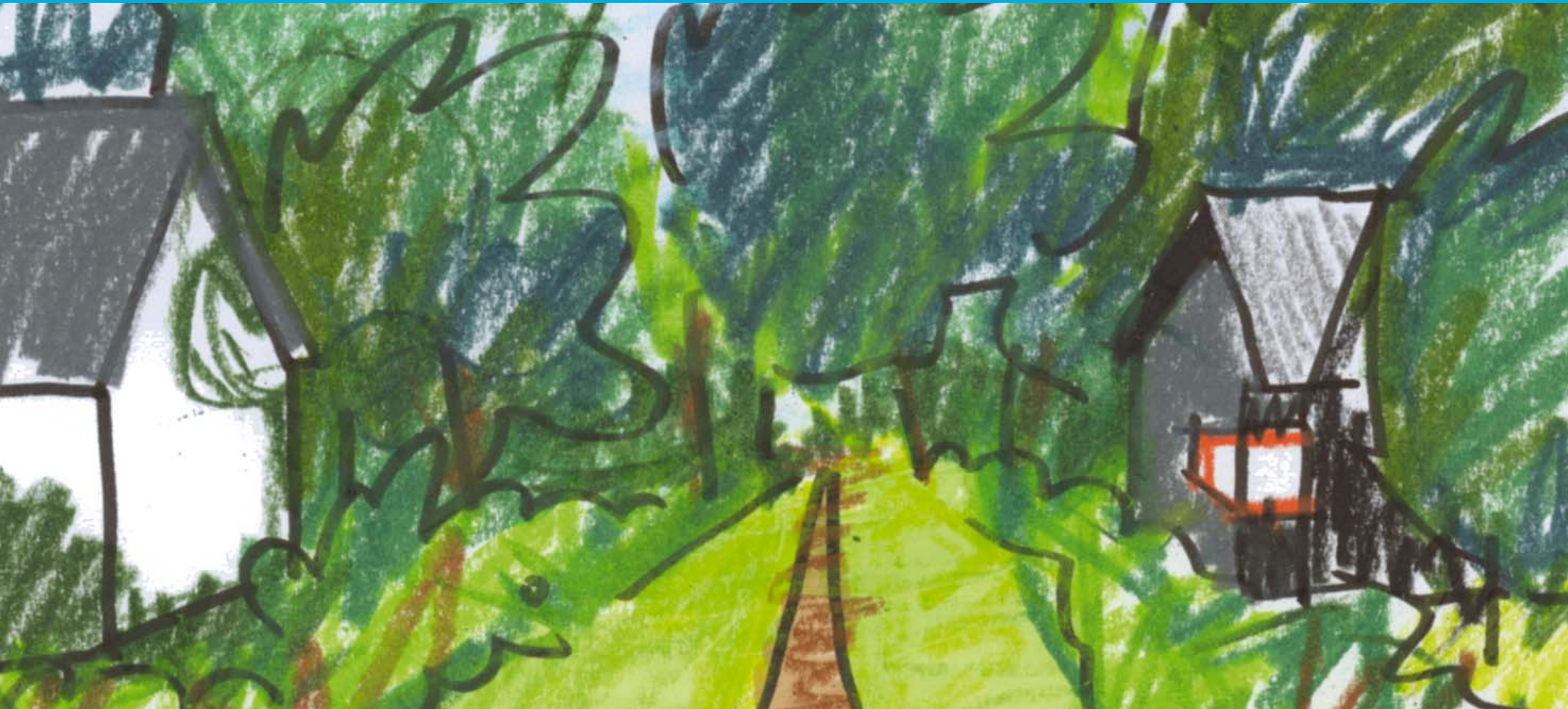


Sonniuspark



Beeldregieplan | Son en Breugel





Colofon

Dit beeldregieplan is opgesteld in opdracht van de gemeente Son en Breugel

oktober 2017

BOE01-0253604-01e

Sonniuspark

Beeldregieplan | Son en Breugel





INHOUDSOPGAVE

1 Concept

Landschappelijk en ruimtelijk raamwerk	9
Woongebieden	9

2 Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit

Dorpse Son en Breugelse sfeer	11
Bouwhoogte	13
Overgang openbaar privé	13
Materiaal en kleur	13
Plasticiteit in de gevel	17
Dakvormen	17
Inpassing bijgebouwen	17

3 Bijzondere ruimtes

Entree Bijenlaan	19
Het Ven	19

4 Samenhang per woongebied

Bosrand	21
Parkrand	25
Rooijseweg	27
Uitzonderingen en bijzonderheden	31

5 Kwaliteitsbewaking

Supervisie	33
De rol van de supervisor	33

Plankaart met indicatieve verkaveling

- Bestaande bebouwing
- Bebouwing
- Woonwagenkamp
- Rijbaan
- (School)plein
- Openbaar groen
- Wadi
- Bomen
- Water
- Bergbezinkbasin



INLEIDING

Voor u ligt het concept Beeldregieplan Sonniuspark. Het Beeldregieplan is een uitwerking van het Masterplan Sonniusdriehoek en het Stedenbouwkundig Plan. Het Beeldregieplan vormt samen met het Basisplan Woonomgeving het kwalitatieve kader voor de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte. Beide documenten en het Stedenbouwkundig Plan vormen tezamen het toetsingskader voor de verkavelingsplannen, opstalontwerpen en concrete inrichtingsplannen van de buitenruimte.



