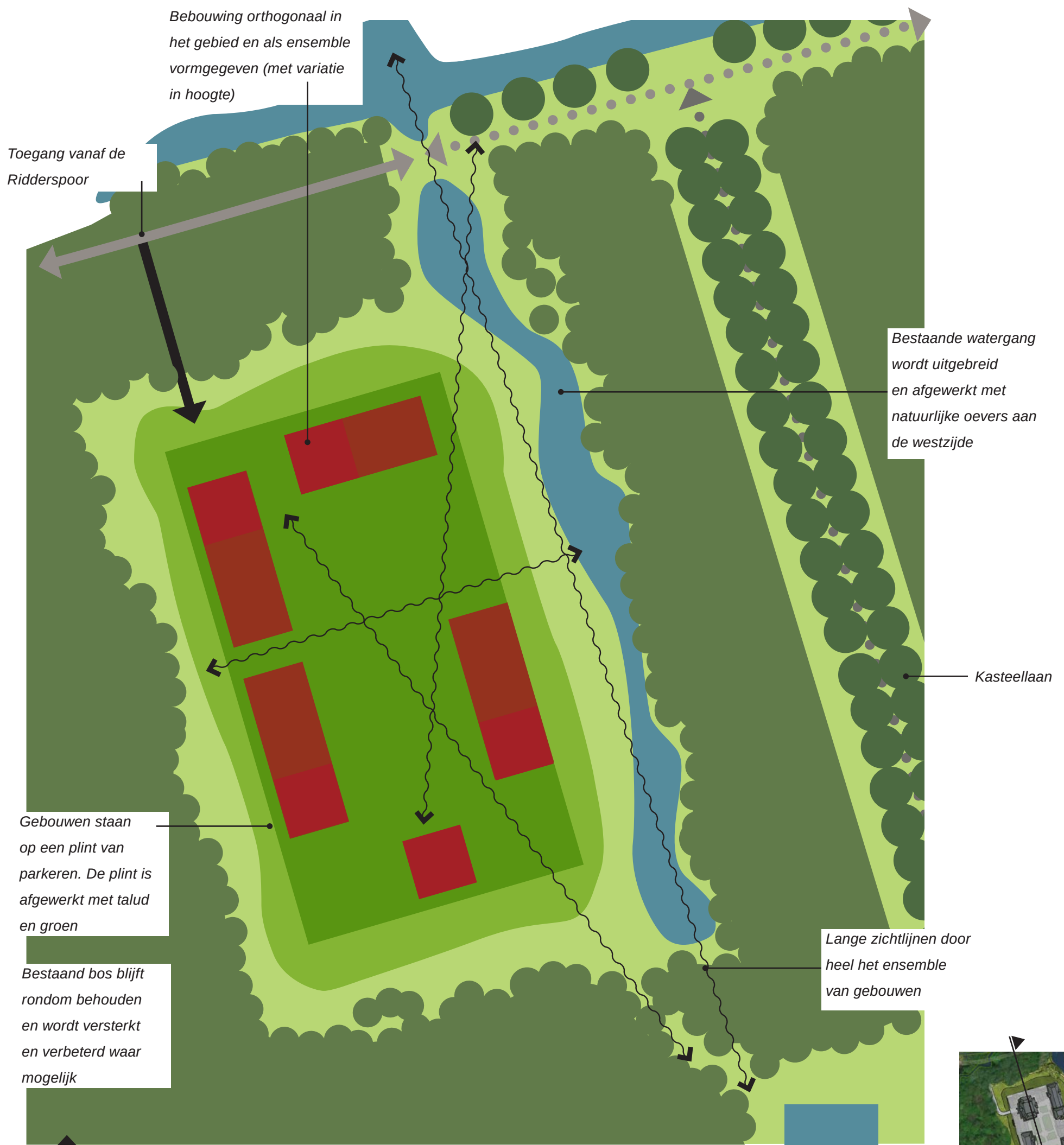
Aan de oostzijde komen de hofclusters met patiowoningen die allen aan de bestaande vijver liggen en gericht zijn op het decor van de kasteeltuin. Hier worden 3 kleine clusters gerealiseerd rondom een collectief binnenhof. Elk cluster heeft zijn eigen parkeervoorziening, bijvoorbeeld een parkeerschuur bij de entree zodat iedereen een eigen parkeerplaats ter beschikking heeft. Hier woon je samen, maar toch met de privacy van je eigen woning en privé-buitenruimte. In een beschermde omgeving met voldoende aanspraak met je burens.

Het historische kasteel krijgt een nieuw leven in de vorm van de 'huiskamer' van Steenenburg. De invulling hiervan is nog niet bekend, maar gedacht kan worden aan de mogelijkheid voor bewoners en passanten om hier te ontspannen en genieten van een hapje en drankje, bijvoorbeeld aangevuld met een kleinschalige hotelvoorziening. Dit alles met respect voor de cultuurhistorie van het gebouw en de kasteeltuin. Eventuele nieuwbouw aan of bij het kasteel zal zijn eigen gezicht hebben uit eerbied naar dit Rijksmonument.

De 3 deelgebieden van De Boskamers; de bosappartementen, de hofclusters en het kasteel, worden hierna per deelgebied nader toegelicht.

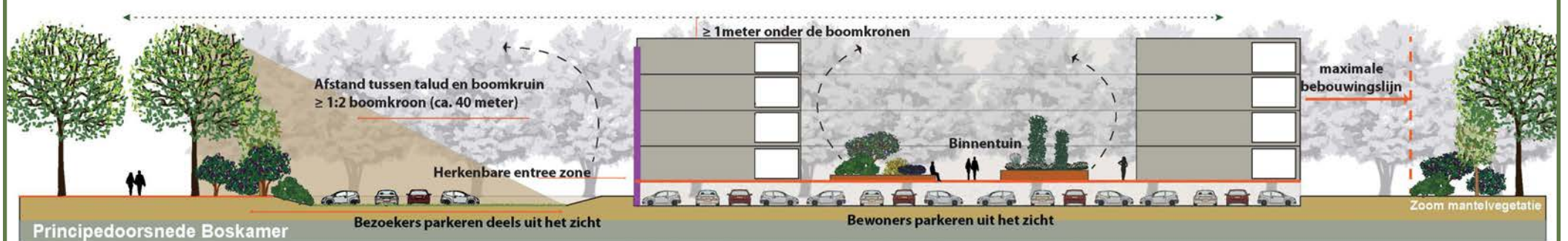


Sfeerimpressie, getoonde verkaveling is indicatief en wordt in vervolg uitgewerkt.



