

RIJZEN
DE
HOEVEN

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Ekerschot Noord | Gemeente Oirschot

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Ekerschot Noord | Gemeente Oirschot

opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte CV II
datum:	februari 2021
documentnaam:	1918_VO+BKP_R004k
contactpersoon:	Teske de Ruijter teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5645 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	5	Beeldkwaliteit bebouwing	38
1.1	Aanleiding en het plangebied	4	5.1	Bouwhoogtes	38
1.2	Doel en status rapport	4	5.2	Oriëntatie en beeldbepalende hoeken	39
1.3	Procedure bouwplanbegeleiding	4	5.3	Architectuur	41
2	Gebiedskarakteristiek	6	5.4	Parkwonen Oost	42
2.1	Historische context	6	5.5	Parkwonen West	44
2.2	Ruimtelijke context	7	5.6	Boswonen Oost	46
2.3	Het plangebied	8	5.7	Boswonen West	48
3	Beschrijving stedenbouwkundig plan	10	5.8	Lintwonen	50
3.1	Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting	10	6	Vervolg ontwerp	52
3.2	Landschappelijke kwaliteitsimpuls en woonsfeer	12			
4	Inrichting openbare ruimte	16			
4.1	Ontsluiting	16			
4.2	Type kavel en parkeernormen	18			
4.3	Groenstructuur	20			
4.3.1	Woonstraten	20			
4.3.2	Boszone	22			
4.3.3	Parkzone	22			
4.3.4	Stroomprofiel overkluisde waterloop	22			
4.3.5	Erfgrenzen aan openbaar gebied	24			
4.4	Waterstructuur	26			
4.5	Profielen	28			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en het plangebied

In het noorden van Oirschot zal de komende jaren een nieuwe woonbuurt ontstaan, genaamd Ekerschot Noord. Deze locatie zal plek bieden aan een mix van reguliere kavels (2^e kap en rijwoningen), vrijstaande kavels (Ruimte voor Ruimte), een woon/zorgcomplex en appartementen. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zal de locatie ontwikkelen.

Het plangebied grenst in het zuiden aan de wijk Helle Weikes en in het oosten aan de wijk de Notel. De Kempenweg, ten zuiden van het plangebied, is de hoofdontsluiting van het dorp en onsluit het dorp naar het westen richting Moergestel. De Oude Grintweg, ten oosten van het plangebied, zorgt voor de ontsluiting naar het noorden richting Boxtel. Aan deze weg is typische lintbebouwing gelegen. In het noorden grenzen agrarische percelen behorende bij de woningen aan de Peperstraat.

1.2 Doel en status rapport

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan het juridische kader voor de ontwikkeling van de locatie. Het rapport gaat in op de ruimtelijke verschijningsvorm en de beoogde samenhangende kwaliteit van het toekomstige woongebied.

In dit rapport wordt de opbouw van het stedenbouwkundig plan toegelicht, zoals de situering van de woonkavels en de inrichting van de openbare ruimte. Zij gaat daarbij in op bijvoorbeeld de wegprofilering en de groeninrichting van de toekomstige buurt.

Daarnaast worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden beschreven. Dit betreft bijvoorbeeld bouwhoogte, bouwvolume en verschijningsvorm. Het bestemmingsplan vormt de juridische neerslag van deze ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden.

De architectonische randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan zijn gebaseerd op de gemeentelijke welstandsnota. Ze vormen een nadere uitwerking van de nota in relatie tot de beoogde kwaliteiten van de locatie.

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

De gemeente Oirschot heeft een welstandscommissie aangesteld. Deze commissie heeft de taak om individuele bouwplannen te toetsen en te beoordelen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Dit doet zij niet enkel achteraf, het is juist van belang dat de commissie vanaf de initiatieffase betrokken wordt, om zo met de toekomstige bewoners/ontwikkelaar/architect tot een gedragen bouwplan te komen. Daarbij is het streven om zowel het individuele belang als het algemene kwaliteitsbelang te dienen. Eventuele afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.



Ligging plangebied op topografische kaart



Ligging plangebied op luchtfoto

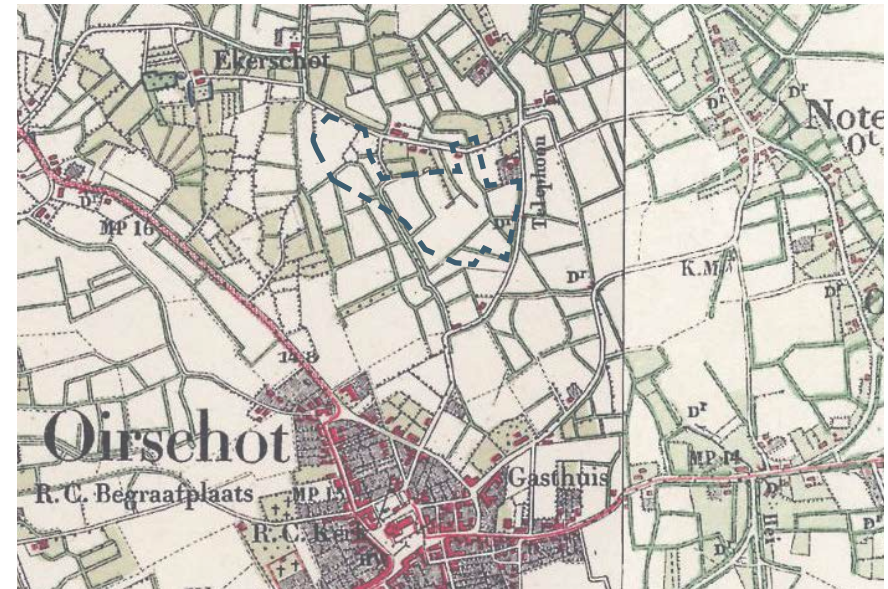
2 Gebiedskarakteristiek

2.1 Historische context

Oirschot is ontstaan op een kruispunt van oude wegen op de zandgronden. Deze uitwaaiende radiale wegenstructuur is kenmerkend voor de dorpse structuur. Veel van deze wegen verbonden Oirschot met de omliggende buurtschappen, die als een krans om het dorp heen lagen. Tot op heden zijn deze buurtschappen als ensemble zichtbaar en beleefbaar in het open agrarische landschap.

Tussen de radialen lagen van oudsher grote akkercomplexen. Deze akkers werden vaak omsloten door hakhoutwallen, het zogenaamde kampenlandschap. Na WOII zijn door de ruilverkaveling veel van deze hakhoutwallen verdwenen en ontstond langs deze radialen een lintbebouwing.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de akkercomplexen en heeft dan ook altijd buiten Oirschot gelegen. Pas vanaf de jaren 2000 is het plangebied aan de rand van Oirschot komen te liggen en is hierdoor altijd onderdeel gebleven van de agrarische leefwijze.



Historische kaart 1915 met in blauw het plangebied



1965



1995

2.2 Ruimtelijke context

Het plangebied ligt op de overgang van het dorp en agrarische buitengebied rondom Oirschot. Het buitengebied is gelegen in een oorspronkelijk kampenlandschap. Door de kleinschaligheid van erven, diverse laanbeplanting en boskamertjes is het agrarische karakter vanaf de Oude Grintweg en Peperstraat nog steeds voelbaar.

Aan de later gerealiseerde Kempenweg vormt de afwisseling van opgaande beplanting voor een groen silhouet van de huidige dorpsrand. Er zijn slechts enkele doorzichten op het plangebied.

Het plangebied wordt aan weerszijden ingeklemd door grootschalige uitbreidingslocaties. De wijk Helle Weikes uit de jaren '70 is in zichzelf gekeerd en wordt ontsloten op de Kempenweg. De wijk Notel is in de jaren '90 ontwikkeld en is georiënteerd en ontsloten op de Oude Grintweg.



Links de Kempenweg, stevige opgaande beplanting blokkeren zicht op plangebied



De Oude Grintweg, links de kenmerkende agrarische bebouwing, rechts de Notel



Het karakteristieke agrarische lint van de Peperstraat

2.3 Het plangebied

Belangrijke kenmerken plangebied

Het plangebied bedraagt ca. 6,5 ha en is voornamelijk in agrarisch gebruik. Daarnaast heeft het de volgende kenmerken en kwaliteiten:

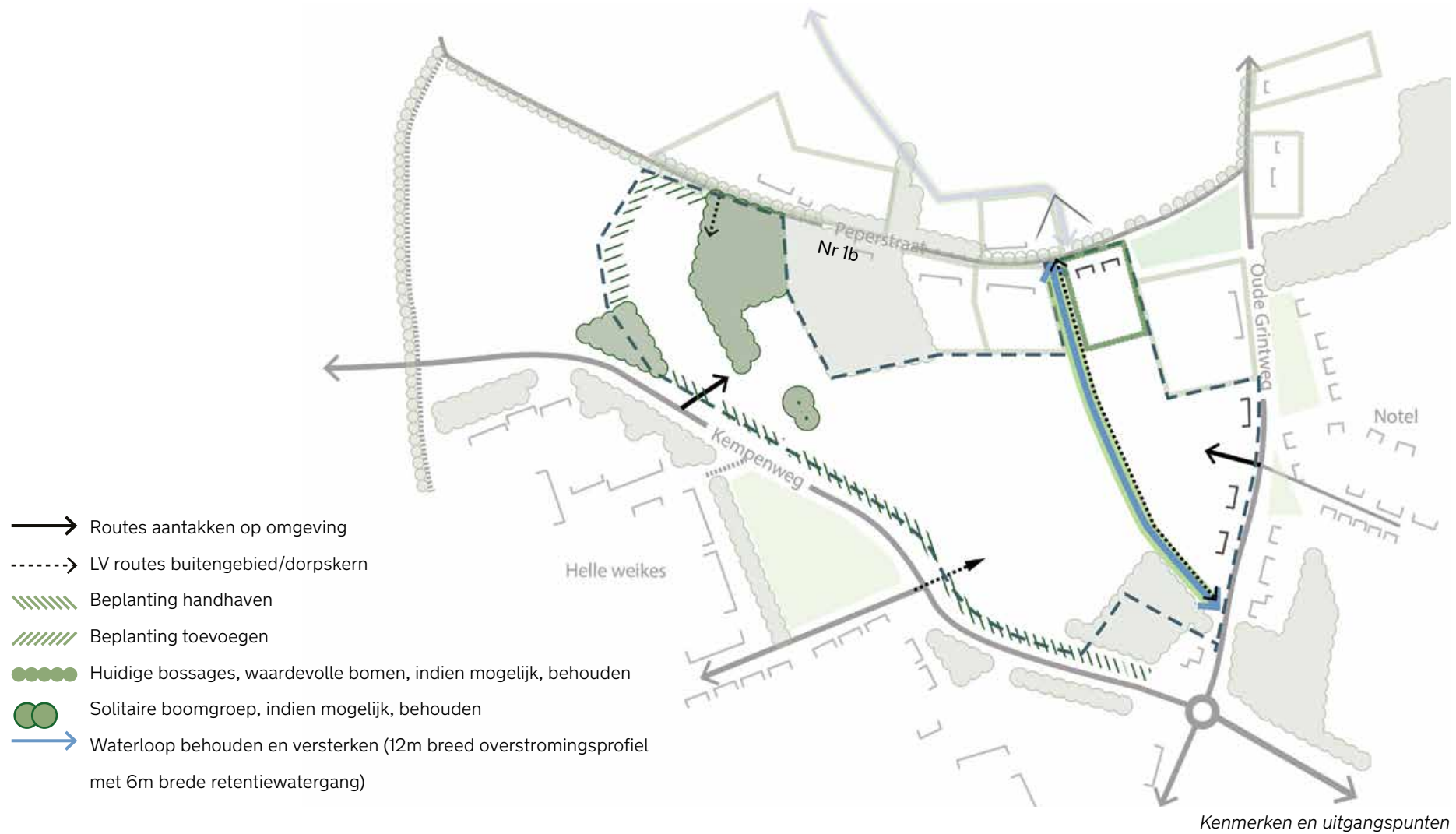
- Robuuste beplanting aan noordzijde, rond Peperstraat 1b.
- Ten oosten van Peperstraat 1 is één zichtlijn naar het noordelijk gelegen buitengebied.
- Overig groen is een knotwilgenrijtje en een minder fraaie naaldbomenrij.
- Het plangebied wordt doorsneden door een waterloop (deels overkluisd). Hierlangs ligt een wandelpad die de Oude Grintweg verbindt met de moestuin en stopt bij het erf aan de Peperstraat.

Uitgangspunten

- De ligging ten opzichte van het buitengebied versterken. Zowel de omliggende wijken als het plangebied middels een recreatieve routes met het buitengebied verbinden.
- Waterloopstructuur handhaven en versterken.
- Planlocatie aan oostzijde oriënteren op de Oude Grintweg, aan de noordzijde op de Peperstraat en de landelijke karakteristiek handhaven.
- Groene inpassing aan zuidzijde, waar mogelijk, waardevol groen handhaven.



Groene onderdelen plangebied: boomgroep in weiland, bos noordijde, knotwilgenrij



3 Beschrijving stedenbouwkundig plan

3.1 Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting

Opzet planstructuur

Voor de ontsluiting is gekozen voor een heldere hoofdlus die opgespannen wordt tussen de kruising Oude Grintweg-Moerevelt in het oosten en de aanwezige aansluiting op de Kempenweg ten westen. Twee recreatieve verbindingen ontsluiten het plangebied van noord naar zuid, één via de bosweg en één langs de oude waterloop.

Drie woonsferen

Het plangebied wordt opgedeeld in drie woonsferen, aansluitend op de kenmerken van het plangebied.

1. Parkwonen

De drager van het plangebied is de karakteristieke hoofdlus. Deze straat kenmerkt zich door brede, groene bermen en is zeer lommerrijk. Het vormt een parkachtig decor voor de ruim opgezette kavels en rijgt de verschillende woonvelden en groenzones aan elkaar.

2. Boswonen

In het noordwesten is het aanwezige bos en de nieuwe aanplant de basis voor de boswoningen in deze zone.

3. Lintwonen

De karakteristieke agrarische lintwoningen aan de Peperstraat en de Oude Grintweg worden doorgezet in deze zones. Langgeveltypes, schuurwoningen in combinatie met erfrandbeplanting waarborgen de huidige fraaie karakteristieken.



Lommerrijk groen straatbeeld bij Parklaan



Lage grondwal met bomen bij Bospad



Concept woonsferen

3.2 Landschappelijke kwaliteitsimpuls en woonsfeer

Het plangebied is de schakel tussen het stedelijk gebied en het omliggende buitengebied. Waar mogelijk is verbinding gezocht met het landschap en wordt de groene sfeer in de nieuwe woonwijk getrokken. Dit gebeurt door de volgende onderdelen:

Groene lommerrijke woonsfeer

In de woonstraten wordt een lommerrijke groene woonsfeer gecreëerd. Deze bestaat uit een losse boomstructuur van verschillende groottes bomen in brede, ecologisch beheerde, grasbermen. Deze stevige groene woonsfeer vormt een landschappelijke drager voor de te ontwikkelen woningen.

Bosrijke zone

In de boszone worden kavels in de bestaande groenstructuur ingevoegd. Om de bosrijke sfeer te versterken worden zoveel mogelijk waardevolle bomen gehouden en bossoorten toegevoegd. De bosrijke zone wordt aan de randen extra aangezet met aanplant van los gestrooide bossoorten op lage grondwallen.

Stroomprofiel

Door het midden van het plangebied, tussen de Peperstraat en de Oude Grintweg, wordt ter plaatse van de voormalige loop van de A-watgang een retentiewatgang gerealiseerd. Deze verbinding vormt tevens een recreatieve route tussen het centrum en het buitengebied. Elzen en wilgen worden langs de route los gestrooid.

Parkzone

Ten zuiden van het plangebied wordt een parkachtige zone aangelegd, deze vormt een groene buffer naar de Kempenweg. Het park wordt glooiend ingericht met ruimte voor waterberging, natuurlijk spelen en fraaie parkbomen.

Water

Regenwater van de verharding wordt zo veel mogelijk kolkloos, via de greppels in de bermen, naar de waterbergingen gebracht.

Erfgrenzen met robuuste hagen

De erfgronden die grenzen aan de openbare ruimte worden ingeplant met hagen. Dit draagt bij aan het gewenste continue groenbeeld.

De soorten zijn gebiedseigen, waardoor ze een logische aanvulling zijn in het cultuurlandschap.



Groen lommerrijk straatbeeld met ecologisch beheerde grasbermen, waterberging en hagen op de erfgrans



Legenda



Bebouwing bestaand



Bebouwing nieuw



CPO-zoekgebied



Reeds in procedure



Rijweg - gebakken klinker keiformaat keperverband
kleur: bruin



Inrit - gebakken klinker dikformaat elleboog verband
kleur: bruin



Parkeerplaats openbaar gebied - gebakken klinker
dikformaat elleboogverband, kleur: roodbruin



Plateau als verkeersremmende maatregel - gebakken klinker
dikformaat in keperverband, taluds met witte taludstrepen in
halfsteensverband, kleur: bruin



Voetpad - gebakken klinker dikformaat halfsteensverband
Kleur: bruin



Holle berm, maximale diepte 30cm



Retentiewatergang



Waterberging in parkzone



Poel



(Gemengde) haag op erfafscheiding



Knotwilgen en elzen langs stroomprofiel



Losgestrooide laanbeplanting met 3 soorten:
lijsterbes, banaanboom, winterlinde



Bosplantsoen - boomvormers: lariks, berk
onderbeplanting: lijsterbes, hazelaar, krent, hulst, vuilboom



Bestaand bosplantsoen met boomvormers

4 Inrichting openbare ruimte

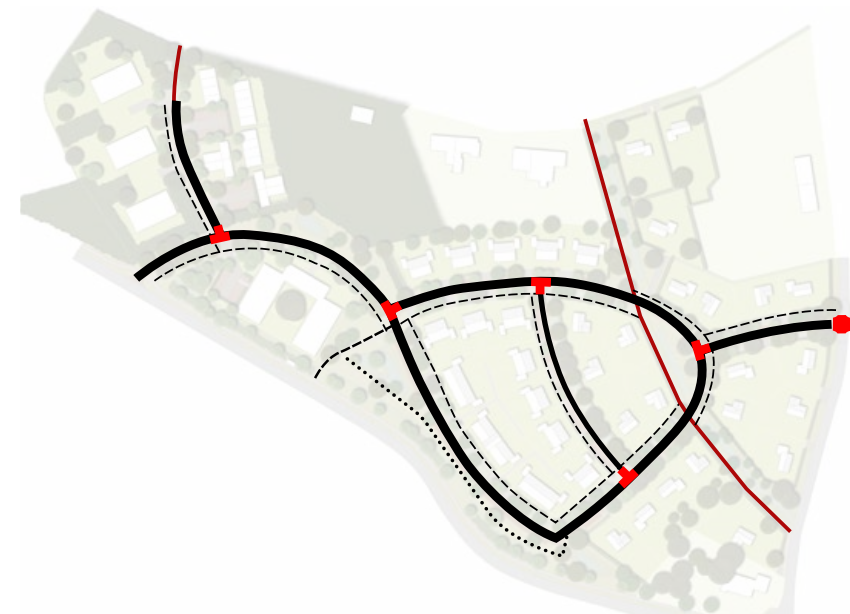
4.1 Ontsluiting

De wijk is op twee punten ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting aan de oostkant is gekoppeld aan het kruispunt Oude Grintweg/Moerevelt. Hier sluit de weg aan met een plateau. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de reeds bestaande situatie op de Kempenweg.