- erven en opstallen
- ven
- wadi's
- brink en ven
- bos
- plantsoenen | groenstrook
- bestaande bomenlanen
- nieuw aan te planten bomenlaan
- houtwallen
- te handhaven solitaire bomen
- waterloop



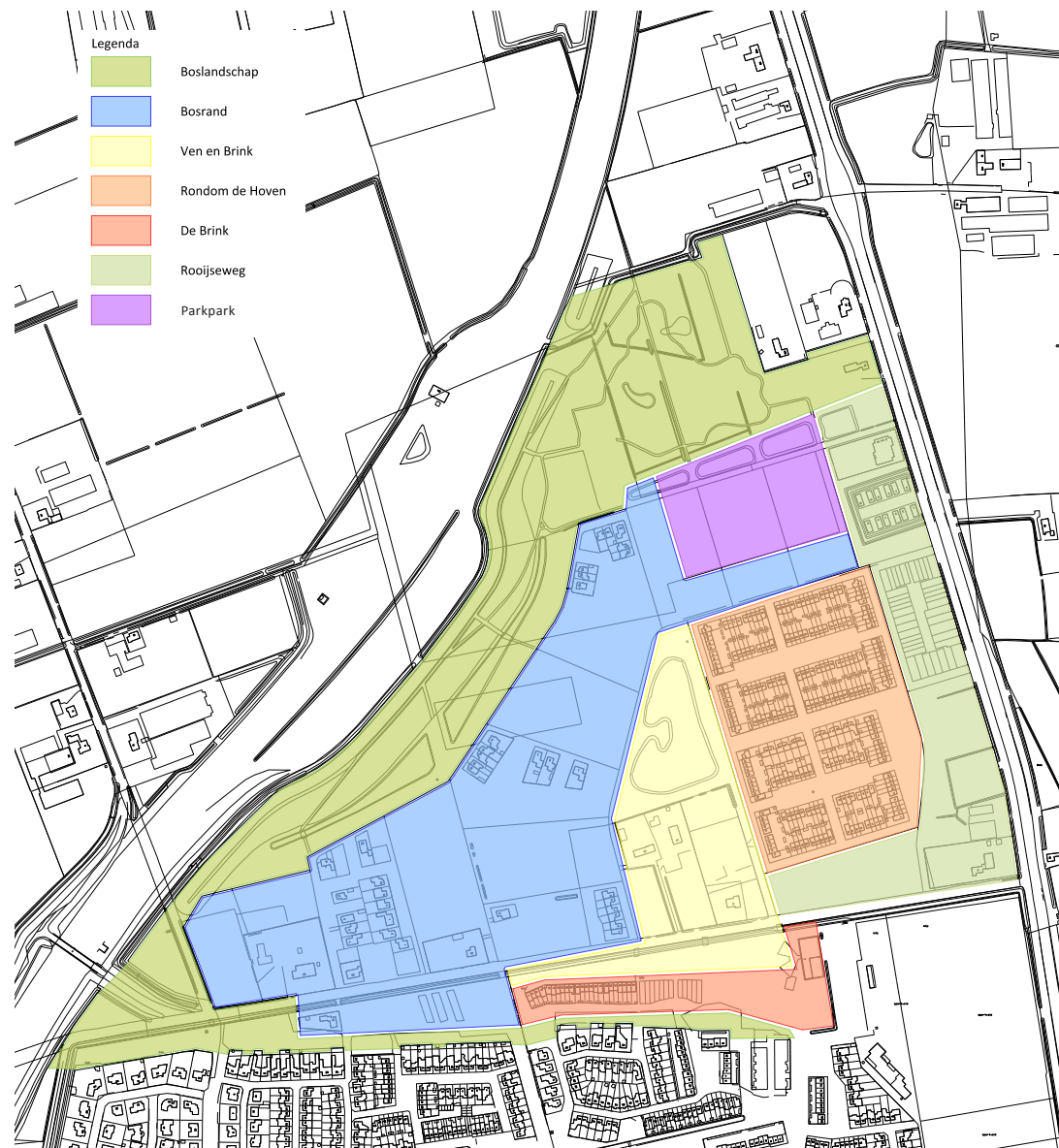
1 CONCEPT

Landschappelijk en ruimtelijk raamwerk

Kenmerkend voor Sonniuspark zijn de aanwezige laanstructuren. De rechthoekige opzet van de laanstructuren zijn een herinnering van de oorspronkelijke heideontginningen. In de nieuwe opzet van Sonniuspark gaan de lanen fungeren als het groene raamwerk, waarbinnen de verschillende sferen van Sonniuspark tot uitdrukking wordt gebracht. De te handhaven erven, houtwallen en waterlopen worden in dit raamwerk opgenomen. Hierdoor blijft het bestaande landschappelijke karakter van het gebied voelbaar en wordt het groene beeld versterkt. Het nieuw toe te voegen groen heeft een informeel karakter. De nieuwe, groene elementen zijn de Bosrand, de Parkrand, het Ven, de Brink en de Hoven. Door, waar mogelijk, de te handhaven lanen, erven en houtwallen en de nieuw toegevoegde groene elementen is Sonniuspark dooraderd met groen. Vanuit elke straat in de wijk is er direct zicht op een oude bomenlaan, houtwal, het boslandschap, het Ven, de Brink, een groen hof of het Dommeldal. De nieuwe woongebieden hebben een informeel, parkachtig karakter dat aansluit bij de dorpse sfeer van de bestaande woongebieden in Son en Breugel.

Woongebieden

De nieuwe groene elementen bepalen de sfeer van de omliggende woonbuurten: de Bosrand op de overgang naar het boslandschap, de Parkrand richting het noordelijk gelegen parklandschap, rondom de Hoven, de buurt rondom de Brink en langs de Rooijseweg. De woongebieden hebben kleine verschillen in opzet en woonsfeer. De landschappelijke elementen bepalen deze kleine karakteristieke verschillen. Van belang is dat er samenhang is tussen de woonbuurten en dat ze samen een eenheid vormen. Het beeld van Sonniuspark is nooit gefragmenteerd.



Woongebieden



2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

Voor Sonniuspark gelden een aantal algemene uitgangspunten. Enkele komen voort uit de stedenbouwkundige en landschappelijk context. Andere hebben betrekking op de architectonische uitwerking. Deze uitgangspunten zijn belangrijk om Sonniuspark één gezicht en samenhang te geven. Ze zijn zo geformuleerd dat in elk woongebied de karakteristieke ligging in het landschap zichtbaar wordt, maar dat er toch samenhang tussen de verschillende woongebieden gegenereerd wordt. In de volgende paragrafen zijn de algemeen geldende uitgangspunten uitgewerkt.