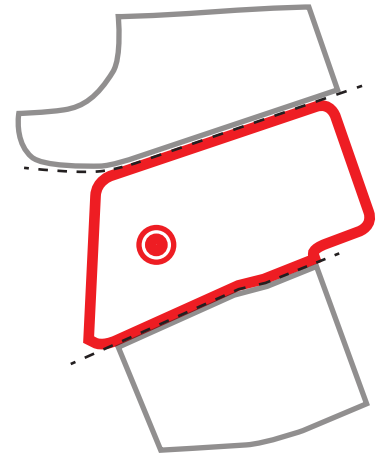
Ruimtelijk schema met ontwerpprincipes.
Getekende gebouwen (in roodtinten) zijn
indicatief qua positie en grootte.

PRINCIPEPROFIEL



DE BOSAPPARTEMENTEN

In deze bestaande boskamer liggen De Bosappartementen, fraaie woongebouwen die samen een ensemble vormen. Dit op een gemeenschappelijke plint die de parkeerplaatsen en mogelijk bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen herbergt. Deze plint is half verdiept en het landschap loopt hier overheen door. De appartementengebouwen worden zorgvuldig geplaatst ten opzichte van elkaar en het bos er omheen. Dit zodanig dat de totale ruimte beleefbaar blijft.



UITGANGSPUNTEN*

Landschap

- De bestaande bosrand blijft als grens in het gebied behouden en wordt verrijkt met een zoom mantel vegetatie;
- De watergang aan de oostzijde van het gebied wordt vergroot / verbreed met natuurlijke oevers en verblijfs- en ecologische kwaliteit.
- Deze kamer blijft verder zoveel mogelijk open grasland. Eventuele beplanting bij de woongebouwen blijft laag en ondergeschikt aan de bosranden;
- Rond de gebouwen wordt een natuurlijk grasland aangelegd (uitwerking in het inrichtingsplan).
- Parkeren is opgelost in een (half)verdiepte parkeergarage onder het ensemble van gebouwen. Deze garage wordt 'verstopt' onder het groen dat vloeiend over de garage heenloopt. Hier dus geen hoge opstanden, maar een zachte overgang tussen de parkeerplint van het gebouw en zijn omgeving;
- Langs de Ridderspoor, tussen de bomen, danwel tussen Ridderpoort en appartementenensemble kan bezoekers-parkeren worden gerealiseerd in een groene setting.
- Tussen de gebouwen worden het maaiveld opgetild en daarop sfeervolle tuinen ontwikkeld

Overgangen

- Er komen in dit gebied géén erfscheidingen.

Gebouwen

- Hier komen meerdere gebouwen die samen een uniform ensemble vormen;
- De gebouwen zijn zo geplaatst dat zichtlijnen tussen de gebouwen de ervaring van de totale kamer mogelijk maken;
- Het ensemble is vanuit het hart georiënteerd op en opent zich in één richting;
- Duidelijk herkenbare hoofdentree ligt aan de zijde van de Ridderspoor en aanleiding is om daar dan ook in hiërarchie binnen het ensemble antwoord op te geven;
- Architectuur is bij voorkeur klassiek of anders contrasterend met het kasteel. De architectuur wordt géén kopie van de stijl van het kasteel;
- Bouwvolumes worden als geheel ontworpen en in samenhang met de andere gebouwen in deze kamer. Hier geen uniforme repetitie van gelijke geveldelen, maar zorgvuldige compositie van de totale gevel van een gebouw;
- Balkons en uitbouwen zijn integraal onderdeel van het ontwerp en geen zelfstandige onderdelen;
- Kleurstelling in natuurlijke tinten en wit;
- Materialen; baksteen, leien, natuursteen, hout.

* Het bestemmingsplan is leidend . Hier wordt naar verwezen inzake o.a. bouwmogelijkheden, hoogte en functie.



*Met natuurlijke uitstraling gaat het gebouw een relatie aan met de groene omgeving.
(bron: MIX Architectuur)*



Het groene binnenhof geeft ruimte voor ontmoeting en activiteiten.



Voorbeeld van klassieke volumes met zorgvuldige opbouw en aandacht voor details.



Sfeerbeeld ter illustratie van de appartementen in deze grote boskamer.

DE BOSAPPARTEMENTEN: INSPIRATIE



Door open hoeken ontstaat transparantie en de ervaring van de boskamer als geheel.



Ensemble van gebouwen met zichtlijnen tussendoor. (bron: MIX Architectuur)





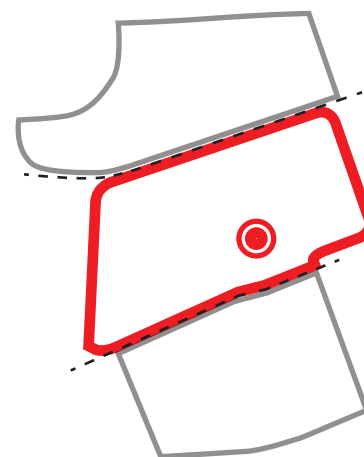
Historisch beeld van het
kasteel d'Oultremont

HET KASTEEL

Het kasteel is het ankerpunt en hart in Steenenburg en de Boskamers. Het is niet alleen een opvallend bouwwerk, maar is ook een vast gegeven door de vele historische tijdlijnen van de geschiedenis van Steenenburg heen. Dit gebouw wordt nu opnieuw het hart van het plan. Het wordt gerestaureerd in zijn oorspronkelijke staat en krijgt een nieuwe functie als ontmoetingsplek.

Het Kasteel is voor de auto- en expeditieverkeer bereikbaar via de Hofclusters.

Vormgeving hiervan wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan.



