



STEDENBOUWKUNDIG PLAN OERLE - ZUID

mei 2009

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid





STEDENBOUWKUNDIG PLAN OERLE-ZUID

mei 2009

Uitwerking van het Masterplan
Veldhoven-West



1

In opdracht van Gemeente Veldhoven



Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving
Barendrecht



INHOUD

1.	Inleiding en verantwoording	7
1.1	De opgave	7
1.2	Ambities	9
1.3	Participatie	11
1.4	Functie en status	11
2.	Plangebied en omgeving	13
2.1	Cultuurhistorie	13
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	15
3.	Het Masterplan	17
3.1	Dorpen of gehuchten in het kempisch landschap	17
3.2	Vijf stedenbouwkundige en landschappelijke ensembles	17
3.3	Het boslandschap als coulissen tussen de verschillende nederzettingen	17
3.4	De westelijke ontsluitingsroute als licht slingerende route door het landschap	17
4.	Het stedenbouwkundig plan	19
4.1	Afronding Oerle	19
4.2	Planstructuur Oerle-Zuid	19
5.	De relatie tussen stedenbouw en architectuur	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Zichtlijnen en blikvangers, poorten en coulissen	25
5.3	Woningtypes	31
5.4	Architectuur en bebouwingsregels	35
5.5	Erfafscheidingen op de overgang openbaar-privé	39
6.	De inrichting van de openbare ruimte	45
6.1	Groenstructuur	45
6.2	Spelen	49
6.3	Hondenuitlaatroutes	51
6.4	Bijzondere verblijfsplekken en doorgangsruimtes	53
6.5	Algemene uitgangspunten inrichting openbaar gebied	59
6.6	Beeldende kunst	61
7.	Functionele inrichting, techniek en milieu	63
7.1	Verkeer en parkeren	63
7.2	Waterhuishouding	67
7.3	Duurzaamheid	69
7.4	Geluid en overige belemmeringen	71
7.5	Grondgebruik	71
	Colofon	73

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid







1. Inleiding en verantwoording

1.1 De opgave

De ontwikkeling van Oerle - Zuid vormt de eerste uitwerking van het Masterplan Veldhoven West en maakt deel uit van de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft in de regio Zuidoost Brabant.

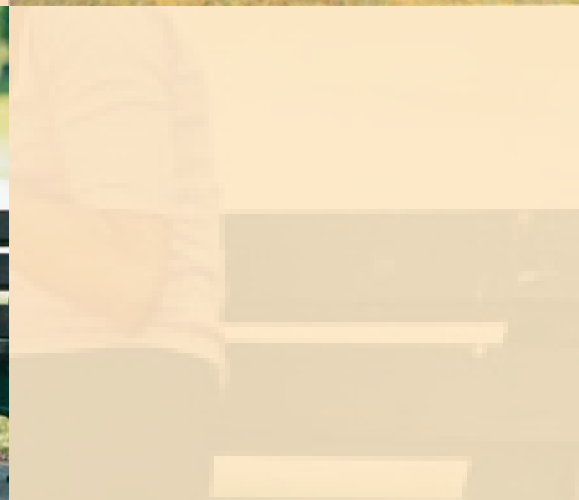
De gemeente gaat voor Veldhoven West (Zilverackers) momenteel uit van de bouw van circa 2.700 woningen in de periode tussen nu en 2030. Voor de eerste uitbreiding van Oerle wordt uitgegaan van circa 300 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met een divers woningbouwprogramma voor verschillende huishoudens en mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Naast woningen zal er ook een zorgsteunpunt in Oerle-Zuid worden gerealiseerd, met evt. een artsenspost, een verzorgingshuis en seniorenwoningen.

Voor de ontsluiting van het toekomstige woongebied zal de Heerbaan worden doorgetrokken (de Verlengde Heerbaan) tot aan de Westelijke ontsluitingsroute (WOR). Bij het bepalen van het exacte tracé is rekenschap gegeven van de aanwezigheid van een dassenburcht in de bossen ten zuiden van de uitbreiding. Daarnaast zijn in verband hiermee een aantal mitigerende maatregelen in het stedenbouwkundig ontwerp meegenomen.

Om uit te stijgen boven het beeld van de bekende nieuwbouwwijken, waarin de specifieke kenmerken van de streek en de gemeente vaak verloren gegaan zijn, wordt hier gestreefd naar een inbedding van Oerle-Zuid in het huidige Kempische landschap. De landschappelijke kwaliteiten, zoals houtwallen, onverharde bospadjes en karakteristieke lintbebouwing vormen de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp.



Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



1.2 Ambities

Voor het maken van deze bijzondere uitbreiding heeft de gemeenteraad zich beraden over de kwalitatieve verlangens die de gemeente heeft voor Veldhoven West. De onderstaande tekst vormt een stedenbouwkundige vertaling van de belangrijkste ambities die worden nagestreefd in Oerle-Zuid.

- Mens en milieu;

In Oerle-Zuid wordt gestreefd naar een levensloopbestendige wijk, met zowel starterswoningen, duurdere rijenwoningen, (half)vrijstaande woningen en seniorenwoningen, waarin elk individu prettig kan wonen en zijn eigen leefstijl optimaal kan ontplooien.

- Ontmoeting;

Rond het zorgsteunpunt in Oerle-Zuid, het speelveld en het hondenuitlaatterrein is ruimte voor spontane ontmoetingen. Door het aanleggen van een sociale infrastructuur kan een sociale cohesie worden gestimuleerd en vereenzaming worden voorkomen.

- Samenleven;

Het combineren van zorgfuncties, onderwijs- en welzijnsvoorzieningen langs het historische lint van Oerle schept de randvoorwaarden voor sociale cohesie in de wijk. Door het dichtbij brengen van voorzieningen en het realiseren van levensloopbestendige woningen ontstaat een sociaal vangnet.

- Genieten;

In Oerle-Zuid wordt gestreefd naar ruimte om de dagelijkse hectiek te ontvluchten, om tot rust te komen of juist te ontladen door inspanning. De recreatieve functie in het gebied vormt een belangrijk onderdeel van ieders leefomgeving en biedt mogelijkheden voor een centrale ontmoetingsplek in het open veld.

- Pijlers;

Om uit te stijgen boven het beeld van de pas opgeleverde contextloze nieuwbouwwijken vormt de geschiedenis van Oerle een van de belangrijkste bouwstenen voor het ontwerp. De karakteristieke landschappelijke elementen, de structuren van het dorp en de inbedding in het landschap zorgen voor een verrijking van het plan.

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



1.3 Participatie

Het concept stedenbouwkundig plan voor de zuidelijke uitbreiding van Oerle is op 10 oktober 2007 gepresenteerd aan circa 200 belangstellenden. Voorafgaand aan de presentatie hebben gesprekken plaatsgevonden met het wijkplatform Oerle waarin de Wijkvisie "Oers onderweg naar 2015" aan de gemeente en bureau Wissing is overhandigd. Deze Wijkvisie is samengesteld door een werkgroep uit het wijkplatform Oerle met medewerking van Stimulans. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten uit de Wijkvisie:

- Het dorpse karakter van Oerle, met een levendige sociale samenhang, een sterk verenigingsleven en een goede verweving met het Kempenlandschap, moet in alle plannen dienen als uitgangspunt.
- Het door de eeuwen ontstane karakter van het dorp mag niet worden aangetast. De uitbreiding dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige stijl van de woningen, voornamelijk laagbouw, met veel groen in de directe omgeving en de kerk als middelpunt van het dorp.
- Oerle beschouwt zichzelf als een kleine kern, waarbij groei beperkt blijft tot die aantallen die nodig zijn om het karakter van de kleine kern in stand te houden. Streven naar een gedoseerde groei van nieuwe bewoners, zodat zij beter kunnen integreren in de huidige sociale omgeving.
- Er zijn in Oerle te weinig huizen voor starters. Om in deze behoefte te voorzien dient bij uitbreidingsplannen een behoorlijk aandeel voor woningen in de categorie huur- en starterswoningen te worden gereserveerd.
- Realiseren van een woonzorgcentrum voor ouderen rondom bijvoorbeeld het voormalige KI-station. Naast het vestigen van een aantal primaire voorzieningen voor ouderen, is de locatie geschikt voor seniorenwoningen. Het steunpunt moet een aantal goede verbindingen krijgen met de rest van Veldhoven.
- Aangaande het verkeer moet op korte termijn worden gezorgd voor meer veiligheid voor fietsers en voetgangers en moet op termijn het doorgaande verkeer door de kern van Oerle worden geweerd.
- Wat betreft sport- en speelvoorzieningen geldt dat het niveau de komende jaren minimaal op de geldende nor-

men moet worden gebracht (ligt er nu onder). Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van Oerle met het openbaar vervoer.

De bovenstaande uitgangspunten komen grotendeels overeen met de ontwerputgangspunten voor Oerle-Zuid, waarin wordt gestreefd naar het creëren van een dorpse en landelijke woonsfeer in aansluiting op het karakteristieke beeld van Oerle, een gedifferentieerd woonprogramma met o.a. starters -en seniorenwoningen, een zorgsteunpunt, recreatieve fiets -en wandelroutes en voldoende speelvoorzieningen in de buurt en in het groen.

Het weren van het doorgaande verkeer door Oerle en de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers langs de bestaande linten vormen belangrijke aandachtspunten voor de woonkwaliteit van Oerle (oud en nieuw).

1.4 Functie en status

De zuidelijke uitbreiding van Oerle vormt de eerste uitwerking van het Masterplan Veldhoven West, vastgesteld d.d. 27 mei 2007, waarvan de ruimtelijke kaders worden vertaald in een globaal bestemmingsplan Veldhoven West.

Het stedenbouwkundig plan voor Oerle-Zuid wordt ter besluitvorming aangeboden aan het College en zal na goedkeuring vertaald worden in een gedetailleerd bestemmingsplan voor het gebied.

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid

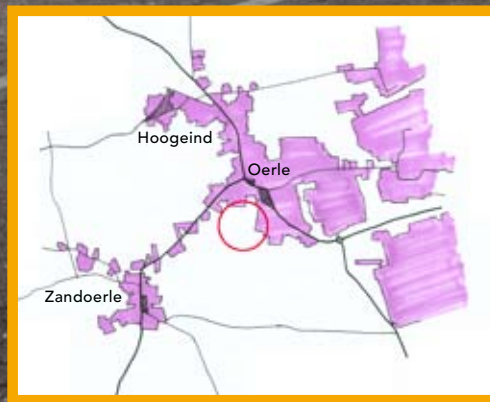


12

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



14



Gerard Vekemansplein

bebouwing- en groenstructuur rond Oerle-Zuid

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Kerkdorp

Oerle is een zeer oud kerkdorp binnen de gemeente Veldhoven. Prehistorische vondsten hebben aangetoond dat hier al duizenden jaren voor het begin van onze jaartelling mensen woonden. De naam Oerle kan worden afgeleid uit de begrippen Oer (=oud) en Lo (=bos): Oud-bos. Oerle wordt vandaag de dag nog altijd gekenmerkt door karakteristieke elementen uit het verleden, zoals de historische kern met de St. Jan de Doperkerk en de radiale wegenstructuur, die Oerle van oudsher verbindt met omliggende dorpen en gehuchten, als Zandoerle en Hoogeind.

Naast de karakteristieke wegenstructuur wordt Oerle gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid met een dorpsse informele sfeer. Met name langs de oude linten is sprake van een grote verscheidenheid qua architectuur, gevelkleur, kapvorm en situering op de kavel, waardoor iedere woning als het ware herkenbaar is. Kenmerkend is tevens dat het overgrote deel van de woningen (half-)vrijstaand is en bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap en een grote tuin. Rond de kern bevindt zich een aantal markante gebouwen, zoals de Kerk, het "Koetshuis" aan de Oude Kerkstraat en het voormalige KI-gebouw (agrarische kunstmatige inseminatie) aan de Sint Janstraat.

Voorzieningen

Bijna alle voorzieningen bevinden zich langs het historische lint Sint Janstraat - Oude Kerkstraat en rond de kern van Oerle. De kern van Oerle wordt gevormd door het verharde pleintje tegenover de kerk ("Dorpsplein") en het evenemententerrein aan de Sint Janstraat, het zo genaamde Gerard Vekemansplein. Aan de Oude Kerkstraat vindt men de school en het dorpscentrum ("d'Ouw School"). Rond het Dorpsplein bevinden zich twee horecagelegenheden, een bank en de Kerk. Aan het Gerard Vekemansplein en de Sint Janstraat liggen tot slot een klein garagebedrijf en het voormalige gebouw van de KI. Onderzocht wordt of het mogelijk is om aan het Gerard Vekemansplein, in of nabij het karakteristieke gebouw van de KI, een zorgsteunpunt te realiseren met

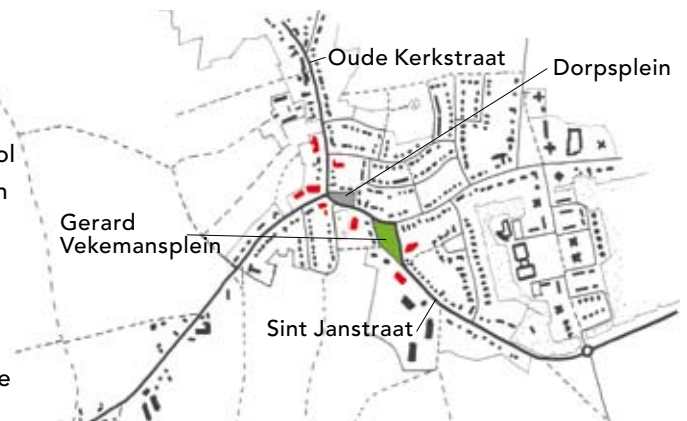
bijvoorbeeld een klein winkeltje voor de dagelijkse levensbehoefte. De situering van dit soort voorzieningen rond de kern van Oerle zorgt voor meer levendigheid in het dorpshart en versterkt de sociale samenhang.