Dorpse Son en Breugelse sfeer

Typisch Son en Breugel

In het Masterplan wordt de dorpse kwaliteit van Son en Breugel beschreven als inspiratiebron voor Sonniuspark. In dit Beeldregieplan wordt dit thema verder uitgewerkt. De vraag is: “Wat is de dorpse Sonse sfeer?” Over het antwoord zijn de meningen verdeeld. Son is gebouwd in verschillende periodes en dat is onder andere zichtbaar bij de oude linten, buurten zoals het Ven, ‘t Zand en de Gentiaan. Elke periode heeft zijn eigen kenmerken. Platte daken, bungalows, kappen, erfbouw, witte baksteen, warm kleurige baksteen, etc. Maar er zijn zeker ook overeenkomsten. Ruimte, groen, ingetogen architectuur en zorgvuldige detaillering van de woningen en het openbaar gebied zijn begrippen die passen bij Son en Breugel. Het is de eenheid binnen Son en Breugel die ook in Sonniuspark zichtbaar moet worden.

Het doel voor Sonniuspark is het creëren van een wijk die aansluit bij het beeld van Son en Breugel; een ‘eigen’, informele, groene en ruime wijk. Een wijk met eenheid en

samenhang, waarin de woningen zeer zorgvuldig zijn vormgegeven en gedetailleerd. Kwaliteit staat in Sonniuspark voorop. Kwaliteit van de woonomgeving en kwaliteit van woningen.

Informele, groene en ruime wijk

Het creëren van de informele, groene, ruime sfeer zit vooral in het zichtbaar maken van de ‘kleine korrel’ en het benadrukken van de tuinen en het openbaar groen. Dit kan op verschillende manieren:

- door de woning vrij op het kavel te plaatsen. Bij het plaatsen van de bebouwing op het kavel is het van belang dat de bebouwing rondom vrij op het kavel staat. Door korte rijtjes te maken dragen ook goedkope woningen bij aan dit beeld. Het losse en vrijstaande karakter wordt versterkt door garages en losse bijgebouwen minimaal 3 - 5 meter achter de voorgevel te plaatsen;
- door het verspringen van de rooilijnen;
- door kleurnuances aan te brengen;
- door het verspringen van de goothoogte;
- door het verspringen van de nokhoogte;
- door het draaien van de kaprichting.

Het ontwerpen aan de ‘kleine korrel’ is een belangrijke opgave voor de architecten en ontwikkelaars.



Beelden uit Son en Breugel

Bouwhoogte

Vrijwel de gehele wijk Sonniuspark bestaat uit laagbouw met een maximale hoogte van twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak, met uitzondering van het appartementengebouw aan de Rooijseweg dat hoger is.

Overgang openbaar privé

Typerend voor Son en Breugel zijn de subtiele overgangen tussen het openbare en privé domein. Overgangen zijn veelal op een landschappelijke wijze vormgegeven in de vorm van diepe tuinen met hagen en grasbermen met bomen. Het groene beeld van Sonniuspark wordt op deze manier versterkt. Voor Sonniuspark worden drie typen erfafscheidingen toegepast; beukenhagen, bossingels en de Delftse stoep (zie Basisplan Woonomgeving). De hagen worden aangeplant op het eigen terrein en de voor- en bovenzijden worden beheerd door de gemeente. Alle woningen, met uitzondering van woningen met een Delftse stoep, hebben een voortuin van minimaal 4,5 en maximaal 10 meter.

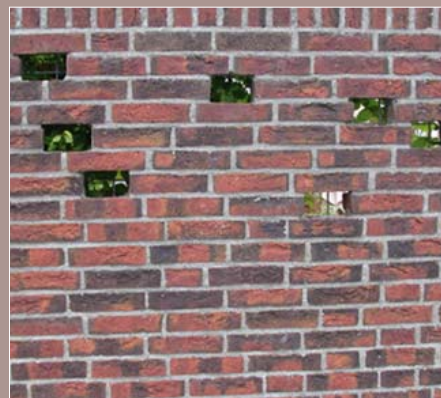
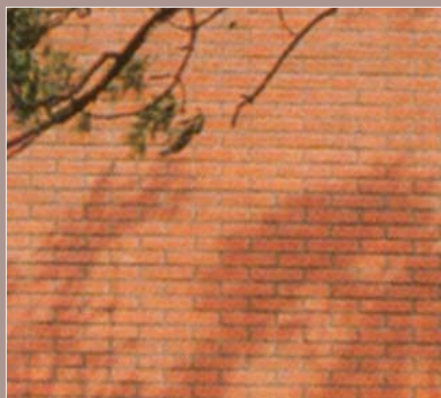


Materiaal en kleur

Sonniuspark wordt als één samenhangende wijk vormgegeven. Dit betekent samenhang tussen de verschillende woongebieden en samenhang tussen de woonstraten en de bebouwing. Het is van belang dat de kleur van de bebouwing wordt afgestemd met de kleur/grondtoon van de woonstraten (verharding en groen). De kleur/toon van de woonstraten in Sonniuspark zijn grof weg twee gebieden te onderscheiden: de groene bosstraten in de Bosrand en de overige woonstraatjes.

In de bosstraten domineert het groen; het groen van de tuinen (van de grote kavels), de diepe voortuinen met bomen, de hagen, de brede bermen en er staan nauwelijks auto's in de staat geparkeerd. Vanuit alle bosstraten is er direct zicht op het boslandschap, het groene deel van het Ven en/of een oude bomenlaan. De grondtoon van de bebouwing is wit in combinatie met donkere tinten als antraciet en zwart, wat een mooi contrast vormt met het groen. Het groen van de bermen en bomen komt zo maximaal tot zijn recht. De kleur van de daken zijn donker antraciet of hebben warme verzadigde kleuren. Een deel van de huizen in de Bosrand mag afwijken van de hierboven beschreven kleurstelling en materialen. Deze uitzonderingen hebben een kleur die beschreven is voor de Rooijseweg.