Binnen het plangebied geldt een 30-km regime. De hoofdontsluiting bestaat uit een gebogen wegbeeld, wat de snelheid remt. De hoofdontsluiting is 5 meter breed. De tussenstraat heeft een breedte van 4,5 meter. De kruispunten worden voorzien van plateaus.

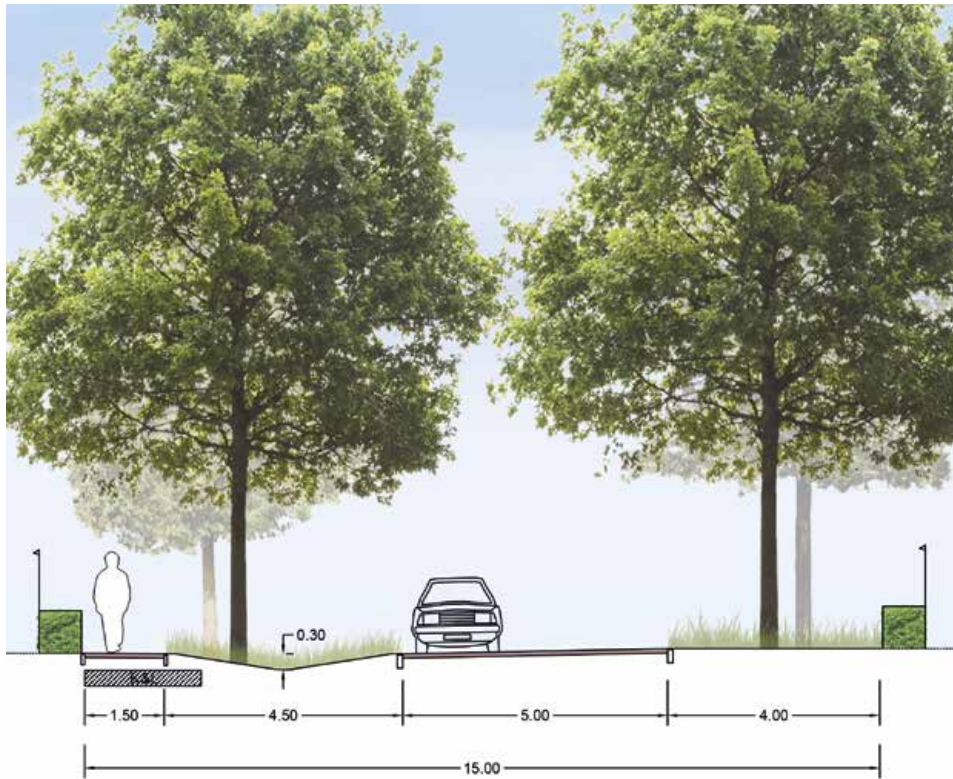
In elk straatprofiel is aan minimaal één zijde een voetpad opgenomen van 1,50m breedte. Onder dit voetpad ligt de kabels en leidingenstrook.

Aan de noord- en zuidzijde liggen verschillende voet- en fietsverbindingen naar de Peperstraat, Kempenweg en Oude Grintweg. Deze zijn 2 meter breed.



Ontsluiting

-  rijweg 5,00 m
-  rijweg 4,50 m
-  voetpad 1,50 m
-  voet/fietsverbinding 2,00 m
-  recreatief pad (halfverhard) 2,00 m
-  30 km maatregel (plateau)
-  aansluiting Oude Grintweg met plateau



Principeprofiel hoofdontsluiting



Aan één zijde van de straat een voetpad



Plateau met taludstrepen ter hoogte van T-kruisingen

4.2 Parkeren

De gemeente hanteert de parkeernormen conform de “Nota Parkeernormen Oirschot” (2019).

Hiervoor geldt een standaard norm van 2,4 pp/woning. In dit plan wordt zo veel mogelijk parkeren op eigen terrein voorgesteld. Daarvoor dienen de inritten voldoende lengte en breedte te hebben. (zie tabel*)

Voor het plangebied hanteren we de volgende aantallen:

Ruimte voor Ruimte

Aantal kavels: 22 kavels
Parkeerbehoefte (2,4 pp/wo): 53 pp
Waarvan in openbare ruimte: 7 pp

Zoekgebied CPO

Aantal kavels: ca. 17 kavels
Parkeerbehoefte (min. 1,6 pp/wo): min. 28 pp
Parkeren op eigen terrein

Reguliere kavels per type

Aantal kavels 2^1- kap: ca. 24 kavels
Aantal kavels rijwoningen: ca. 13 kavels
Parkeerbehoefte (2,4 pp/wo): 89 pp
Waarvan pp in openbare ruimte: 35 pp

Zorgappartementen

Aantal appartementen: ca. 24
Parkeerbehoefte (0,5 pp/wo): 12 pp
Parkeren op eigen terrein

Appartementen

Aantal appartementen: 52
Parkeerbehoefte (1,6 pp/wo): 84 pp
Waarvan in openbare ruimte: 2 pp

	Theoretisch aantal	Berekening aantal	Ontwerpeis
Parkeerplaats in parkeergarage	1	1	Maatvoering voldoet aan NEN 2443
Parkeerplaats eigen parkeerterrein	1	1	Maatvoering voldoet aan ASVV 2012
Garagebox	1	0	-
Garage bij woning	1	0	-
Dubbele garage bij woning	2	1	-
Enkele oprit (smal)	1	0,8	Oprit min. 6 meter diep en min. 2,5 meter breed
Enkele oprit (breed)	1	1	Oprit min. 6 meter diep en min. 3 meter breed
Lange enkele oprit (smal)	2	1	Oprit min. 12 meter diep en min. 2,5 meter breed
Lange enkele oprit (breed)	2	2	Oprit min. 12 meter diep en min. 3 meter breed
Dubbele oprit (smal)	2	1,7	Oprit min. 6 meter diep en min. 4,5 meter breed
Dubbele oprit (breed)	4	2	Oprit min. 6 meter diep en min 5,5 meter breed
Lange dubbele oprit (smal)	4	2	Oprit min. 12 meter diep en min. 4,5 meter breed
Lange dubbele oprit (breed)	4	4	Oprit min. 12 meter diep en min 5,5 meter breed

Tabel berekening aantallen parkeren op eigen terrein (Nota Parkeernormen Oirschot 2019)

* Garage met enkele oprit > 12m diep of garage met dubbele oprit 6m diep en 5,5m breed, telt als 2 pp op eigen terrein



4.3 Groenstructuur

De groenstructuur is nader uitgewerkt in een beplantingssortiment.

Onderverdeeld per type:

1. Woonstraten
2. Boszone
3. Parkzone
4. Stroomprofiel overkluisde waterloop
5. Erfgrenzen

4.3.1 Woonstraten

De groenstructuur in de woonstraten bestaat uit meerdere soorten om de (bio)diversiteit te bevorderen. We willen een los gestrooid beeld waarbij drie soorten binnen het profiel gemengd worden toegepast. De drie soorten bestaan uit bloeiende bomen, vruchtdragende bomen en bomen van de 1e t/m 3e orde grootte. Alle bomen zijn drachtbomen en zijn klimaatbestendig, waardoor ze goed tegen de droogte kunnen.

- Boom A 1e grootte: linde - *Tilia cordata* 'Greenspire' (15-20m) - drachtboom voor bijen
- Boom B 2e grootte: lijsterbes - *Sorbus* 'Dodong', vogellokkende boom en mooie oranje herfstkleur (10 m)
- Boom C 2e grootte: bijenboom - *Tetradium daniellii*, bloeiende boom, drachtboom voor bijen (10-12 m)



Groenstructuur

- losgestrooide bosbomen
- losgestrooide bomen in straatprofiel dubbelzijdig
- losgestrooide bomen in straatprofiel enkelzijdig
- parkgroen met parkbomen
- stroomprofiel met knotwilgen
- bos / houtsingel
- bestaande boom (indien mogelijk behouden)



A. linde (*Tilia cordata* 'Green Spire')



B. lijsterbes (*Sorbus* 'Dodong')



C. bijenboom (*Tetradium daniellii*)



4.3.2 Boszone

Het doel is om zoveel mogelijk goede bomen te behouden in de bosopstand. De houtsingels en bomen in het openbare gebied komen deels op een grondwal te staan van ca. 70 cm hoogte, en bestaan uit:

- boomvormers: mix van berk, lariks en lijsterbes.
- onderlaag: mix van hazelaar, krent, hulst, vuilboom.