Kempenlandschap

Het landschap van Veldhoven is vooral in de laatste IJstijd gevormd. De bodem bestaat voornamelijk uit smeltwaterafzettingen en door de wind aangevoerd leem en dekzand. Door het afstromende smeltwater zijn de beken en een aantal dalvormige laagten ontstaan. De hogere gronden zijn vaak eeuwenlang opgehoogd met postalmest, die hierdoor soms enkele tientallen centimeters tot anderhalve meter zijn opgehoogd. Deze zogenaamde "bolle akkers" zijn onder andere terug te vinden in open landschap tussen Oerle en Zandoerle. Andere delen van de hoge gronden zijn, nadat de heide ontgonnen is, eeuwenlang bebost geweest en daardoor juist vrij humusarm.

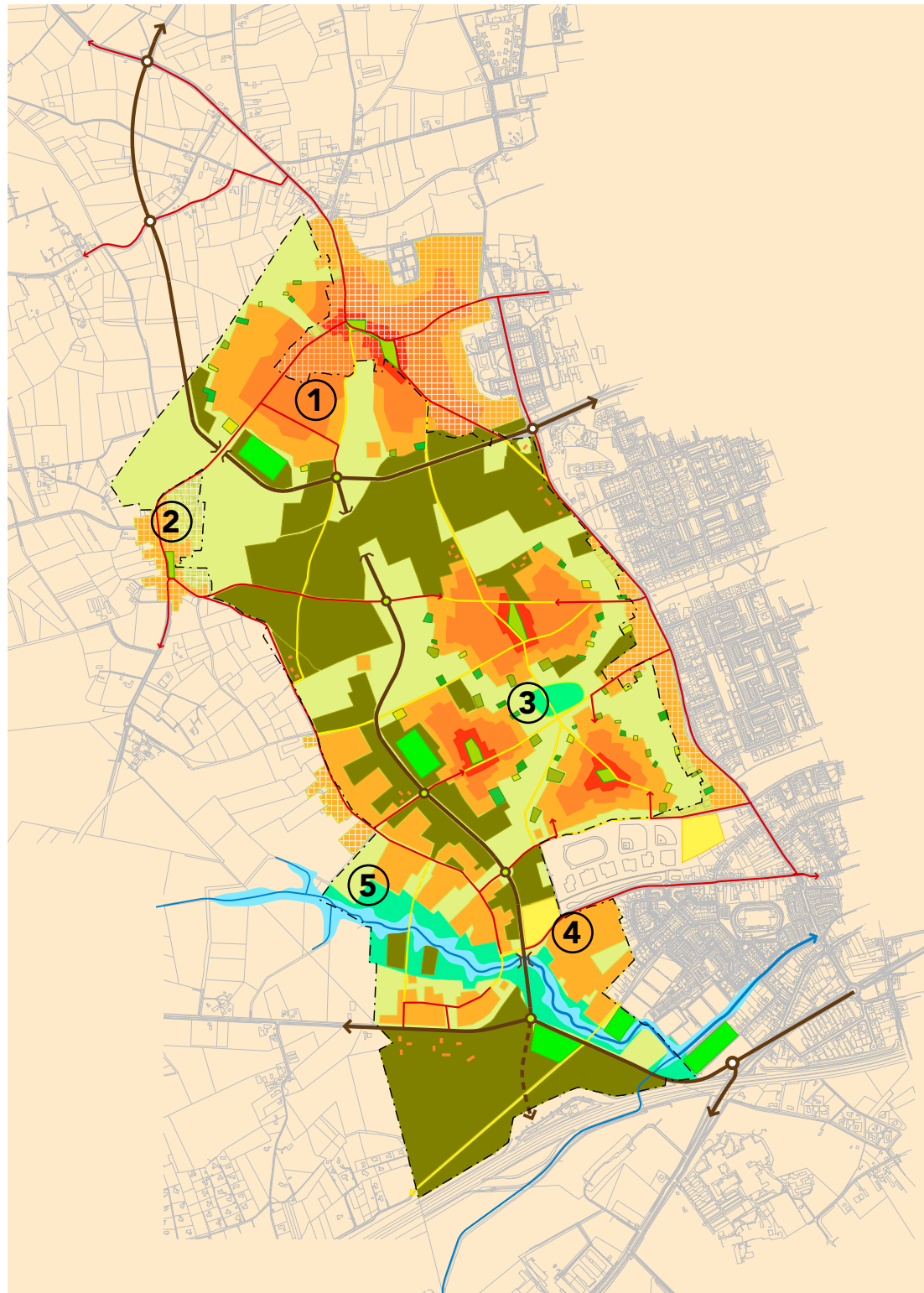
Het Kempenlandschap rond Oerle wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, waarbinnen kleine bossen worden afgewisseld door open gebieden met een agrarische bestemming en kleine leefgemeenschappen.

Deze kleinschaligheid van het landschap, met houtwallen, boomgaarden, singels en broekbosjes dateert al uit het begin van de 19de eeuw. Een deel van deze elementen is bewaard gebleven. Rondom Zandoerle en Oerle zijn nog steeds relatief veel houtwallen aanwezig. Ook het merendeel van de oude bebouwing en oude wegenpatronen is nog intact.



bestaande voorzieningen langs het dorpslint

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



Masterplan Veldhoven West

3. Het Masterplan

3.1 Dorpen of gehuchten in het kempische landschap

Het Masterplan Veldhoven West gaat uit van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het kempische landschap, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap. Streven is om karakteristieke kenmerken van het landschap en de bestaande dorpen, zoals de houtwallen, de padenstructuur en bijvoorbeeld het KI-gebouw in Oerle zoveel mogelijk te handhaven en op te nemen in het ontwerp van Veldhoven West.

3.2 Vijf stedenbouwkundige en landschappelijke ensembles

Op basis van de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger is het plangebied van Veldhoven West opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met ieder een eigen identiteit.

1. Afronding Oerle en verweving met het landschap (zie H.4.1)
2. Handhaven karakteristieke uitstraling Zandoerle
3. Drie nieuwe dorpen in het open landschap van de Zondewijkse akkers
4. Afronding van Pegbroeken rond schegvormige groene open ruimte
5. Realiseren van een bijzonder woongebied rond beekdallandschap

3.3 Het boslandschap als coulissen tussen de verschillende nederzettingen

De bovenstaande ensembles worden van elkaar gescheiden door het bosgebied ten zuiden van Oerle en langs de A67 en het grotendeels nieuw te planten bos aan weerszijden van de Westelijke ontsluitingsroute. Door omkadering van de verschillende ensembles met bos wordt het specifieke karakter van de nederzettingen en de plek benadrukt. Op een aantal bijzondere plekken zal het bos worden onderbroken door open ruimtes, waardoor de dorpen ruimtelijk met elkaar verbonden worden en het zicht over het karakteristieke Kempenlandschap wordt geaccentueerd.

3.4 De westelijke ontsluitingsroute als licht slingerende route door het landschap

In het Verkeerscirculatieplan (VCP) is geconstateerd dat binnen het bestaande wegennet van Veldhoven sprake is van een aantal knelpunten ter hoogte van onder andere de aansluitingen op het landelijke wegennet en in Oerle en Veldhoven Dorp. Uitgangspunt is om een Westelijke Ontsluitingsroute te realiseren waardoor het verkeer langs Oerle en Veldhoven Dorp kan worden omgeleid en sneller over drie wegen oostwaarts kan worden afgevoerd, n.l. via de Kempenbaan, de Oersebaan en de Heerbaan. Tevens ontstaat, op langere termijn, de mogelijkheid van een extra aansluiting op het snelwegennet via een aansluiting op de A67.

De Westelijke ontsluitingsroute vormt als het ware de ruggengraat van het Masterplan Veldhoven West. Voor een zo goed mogelijke inpassing van de weg in het landschap wordt uitgegaan van een licht slingerende route met 2x1 rijbaan. Tevens zal de weg op enkele plekken iets verdiept en mogelijk gescheiden worden aangelegd, zodat, kijkend vanuit de groene velden tussen de dorpen, het wegvlak en een deel van het verkeer aan het zicht worden onttrokken. Ten zuiden van Oerle wordt gestreefd naar een ecovoorziening om zo versnippering van het bos tegen te gaan.



Westelijke Ontsluitingsroute Veldhoven West

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



afronding Oerle uit het Masterplan Veldhoven-West

4. Het stedenbouwkundig plan

4.1 Afronding Oerle

De afronding van Oerle is de eerste uitwerking van het Masterplan Veldhoven West. In het Masterplan wordt uitgegaan van een uitbreiding van het woongebied aan de west- en de zuidkant van Oerle. Deze uitbreiding vormt als het ware een afronding van het bestaande dorp rond de historische kern, waardoor deze meer centraal komt te liggen. De karakteristieke radiale wegen worden in het Masterplan opgewaardeerd als de dragers van de uitbreiding en zorgen voor een heldere opzet en samenhang tussen oud en nieuw. Op een aantal plekken wordt de uitbreiding onderbroken door groene open ruimtes, waardoor de relatie met het Kempenlandschap zoveel mogelijk zal worden gehandhaafd. Hiernaast blijven een aantal cultuur-historische kenmerken van het oorspronkelijk agrarische dorp Oerle behouden, zoals o.a. het te handhaven gebouw van de voormalige K.I., het boslandschap, de houtwallen ten zuiden van Oerle en de oude wegenstructuur met deels nog onverharde paden.

4.2 Planstructuur Oerle - Zuid

Verweving met het landschap

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de bestaande kern tussen de Sint Janstraat en de Zandoerleseweg. In aansluiting op het Masterplan wordt de uitbreiding onderbroken door een langgerekte groene open ruimte tussen de kerk en de zuidelijk gelegen bossen. Deze groene open ruimte zorgt voor een sterke verweving van het dorp (oud en nieuw) met het omliggende landschap, waarbij het zicht op de kerk blijft gehandhaafd. Om aan te sluiten bij het huidige landschappelijke beeld rond de bestaande Kempendorpen is voor de open ruimte uitgegaan van een coulissenlandschap met verre doorzichten richting de bossen.

Rondje rond de kerk

De planstructuur van Oerle-Zuid heeft als basisgedachte het creëren van een leefomgeving met zowel dorpse als landschappelijke kwaliteiten, waarbij sprake is van een directe relatie tussen het dorp, het veld en de bossen, en mensen op een prettige manier kunnen samenleven en recreëren.



ligging plangebied



verweving met landschap



rondje om de kerk

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



Het ontwerp voor de 1ste fase gaat uit van een concentrische opzet van de uitbreiding, waardoor de kern meer centraal komt te liggen en de uitbreiding op een vanzelfsprekende wijze aansluit op de bestaande bebouwing langs de Sint Janstraat en de Zandoerleseweg.

De concentrische opbouw van de uitbreiding bestaat uit drie zones: de kern, de mantel en de rand:

De kern als sociale middelpunt van het dorp

De kern van Oerle vormt het sociale hart van het dorp en wordt gekenmerkt door een aantal bestaande bijzondere gebouwen en voorzieningen, zoals de kerk, het wijkgebouw en de school. Ter hoogte van de Sint Janstraat worden de kern van Oerle en de entree naar het plangebied gemarkeerd door het karakteristieke KI-gebouw. Uitgangspunt is om dit gebouw te handhaven en samen met de achterliggende ruimte een nieuwe bestemming te geven als zorgsteunpunt, met mogelijkheden voor bijvoorbeeld een verzorgingshuis, seniorenwoningen met dagbesteding voor de bewoners van Severinus en een praktijkruimte voor bijvoorbeeld een huisarts, tandarts of fysiotherapeut. Deze voorzieningen zorgen voor levendigheid in het hart van het dorp en maken het mogelijk dat mensen elkaar op een informele wijze kunnen ontmoeten.

De mantel rond de kern

De mantel rond de kern wordt gekenmerkt door een wat hogere bebouwingsdichtheid en een divers woningbouwprogramma met mogelijkheden voor starterswoningen, duurdere rijenwoningen, tweekappers en een enkele vrijstaande woning. De mantel heeft een meer naar binnen gerichte verkavelingstructuur passend bij de sfeer van een dorp, met informele voetgangerdoorsteekjes, een autovrij woonhofje en parkeerhoven achter de woningen. De parkeerhoven worden op enkele plekken ontsloten met een poortje, waardoor het dorpse karakter wordt versterkt en sprake is van een duidelijk onderscheid tussen binnen en buiten. Ondanks de naar binnen gerichte structuur is door het concentrische stratenpatroon steeds sprake van zicht op het open veld temidden van het plangebied.

De rand als rood-groene overgangszone

De randen rond de mantel vormen een rood-groene overgangszone naar het open veld en de bossen aan de zuidzijde van Oerle. De randen worden gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid met grotere kavels en villa-achtige bebouwing. Passend bij het landelijke karakter wordt voor de inrichting van het openbaargebied gestreefd naar smalle wegprofielen in relatief brede openbare ruimtes met veel groen, waardoor de overgang naar (verweving met) de bossen goed voelbaar wordt.