De woonstraten aan de Rooijseweg en in de Parkrand zijn minder groen dan de bosstraten; de woningdichtheid is er hoger en er wordt meer op straat geparkeerd. De kleur/toon van de woonstraten wordt grotendeels bepaald door de kleur van de bestrating van de rijloper en de parkeerplaatsen. Hier wordt voor de bebouwing een kleurrange vastgesteld van aardse, warme tinten; van oranje tot donkere tinten. Het gaat om verzadigde kleuren die



Kleurenpalet Rooijseweg



Kleurenpalet Bosrand



goed aansluiten bij de bestrating en die een stevige ondergrond creëren voor wisselend gebruik (auto's, spelen etc). De kleur van de daken vallen binnen dezelfde kleurrange van warme verzadigde kleuren. Een aantal huizen in de Rooijseweg en in de Parkrand mogen afwijken van de hierboven beschreven kleurstelling en materialen. Deze uitzonderingen hebben een kleur die beschreven is voor de Bosrand.

Baksteen (al dan niet geschilderd) domineert het beeld in Sonniuspark. Het sluit goed aan bij de materialen die van oudsher in een dorp en specifiek in Son en Breugel voorkomen. Een bijzondere manier van omgaan met het metselwerk kan leiden tot een grote diversiteit die past bij de dorps sfeer. Te denken valt aan het uitkrabben van voegen, het minimaliseren van de stootvoeg, bakstenen toepassen met een afwijkende vorm of grootte en een diversiteit aan metselverbanden toepassen. Uitgangspunt is dat er eenheid en samenhang in kleur- en materiaalgebruik is binnen de wijk. Uitzonderingen worden per woongebied beschreven.



Kleurenpalet Rooijseweg



Kleurenpalet Bosrand



Plasticiteit



Dakvormen



Plasticiteit in de gevel

De plasticiteit in de gevel, met name op de begane grond, kan het informele (dorpse) beeld van Sonniuspark versterken. Daar waar de voor- en zijtuinen het ondiepst zijn, zal de plasticiteit een belangrijk ontwerpthema zijn. Dit kan zitten in het toepassen van diepe neggen (minimaal 20 cm.) of in het naar achteren en voren springen van geveldelen, zoals een terug liggende voordeur, een erker, een dakoverstek of een plantenbak.

Dakvormen

Om de dorpse sfeer te ondersteunen hebben nagenoeg alle woningen in Sonniuswijk een kap (zadelkak, lessenaarsdak, samengestelde kap). De woningen die gelegen zijn rondom het Ven en aan de Libellenlaan hebben per definitie een kap. In de overige gebieden zijn ook andere dakvormen toegestaan. Deze uitzonderingen zijn niet geclusterd, maar redelijk verspreid binnen het blok. Dit om rust en samenhang in het beeld binnen de wijk te realiseren. Randvoorwaarde voor elke kap is de zorgvuldige vormgeving van het dak, de dakrand in samenhang met de goot, de hemelwaterafvoer en een dakkapel. Uitzonderingen worden per woongebied beschreven.

Inpassing bijgebouwen

Door bijgebouwen goed in te passen kunnen ze bijdragen aan de dorpse sfeer. Bijgebouwen zijn bijvoorbeeld bergingen, garages, nutsvoorzieningen en dergelijke. Het gaat in deze paragraaf om bijgebouwen die grenzen aan het openbaar gebied. Deze bijgebouwen moeten qua architectonische uitwerking aansluiten bij de gekozen beeldkwaliteit van het woongebied. Dit houdt onder ander in dat het bijgebouw een dakvorm heeft die past bij de die van het hoofdvolume of binnen het hoofdvolume is opgenomen. Ook is het qua kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de omliggende bebouwing.



Bijgebouwen liggen terug ten opzichten van de gevel



Entree Bijenlaan



Het Ven

3 BIJZONDERE RUIMTES

Bij enkele bijzondere ruimtes in het plangebied komen verschillende woongebieden samen die mogelijk in verschillende fasen gerealiseerd zullen worden. Daarom worden de ontwerpthema's van deze ruimtes er apart uitgelicht. Elke ruimte wordt gekarakteriseerd door een landschappelijk thema. Een deel van de ruimtes zijn of worden gerealiseerd. De nog te realiseren ruimtes worden verder beschreven.

Entree Bijenlaan

De westelijke entree wordt gevormd door het boslandschap en de Sonniuswijk, die geflankeerd wordt door oude eiken. De Sonniuswijk is van Best tot aan de Bijenlaan een laan door de weilanden met daarlangs gelegen boeren bedrijven en grote erven. Op afstand zijn de bossen van de Sonse Heide goed zichtbaar. Ter hoogte van de A50, de entree van Sonniuspark, kruist de Sonniuswijk het boslandschap, dat ten oosten van de A50 doorloopt in noordelijke richting. Het groen van het boslandschap en de Bijenlaan domineert het beeld. De tuinen dragen bij aan dit groene beeld. De erven ten noorden van de Bijenlaan hebben voor- en zijtuinen van 4,5 - 10 meter. Rondom deze (bestaande) erven zal het daar aanwezige groen verder worden aangedikt in de vorm van singelachtige aanplant van inheemse heesters. De bebouwing is ondergeschikt aan het groen. Aan de zuidzijde van de Bijenlaan sijpelt het boslandschap door tussen de bestaande bebouwing van de Gentiaan en de nieuwe bebouwing aan de Bijenlaan en de Brink.