UITGANGSPUNTEN*

Landschap

- De Kasteeltuin wordt behouden in zijn huidige omvang;
- Tuinrijk karakter van het ruimtelijke ensemble blijft behouden of wordt versterkt;
- Behoud van het groen en de slotgracht is hier de basis;
- Eventueel parkeren is zorgvuldig ingepast in het groen en onderdeel van het tuinontwerp van de kasteeltuin.

Overgangen

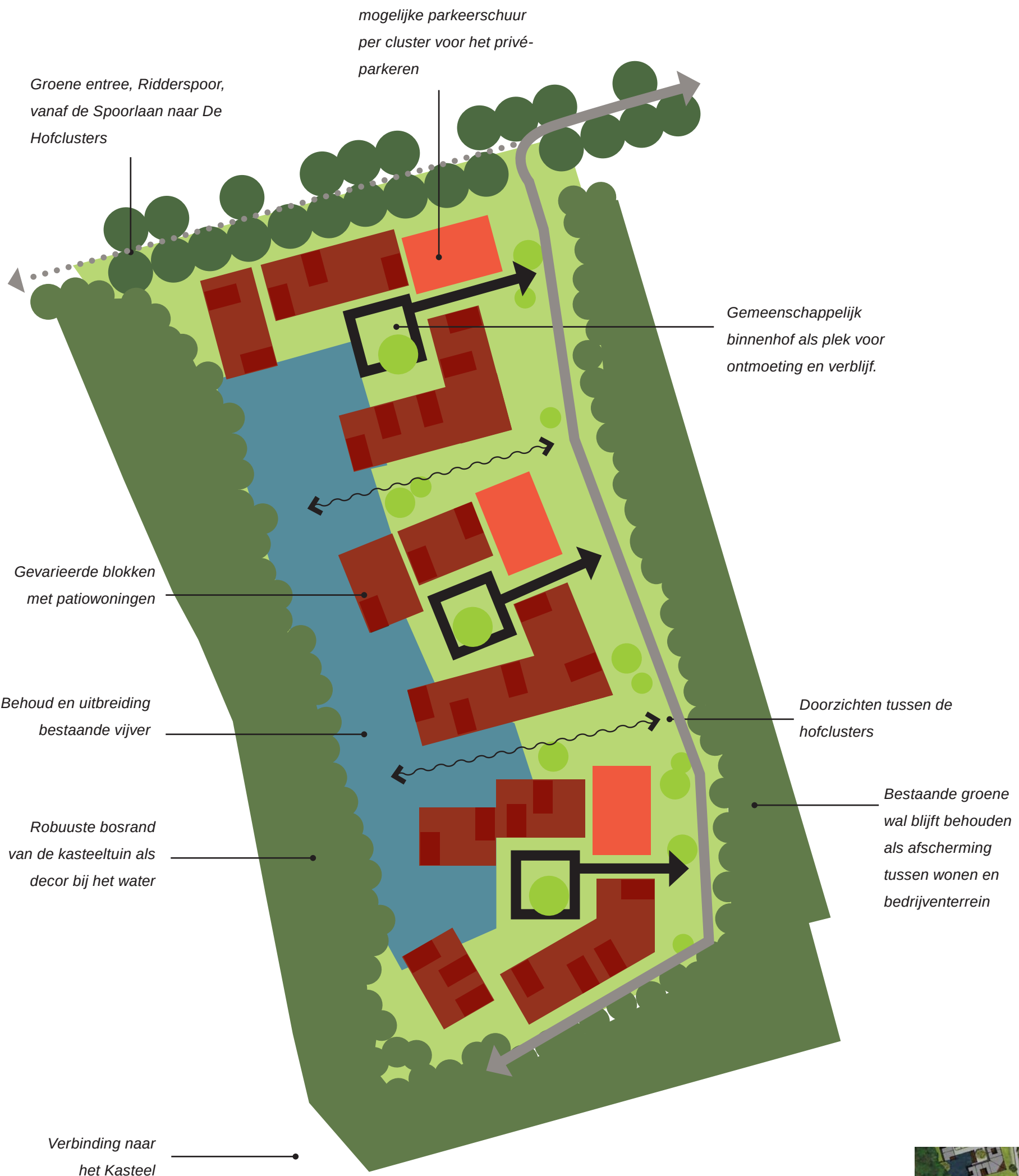
- De overgangen naar de omgeving bestaan uit de slotgracht en de opgaande beplanting. Dit blijft ook in de nieuwe situatie zo;
- Bij voorkeur geen erfscheidingen. Indien deze er komen dan passend binnen het landschap.

Gebouwen

- Het historische kasteel is leidend bij elke ontwerpvraag;
- Het kasteel wordt terug gebracht in zijn oorspronkelijke staat;
- Aanbouw/nieuwbouw is contrasterend, in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

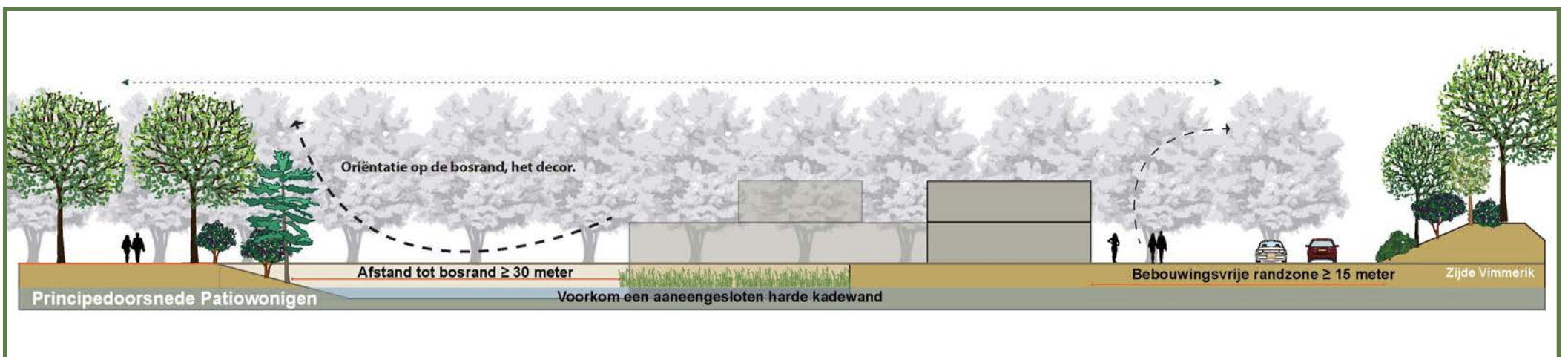
Voor het Kasteel en de kasteeltuin wordt separaat een masterplan gemaakt.