Behalve vrijstaande woningen en tweekappers komt er aan weerszijden van het open veld een appartementengebouw. De appartementengebouwen vormen bijzondere objecten (herkenningpunten) in het landschap, welke qua beeld kunnen worden vergeleken met de vroegere kloostergebouwen in het Kempenlandschap.

De Verlengde Heerbaan

De Heerbaan wordt doorgetrokken (Verlengde Heerbaan) tot aan de Westelijke Ontsluitingsroute. Net als voor de Westelijke Ontsluitingsroute wordt uitgegaan van een route door het boslandschap, met hier en daar zicht op het open veld. Om de overgang naar het Kempenlandschap te benadrukken en in verband met het verkeerslawaaï zal de Verlengde Heerbaan tot aan de rotonde één meter verdiept worden aangelegd. Tevens wordt de weg ter hoogte van de uitbreiding begeleid met een landschappelijk vormgegeven geluidswal.



concentrische opbouw

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid

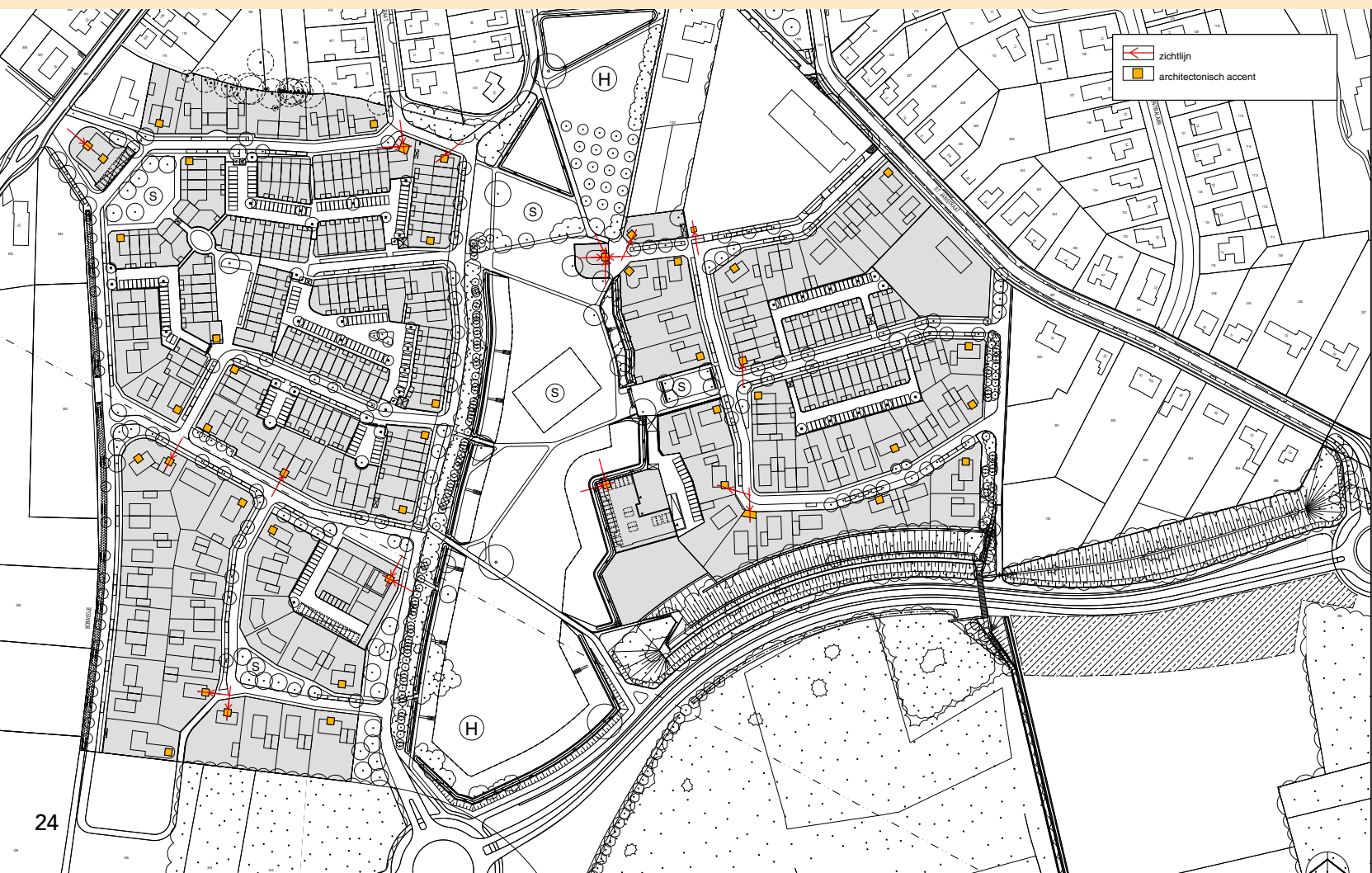




LEGENDA

	erf		viaduct
	bestaand erf		indicatieve verkeersroute
	maatschappelijk gebied nader uit te werken		fietspad
	openbaar groen		voetpad
	spelen in openbaar groen		grasvoetpad
	rijbaan		trap
	parkeerhof		talud
	parkeerplaats		greppel
	woning		waterleiding beschermingszone
	verbijzondering		bomen (nieuw)
	verbijzondering zicht-as(sen)		bestaande bomen
	bestaande bebouwing		houtwal/singel
	appartement		bestaand bos
	parkeergarage appartement		honden uitlaatplaats
	carport		speelplek
	garage/berging		
	onderdoorgang onder bouwvolume		
	overdekte poort		
	poort		
	tuinmuur		

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



24

kaart zichtlijnen en blikvangers



'blikvangers'

5. De relatie tussen stedenbouw en architectuur

5.1 Algemeen

Naast de wijze waarop de stedenbouwkundige ruimtes vorm en afmetingen hebben gekregen zal de architectuur een beslissende rol moeten vervullen in het creëren van een sfeer die men kent van een vertrouwd traditioneel Brabants dorp. Het gaat daarbij zowel over het algemene architectuurbeeld van de woningen en woongebouwen als over de specifieke vorm van gebouwen op de plekken waar de stedenbouw om specifieke vormen vraagt. Het is deze wederzijdse versterking van stedenbouw en architectuur die de kwaliteit van de uitbreiding van Oerle zal onderscheiden van die van een doorsnee uitbreiding.

5.2 Zichtlijnen en blikvangers, poorten en coulissen

Zichtlijnen, blikvangers en achtergrond

Het gedetailleerd stedenbouwkundig plan en de plattegrond met sfeerbeeld tonen hoe, in het streven naar een combinatie van interessante beeldcompositie én oriëntatiemogelijkheden, de bebouwing en bomengroepen zijn geplaatst ten opzichte van zichtlijnen.

Telkens wordt aan het eind van een langgerekte stedelijke ruimte - een straat, een plein, een park of plantsoen - het beeld verzorgd. Dat gebeurt door middel van herkenbare en karakteristieke bebouwing, of natuurbeelden: boomgroepen of uitzichten op karakteristieke verten. In het geval van bebouwing wordt de opstelling soms bepaald door een in het hart opgestelde bouw-massa met een klassiek monumentaal karakter, soms door ofwel evenwichtige, vaak symmetrische, opstelling van een woning of dubbele woning, soms door een accent in een compositie van volumes.

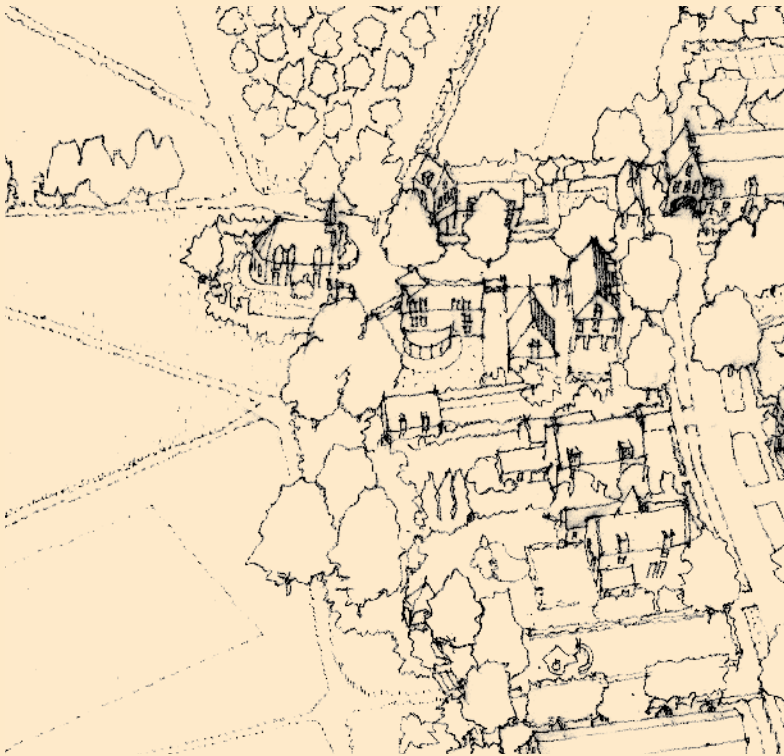
Vrijwel altijd is er aan het eind van een zichtlijn sprake van een blikvanger in de achtergrond: een hoger deel van de bebouwing of opvallende bebouwing, in een bijzondere vorm. Het kan ook de poort of entree zijn naar een volgende ruimte.

Ook in geknikte straten wordt extra aandacht gegeven aan de kwaliteit van het meest zichtbare bebouwings- of inrichtings-beeld in de knik.

Wanden en coulissen

De zichtlijnen gaan gepaard met volumes aan weerszijden die samen wanden of coulissen vormen die het decor inkaderen. Ook bomengroepen of bomenrijen kunnen deze functie vervullen. Soms wordt de blikvanger, het eindstuk, geflankeerd door hoekwoningen die samen met de woning in de zichtlijn een min of meer symmetrische compositie vormen. Soms is een belangrijke hoek van een woning onderscheiden als 'hoektorentje', waarbij dit volume beeldbepalend wordt aan het eind van een straat. Ook wordt op veel plaatsen gebruik gemaakt van gebouwen of bomengroepen die aan weerszijden van de ruimte plaatselijk naar voren zijn geschoven. Als coulissen op een toneel ontrekken zij de aansluiting op het 'decor' aan het zicht.

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



26



Kapel als blikvanger in open veld

Een beeldenreeks ('serial vision')

Tijdens het bewegen over de straten, pleinen en plantsoenen ontstaat een afwisselend beeld van doorkijkjes naar mooie beeldcomposities. Door de knikken in de straten wijzigt het blikveld en worden doorzichten gesloten en geopend. Het is deze afwisselende reeks van bijzondere, soms zelfs romantische of sprookjesachtige beelden die de beeldkwaliteit zullen doen uitstijgen boven het 'gemiddelde beeld' van een 'gemiddelde dorp'.

Thuiskomen in de dorpsstraat

Alle openbare ruimtes binnen de bebouwde kom van de buurtjes in Oerle-Zuid, straten, pleintjes en plantsoenen, worden ontworpen als ruimtes met aandacht voor een zekere poortwerking van de entrees. Daarmee krijgt de ruimte zelf een onderscheiden karakter, en gaat meer bij de er aan gelegen woningen behoren. Elke toegang tot – of uitgang van – een straat of pleintje wordt benadrukt in zijn toegangsfunctie door middel van het naar voren brengen en/of accentueren van de bebouwing of de erfgrenzen: de tegenover elkaar liggende hoeken worden voorzien van naar voren geschoven erkers, luifels of hekwerken met een vorm die het binnenkomen herkenbaar maken.

De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt deze ruimteopbouw: ook boomgroepen, tuinmuren, poorten of een aanzet tot poorten kunnen bijdragen aan het 'thuiskomen' in de straat. Met deze poortwerking kan gespeeld worden al naar gelang het meer of minder intieme of juist anonieme karakter van straat of plein.

De toegang tot de parkeergelegenheid binnen de omtrek van de bouwblokken wordt expliciet met poorten en toegangshekken benadrukt. Hier wordt duidelijk de boodschap afgegeven dat deze ruimtes bij de bebouwing horen en dat buitenstaanders er niet, of met enige schroom, behoren binnen te gaan.