Het Ven

Het Ven is het beeldbepalende element van de woonomgeving en fungeert als de 'pronkkamer' van Sonniuspark. Het is eveneens de beëindiging van de langzaam verkeersroutes van het centrum naar Sonniuspark. Het Ven is gelegen op de overgang van het dorpse, meer formele karakter rondom de Hoven en het informele, meer landschappelijke karakter van de Bosrand. De ruimte van het Ven, wordt begrensd door vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen aan de west- en noordzijde, korte rijtjes van maximaal 5 woningen aan de oostzijde en door bestaande boerenerven met opstallen aan de zuidzijde.

De vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen liggen in de buitenbocht van de buurtweg en begeleiden weggebruiker rond het Ven. Het is van belang dat dit een stevig gebaar is. De rooilijn van de woningen langs de buurtweg ligt daarom overal op een afstand van 4,5 tot 10 meter tot de voorste kavelgrens. De vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen liggen op de overgang van de Bosrand naar het Ven. Het is van belang dat het groene beeld en de dorpse sfeer de overhand heeft. Daarom zit er veel variatie ('kleine korrel') in de woningen, hebben de woningen veelal grote tuinen omgeven door een beukenhaag en een zo klein mogelijke footprint. De woningen hebben deels samengestelde kappen die deels op de buurtweg georiënteerd zijn, met uitzondering van de woningen op de hoeken van de straten. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie en mogelijk een bijzondere kapvorm.

De bestaande erven met de sloten en de erfbeplanting maken onderdeel uit van het groene midden van de wijk. Rondom de bestaande erven zal het daar aanwezige groen verder worden aangedikt in de vorm van singelachtige aanplant van inheemse heesters. Nieuwe opstallen dienen op minimaal 4,5 meter afstand van de erfgrans te staan.

Het Ven, dat eveneens fungeert als berging van hemelwater, is vormgegeven door middel van flauwe oevers. De voor een deel aanwezige natuurlijke oevers die begroeid zijn met bies, gele lis en veenpluis refereren aan het natuurlijke karakter van de Dommel. Het Ven voldoet aan de aanbevelingen voor parkvijvers van consumenten en veiligheid. Een wandelroute loopt rondom het Ven en sluit aan op wandelpaden naar de Brink en verder naar de Gentiaan.



4 SAMENHANG PER WOONGEBIED

Bosrand

Beschrijving

De bebouwing in de bosrand ligt op de overgang naar het boslandschap. De buurt heeft een lommerrijk karakter door de aanwezigheid van het boslandschap en de groene woonstraten. Ook de kavels dragen bij aan het groene beeld. De voortuinen zijn diep genoeg om er bomen te laten groeien.



De buurt wordt ontsloten vanuit de bosweg en de buurtweg. Het verkavelingsprincipe is eenvoudig; de woonstraten zijn opgespannen tussen de bosweg en de buurtweg. De woonstraten zijn smal en informeel. De smalle rijloper wordt aan twee zijden geflankeerd door een groene berm. Hagen staan op het uitgeefbaar gebied, op de overgang van het openbaar en privé-domein. Om een groen en minder stenig straatbeeld te krijgen wordt er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Alle woningen hebben twee opstelplekken per kavel, met uitzondering van de woningen aan het Ven; deze hebben minimaal 1 auto op eigen terrein. De garages staan minimaal 3 - 5 meter achter de rooilijn van het hoofdvolume. De voortuinen zijn minimaal 4,5 - 10 meter diep. In elke voortuin van 7 - 10 meter diep dient een boom geplant te worden van de tweede orde.

De bebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing is hoofdzakelijk 2 lagen met een kap, een deel van de woningen mag in hoogte en dakvorm hiervan afwijken. Deze woningen mogen maximaal 3 lagen hoog zijn en een plat of samengesteld dak hebben.

In de buitenbocht van de buurtweg rond het Ven liggen twee-onder-één-kap en incidenteel vrijstaande woningen. Deze woningen zijn per definitie twee lagen met een kap. Door de rooilijn van deze woningen overal op eenzelfde afstand tot de voorste kavelgrens (minimaal 4,5 meter) te leggen, vormen de woningen samen een eenheid, een lijn, waarmee ze de beweging rond het Ven begeleiden. Het is van belang dat het groene beeld, de dorpse sfeer en de 'kleine korrel' zichtbaar zijn. Het hoofdvolume van één

woning van elke twee-onder-één-kap woning ligt minimaal 1 meter achter de doorgaande rooilijn. De woningen aan het Ven zijn op de buurtweg georiënteerd, met uitzondering van de woningen op de hoeken van de straten. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie en mogelijk een bijzondere kapvorm. De woningen hebben veelal grote tuinen omgeven door een beukenhaag en een zo klein mogelijke voetprint.

Stedenbouwkundige doelstellingen

- De buurt de 'Bosrand' ligt op de overgang met het boslandschap en heeft een groen en bosrijk karakter.
- De buurt is opgebouwd uit vrij ruime kavels met losse bebouwing. Het verkavelingsprincipe is eenvoudig en overal hetzelfde. Er is een samenhang in de beeldkwaliteit.
- De groene straten dragen bij aan het bosrijke karakter, evenals de diepe voortuinen met hagen en bomen.
- Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.

Bebouwingstypologie

- Vrijstaande woningen.
- Twee-onder-één-kap woningen.

Rooilijnen

- De voortuinen zijn 4,5 – 10 meter diep, zodat bomen in de voortuin ook bijdragen aan het groene beeld.
- Verspringende rooilijnen geven de Bosrand een informeel, dorps karakter. Een woning staat nooit op dezelfde rooilijn als de naastliggende woning. Het is belangrijk dat de regievoerder toeziet op het ontstaan van een wisselende rooilijn. Uitzondering zijn de woningen rond het Ven. Deze woningen hebben een gelijke rooilijn om de beweging rond het Ven te begeleiden. Het hoofdvolume van één woning van elke twee-onder-één-kap woning ligt echter wel op minimaal 1 meter achter de doorgaande rooilijn om de 'kleine korrel' van de informele sfeer zichtbaar te maken.