* Het bestemmingsplan is leidend . Hier wordt naar verwezen inzake o.a. bouwmogelijkheden, hoogte en functie.



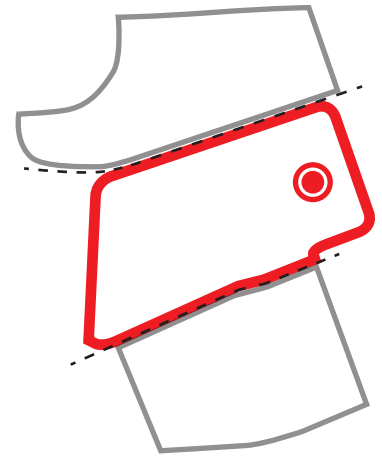
↑
 Ruimtelijk schema met ontwerpprincipes.
 Getekende gebouwen (in roodtinten) zijn
 indicatief qua positie en grootte.

PRINCIPEPROFIEL



DE HOFCLUSTERS

De patiowoningen in deze boskamer staan voor comfort en veiligheid. Hier worden compacte levensloopbestendige woonclusters gerealiseerd met elk een gemeenschappelijk binnenhof aan het water. Tussen deze clusters door loopt het landschap tot aan de vijver waardoor telkens vrije zichtlijnen zijn vanaf de toegangsweg op het water en het bos. De bestaande volwassen bomenwal aan de oostzijde haalt het zicht op de bedrijven daarachter volledig weg en hierdoor voelt dit gebied geborgen en groen. Het aanwezige bos en de vijver vormen hier de basis voor het plan.



UITGANGSPUNTEN*

Landschap

- De bestaande vijverpartij blijft behouden en wordt daar waar mogelijk, en wenselijk, voorzien van natuurlijke oevers;
- Aan de oostzijde blijft de bestaande boomwal bestaan;
- Onderzocht wordt of (delen van) de bestaande beukenboog (het Duizendstappenlaantje) in het zuiden behouden kan worden;
- Aan de noordzijde komt de nieuwe toegangsroute Ridderspoor die de bestaande wal en bomen vervangt. Deze groene laan zorgt voor een aantrekkelijke toegangsweg, in samenhang met het groene karakter van Campus Oost.
- Het gebied is open met bloem- en kruidenrijk graslandschap;
- Solitaire, gebiedseigen bomen worden zorgvuldig geplaatst;
- Parkeren gebeurt zo goed mogelijk uit het zicht. Een parkeerschuur is daarbij een mogelijkheid. Parkeren mag ook uit het zicht op de kavel zelf of in de buurt van de kavel. Langs de toegangsweg kan eventueel bezoekers-parkeren worden gerealiseerd in een groene setting.

Overgangen

- De clusters staan vrij in de groenblauwe ruimte. Erfscheidingen aan de buitenzijde zijn er niet of gebouwd en integraal onderdeel van de architectuur;
- De overgangen naar het water als onderdeel van de architectuur en in de vorm van vlonders.

Gebouwen

- Woningen zijn clustergewijs geschakeld;
- Architectuur is klassiek of juist sterk modern/kubistisch;
- Er is samenhang tussen de clusters, maar ze zijn niet noodzakelijkerwijs gelijk;
- Kleurstelling in natuurlijke tinten en wit;
- Natuurlijke uitstraling; baksteen, leien, natuursteen, hout (uitgangspunt bij de parkeerschuren).

* Het bestemmingsplan is leidend . Hier wordt naar verwezen inzake o.a. bouwmogelijkheden, hoogte en functie.



*Eenduidige volumes, spel met muren en volumes
(Villa Rotonda Goirle, Ontwerp Bedaux De
Brouwer Architecten B.V.-foto Michel Kievits)*



*Gebouwen met natuurlijk uitstraling.
(Zorgappartementen Bolsward-Ontwerp
Achterbosch Architecten-foto Peter van der Knoop)*



Variatie in hoogte zorg voor diversiteit en accenten



*Sfeerbeeld ter illustratie van het woonmilieu van
de hofclusters; besloten en karaktervol.*

DE HOFCLUSTERS: INSPIRATIE



Spel met licht en ruimte zodat binnen en buiten in elkaar overgaan

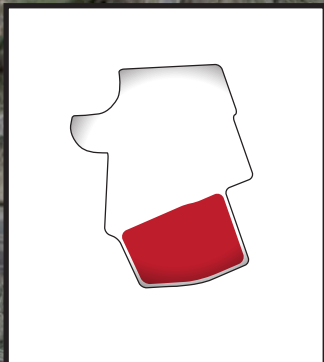


Wonen rondom een gemeenschappelijk hof.