'gesloten doorzicht'



'open doorzicht'



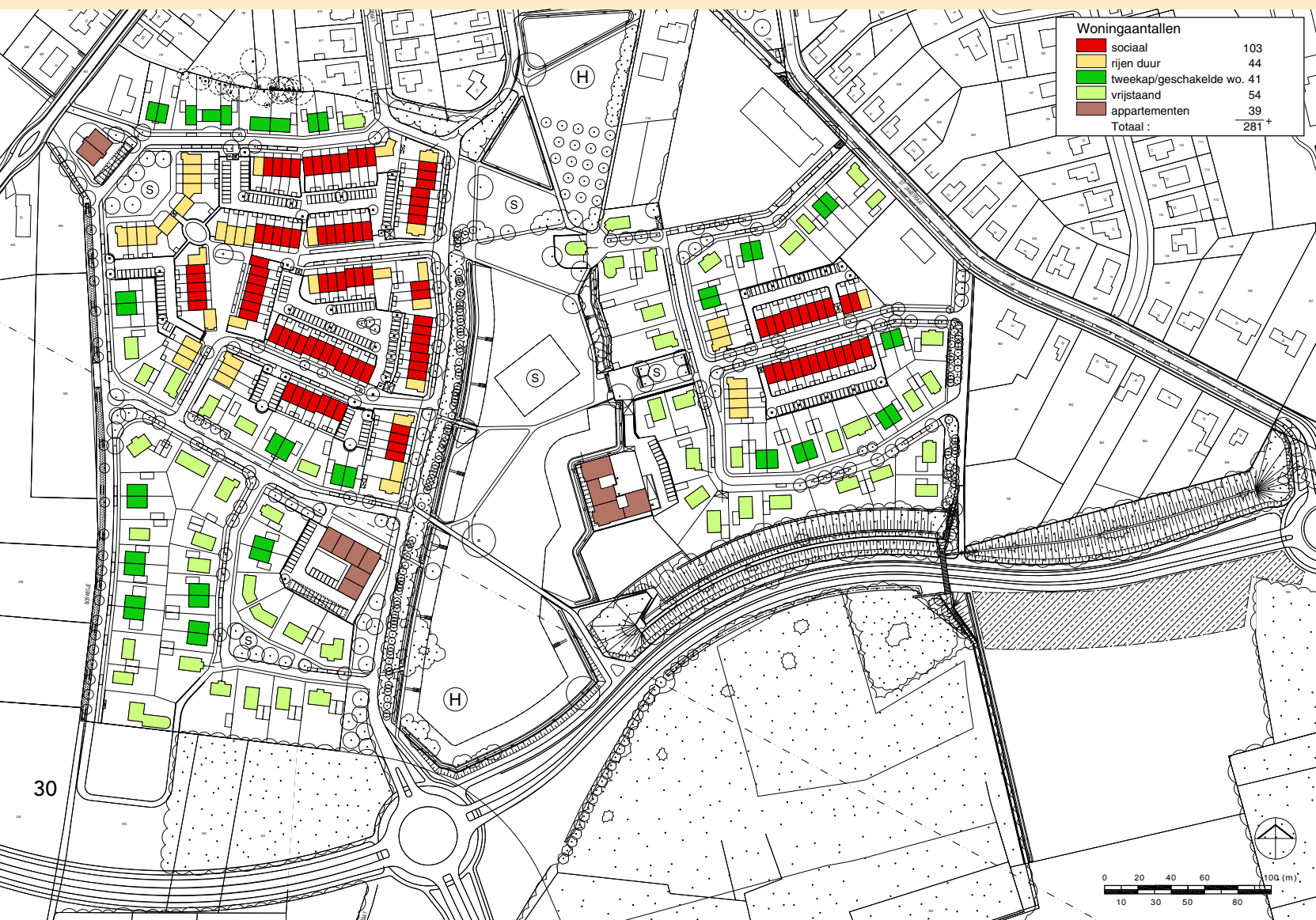
'thuiskomen'



28



Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



woningaantallen



appartementen



tweekapper



rijwoningen



vrijstaand

5.3 Woningtypes

De woningen die geacht worden in projecten gerealiseerd te worden bestaan uit:

- Rijenwoningen, in diverse financieringscategorieën, van goedkope starterswoningen (min. 30% sociaal), tot duur.
- Tweekappers, in verschillende categorieën,
- Vrijstaand-geschakelde woningen (vrijstaande woningen, geschakeld middels de garage(s).
- Vrijstaande woningen.
- Appartementen

De particulier ontwikkelde woningen die in het plan opgenomen staan zullen over het algemeen vrijstaande woningen zijn, hoewel niet is uitgesloten dat particuliere initiatieven ook meerdere woningen kunnen betreffen: Het doel is in zo'n geval deze woningen niet op de markt te brengen maar met een groep 'verwanten' te bewonen (bijvoorbeeld ouderen, beschut of centraal wonen, etc).

Rijenwoningen

Rijenwoningen worden in relatief korte rijen geprojecteerd (maximaal 12 woningen op een rij). Bij meer dan 6 woningen op een rij wordt de reeks onderbroken door een sprong in de gevel en/of in de hoogte om te lange doorgaande reeksen te voorkomen. Rijenwoningen komen voor in verschillende bouwhoogtes en met verschillende kapvormen. Er wordt in het bijzonder rekening gehouden met starterswoningen: eenvoudige woningen in één bouwlaag met kap of in twee bouwlagen met een afschuining (met pannenbedekking) aan de voorzijde.

Er wordt uitgebreid gebruik gemaakt van dakkapellen in de kap aan de voorzijde van de woningen.

Welbewust worden sommige woningen met de lange zijde naar de straat in, of aan het eind van de rij opgenomen. Ook deze ingreep is bedoeld om het rijk geschakeerde karakter van de dorpsbebouwing te ondersteunen. De dwarsplaatsing gaat ook gepaard met een doorbreking van de repetitie in de gevelindeling en met een wijziging in de kapvorm.

Tweekappers

De twee-onder-één-kap woningen, kortweg tweekappers genoemd, komen in vele varianten voor: met kapvormen en gevelindelingen die de twee woningen als één bouwwerk onderschrijven en met kapvormen en gevelindelingen die juist de twee onderscheiden woningen benadrukken.

Garages worden afwisselend gekoppeld aan de woningen en losgekoppeld van de woningen. Om een te dicht beeld te voorkomen wordt de schakeling van tweekappers en vrijstaande woningen door middel van garages telkens slechts enkelvoudig toegepast. Er ontstaan dus geen doorgeschakelde straatwanden.

Garages worden voor 60% met een kap met pannenbedekking uitgevoerd.

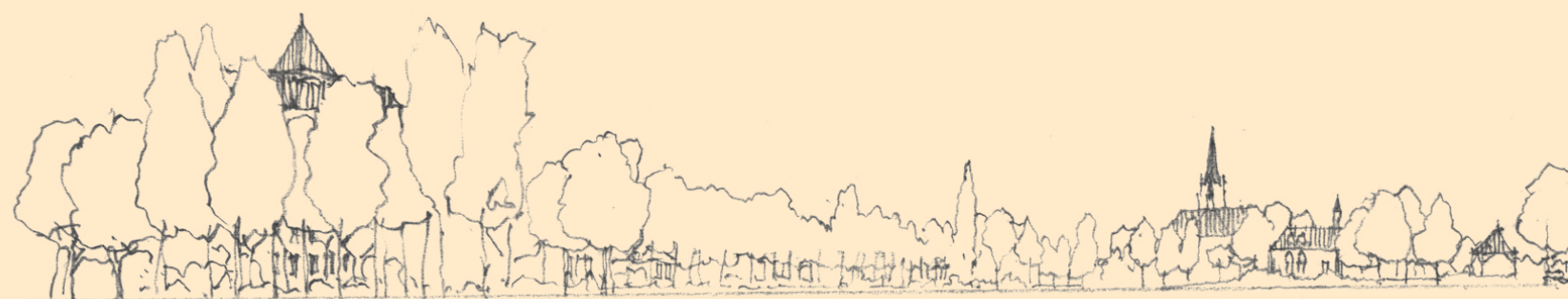
Vrijstaande woningen

Vrijstaande woningen worden nooit precies hetzelfde naast elkaar uitgevoerd. Ten behoeven van een afwisselend straatbeeld wordt een aantal vrijstaande woningen met de lange kant naar de weg geplaatst, als een verwijzing of imitatie van de Brabantse langgevelboerderij.

Appartementen

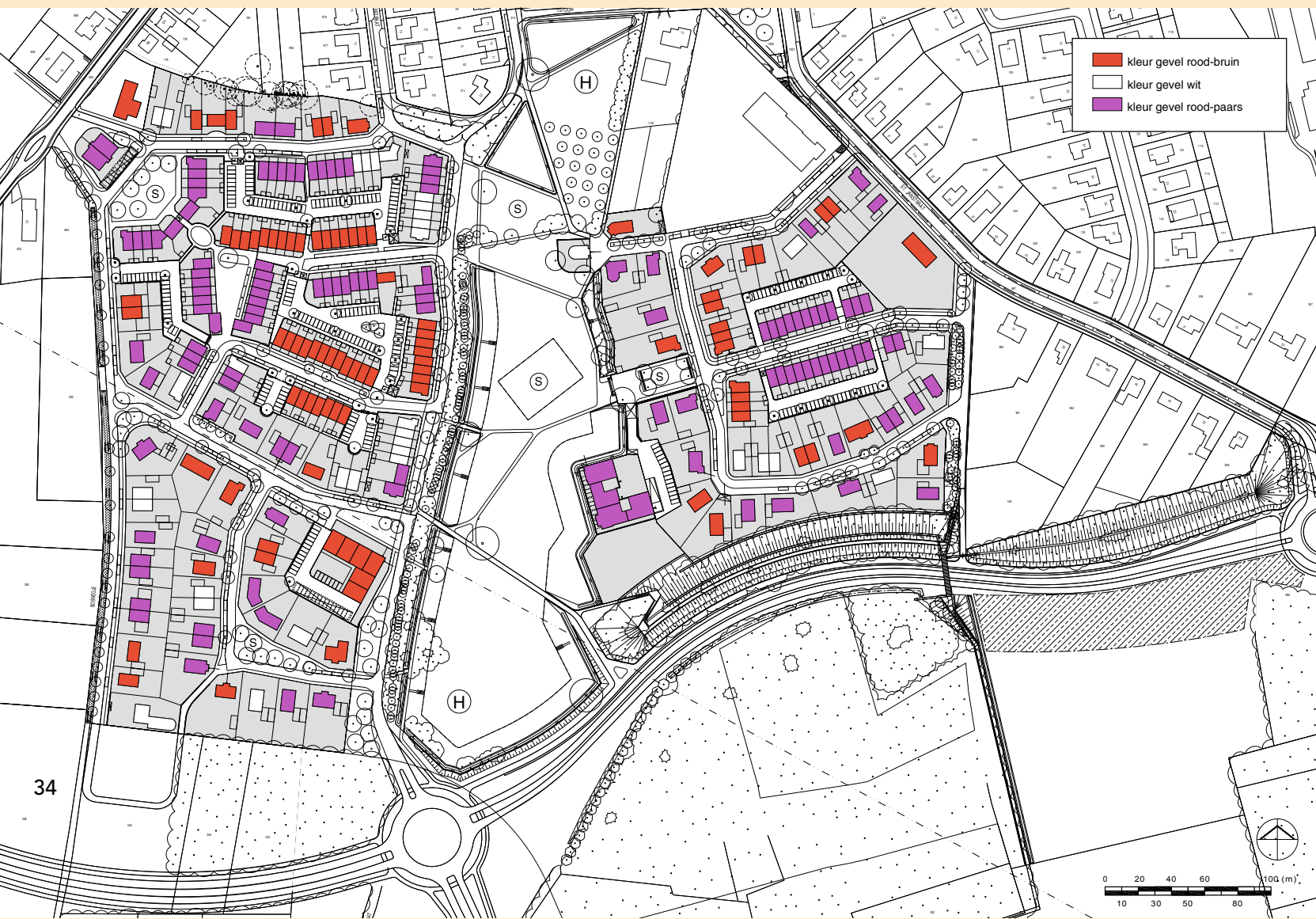
Het stedenbouwkundig plan telt, afgezien van de bebouwing op het terrein voor de maatschappelijke voorzieningen, drie appartementengebouwen. Eén van de gebouwen, gelegen in een teruggelegde positie aan de Zandoerlese weg, is klein: het bestaat uit 6 tot 7 appartementen in een gebouw dat een als 'burgemeesterswoning' gekenschetst zou kunnen worden. De bijbehorende auto's staan onder een overkapping achter het gebouw.

De twee andere appartementengebouwen zijn wat groter en bevatten respectievelijk ca. 13 en 25 woningen ieder. Ze bestaan uit gelede L-vormige bouwvolumes met een hoogte die varieert van 3 tot 6 bouwlagen. Beide gebouwen zijn voorzien van een torenelement met een zadeldak of puntdak dat als karakteristieke markering boven de hoogste bomen uitsteekt. Beide gebouwen refereren met hun vorm aan de kloostergebouwen zoals die nog op het Brabantse platteland talrijk aanwezig zijn. Pannendaken vormen een substantieel deel van de dakbedekking.





Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



gevelkleuren



gevelkleuren

5.4 Architectuur en bebouwingsregels

Vertrouwd traditioneel met de 'spirit' van de toekomst.

De architectuurregels die hieronder geformuleerd worden zullen voor een belangrijk deel bestaan uit het laten domineren van een vertrouwd traditioneel beeld. Daartoe wordt verwezen naar architectuurstijlen die uit een lange Brabantse traditie over een periode – grofweg van 1850 tot in de vijftiger jaren van de vorige eeuw – gedestilleerd zijn.

Daarnaast zal eigentijdse, moderne en vernieuwende architectuur zich kunnen voegen tussen de traditie, zij het bescheiden en in harmonie met traditionele kleuren en materialen. Daarmee wordt voorkomen dat een puur historiserende omgeving de sfeer te museaal gaat maken: de geest van het moderne leven van nu en in de toekomst zal óók deel uitmaken van de dorpsfeer.

Geen repetitie

In alle opzichten wordt de repetitie van bouwvolumes gemeden zoals die in de twintigste eeuw – ook in de Vinexlocaties – veelvuldig is uitgevoerd.