< Kleurenpalet Bosrand

Afstand tot zij- en achter erfgrens

- De afstand van het hoofdvolume tot de perceelgrens aan de zijkanten is minimaal 3 meter. Bij de plaatsing van de bebouwing op de kavel is het van belang dat de bebouwing rondom vrij op de kavel staat.

Oriëntatie bebouwing

- De woningen zijn met de voorzijde gericht op de woonstraten.
- De kopwoningen op de hoeken van de straten hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Meerdere mogelijkheden voor het invullen van de woonvlekken.

Volume woning

- Twee-onder-één-kap woningen worden als één volume vormgegeven om een beeld van losse volumes te creëren.

Dakvormen

- De woningen hebben verschillende dakvormen: zadeldak, lessenaardak, of een samengestelde kap. De twee-onder-één-kap woningen mogen een samengestelde

kap hebben.

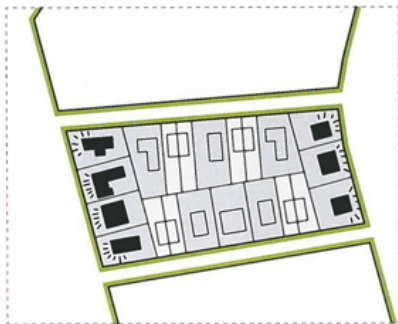
- De oriëntatie van de zadeldaken en lessenaardaken zijn haaks op de woonstraten.
- Een deel van de woningen mag een afwijkende dakvorm hebben, bijvoorbeeld een plat dak of een sculpturale dakbeëindiging. Deze uitzonderingen zijn niet geclusterd, maar kunnen redelijk verspreid binnen de Bosrand voorkomen. Dit geldt niet voor de woningen rond het Ven.

Bouwhoogten

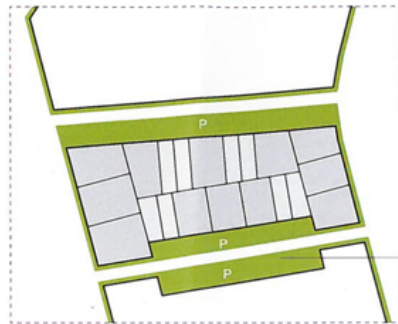
- De maximale bouwhoogte bedraagt 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak.
- De woningen direct gelegen aan het boslandschap ten westen van Sonniuspark kunnen 1 bouwlaag hoog zijn. Daarnaast kan een deel van de woningen in de Bosrand lager zijn dan 2 of 3 lagen, met uitzondering van de woningen aan het Ven. Het is nader te bepalen of deze woningen geclusterd of verspreid in de Bosrand voorkomen.

Erfafscheidingen

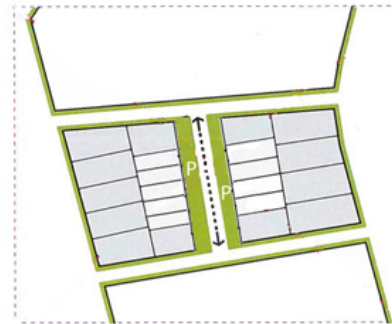
- Het landschappelijke karakter van de bosrand wordt onderstreept door de toepassing van hagen aan de voor- en zijkanten die grenzen aan het openbaar gebied. De



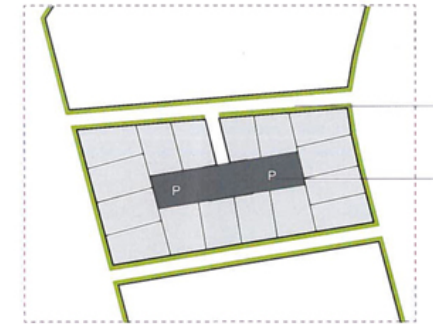
Basisprincipe



Verruiming profiel



Woonpad/woonstraat



Binnenstraat

hagen aan de voorzijde van het kavel zijn maximaal 1 meter hoog, de hagen aan de zijkanten maximaal 2 meter. De hagen staan op eigen terrein. De voor- en bovenzijde worden beheerd door de gemeente. Aan de zijkant van een kavel op de overgang van uitgeefbaar naar uitgeefbaar is de haag maximaal 1 meter hoog, van de erfgrans aan de voorzijde tot aan de rooilijn van de meest naar achter gelegen hoofdvolume. Daarna bij voorkeur een groene erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen staan 3 - 5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume. De bijgebouwen worden afgedekt met een plat dak of een zadeldak, passend bij de dakvorm van het hoofdvolume.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen bestaan hoofdzakelijk uit witte of antracietkleurige baksteen of stuc. De kleur van de daken zijn donker of hebben warme verzadigde kleuren. Details zoals kozijnen hebben een natuurlijke warme kleur. Er wordt één grondtoon gebruikt per woning / twee-onder-één-kap woning. Uitzondering zijn de woningen in de

regiegebieden. Deze hebben een natuurlijke warme kleurstelling, zoals voorkomt in het palet van Rondon de Hoven en de Rooijseweg.

- Een deel van het aantal woningen mag worden gebouwd in baksteen, stuc, lei en beton in een natuurlijke, warme kleurstelling zoals voorkomt aan de Rooijseweg. Deze uitzonderingen zijn niet geclusterd, maar komen verspreid in de Bosrand voor (maximaal twee uitzonderlijke woningen naast elkaar).
- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de straten zijn bij voorkeur uitgevoerd in het materiaal en kleur die past bij de het hoofdvolume.

Inrichting

- Bomenrijke profielen met parkeren voornamelijk op eigen terrein.
- Diepe voortuinen met hagen.
- Bestaande bomen dienen te worden behouden.