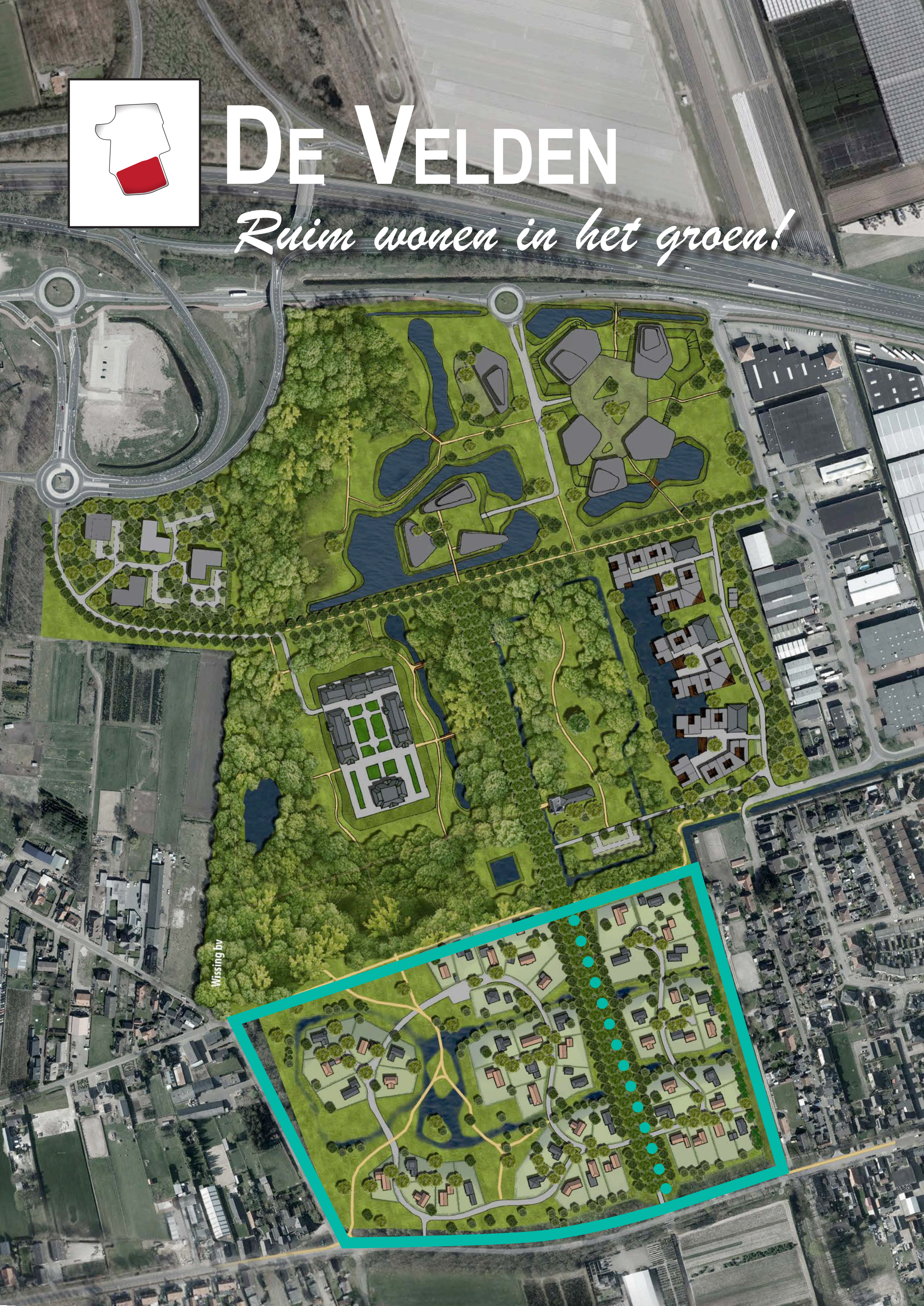
Woningen vormen samen een hof door gesloten vorm. Door opbouwen ontstaat variatie. (bron Beusen Verheijden Architecten)





DE VELDEN

Ruim wonen in het groen!



Wissing bv

DE VELDEN

Het meest zuidelijke gebied van Steenenburg, en daarmee ook de zuidelijke entree, wordt gevormd door De Velden. Wonen op De Velden staat voor een nieuw woongebied met maximaal 56 ruime woonkavels vrij in het groen. Hier kunnen mensen hun eigen droomwoning realiseren. Het gebied is klimaatbestendig, voegt zich naar de nieuwe natuur en biedt een nieuw woonmilieu voor Heusden.

Villa's in een nieuw landschap

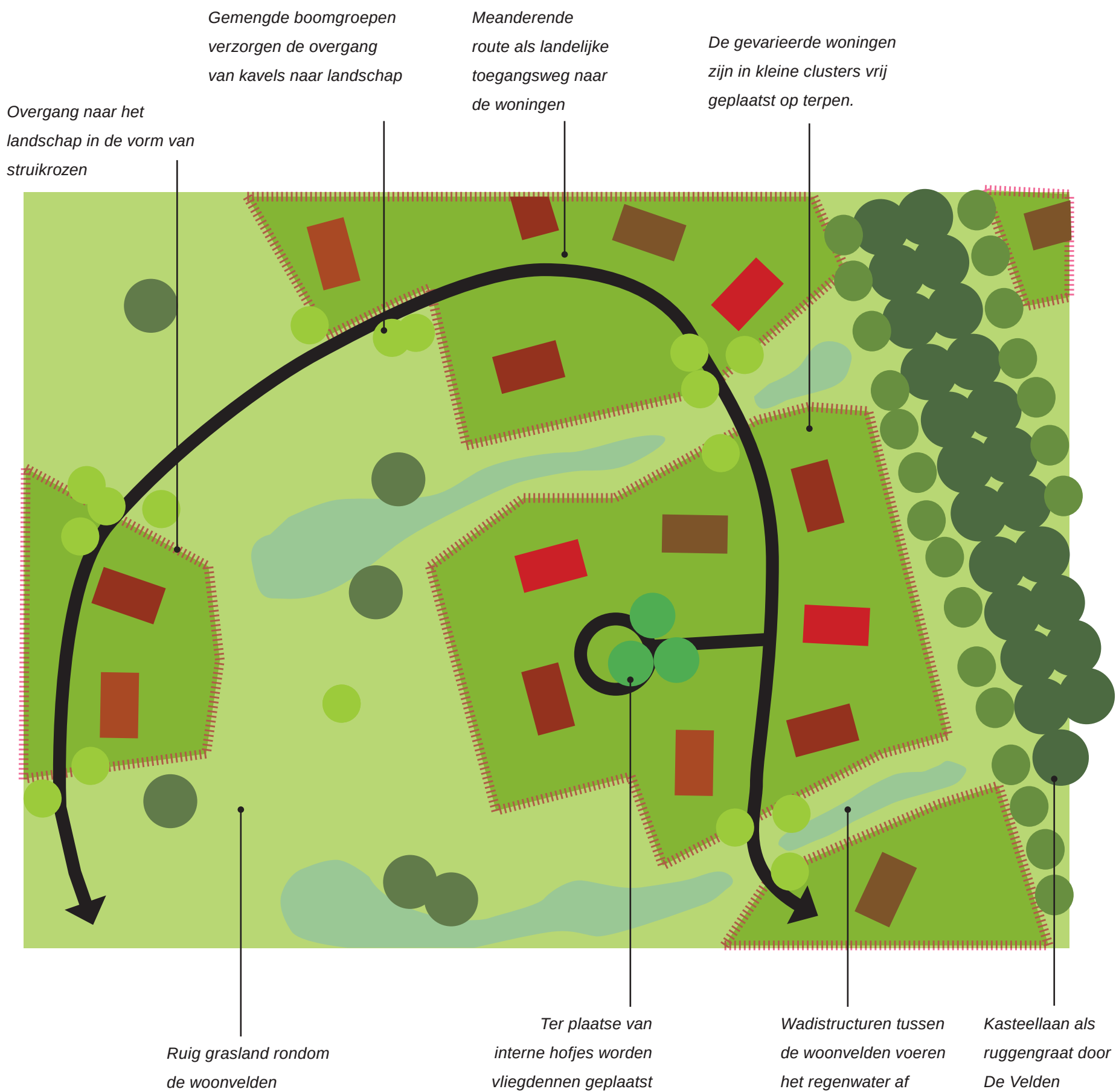
Aan de zuidrand van Steenenburg realiseren we een nieuw stukje landschap. De huidige mais- en aspergevelden worden omgevormd tot subtiel glooiend landschap. Door beperkte ophoging, in de vorm van terpen, en verlaging van het groen worden hoogteverschillen tot circa 2 meter in het landschap aangebracht. Het verlaagde landschap biedt ruimte voor noodzakelijke waterberging en geeft op plaatsen tevens de mogelijkheid voor nieuwe recreatieroutes. Een ommetje is hier vanuit de achtertuin eenvoudig te maken.