Materialen en kleuren

In aansluiting op het bestaande dorpse beeld wordt grotendeels uitgegaan van baksteen gevels. Afgezien van ramen en deuren mogen alleen geschilderde houten delen (planken) en natuursteen in ondergeschikte mate als gevelvlakvullingen gebruikt worden. De kleuren van de houten delen zijn wit, standgroen of donkergrijs tot zwart. Paneelinvullingen boven en onder ramen worden uitdrukkelijk niet toegepast.

Voor de dakbedekking van de kappen worden keramische pannen gebruikt, zowel roodbruine als antracietkleurige. Ook deze kleuren worden afwisselend door het straatbeeld gebruikt, zij het dat de antracietkleurige in de meerderheid voorkomen. Een kleurenschema op kaart is hierbij opgenomen

Om de diversiteit in de gevels over de verschillende projecten tot samenhang te brengen wordt een beperkt kleurenpalet voor het baksteenwerk opgelegd. Rood-paarse en rood-bruine baksteen worden als basiskleuren gebruikt, ongeveer gelijk maar verstrooid voorkomend door de gehele buurt. Als afwisseling op deze basiskleuren wordt ongeveer één op de zes woningen helder wit (kalkwit) gekeimd (een schema op kaart is hierbij opgenomen). Het voegwerk dient op een zorgvuldige wijze te worden uitgevoerd. Doorgaans wordt uitgegaan van een doorgestreken voeg. Op enkele bijzondere plekken wordt gestreefd naar een knipvoeg passend bij de traditionele sfeer van het dorp. Uitgangspunt is om zowel de kleur (overwegend lichtgrijs) als het type voeg te variëren.

Dakvorm

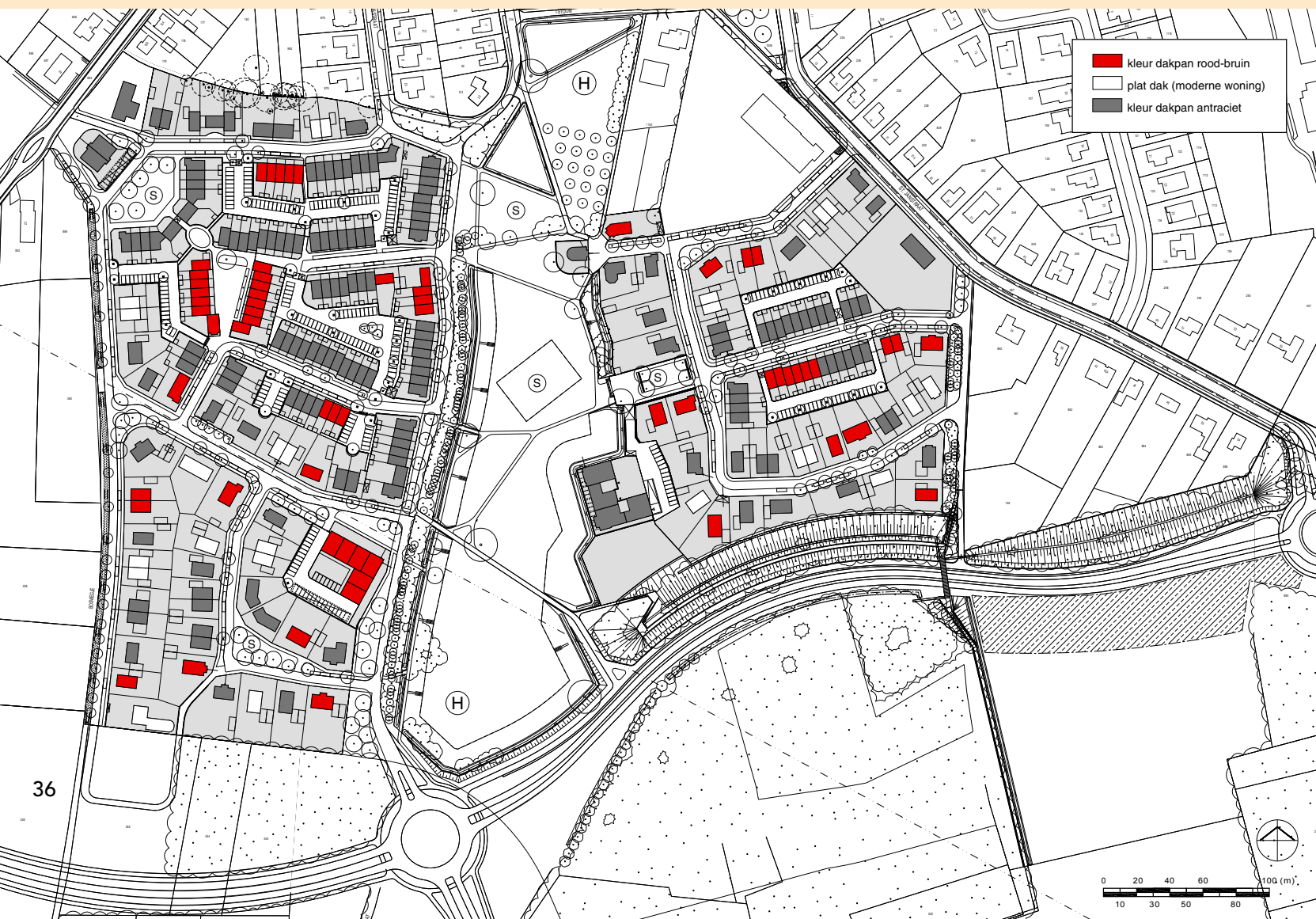
Woningen afgedekt met kappen maken ca 80% van het woningbestand in de nieuwe buurt uit. Hiertoe worden ook gerekend de woningen die weliswaar plat afgedekt zijn, maar over de hoogte van de hoogste bouwlaag aan de voorzijde (en bij de kopwoningen ook aan de kop) een met pannen gedekte afschuining hebben gekregen. Voor de overige woningen zijn andere kapvormen toegestaan. Om te voldoen aan het overwegend traditionele beeld van een Brabants dorp worden relatief steile dakhellingen voorgeschreven: minimaal 40°.

35



vertrouwd traditionele architectuur met de 'spirit' van de toekomst

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



verschillende kapkleuren



verschillende kapkleuren

Net als met de hoogte kan met de kapvorm en -richting uitdrukking worden gegeven aan het al dan niet accentueren van gebouw, gevel en plek: een langskap begeleidt de aangrenzende ruimte terwijl een kap die loodrecht op de openbare ruimte is gericht, in het bijzonder in combinatie met een topgevel, de plek accentueert. Door op deze wijze op de aangewezen plekken dwarskappen met topgevels toe te passen kunnen straathoeken en posities van woningen in zichtlijnen een markante rol in het beeld van de buurt gaan spelen.

Zonnecollectoren

In dakvlakken die van oost via zuid tot west op de zon zijn georiënteerd dient in de compositie van het dakvlak rekening te worden gehouden met het opnemen van zonnecollectoren.

Verbijzonderingen

Ten behoeve van het bereiken van diversiteit wordt aangemoedigd de woningen in de projectgebonden sector bij het aanbieden op de markt te voorzien van opties (uitbouwen, erkers, luifels, dakkapellen, etc.). Op beeldbepalende plaatsen (op straathoeken, in zichtlijnen) worden dergelijke verbijzonderingen standaard aan de woning toegevoegd.

Poortjes en poortgebouwtjes

Bij voetgangersdoorgangen tussen de rijen worden gemetselde poortjes vormgegeven. In sommige gevallen wordt dit een poortgebouwtje dat de rijen aan elkaar schakelt en voor een geaccentueerde onderbreking van de straatwand zorgt. Ook wordt de toegang tot parkeerplaatsen op veel plekken van poorten voorzien. Soms wordt de poort samengevoegd met een nutsgebouwtje tot één poortgebouwtje.

Kopgevels

Kopgevels die vol zichtbaar zijn krijgen een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en entreepartijen een rol spelen.

Voordeuren

Voordeuren en hun omlijsting worden geaccentueerd in hun functie: de belangrijkste toegangsdeur van het huis. Er kan gebruik gemaakt worden van vele middelen: omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopeningen

in deur of omlijsting, luifel – al dan niet op kolommen –, dakje, terugliggende positie, etc.

Decoraties

Decoraties (pinakels, dakjes, torentjes, geprofileerde boorden en balkuiteinden, dakruiters, schoorsteenkapen, geprofileerd metselwerk, baksteenpatronen, etc.) worden met plezier toegelaten. Een zorgvuldige en hoogwaardige vormgeving van de decoraties en ondergeschikte elementen als schoorstenen is van groot belang.

Minstens drie architectenbureaus

In verband met de gewenste variatie wordt er naar gestreefd verschillende architectenhandchriften te herkennen. Voor alle bebouwing geldt dat er in het onderhavige plan minstens drie architecten (het mogen er meer zijn) van verschillende bureaus werkzaam moeten zijn. Van deze drie bureaus dienen de producten verspreid over de buurt en over de buurtdelen en straten aanwezig te zijn.

Deze voorwaarde geldt voor projectgebonden woningen/gebouwen én voor de particulier ontwikkelde woningen/gebouwen. Architecten ingeschakeld door particulieren kunnen dezelfde zijn als architecten ingeschakeld door projectontwikkelaars.

Aan die spreiding is de voorwaarde verbonden dat:

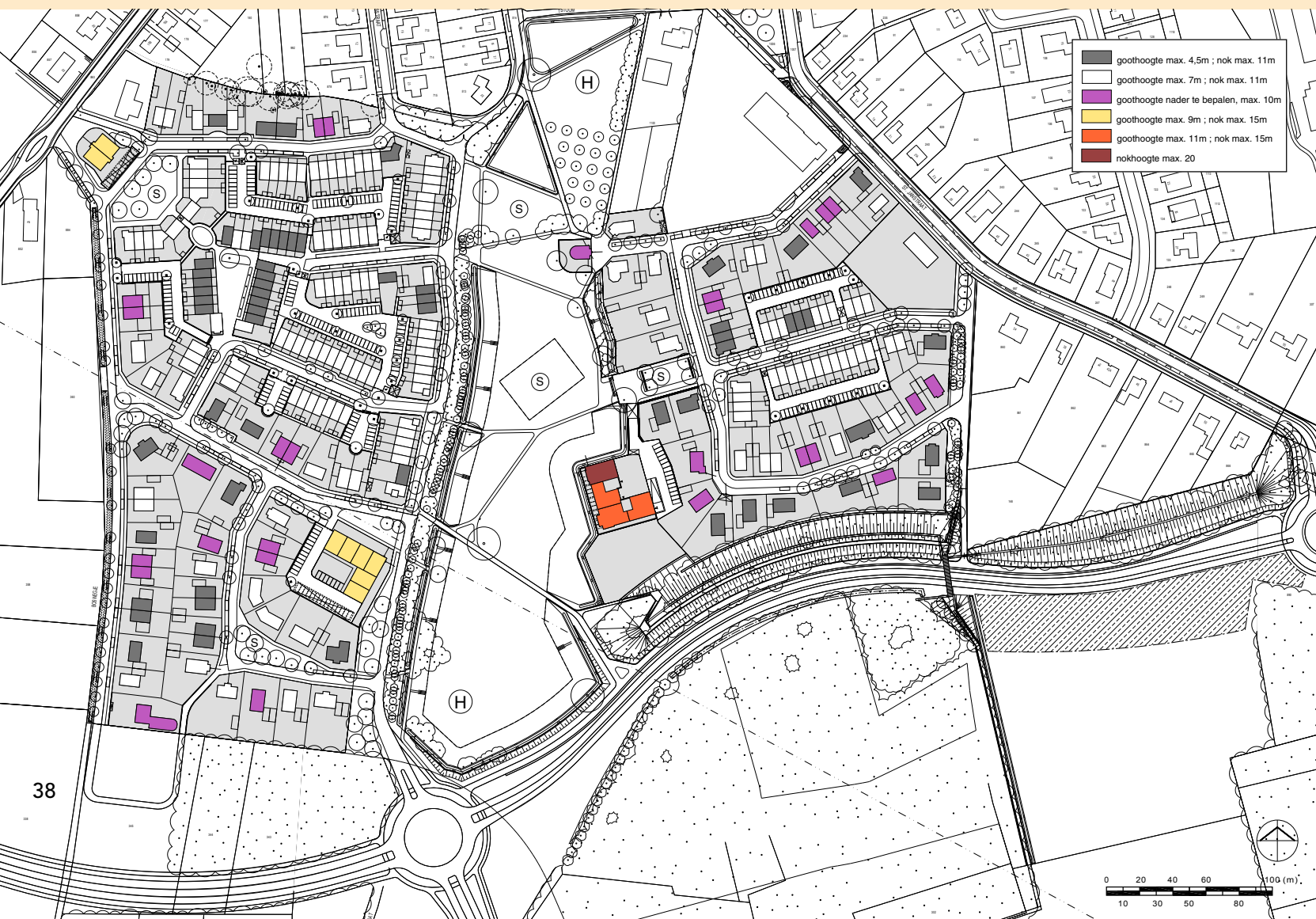
- nooit meer dan twee bouwobjecten van één en hetzelfde architectenbureau naast elkaar mogen staan. Dit geldt ook voor over een hoek naast elkaar geplaatste objecten.
- in een straatwand met meer dan vier objecten (inclusief hoekwoningen) minstens drie bureaus vertegenwoordigd zijn.