Parkrand

Beschrijving

De bebouwing in de Parkrand grenst aan de noordzijde met het parklandschap. Aan de west- en zuidzijde is dit gebied omkaderd met de Bosrandzone. De in de Parkrand gelegen houtwal in oost-west richting komt, mede door de beperkte kwaliteit van de bomen, te vervallen. De ruimte die deze houtwal inneemt wordt echter verplaatst naar de ten zuiden gelegen Libellenlaan zodat er een meer zichtbaar groene entree ontstaat. De nieuwe bebouwing in de Parkrand laat ruimte voor meerdere woningtypen met uitzondering van gestapelde bouw. Voortuinen bedragen minimaal 4,5 meter. De grootte van de kavels, de erf beplanting en de beukenhagen zorgen voor het gewenste beeld.



De noord-zuid georiënteerde woonstraten krijgen een breed profiel met een groen middenberm waar ook ruimte geboden kan worden aan een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers. De woningen direct aan de noordrand worden via de bestaande bomenlaan ontsloten zonder dat daar doorgaand verkeer (m.u.v. langzaam verkeer) zijn weg kan vinden. De woningen in de 2 links gelegen woongebieden krijgen bij voorkeur een parkeerhof aan de achterzijde, dit om het parkeren voor de rijwoningen op een passende wijze en zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren.

Stedenbouwkundige doelstellingen

- Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd waarbij een eventueel parkeerhof in mandelig eigendom gelegen achter de woningen ook wordt beschouwd als parkeren op eigen terrein
- De ruime kavels hebben een wisselende rooilijn en erfbeplanting.
- De kavels hebben aan de voorkant een (beuken)haag als erfafscheiding.
- Daar waar een aansluiting is met het gebied Bosrand, wordt gezorgd voor een zorgvuldige overgang in architectuur.

Bebouwingstypologie

- Vrijstaande woningen.
- Twee-onder-één-kap woningen.
- Rijwoningen maximaal 6 aaneengebouwd.

Rooilijnen

- De voorgevel van het hoofdvolume staat minimaal 4,5 meter uit de kavelgrens aan de voorzijde
- Verspringende rooilijnen geven vooral blijk van een informeel karakter. De voorgevelrooilijnen zijn maximaal twee meter ten opzichte van elkaar verschoven. Het is belangrijk dat de regievoerder toeziet op het ontstaan van een wisselende rooilijn. Indien dat naar mening van de regievoerder ook op een andere wijze kan dan met de voorgestelde verspringing kan dit eveneens worden aangemerkt als een passend oplossing. Doel van het blijk geven van een informeel karakter is achtergesteld aan het de feitelijke oplossingen om dit te bereiken.

Afstand tot zij- en achter erfgrans

- De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 2 meter. Bij de plaatsing van de bebouwing op de kavel is het van belang dat de woningen (zq woonblokken) los van elkaar staan.

Oriëntatie bebouwing

- De woningen zijn met de voorzijde gericht op het openbaar gebied.
- De kopwoningen op de hoeken van de straten hebben een tweezijdige oriëntatie. De zijgevel heeft op de begane grond een ruime gevelopening (zien en gezien worden).

Volume woning

- Twee-onder-één-kap woningen worden als één volume vormgegeven om een beeld van losse volumes te creëren.

Kapvormen

- De woningen worden afgedekt met verschillende dakvormen: zadeldak, lessenaarskap of een samengestelde kap.
- Een deel van de woningen mag een afwijkende dakvorm hebben, bijvoorbeeld een plat dak of een sculpturale dakbeëindiging. Deze uitzonderingen zijn niet geclusterd, maar kunnen redelijk verspreid binnen de Rooijseweg voorkomen.
- Streven naar afwisseling in kaprichting.

Bouwhoogten

- De maximale bouwhoogte bedraagt 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak.

Erfafscheidingen

- Het meer dorpse karakter krijgt gestalte in de vorm van beukenhagen. De hagen worden aangeplant op het eigen terrein. De voor- en bovenzijde worden beheerd door de gemeente. Aan de zijanten die grenzen aan het uitgeefbaar gebied staan beukenhagen van maximaal 1 meter hoog, van de erfgrans aan de voorzijde tot aan de rooilijn van de meest naar achter gelegen hoofdvolume. Daarna bij voorkeur een groene erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter evenals de erfafscheiding aan de achterkant.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen staan 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume.
- De bijgebouwen worden afgedekt met een plat dak of een zadeldak, passend bij de dakvorm van het hoofdvolume.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen bestaan hoofdzakelijk uit baksteen in warme tinten. De verschillen tussen de tinten is klein. De kleur van de daken zijn donker of hebben warme verzadigde kleuren.
- Er wordt één grondtoon gebruikt per vrijstaande woning / twee-onder-één-kap woning / rijwoning.

- Een deel van het aantal woningen mag worden gebouwd in kleur en materiaal zoals voorkomt in de Bosrand.
- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de straten zijn bij voorkeur uitgevoerd in het materiaal en kleur die past bij de het hoofdvolume



Rooijseweg

Beschrijving

De bebouwing langs de Rooijseweg bepaalt het beeld van het lint. Tussen de bestaande erven worden nieuwe kavels ingepast met eenzelfde karakter. De nieuwe bebouwing aan de Rooijseweg, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen, draagt bij aan de transformatie van de Rooijseweg. Om de kavels het karakter van erven te geven staat de bebouwing los op de kavel en zijn er diepe voortuinen van 4,5 - 10 meter. De grootte van de kavels, de wisselende rooilijn, de erf beplanting en de beukenhagen zorgen voor het gewenste beeld.



In de bebouwingsstrook langs de Rooijseweg liggen kavels tegen elkaar aan. De woningen worden via een smalle weg parallel aan en langs de Rooijseweg ontsloten. Tussen deze weg en de Rooijseweg ligt een groenstrook. Zoveel mogelijk parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

De Rooijseweg heeft een nieuw profiel gekregen. Het bestaande fietspad langs het Dommeldal en de bestaande eiken zijn gehandhaafd. De weg is zodanig ingericht dat er een relatie ontstaat tussen de woonwijk en het Dommeldal. Bestaande functies hebben veelal een nieuwe entree aan de Rooijseweg gekregen. Dit profiel van de Rooijseweg is tot aan de ovatonde hetzelfde.