Luxe wonen op grote kavels

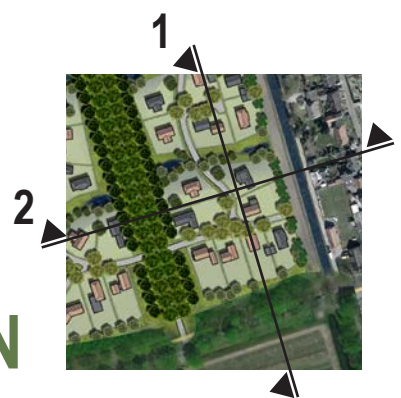
De nieuwe terpen in het gebied met fraaie villa's worden gerealiseerd aan beide zijden van de historische Kasteellaan. Deze eeuwenoude laan prijkt statig boven alle bebouwing uit en verbindt het gebied met de bovenliggende Boskamers en vervolgens de High-Tech Medische Campus in het noorden.

In het nieuwe landschap van De Velden wordt een luxe woonmilieu gerealiseerd waarbij beleving van de groene omgeving maximaal is. Woningen worden in kleine clusters van maximaal 6-8 woningen gegroepeerd op een eigen duin. Elke woning is gelegen op een kavel van minimaal 700m² dat garant staat voor luxe en veel vrije ruimte tussen de woningen. Via een meanderende weg die zachtjes meedeint met het landschap worden alle kavels bereikbaar. Deze weg wordt voorzien van een groene berm die samen met de hagen van de woningen en zorgvuldig geplaatste bomen een groen beeld oplevert. Vanaf de weg en tussen de woningen door is volop zicht op het landschap, het bos en natuurlijk de Kasteellaan. Een doordachte positionering van woningen zorgt voor de gewaardeerde doorzichten en geeft voldoende ruimte voor invulling van het eigen domein. Natuurlijk kunnen we daarin (in)direct mee gaan sturen. De villa's staan zo vrij in het nieuwe landschap, met groene overgangen tussen privé- en openbaar gebied.

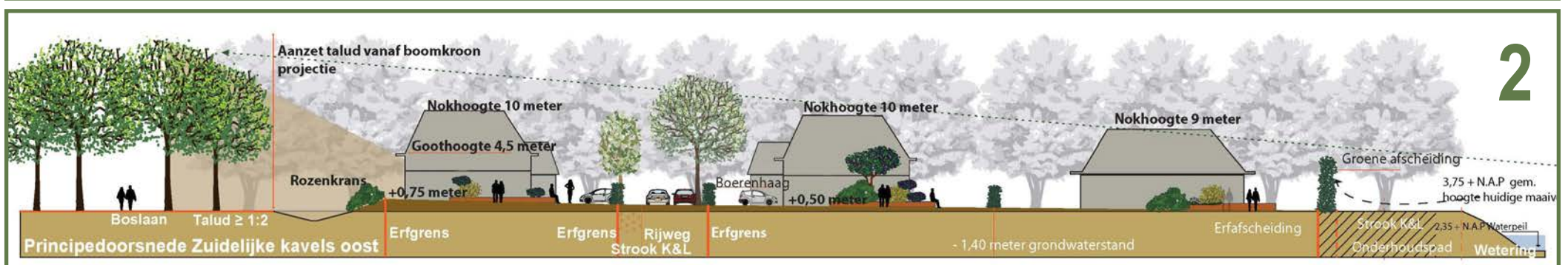
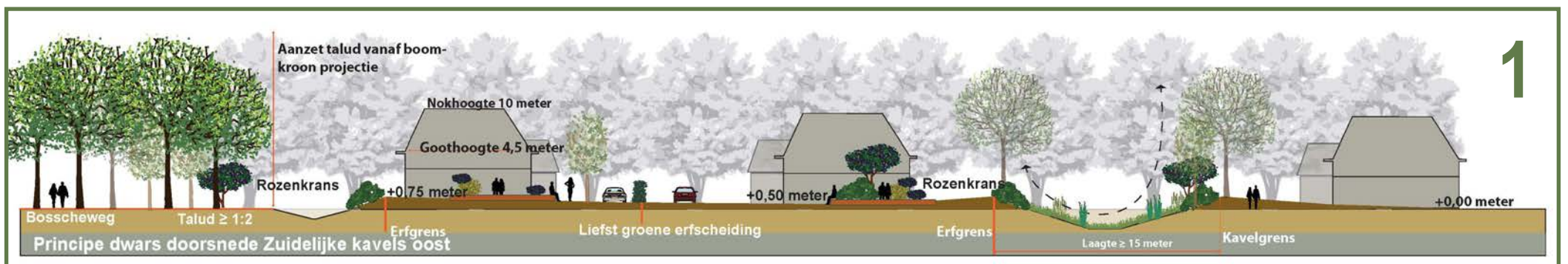




Ruimtelijk schema met ontwerpprincipes.
Getekende gebouwen (in roodtinten) zijn
indicatief qua positie en grootte.