Onder objecten wordt verstaan: een rij, een tweekapper (ook als die geschakeld is), een vrijstaande woning (ook als die geschakeld is), een appartementengebouw, een voorzieningengebouw, etc..

De appartementengebouwen aan de zuidzijde van het plan worden door twee verschillende architectenbureaus ontworpen.

Onder het hoofdstuk Architectuur is duidelijk gemaakt dat het mogelijk is om verspreid over het plangebied 15% tot 20 % kenmerkend eigentijdse of moderne woningen te bouwen met

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



nok- en goothoogte



verspringende nok- en goothoogtes

een plat dak, mits deze in kleur- en materiaalkeuze het evenwicht in het straatbeeld niet verstoren (zie kaart kapkleuren). Waar het om vrijstaande woningen gaat kan het voor de hand liggen voor de 'eigentijdse' stijl particulier opdrachtgeverschap te zoeken. Een eigentijdse of moderne' woning en een traditionele woning kunnen uit één en hetzelfde architectenbureau komen.

Supervisie op de architectenselectie en bouwplannen

De keuze (zowel bij een project met meerdere woningen/gebouwen of bij een enkelvoudige particuliere opdracht) voor een architect moet de instemming hebben van de supervisor.

De architect moet zich houden aan de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die vervat zijn in dit stedenbouwkundig plan. Bij te interpreteren randvoorwaarden (bijvoorbeeld kleur baksteen paars-rood) bepaalt de supervisor de speelruimte in de interpretatie. Het ontworpen plan wordt tijdens het ontwerpproces onderworpen aan het advies van de supervisor. De supervisor geeft tenslotte een advies af bij de bouw aanvraag.

5.5 Erfscheidingen op de overgang openbaar-privé

De vorm van de erfscheiding tussen openbare en uitgegeven gronden is op kaart als streefbeeld aangegeven. Het dorpse karakter dat wordt nagestreefd wordt weerspiegeld in een grote variatie in vormen en materialen.

Uitgangspunt is dat de erfscheiding als onderdeel van het bouwplan door de betrokken architect wordt mee-ontworpen.

De doorgangen in de erfscheidingen in de vorm van hekken, deuren, poortjes en poorten worden opgevat als belangrijke functionele, maar ook sfeerbepalende onderdelen.

Door het plan heen vinden we, vaak ook in combinatie met elkaar, de volgende elementen terug:

- Hekwerken
- Schermen
- Tuinmuren
- Stoepen en palen
- Hagen
- Poorten en poortgebouwen
- Wallen en taluds

De differentiatie en keuze voor hoogwaardige oplossingen is cruciaal. De exacte locatie kan verschillen als de achterliggende gedachtes maar overeind blijven, zoals onder andere:

- bieden van privacy en hoogwaardige uitstraling rond parkeerhoven;
- geen hoge erfafscheidingen langs kavels aan open veld, vrij uitzicht op groen.

Hekwerken

Hekwerken in staal en hout worden door het hele plan toegepast in verschillende hoogten. Vaak worden ze gecombineerd met bakstenen plinten, ondermuren, stenen penanten en/of hagen. Hekken hebben een open karakter en worden vooral aan de openbare zijde (de voorzijde en een deel van de zijkant) van de bebouwing toegepast.

Worden hekwerken toegepast om ook de private zijde van een kavel af te schermen dan wordt de structuur van het hekwerk dichter, zodanig dat het moeilijker wordt om door het hekwerk heen te kijken en tevens in zo'n vorm dat begroeiing met planten mogelijk wordt. In de gevallen dat hekwerken, gecombineerd met een muur, de afscherming vormen tussen privaat en gemeenschappelijk terrein (parkeerhoven) wordt voorgesteld om de beplanting op gemeenschappelijk terrein te planten. De precieze uitwerking hiervan zal worden meegenomen in het inrichtingsplan. Hekwerken zullen altijd duurzaam uitgevoerd moeten worden, zowel wat betreft hun materiaal en materiaalbehandling als wat betreft hun verankering aan de grond.

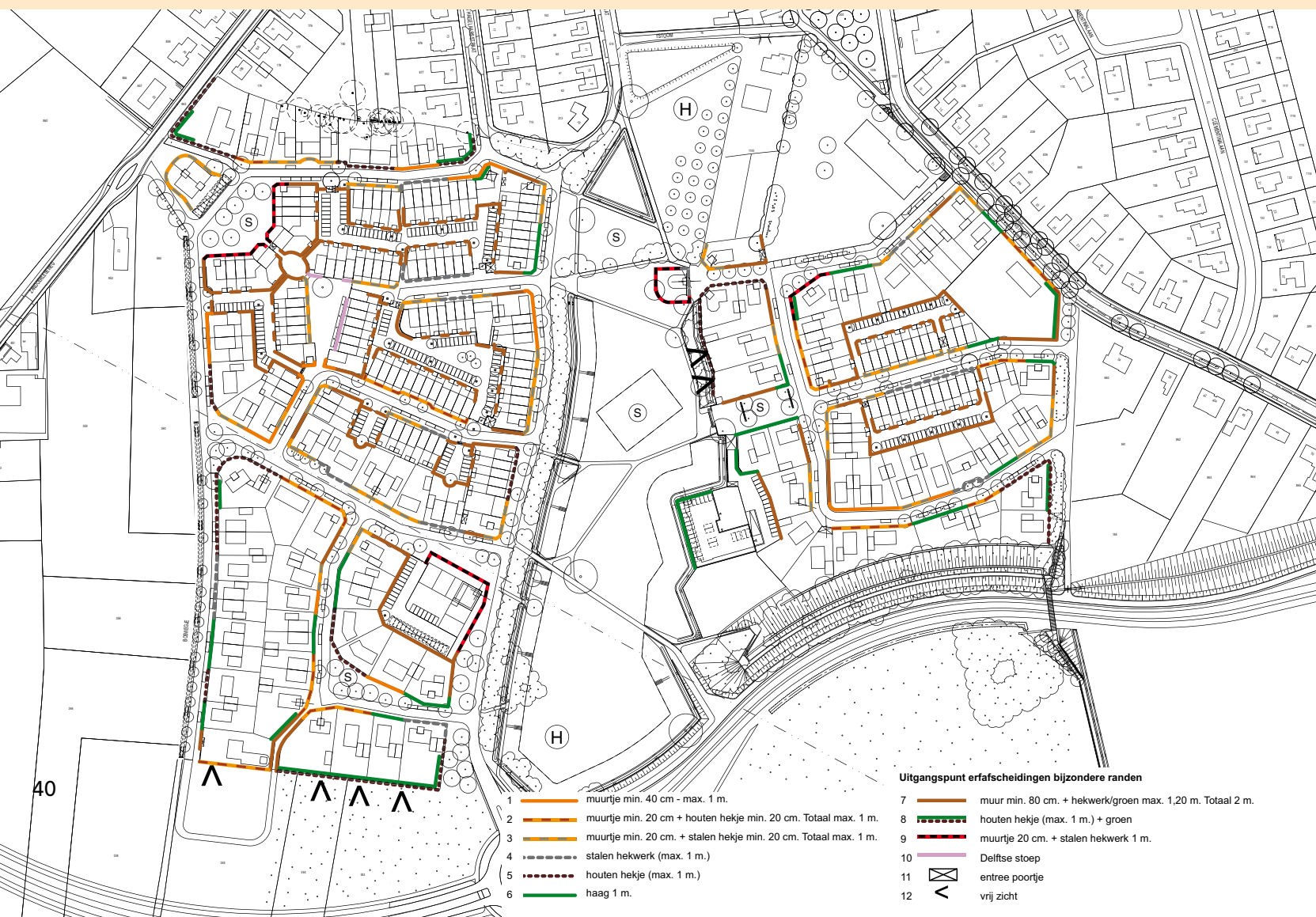
Schermen/schuttingen

Schermen of schuttingen worden opgevat als afschermingsmateriaal in metaal of hout waar niet of nauwelijks meer door heen gekeken kan worden. Ze worden beperkt toegepast aan de achterzijde van woningen buiten het beeld van de openbare ruimte: altijd op een ondermuur van minimaal 80 cm hoog en nooit over langere doorgaande lengtes dan 8 meter waarna een substantiele onderbreking in de vorm van bergingmuren en/of tuinmuren dient plaats te vinden alvorens het scherm wordt voortgezet. De totale hoogte bedraagt 2.00 meter

Tuinmuren

Tuinmuren die dienst doen als afscherming tussen achtererf en

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



erfafscheidingen



openbare ruimte of gemeenschappelijke ruimte – denk aan de parkeerplaatsen op achterterreinen - worden altijd 2 meter hoog uitgevoerd. De dikte bedraagt, ook als er gebruik wordt gemaakt van penanten, minimaal een steen (20 cm), en bij voorkeur anderhalve steen (30 cm). Ze worden in baksteen uitgevoerd. Andere steenachtige materialen (kalkzandsteen, betonsteen, beton,) kunnen alleen worden toegepast als de muren daarna geschilderd of gekeimd worden in wit, lichtgrijs of een steenkleur. Op andere plaatsen zijn, in de bovengenoemde materiaaltoepassing alle hoogtes en combinaties mogelijk.

Stoeppen en palen

Op een aantal plaatsen is, afwijkend van de situaties met voortuinen, een particuliere stoep aanwezig in een afwijkend materiaal of verband. Ter aanduiding van het particuliere karakter van de stoep worden op de voorzijde van de stoep palen geplaatst met een hoogte van ca. 80 cm van natuursteen of natuurbeton. De palen kunnen met het pand verbonden worden door ijzerwerk.

Hagen

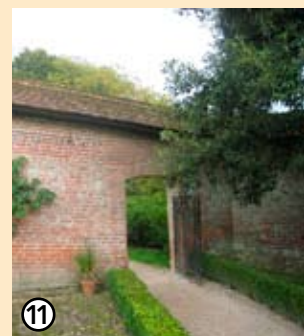
Hagen worden als middel tot erfscheiding tussen openbaar gebied en particulier terrein alleen in combinatie met muur- en/of hekwerken toegepast. Ter afscherming van achtertuinen is slechts in een beperkt aantal gevallen de mogelijkheid aangegeven tot het plaatsen van een beukhaag (*Fagus sylvatica*). In verband met privacy en duurzaamheid dienen de veren voor deze hagen bij aanplanten al minstens 1,20 m hoog te zijn en in een versprongen positie met afstanden tussen de plantgaten van circa 30 cm geplant te worden.

Poorten en poortgebouwen

Bij de overgang van de openbare ruimte naar gemeenschappelijk achterterrein (openbaar danwel privé worden in het stedenbouwkundig plan consequent poorten ingezet om het verschil in gebruik duidelijk te maken. De maten verschillen per functie: Voor autotoegangen wordt de 'dagkant' van de poort bepaald op 3,50 meter. Deze poorten kunnen voorzien worden van afsluitbare hekken al naar gelang de achterliggende terreinen openbaar of uitgegeven worden. Ook in het geval van openbare achterterreinen wordt gestreefd naar een duidelijk onderscheid tussen de openbare straat en het achterterrein. Ook dan wordt de doorrijdbreedte bepaald op 3,50 meter en eventueel kan de aanzet van een opstaand hek het gevoel vergroten dat het achterterrein een ander karakter kent dan de openbare straat.

De poorten komen voor in overdekte of boven de entree doorgebouwde poorten en in niet-overdekte uitvoeringen. Dit onderscheid is o.a. gemaakt om in een aantal situaties ook hogere auto's, zoals brandweer- en vuilniswagens toe te kunnen laten.

In een enkel geval is ook de openbare straat van een over de straat gebouwde poort voorzien, zoals ter hoogte van het centrale pleintje in de westelijk gelegen buurt. Hier is de straat aan één van de toegangsroutes van een overdekte poort voorzien om het pleintje een besloten karakter te geven. Het is hier ook mogelijk omdat zowel doorgaand verkeer als autobewegingen van bewoners van deze hof niet over het plein plaatsvinden. De poortgebouwen kenmerken zich door een overbouwing waarin mogelijk een vertrek, of vertrekken van de naastgelegen woning gevestigd kunnen worden. De diepte van deze overbouwing bedraagt nooit meer dan 5 meter om de plek niet te donker te maken.







Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



groenstructuur



6. De inrichting van de openbare ruimte

6.1 Groenstructuur

Binnen het plangebied van Oerle - Zuid zijn de volgende groengebieden te onderscheiden: de bossen aan de zuidzijde van Oerle, het langgerekte open veld temidden van de twee woonbuurten en het groene stratenpatroon van het woongebied.

6.1.1 De bossen

Voor de bossen ten zuiden van Oerle wordt, in aansluiting op het Masterplan en het Structuurplan, uitgegaan van een versterking van het boslandschap, door het aanplanten van nieuwe bosvelden grenzend aan bestaand bos. Er wordt naar gestreefd het boslandschap in noordoostelijke richting door te zetten tot aan de kinderboerderij en de zuidelijke rand van Oerle. Hierdoor ontstaat een meer aaneengesloten bosgebied en wordt het bos als het ware voelbaar tot in de bebouwde kom van Oerle en de wijk 't Look.

Het bosgebied zal naast een natuurlijke en ecologische waarde tevens een recreatieve waarde krijgen met, in aansluiting op de reeds bestaande padenstructuur, een aantal wandel-, ruiters- en fietspaden. De bestaande karakteristieke onverharde paden zullen zoveel als mogelijk in hun huidige vorm worden behouden.