4.3.3 Parkzone

In de onbebouwde zone langs de Kempenweg wordt een groene parkzone met waterberging voorzien. De waardevolle bomen langs de Kempenweg worden zo veel mogelijk behouden, de onder beplanting wordt op bepaalde plekken open gemaakt zodat zichten van en naar de wijk geënceneerd worden.

De basis bestaat uit extensief beheerd kruidenrijk gras (bijvoorbeeld meerjarig bloemenmengsel G1, Cruyd Hoeck). Daarin worden verschillende soorten parkbomen aangeplant die extra waarden hebben voor insecten en vogels. Boomsoorten: mix van tulpenboom, honingboom, acacia, linde, lijsterbes en bijenboom.

4.3.4 Retentiewatergang

De taluds en bermen langs het onderhoudspad worden ingezaaid met een meerjarig kruidenrijk grasmengsel (bijvoorbeeld bloemenmengsel G1, Cruyd Hoeck).

Langs de waterloop worden een aantal knotwilgen en elzen los gestrooid. De afstand tussen de bomen bedraagt ten minste 10 meter vanwege de onderhoudseisen van de gemeente.



Bos en Parkzones

	parkzone
	retentiewatergang
	boszone



Boszone; grasbermen met mix van bosbomen



Stroomprofiel : Bloemrijk grasland in laagte met knotwilgen en elzen



Hagen rondom kavels



Natuurlijk spelen in parkzone en stroomprofiel



Parkzone; natuurlijke vegetatie; bloemrijk grasland met verschillende parkbomen



4.3.4 Erfgrenzen aan openbaar gebied

Op de overgang van de kavels naar het openbaar gebied worden groene erfgrenzen voorgeschreven, dit levert een extra bijdrage aan de groene uitstraling van de wijk. We onderscheiden lage en hoge hagen, afhankelijk van de oriëntatie van de woning, struweelhagen en houtsingels.

Hagen op voorzijde van kavels

- Hoogte: 0,80m
- Soort: beuk, haagbeuk of veldesdoorn

Hagen op de zijdelingse perceelsgrens

- Hoogte: 1,80 -2,00m
- Soort: beuk, haagbeuk en liguster kan ook in mix van soorten

Gemengde vogelvriendelijke struweelhaag zijdelingse perceelsgrens

- Hoogte: 1,80 - 2,50m
- Soort: gemengde haag van haagbeuk, hondsroos, veldesdoorn, Gelderse roos, liguster

Houtsingels kavels Boswonen

- Achterste erfgrens: aanplant 4 meter bosplantsoen / behoud bestaand waardevol bos
- Ondersoorten: mix van hazelaar, krent, hulst, vuilboom en lijsterbes
- Boomsoorten: mix van berk en lariks



Erfgrenzen

- | | |
|---|--|
|  | houtsingel |
|  | struweelhaag |
|  | lage hagen op erfgrens aan voorzijde |
|  | hoge hagen op zijdelingse perceelsgrens aan OR |
|  | grondwal |



Referentiebeelden hoge en lage hagen



Referentiebeeld: bosbomen lopen door in het kavel

4.4 Waterstructuur

Waterloop

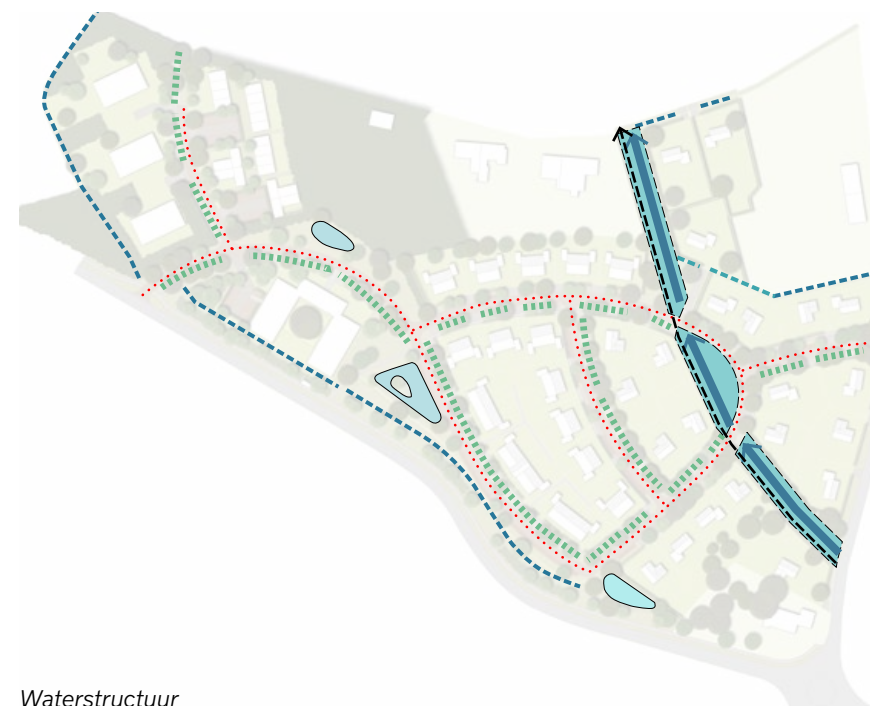
Door het plangebied loopt vanaf de Oude Grintweg richting noorden een waterloop, deels overkuisd. Dit is een belangrijke waterafvoer richting het noordelijk gelegen buitengebied. Hiervoor maken we een 12m breed overstromingsgebied, waarbinnen een 6m brede retentiewatergang wordt opgenomen. Deze zal naast de overkuisde waterloop al het water uit de wijken verwerken en wordt beheerd door de gemeente.

Bovengronds afvoeren

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd. Vanaf de percelen wordt het hemelwater bovengronds aangeboden op het openbaar gebied. In de straatprofielen wordt aan één zijde een brede berm opgenomen met een hol profiel van ca. 0,30m diepte. Deze vangt het water op van de verharding en biedt bergingscapaciteit bij piekbuien. De holle bermen brengen het water naar de waterloop en de wadi's in de parkzone. Een eventuele ondergrondse voorziening onder de rijweg (HWA) vangt een te veel aan water op bij piekbuien.

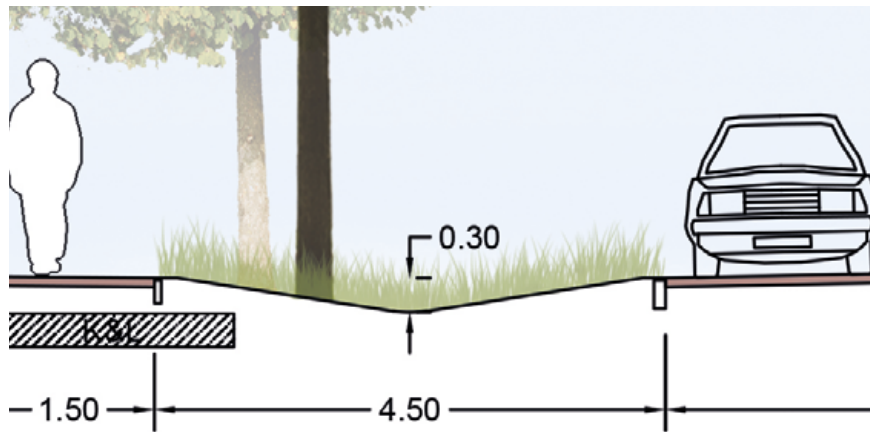
Water(berging)

In de parkzone wordt op een aantal plekken extra bergingscapaciteit gemaakt. De grootte is nader te bepalen.



Waterstructuur

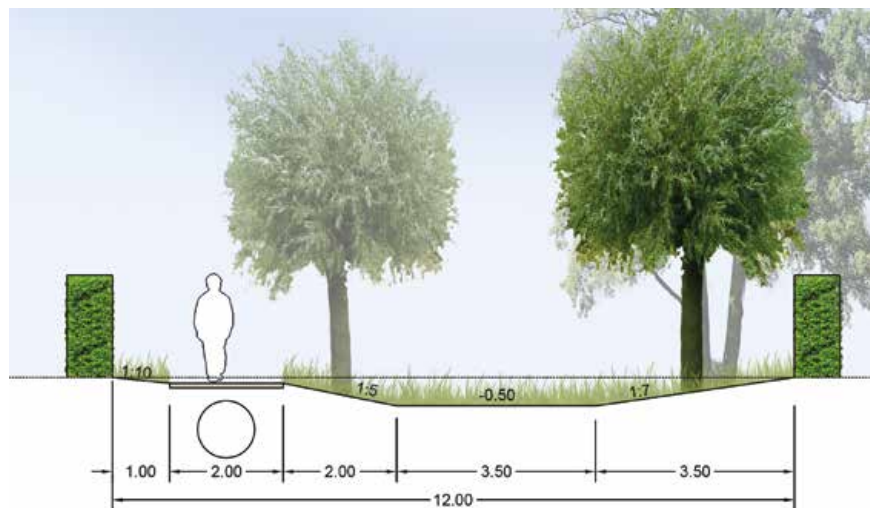
- bestaande sloot
- nieuwe sloot
- water of waterberging (eventueel voor amfibieën)
- stroomprofiel retentiewatergang
- retentiewatergang
- - - overkuisde beek stroomt af richting noorden
- holle waterbergende grasbermen >4 m breed en ca. 30 cm diep
- ... HWA onder rijweg



Doorsnede waterberging in holle berm straatprofielen (detail)



brede grasbermen met hol profiel



Retentiewatergang

4.5 Profielen

Op de volgende pagina's is de opbouw van de verschillende typen straatprofielen weergegeven.