Stedenbouwkundige doelstellingen

- Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.
- De kavels hebben een wisselende rooilijn en erf beplanting.
- De kavels hebben aan de voorkant een (beuken)haag als erfafscheiding.

Bebouwingstypologie

- Vrijstaande woningen.
- Twee-onder-één-kap woningen.
- Rijwoningen.

Rooilijnen

- De voorgevel van het hoofdvolume staat 4,5 – 10 meter uit de kavelgrens aan de voorzijde met uitzondering van de woningen aan de erftoegangswegen van Sonniuspark.
- Verspringende rooilijnen geven de Rooijseweg een informeel karakter. De voorgevelrooilijnen zijn maximaal twee meter ten opzichte van elkaar verschoven. Het is belangrijk dat de regievoerder toeziet op het ontstaan van een wisselende rooilijn.

Afstand tot zij- en achter erfgrens

- De afstand van het hoofdvolume tot de perceelgrenzen aan de beide zijanten is minimaal 3 meter. Bij de plaatsing van de bebouwing op de kavel is het van belang dat de woningen los van elkaar staan.

Oriëntatie bebouwing

- De woningen zijn met de voorzijde gericht op het openbaar gebied.
- De kopwoningen op de hoeken van de straten hebben een tweezijdige oriëntatie. De zijgevel heeft op de begane grond een ruime gevelopening (zien en gezien worden).



Kapvormen

- De woningen worden afgedekt met verschillende dakvormen: zadeldak, lessenaarskap of een samengestelde kap.
- Een deel van de woningen mag een afwijkende dakvorm hebben, bijvoorbeeld een plat dak of een sculpturale dakbeëindiging. Deze uitzonderingen zijn niet geclusterd, maar kunnen redelijk verspreid binnen de Rooijseweg voorkomen.
- Streven naar afwisseling in kaprichting.

Bouwhoogten

- De maximale bouwhoogte bedraagt 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak.

Erfafscheidingen

- Het meer dorpse karakter krijgt gestalte in de vorm van beukenhagen. De hagen worden aangeplant op het eigen terrein. De voor- en bovenzijde worden beheerd door de gemeente. Aan de zijanten die grenzen aan het uitgeefbaar gebied staan beukenhagen van maximaal 1 meter hoog, van de erfgrans aan de voorzijde tot aan de rooilijn van de meest naar achter gelegen hoofdvolume. Daarna bij voorkeur



een groene erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter evenals de erfafscheiding aan de achterkant.

Bossingel rond het woonwagenkamp

- Rondom de bestaande erven en het woonwagenkamp zal het daar aanwezige groen verder worden aangedikt in de vorm van singelachtige aanplant van inheemse heesters. Door hier besdragende soorten in op te nemen fungeren deze singels tevens als vogelbosjes.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen staan 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume.
- De bijgebouwen worden afgedekt met een plat dak of een zadeldak, passend bij de dakvorm van het hoofdvolume.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen bestaan hoofdzakelijk uit baksteen in warme tinten. De verschillen tussen de tinten is klein. De kleur van de daken zijn donker of hebben warme verzadigde kleuren.
- Er wordt één grondtoon gebruikt per woning / twee-onder-één-kap woning / rijwoning.
- Een deel van het aantal woningen mag worden gebouwd in kleur en materiaal zoals voorkomt in de Bosrand.
- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de straten zijn bij voorkeur uitgevoerd in het materiaal en kleur die past bij de het hoofdvolume.



Uitzonderingen en bijzonderheden

Bestaande erven

De bestaande erven met de sloten en de erfbeplanting maken onderdeel uit van het groene raamwerk van de wijk. Rondom de bestaande erven zal het daar aanwezige groen verder worden aangedikt in de vorm van singelachtige aanplant van inheemse heesters. Door hier besdragende soorten in op te nemen fungeren deze singels tevens als vogelbosjes. Om het groene beeld van de erven te waarborgen, dienen de nieuwe opstallen op minimaal 4,5 meter afstand van de erfgrens te staan.



Bergbezinkbassin

Het bergbezinkbassin (BBB) is gesitueerd in de bosstrook tussen De Gentiaan en de woningen aan de Bijenlaan, op de hoek met de Verlengde Meijerijlaan. Een duiker met omliggend talud verbindt het BBB met de bestaande Stinkloop aan de Bijenlaan.



< Bestaande erven langs Rooijseweg en Bijenlaan



5 KWALITEITSBEWAKING

Supervisie

De uitvoering van het stedenbouwkundig plan zal gefaseerd plaatsvinden. Daarom is het belangrijk dat de kwaliteitsbewaking goed geregeld is, zodat de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De toetsing van projectmatige woningbouw zal verricht worden door de stedenbouwkundig supervisor. De incidentele woningbouw wordt getoetst door het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsteam (RKT). De documenten die het toetsingskader vormen waarbinnen de supervisor opereert zijn:

- Het Stedenbouwkundig Plan (2007)
- Het Basisplan Woonomgeving (2007)
- Het Beeldregieplan (2017)
- Toolbox, gereedchapskist voor beeldkwaliteit Sonniuspark (2014/2015)

De rol van de supervisor

De supervisor bewaakt de stedenbouwkundig/architectonische kwaliteit van de deelplannen tijdens de bouwplanontwikkeling. De supervisor toetst de producten van de architect op stedenbouwkundig/architectonische uitgangspunten zoals vooraf zijn opgesteld in het Beeldregieplan en het Stedenbouwkundig Plan. De supervisor adviseert de stuurgroep en het college.

Sonniuspark

Beeldregieplan | Son en Breugel