Voor het aanleggen van de Verlengde Heerbaan zal een aantal bomen moeten worden gekapt. Hiervoor zal ten noorden van de Verlengde Heerbaan nieuw bos worden aangeplant. Het bos vormt een groene buffer tussen de weg en de rand van Oerle en tevens een mooie groene begeleiding van de Verlengde Heerbaan.

6.1.2 Het open veld

De houtwal

Het open veld tussen de twee woonbuurten wordt in hoofdlijnen gekenmerkt door ruige open grasvlaktes met een informele padenstructuur en coulissen van hoger opschietend groen en bomen langs de westrand van het veld. De bestaande karakteristieke singel zorgt, mede door de iets hogere ligging van de wal, voor een natuurlijke en vanzelfsprekende begrenzing aan de westzijde van het open veld. Hiernaast vormt de singel een mooie begeleiding van de route naar de kern van Oerle. Om vanuit het dorp (oud en nieuw) het open veld op een verrassende wijze zichtbaar te maken en te ontsluiten zal de houtwal maar

op een klein aantal plekken worden onderbroken. Het contrast tussen de gesloten houtwal en het open veld zorgt voor een bijzondere entree van het veld; de beleving van de weidsheid wordt versterkt en je wordt als het ware het veld opgetrokken. Voet- en fietspaden doorkruisen het veld op vanzelfsprekende verbindingslijnen tussen de buurtdelen.

De bolle 'akker'

Een tweede aspect wat zorgt voor een bijzondere beleving van het open veld, en tevens leidt tot een goede verweving van het landschap met het dorp, is het voorstel om het open veld aan de randen iets af te graven en als het ware een bolle akker (bol veld) te creëren met greppels langs de randen van het veld. In deze greppels kan het overtollig regenwater uit de belendende buurten infiltreren.

Het bovenstaande voorstel sluit grotendeels aan bij het bestaande beeld van de westzijde van het veld, waar de houtwal iets hoger ligt en het maaiveld flauw afloopt naar de rand. Aan de oostzijde wordt voorgesteld om het maaiveld circa 1 meter te verlagen en de aangrenzende dorpsrand maximaal 80 cm. te verhogen. Door het hoogteverschil ontstaat ook aan deze zijde een duidelijke inkadering van het open veld.

Wallen en taluds

Passend bij het karakter van een dorp grenst er aan de oostrand van het open veld een aantal achterkanten van kavels. Het gebruik van een gecreëerd hoogteverschil in het terrein gecombineerd met het opzetten van een wal van struikgewas wordt ingezet op de terreinscheiding tussen de achtererven van de kavels in het oostenlijk gelegen buurtje en het grote veld. Hiermee wordt ernaar gestreefd te voorkomen dat bewoners een hoge afscherming plaatsen. Door de hoger gelegen achtertuin ten opzichte van het naar de rand toe verlaagde veld ontstaat een hoogteverschil van ca 1,80 meter dat ingeplant kan worden met prik- en plukstruiken, zoals bramen- en frambozenstruiken die de kavels afschermen en de toegankelijkheid tot het achterterrein belemmeren. Het uitzicht van de bewoners over de velden vanuit tuin en huis blijft op deze wijze vrij.

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



het open veld

Een kapel in het open veld ("het kapelleke")

De entree naar het veld wordt ook langs de oostrand op twee plekken op een bijzondere wijze geaccentueerd:

- ter hoogte van de KI, wordt de entree naar het open veld op een verrassende wijze gemarkeerd door een karakteristieke witte "kapel" in het open veld. (De kapel wordt als vorm gehanteerd voor een bijzondere woning).

- iets zuidelijker wordt de entree verbijzonderd door een met opgaande bomen gemarkeerd speelpleintje aan de rand van het dorp en een mooie brede trap naar het lager gelegen open veld.

De boomgaard

In aansluiting op het Masterplan komen er langs de randen van het open veld verschillende functies, die passen binnen het dorpse en landschappelijke beeld van Veldhoven West. Gedacht wordt onder ander aan een paardenweide langs het bospad aan de zuidzijde van het open veld, een boomgaard, deels ter afscherming van de bestaande kavel aan de noordzijde, en een groot sport/speelveld centraal in het groen (zie ook Hoofdstuk spelen).

Beheer

Het groen binnen de grenzen van het sport- en speelveld dient intensief te worden beheerd, zodat het beeld ontstaat van een strak gemaaid kader in het ruige Kempenlandschap.

Het omliggende veld zal in tegenstelling tot het speelveld een veel natuurlijkere uitstraling krijgen met een informele padenstructuur door ruige open grasvlaktes.

Voor een deel van het open veld wordt gestreefd naar het aanleggen van een akker met bloemenmengels. Gedacht wordt aan een korenveld met klaprozen en korenbloemen waarvan het beheer mogelijk aan een hobbyboer of belangenvereniging kan worden uitbesteed.

6.1.3 Het groene stratenpatroon

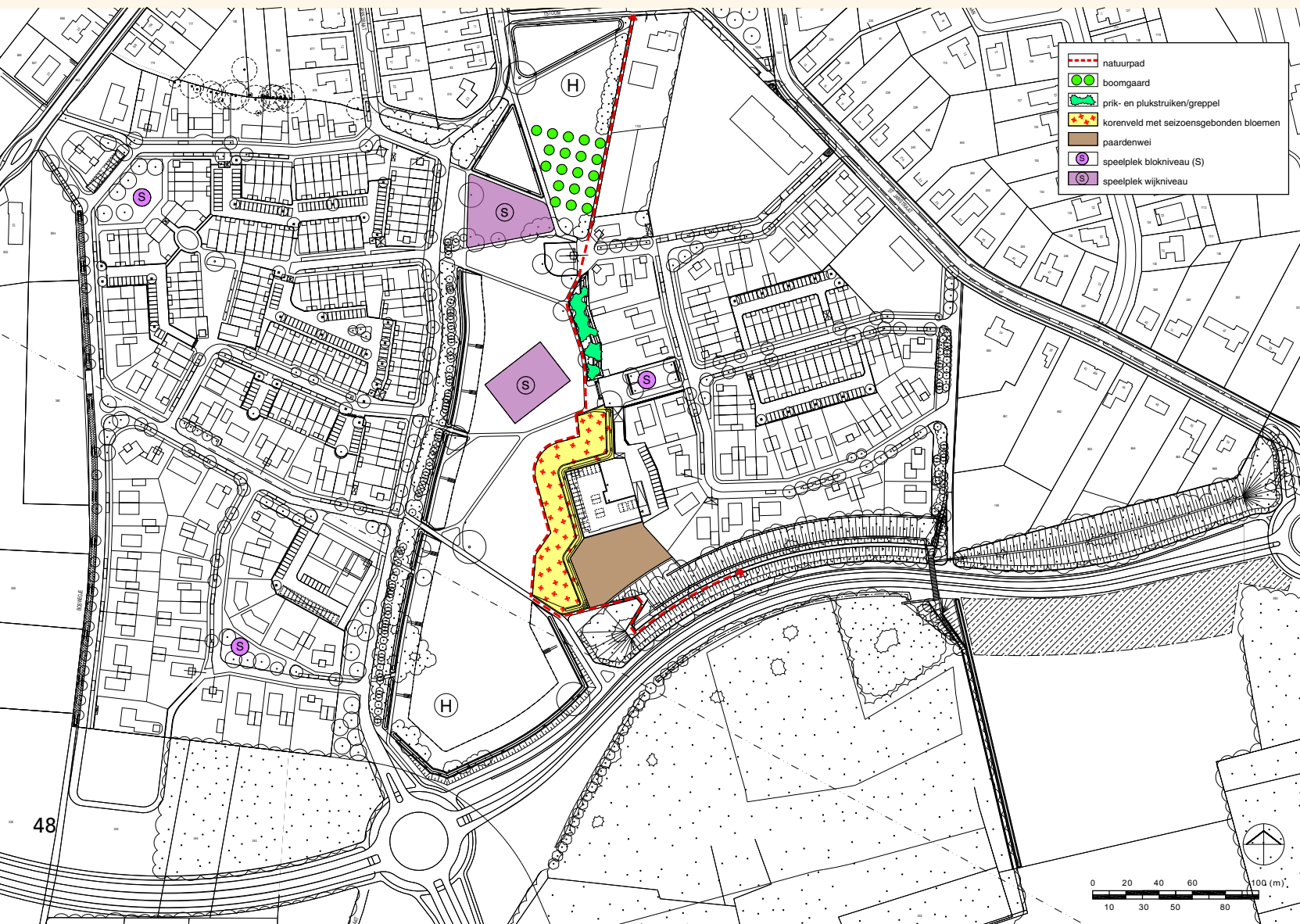
Tot slot zullen ook de twee woonbuurten aan weerszijden van het open veld een groene uitstraling krijgen, door bijvoorbeeld:

- een mooi plantsoen met grote bomen (platanen) ter hoogte van de entree vanaf de Zandoerleseweg;
- groene speelveldjes verspreid door de buurt;

- groene voortuinen en plantvakken met gras en mogelijk een haag aan één of twee kanten van de weg;
- en een strooing van verschillende boomsoorten (als b.v. eik, berk en esdoorn) door het gebied.

Op specifieke plekken, daar waar de weg uitloopt in het bos, wordt gestreefd naar brede openbare profielen met ruimte voor een greppel en mogelijk een houtwal/singel, waardoor het landschap als het ware het dorp wordt ingehaald.





6.2 Spelen

Zoals in de voorgaande paragraaf al is aangegeven komen er meerdere speelplekken verspreid door de buurt. Bij de situering van de speelterreinen is rekening gehouden met een verdeling van speelplekken op:

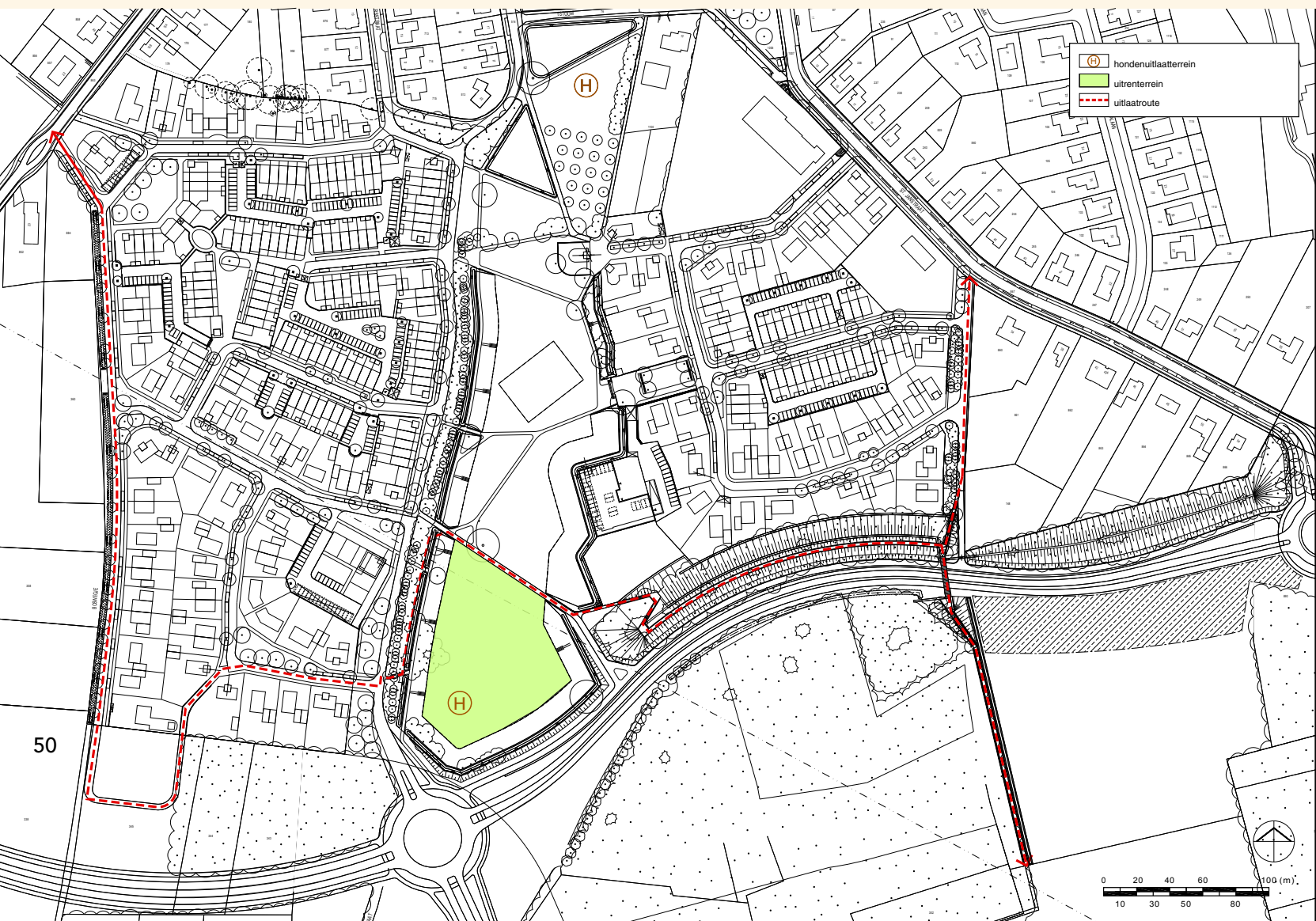
- blokniveau (200x200 meter), voor de kleinere kinderen met een afmeting van circa 20x30 meter;
- wijkniveau (400x400 meter), vergelijkbaar met het speelterrein bij de basisschool St. Jan Baptist, waarbij sprake is van een combinatie van speelterrein, trapvelden en ruimte voor verhard multifunctioneel sportveld.