Hieronder de materialisering waarin de straatprofielen worden uitgevoerd.

Rijbaan hoofdstructuur: gebakken klinker keiformaat, keperverband

Verkeersremmende maatregel (punaise): basaltkeitjes in dubbele strek als omlijsting van de ronding, daarin gebakken dikformaat in elleboogverband.

Trottoir: gebakken klinker dikformaat, halfsteens verband

Inritten: gebakken klinker dikformaat, elleboog verband

Parkeervak hoofdstructuur: gebakken klinker dikformaat, elleboogverband

Verlichting: PM

Grasbermen: kruidenrijk grasmengsel (extensief beheer), de eerste meter langs de rijweg intensiever maaien



Straatprofielen Ekerschot:

1. Oude Grintweg
2. Entreeweg
3. Hoofdlus
4. Parkstraat
5. Tussenstraat
6. Stroompad
7. Bospad gemotoriseerd
8. Bospad langzaam verkeer



voetpad van gebakken klinkers



halfverharde paden door parkzone



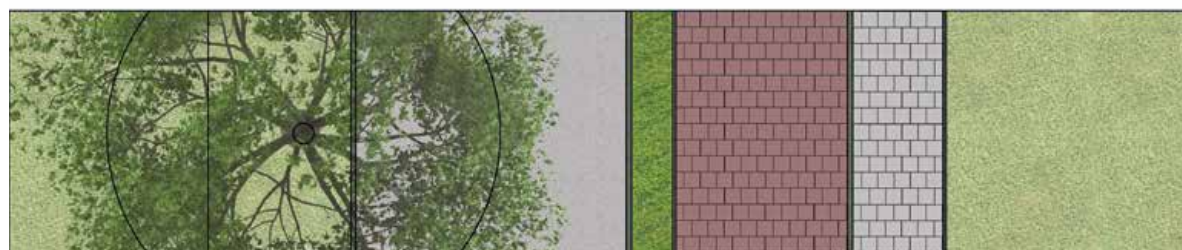
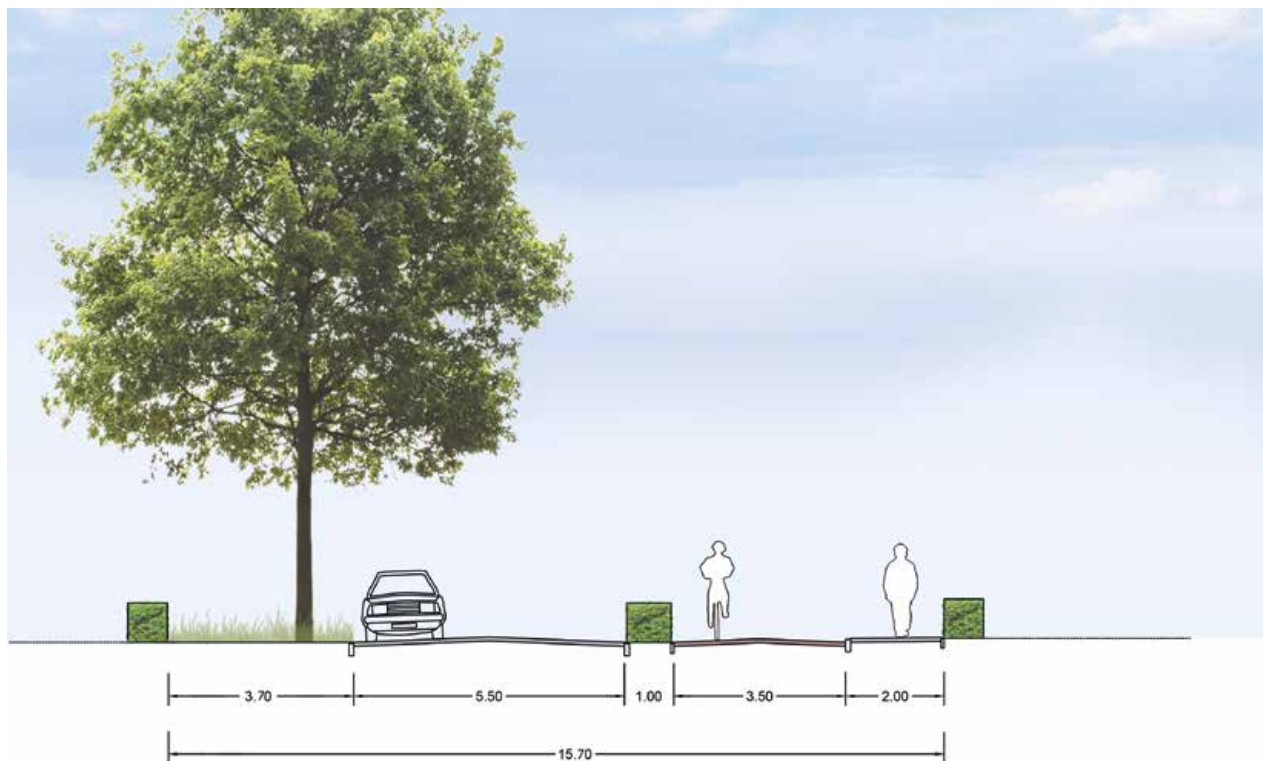
rijweg van gebakken klinkers