PRINCIPEPROFIELEN



DE VELDEN

Dit gebied wordt gekenmerkt door diversiteit in de beeldkwaliteit.

Hier worden individuele kavels uitgegeven met volop ruimte om een

eigen droomhuis te realiseren. De criteria hieronder zijn bedoeld

om de eenheid in het gebied en de luxe uitstraling te garanderen.

Passend bij het thema wonen in de natuur en aansluitend op het

traditionele karakter van de Bosscheweg en omliggende bebouwing

wordt de bebouwing hier landelijk, waarbij een breed pallet mogelijk

is. Aandacht wordt gevraagd voor de overgangen en in het bijzonder

naar de Kasteellaan.

UITGANGSPUNTEN*

Landschap

- Drager is de bestaande Kasteellaan die behouden en versterkt wordt. Deze laan dient boven alles uit te blijven steken;
- Er wordt een nieuw glooiend landschap aangebracht met woonterpen en wadistrukturen;
- In de smallere delen van het landschap tussen de kavels komen in principe geen aangelegde paden;
- Het nieuwe landschap is open met bloem- en kruidenrijk graslandschap afgewisseld met gebedseigen solitaire bomen;
- Op de overgangen van de woonterpen en wadi's worden nieuwe gevarieerde boomgroepen geplaatst;
- Daar waar sprake is van een hof c.q. cul-de-sac komen groepen vliegdennen (Pinus Sylvestrus en of P.Strobus).

Overgangen

- Op de overgang van woonterp naar landschap worden de kavels worden omzoomd met struikrozen. Deze struikrozen in combinatie met het hoogteverschil zorgt voor afstand en daarmee privacy;
- Hier komen enkel groene erfscheidingen en geen hoge erfscheidingen zoals hekwerken en schuttingen;
- De overgang aan de voorzijde van de woningen, de straatzijde, wordt vormgegeven met bonte hagen. Deze worden bij voorkeur uniform aangelegd;
- Op de overgang van de woonterpen naar de oostelijke grens, de Nieuwe Loonse Vaart, en het woongebied ten oosten hiervan, komt een compacte bomensingel of een vergelijkbare groene afscheiding.

Gebouwen

- Woningen zijn vrij geplaatst op ruime kavels. De gebouwen staan minimaal 5 meter uit elke erfgrans;
- Architectuur is landelijk, waarbij moderne interpretatie mogelijk is;
- Landelijk staat ook voor gevarieerd en de woningen zijn dan ook verschillende van elkaar.
- Er is samenhang tussen de woningen door toegepast materiaal en vorm van de volumes;
- Woningen hebben bij voorkeur een lage goot en kap;
- Op markante punten in het westelijke deel van De Velden kunnen accentwoningen worden gerealiseerd met een hogere goot- en nokhoogte. Deze afwijkingen zijn nader bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan;
- Woningen worden bij voorkeur vormgegeven als samengestelde volumes;
- Alle gebouwen op een kavel worden bij voorkeur in 1 stijl ontworpen, danwel in samenhang als ensemble. Doel is met name het zorgen dat er niet een veelheid aan bouwstijlen op een kavel ontstaat door afwijkende vormgeving van garages en bijgebouwen. Dit leidt al snel tot een rommelig beeld;
- Detaillering is sober, maar zorgvuldig;
- Dakranden zijn onopvallend. Er komen bijvoorbeeld geen omtimmerde goten en dominante boeiboorden;
- Dakkapellen zijn ontworpen onderdeel van de gekozen architectuur;
- Kleurstelling in natuurlijke tinten en wit;
- Natuurlijke uitstraling; baksteen, leien, natuursteen, hout;
- Alle woningen hebben minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, naast elkaar en zoveel mogelijk uit het zicht.

* Het bestemmingsplan is leidend . Hier wordt naar verwezen inzake o.a. bouwmogelijkheden, hoogte en functie.



Lage goot als basis, grote kappen verwijzen naar landelijke bouwvolumes. (Bekhuis & KleinJan)



Samengesteld volume door variatie in goothoogte en kaprichting. (Architectenbureau Frank Gruwez)



Variatie in landelijke materialen en verschillende schaal volumes als passend geheel. (Architectenbureau The Citadel Company)



Sfeerbeeld ter illustratie van het landelijke gevoel.

DE VELDEN: INSPIRATIE



Opsplitsing van groot volume zorgt voor landelijke maat en schaal. (Bekhuis & KleinJan)



Moderne interpretatie mogelijk zolang de kleurstelling en het materiaal landelijk is. (internity Home)



Hoofd- en bijgebouwen in eenzelfde stijl zorgt voor eenheid op de kavel. (Architectenbureau Vleeschouwers)





Bonte hagen op de erfgrenzen
aan de wegzijde

1



Vliegdennen op de hoge delen in
woonclusters

2



Compacte boomsingels langs de
Wetering bestaande uit elzen,
eiken en veldesdoorns