holle grasbermen

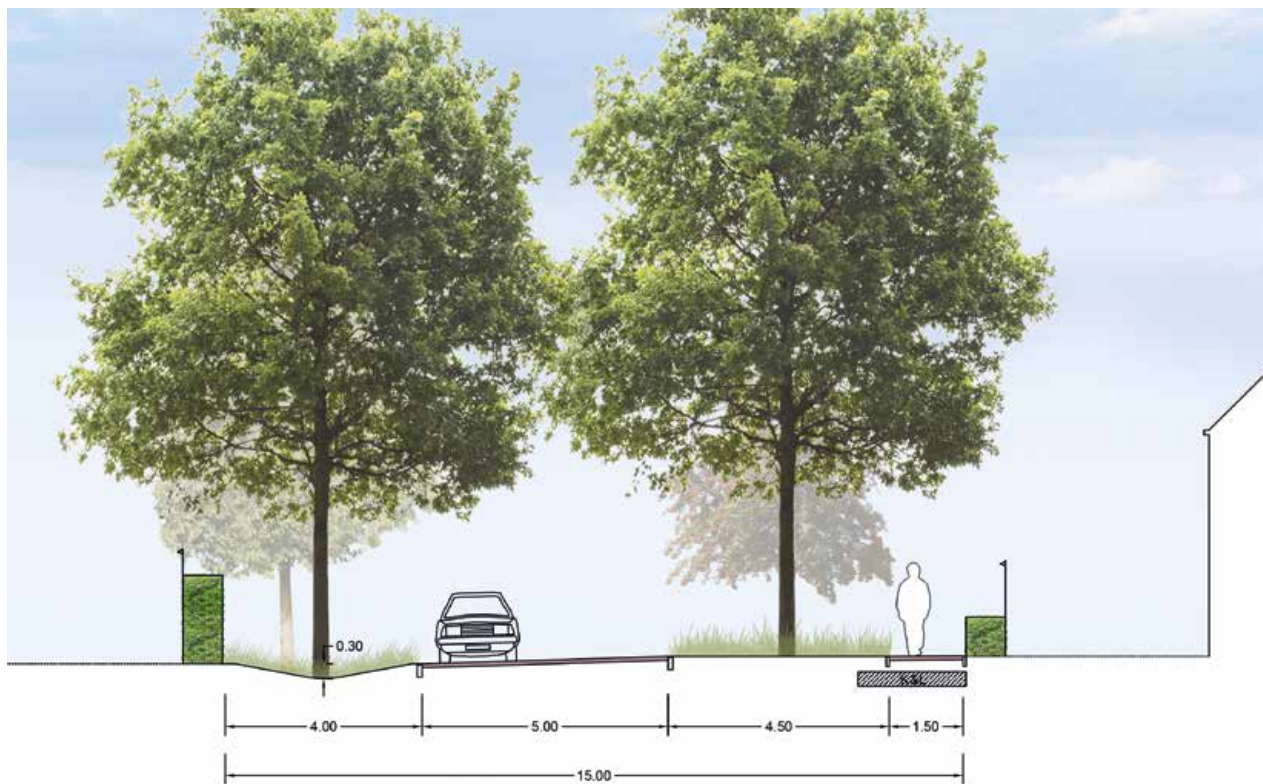


hagen op erfgrenzen



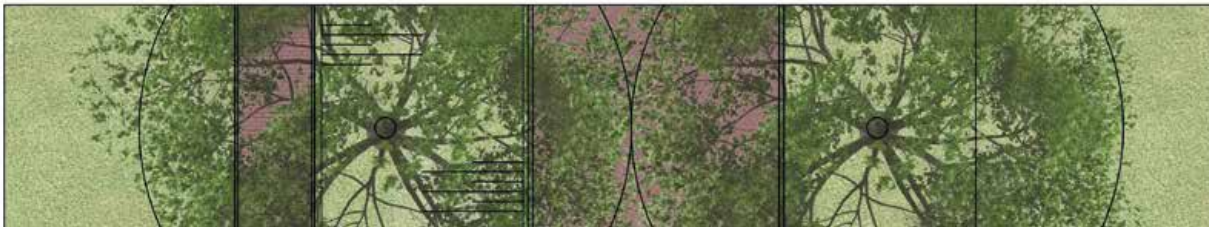
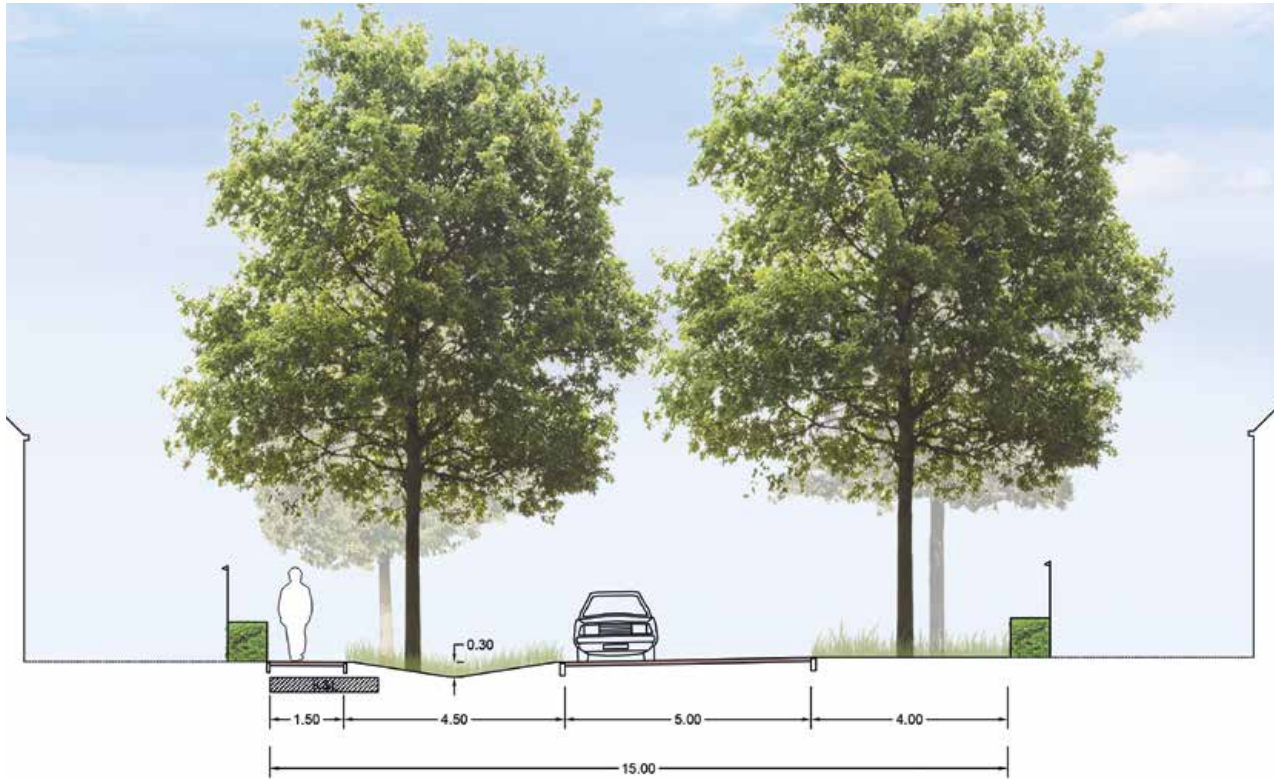
Profiel 1: Oude Grintweg¹