3



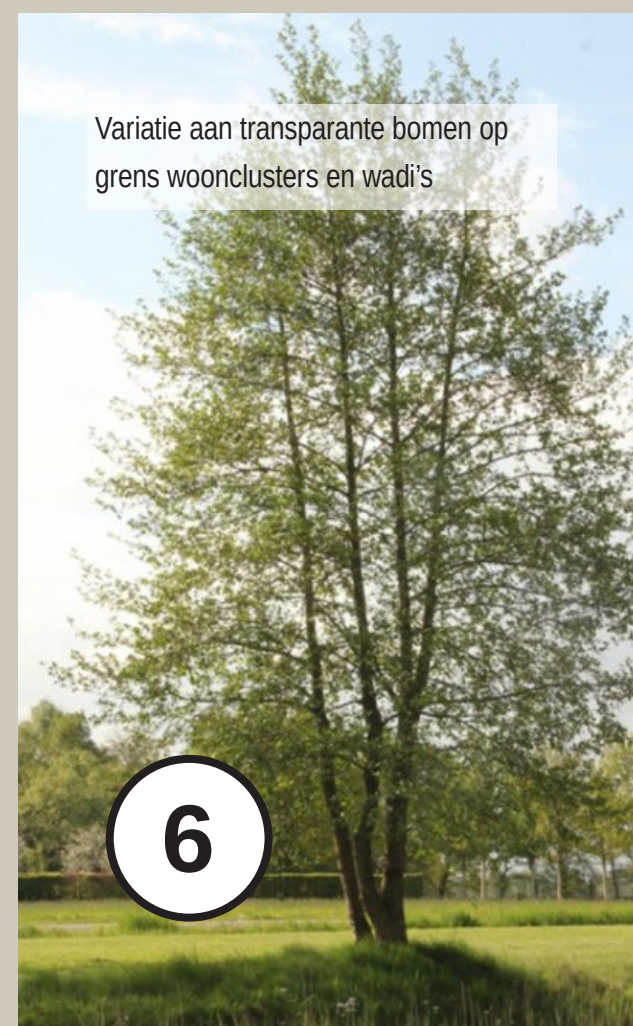
Struikrozen zijn een voorbeeld
om invulling te geven aan de
overgang van wadi naar kavels

4



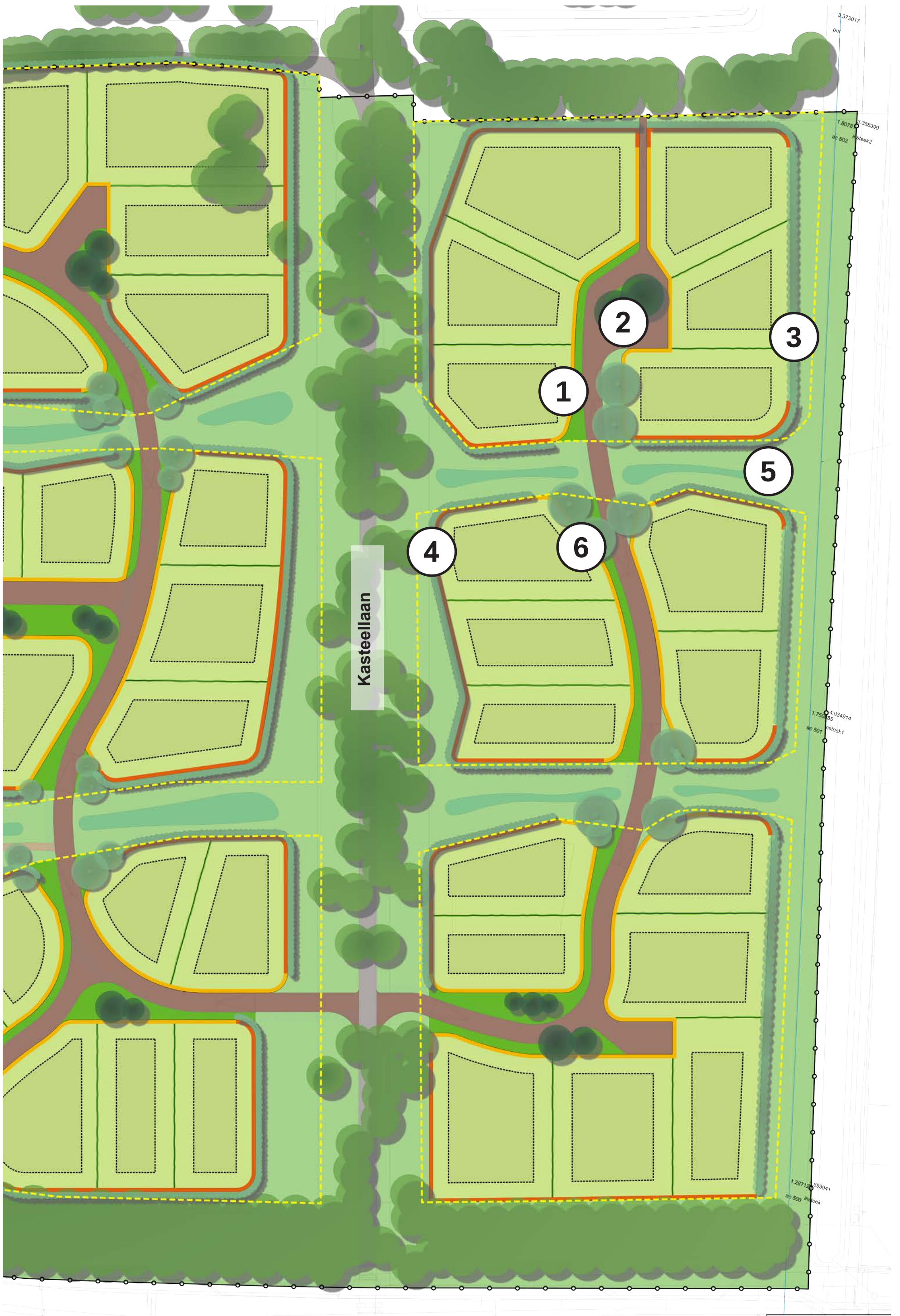
Wadi's met bloemrijk grasland
als basis

5



Variatie aan transparante bomen op
grens woonclusters en wadi's

6





▲ de weg door het gebied glooit licht ter plaatse van de oversteek van de wadi's

▼ wadi tussen de heuvels is natuurlijk ingericht en niet toegankelijk voor voetgangers



▲ zicht op het binnenhof met lage hagen en losse vliegdennen



DE VELDEN: EEN IMPRESSIE



- ▲ zicht langs de Wetering (De Nieuwe Loonse Vaart) op Steenenburg. Een nieuwe compacte singel van bomen zorgt voor een groen beeld vanaf de bestaande woningen.