¹ De profielen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

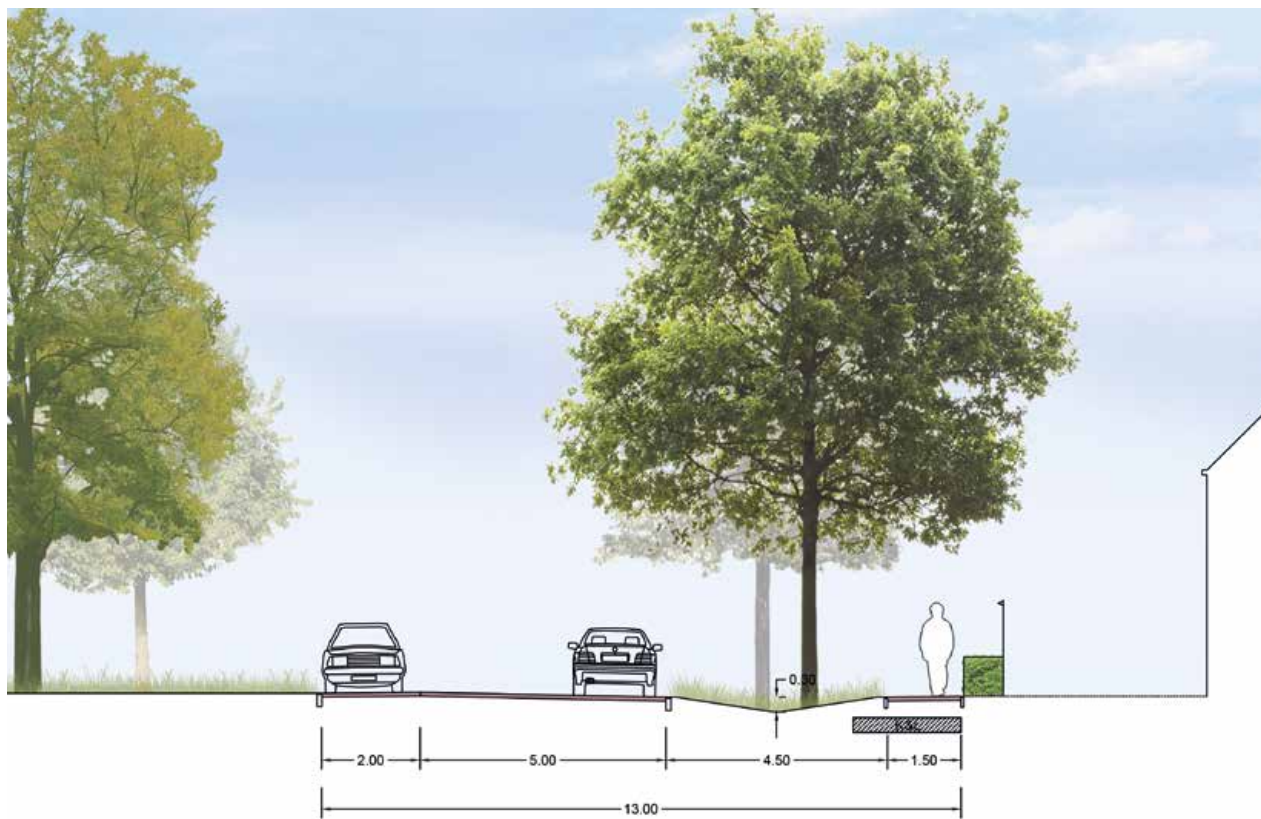


Profiel 2: Entreeweg¹

¹ De profielen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

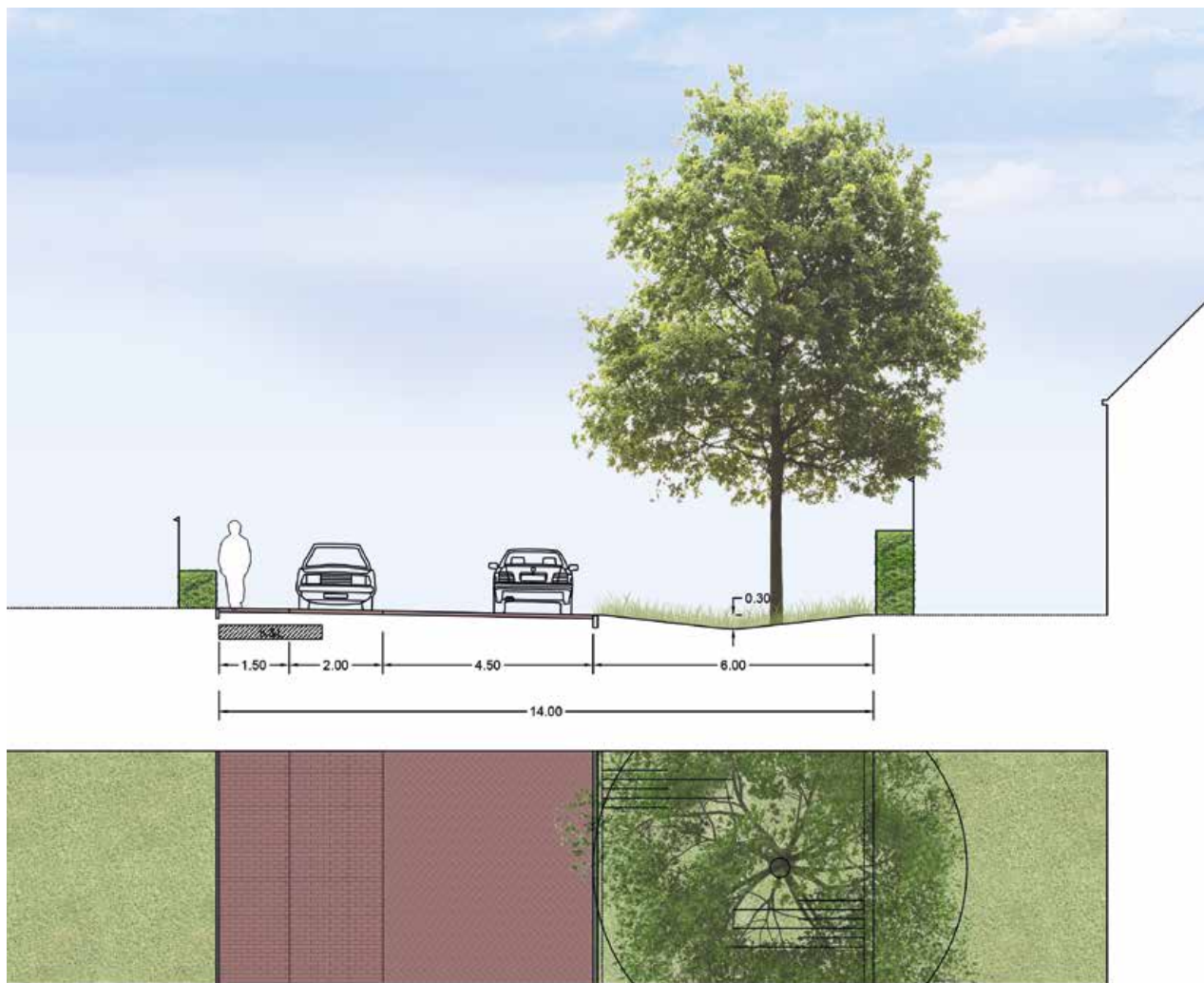


Profiel 3: Hoofdlus¹

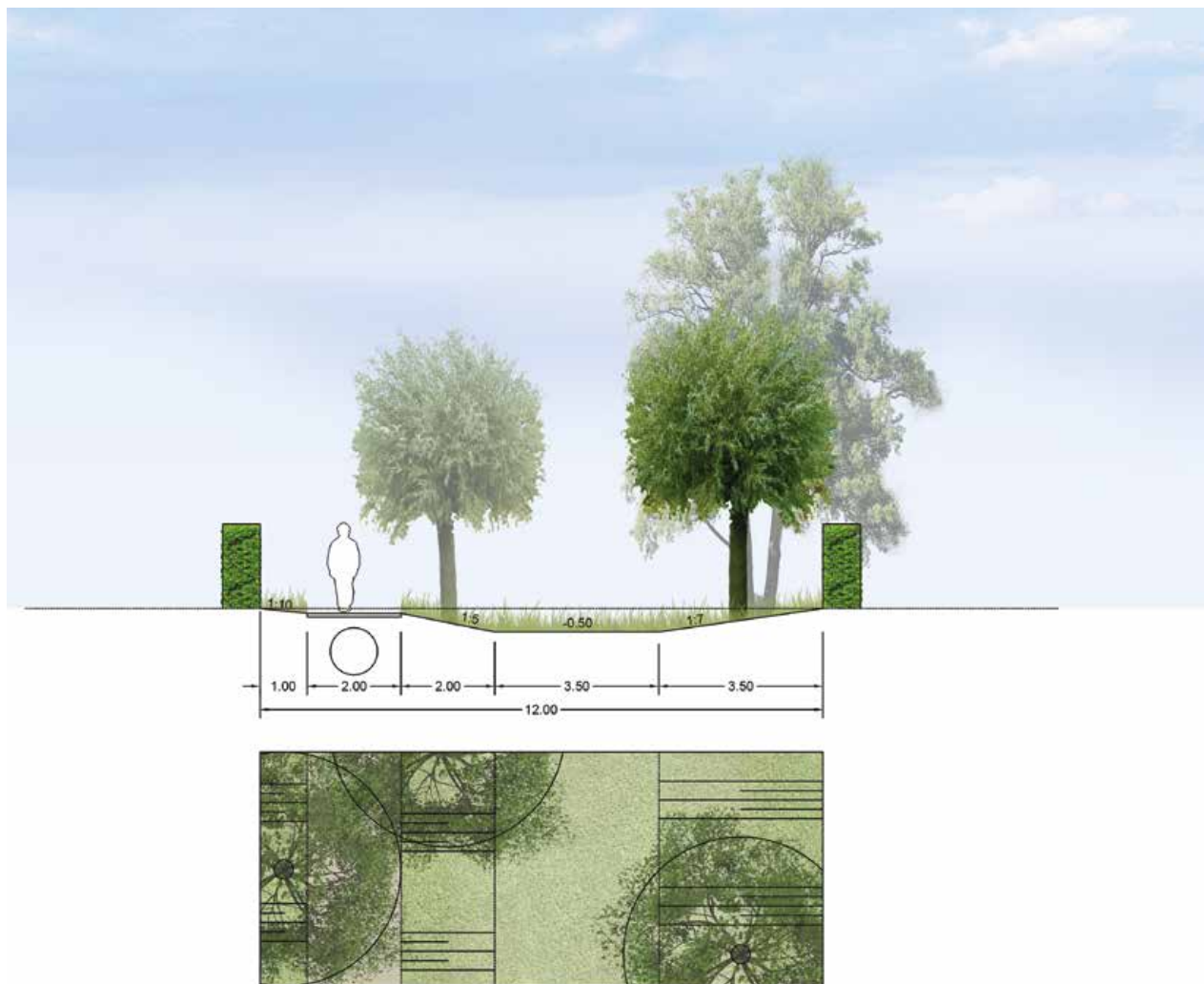


Profiel 4: Parkstraat¹

¹ De profielen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Profiel 5: Tussenstraat¹



Profiel 6: Stroomprofiel¹

¹ De profielen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Profiel 7: Bospad gemotoriseerd verkeer¹



Profiel 8: Bospad langzaam verkeer¹

¹ De profielen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

5 Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Bouwhoogtes

1. Parkzone

Ten behoeve van een dorpse sfeer, worden woningen met kappen voorgeschreven. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de nokhoogte is maximaal 11 meter (1a).

De appartementen aan de kop van het park zijn een verbijzondering. Gezien de grotere footprint, is een horizontale geleding met plat dak hier passend. De hoogte bedraagt maximaal 7 meter.

2. Boszone

In de boszone zijn eigentijdse volumes passend met een horizontale geleding. Bebouwing wordt hier voorzien van een plat of geknikt dak. Voor woningen geldt een maximale hoogte van 7 meter, voor appartementen geldt een maximum van 4 bouwlagen en een hoogte van 14 meter.

3. Lintwonen

De woningen aan de Oude Grintweg en Peperstraat sluiten aan op het agrarische karakter. Vandaar dat hier uitgegaan wordt van 1,5 bouwlaag met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte is niet hoger dan 10 meter, met uitzondering van de zuidelijke woning aan de Peperstraat, waarvoor een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter geldt.



Bebouwingshoogte

- 1a. Goothoogte <6 meter, nokhoogte <11 meter
- 1b. Nokhoogte < 7 meter
- 2a. Nokhoogte <7 meter
- 2b. Nokhoogte < 14 meter
- 3. Goothoogte <4,5 meter, nokhoogte <10 meter
- 3.* Goothoogte <6 meter, nokhoogte <11 meter ¹

¹ Voor deze woning wordt voor wat betreft beeldkwaliteit aangesloten bij Lintwonen en voor wat betreft goot- en nokhoogte wordt aangesloten bij Parkzone 1a. Voor deze woning geldt dus een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter.

5.2 Oriëntatie en beeldbepalende hoeken

Er zijn beeldbepalende hoeken aangegeven. Hier hebben woningen een tweezijdige oriëntatie. Er dient rekening te worden gehouden met de uitstraling van de woning. De zijgevel mag daarmee geen blinde gevel zijn.



Op beeldbepalende hoeken geen blinde zijgevel: overhoekse oriëntatie



Verbijzondering bij 2-kappers: hoekverdraaiing in volume en kap



Appartementen aan het park maken een connectie met aangrenzende o.r.

Oriëntatie en beeldbepalende hoeken

- > dubbelzijdige oriëntatie
- >* beeldbepalende hoek



5.3 Architectuur

Logisch en begrijpelijk: ‘dorpse architectuur’

Met de ontwikkeling van stedenbouwkundig plan Ekerschot Noord ontstaat er de komende jaren een flinke dorpsuitbreiding. De stedenbouwkundige structuur, gecombineerd met het aantal woningen, zorgt ervoor dat de woonbuurt zich naar de dorpskern voegt in plaats van dat zij onderdeel is van het agrarisch buitengebied.

Een duurzame wijk is tevens een wijk die fraai verouderd en in samenhang ontwikkeld wordt. Voor de woningen geldt dan ook per zone een aantal uitgangspunten voor de architectuur. Inspiratie kan gehaald worden uit de oorspronkelijke burgerwoningen van Oirschot.

Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan.

Deze ingrediënten bestaan uit:

- een ingetogen vormtaal van de architectuur.
- een huis met zadeldak, eventueel samengesteld.
- gebiedseigen materiaalgebruik: hout, baksteen in aardse tinten of witgekeimd.
- detaillering, overstekken, kleurgebruik overheersen niet maar dragen bij aan harmonieus totaalbeeld.

5.4 Parkwonen Oost

Architectuur en sfeer

De architectuur in het centrale deel van de wijk dat deels aan het park grenst krijgt een dorpse uitstraling door alle woningen van kappen te voorzien. De architectuur is eenvoudig met een fijne detaillering. Samenhang wordt gezocht in materialen, bouwvorm en verfijnde detaillering.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis van handvorm baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur in natuurlijke aarde tinten zoals bruin/roodbruin of gekeimd.

Het gebruik van houten geveldelen of kleuraccenten in houtkleur is toegestaan.

Daken:

Daken worden uitgevoerd in gesmoorde pannen. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Bij toepassen van zonnecellen, maken deze een integraal onderdeel uit van het dakvlak.



Zone Parkwonen Oost



Dorpse uitstraling in ingetogen architectuur



Verbijzondering door uitsnede in de hoofdvorm



Geschakelde woning, witgekeimd, entree om de hoek



Verbijzondering door de terugliggende entree



Samengesteld dakvlak in aardse tinten



Rijwoning met accent in dakvlak



Handvorm bakstenen

5.5 Parkwonen West

Architectuur en sfeer

Aan de entree van de wijk én op de kop van het park is een woon/zorg-complex voorzien. De appartementen staan met hun 'voeten' in het park. Belangrijk is enerzijds dat de bebouwingskorrel aansluit op de omliggende woningen en anderzijds een goede en logische overgang van gebouw naar openbare ruimte vormt.

Voor de bebouwing geldt daarom een beperkte bouwhoogte, een horizontale geleding en een schakeling van kleinere volumes in plaats van één groot volume.

Voor een goede overgang van het gebouw naar de openbare ruimte is een goede 'intermediaire ruimte' van belang. Dit is de semi openbare/semi privé ruimte die ontstaat door in- en uitsparingen van de gevel.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Natuurlijke materialen. Basis van baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur uit het spectrum van boskleuren; van zandkleur tot donkergrijs/donkerbruin. Toepassen van accenten in wit stucwerk, houten geveldelen of kleuraccenten in houtkleur is mogelijk.

Daken:

Platte daken maximaal 7m hoog, voorzien van zonnecollectoren, eventueel in combinatie met een groendak.



Zone Parkwonen deel West



Natuurlijke materialen in aardse tinten, overstek vormt intermediaire ruimte, landschap en bebouwing lopen in elkaar over



Inspiringen voor privé buitenruimtes aan collectief groen



Intermediaire ruimte door overkragende verdieping

5.6 Boswonen Oost

Architectuur en sfeer

De woonsfeer in 'boswonen' leent zich voor een ander type architectuur. De opgaande beplanting maken de opnamecapaciteit van deze plek groter, waardoor afgeweken kan worden van de typerende agrarische architectuur van de Peperstraat.

Belangrijk is dat de woningen opgaan in het landschap. Enerzijds zorgt de aanwezige en toegevoegde beplanting daarvoor, anderzijds passen platte daken, sobere materialisering en warme tinten goed bij de gewenste woonsfeer.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis van baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur uit het spectrum van boskleuren; van zandkleur tot donkergrijs/donkerbruin. Toepassen van accenten in wit stucwerk, houten geveldelen of kleuraccenten in houtkleur is mogelijk.

Daken:

Platte daken voorzien van zonnecollectoren, eventueel in combinatie met een groendak.



Zone Boswonen deel Oost



Intermediaire ruimte zorgt dat landschap en gebouw met elkaar verbonden worden



Natuurlijke materialen in aardse tinten



Woningen op afstand van de weg, bossilhouet



5.7 Boswonen West

Architectuur en sfeer

In deze zone zijn appartementen voorzien. Belangrijk is dat de grotere volumes opgaan in het landschap, op elkaar afgestemd zijn en tezamen een helder en rustig ensemble vormen.

Een horizontale geleding, sobere materialisering en warme tinten passen het best bij de gewenste woonsfeer.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis bestaat uit natuurlijke materialen, zoals baksteen in waal- of dikformaat gemetseld en/of hout. Kleur uit het spectrum van boskleuren; van zandkleur tot donkergrijs/donkerbruin. Toepassen van wit stucwerk, houten geveldelen of kleuraccenten in houtkleur is mogelijk.

Daken:

Indien een geknikt dakvlak wordt toegepast, wordt deze afgedekt met natuurlijke materialen. Andere materialen zijn voorstelbaar, mits toegepast in een antracietkleur, mat afgewerkt en passend bij het gevelmateriaal.

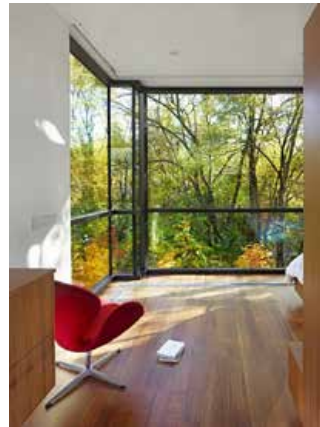
Wanneer zonnecellen worden toegepast op een schuin dak, worden deze geïntegreerd in het dakvlak (alle technische en visuele aspecten in aanmerking genomen).



Zone Boswonen deel West



Bomen vormen een silhouet van het appartement naar de landschapszijde



Inspiratie voor horizontale geleding



Geknikt dakvlak passend bij architectuur



Landschap en bebouwing gaan in elkaar over, bomen als groen silhouet voor gebouwen



5.8 Lintwonen

Architectuur en sfeer

Het lintwonen sluit aan op de het bestaande karakter van de omgeving. Dit zijn voornamelijk agrarische woningen van één laag met een grote kap. Het agrarische karakter wordt op een ambachtelijke manier vertaald in de architectuur van de nieuwbouw.

Kenmerken:

- Ingetogen eigentijdse architectuur, geen protserigheid;
- Eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, bouwmassa refereert naar (langgevel)boerderij of schuur;
- De woning staat met de lange gevel evenwijdig aan de weg georiënteerd, met enige afstand zodat er voortuinen zijn.
- De dakvorm bestaat uit een zadeldak (al dan niet met wolfseinden) met een hellinghoek van 20-45%, platte daken voor hoofdvorm zijn niet toegestaan.

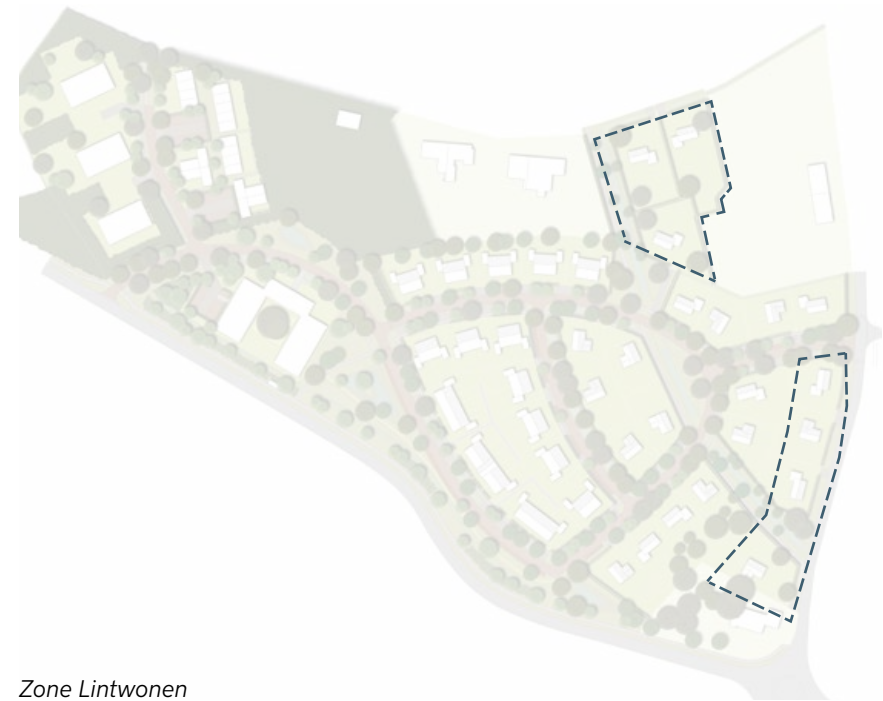
Materialisering en kleurgebruik

Gevels: Basis van handvorm baksteen in waal- of dikformaat in kruisverband gemetseld. Kleur in natuurlijke aarde tinten zoals rood genuanceerd, bruin/roodbruin, eventueel gekeimd of geslemd in natuurlijke aardetinten of wit.

Het gebruik van gebrand hout of zwart gepotdekselde gevels is ook mogelijk voor een deel van de gevel.

Daken:

Keramische rood of gesmoorde holle pannen. Bij gebruik van antraciete baksteen zijn alleen gesmoorde pannen mogelijk. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Eventueel (deels) rietgedekt.



Zone Lintwonen



Moderne vertaling van een agrarisch archetype

Bebouwing en beplanting vormen een fraaie overgang naar het buitengebied



Oude en hedendaagse woningen aan de Peperstraat sluiten mooi op elkaar aan

6 Vervolg ontwerp

Inrichtingsplan

Dit document betreft het definitief stedenbouwkundig plan en dient als bijlage voor het bestemmingsplan.

Voor de openbare ruimte hebben we in voorliggende plan de beoogde sfeer en profielen voor de openbare ruimte opgesteld. Nadere uitwerking hiervan volgt in een inrichtingsplan. Hier worden de groen-, water-, speelruimtes, de materialisering en belangrijke details en aansluitingen specifiek ontworpen ten behoeve van de civieltechnische uitwerking en uitvoering.

Om de kwaliteit van het plan en de leefomgeving te borgen is het van belang dit inrichtingsplan op te stellen.