Het grotere speelveld ligt centraal in de groene open ruimte temidden van de twee woonbuurten. Het speelveld wordt ontsloten door een informele padenstructuur en is goed bereikbaar vanuit zowel de uitbreiding als de bestaande kern van Oerle. Streven is om het centraal gelegen speelveld te verbinden met het kleinere speelterrein (blokniveau) in de noordelijke helft van het open veld en het hoger gelegen speelterreintje aan de rand van de oostelijke woonbuurt, waardoor een vanzelfsprekende verweving ontstaat tussen de kern van Oerle en de zuidelijke uitbreiding.

Naast een speelroute tussen speelterreinen wordt ook gestreefd naar realiseren van een natuurlijke speelroute voor "scharrelkinderen". De beplanting langs het natuurspad heeft een interactieve waarde. Gedacht wordt aan een boomgaard waar kinderen zelf fruit mogen plukken-, een infiltratiezone voor de opvang van het regenwater met bijzondere plant- en diersoorten, prik- en plukstruiken als bramen- en frambozenstruiken of een combinatie van sleedoorn en kruisbessen, een korenveld met korenbloemen en klaprozen (seizoensgebonden bloemenveld) en een paardenweide.

De kleinere speelterreintjes in de buurten zullen door hun specifieke ligging ieder een eigen uitstraling krijgen, passend bij de sfeer van de omliggende bebouwing (zie paragraaf 6.4).



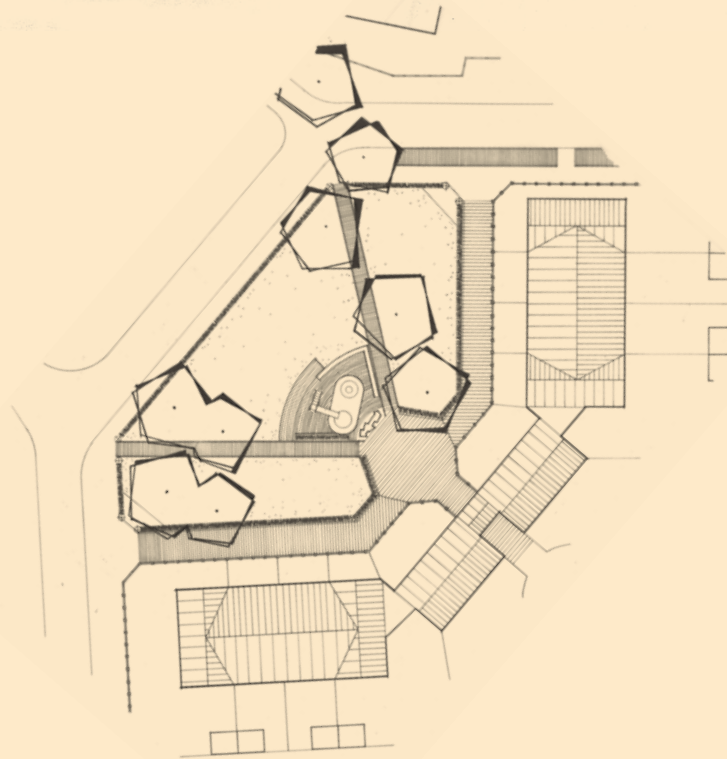


hondenuitlaatroutes

6.3 Hondenuitlaatroutes

Binnen de uitbreiding van Oerle is rekening gehouden met uitlaatroutes voor honden, een uitrenterrein en uitlaatterreinen (honden wc). Het uitrenterrein voor honden bevindt zich in de zuidelijke punt van het open veld, grenzend aan het bos en op voldoende afstand van het speelveld. Binnen het renterrein ligt een uitlaatterrein. De uitlaatroute, ten noorden van het terrein, verbindt de oostelijke en westelijke buurt met elkaar. Hierlangs kun je als het ware met de hond "een rondje rond de kerk" wandelen. In de noordelijke punt van het open veld bevindt zich een tweede uitlaatterrein die in verbinding staat met de route langs 't Stoom. De entrees van de hondenuitlaatterreinen zullen goed worden verlicht, zodat deze ook 's avonds kunnen worden gebruikt. Het beheer van de hondenterreinen en routes is intensief.

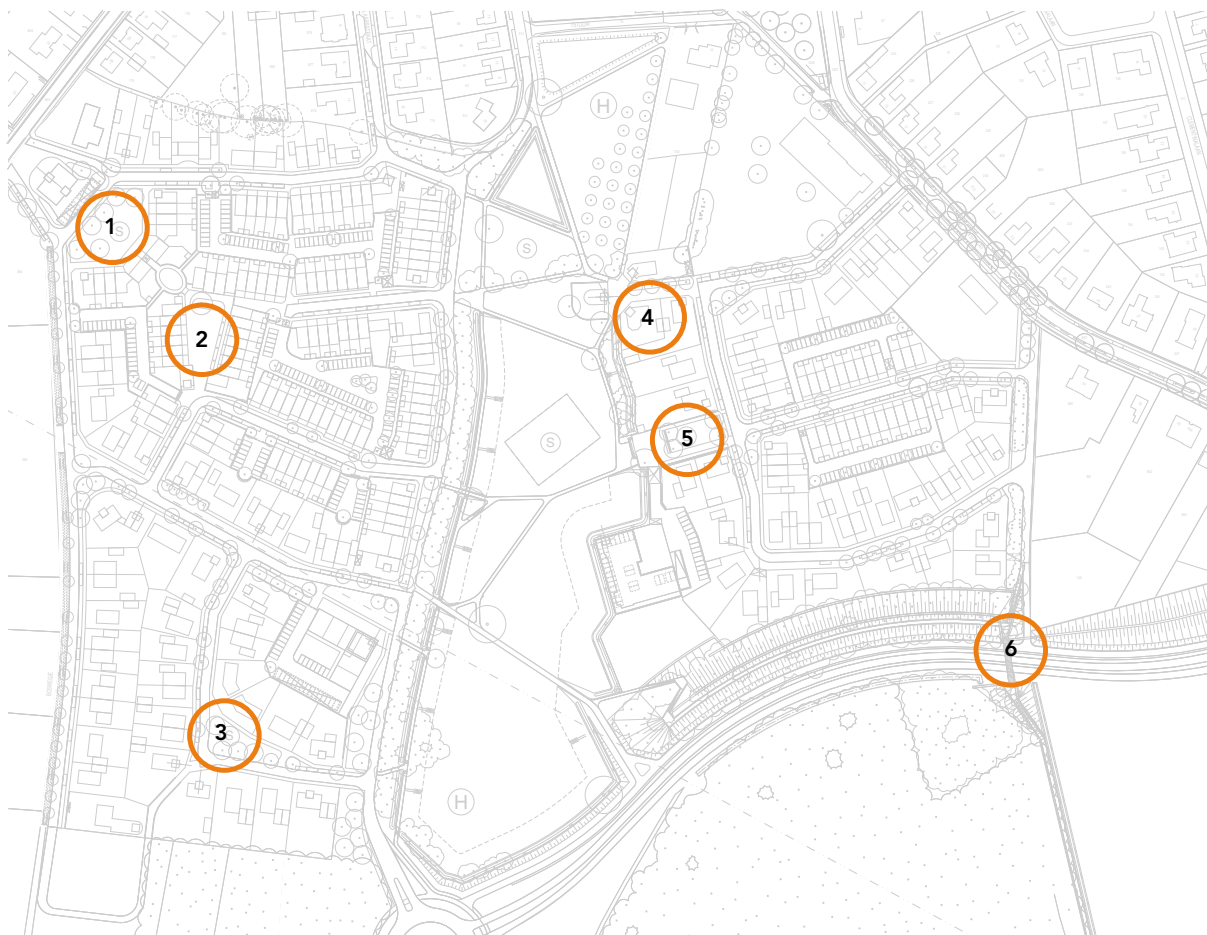




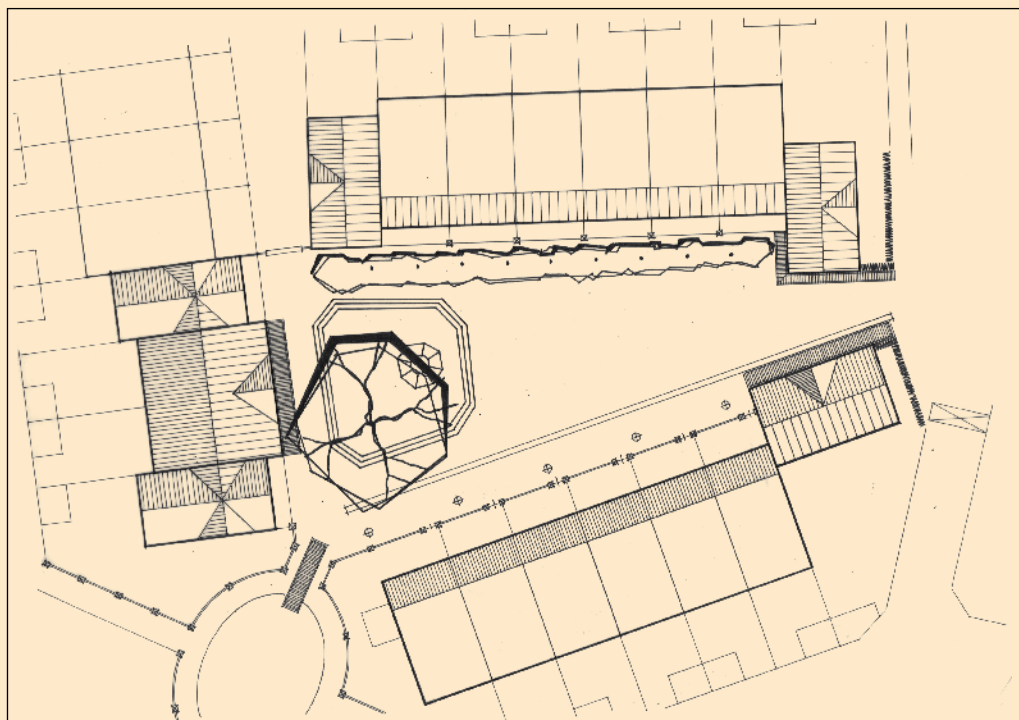
6.4 Bijzondere verblijfsplekken en doorgangsruidtes

Binnen het plangebied van Oerle -Zuid ligt een aantal bijzondere verblijfsplekken en doorgangsruidtes die deel uitmaken van het gewenste dorps- en landelijke beeld van de uitbreiding van Oerle, te weten:

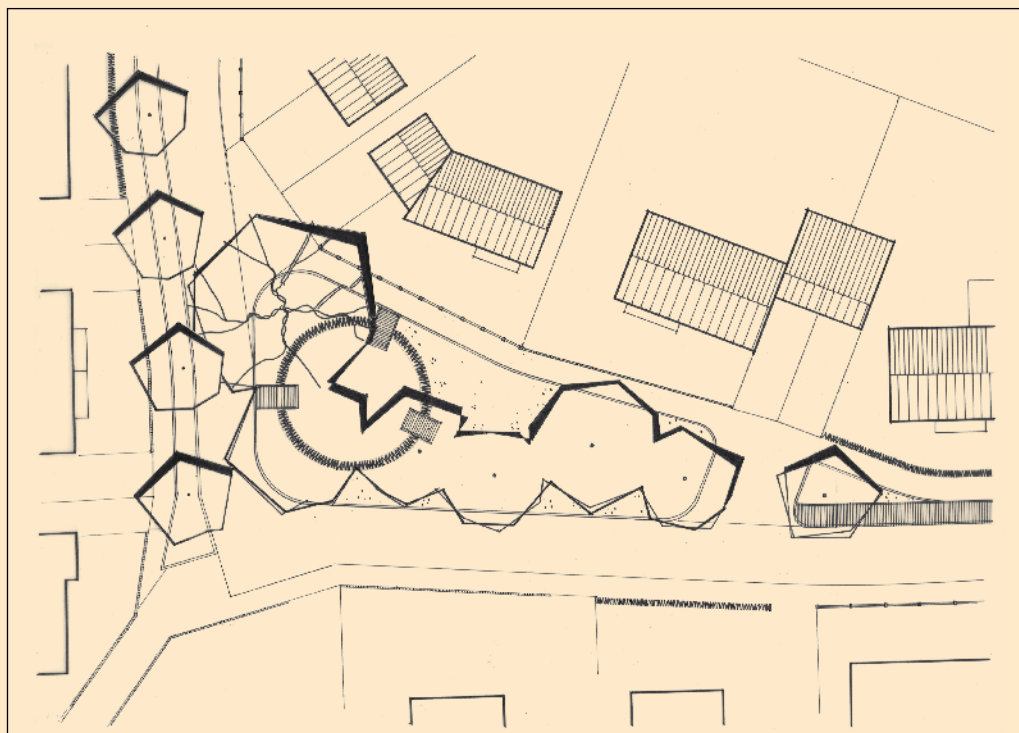
1. het plantsoen ter hoogte van de entree vanaf de Zandoerleseweg
2. het omsloten woonhofje
3. het speelveldje in de zuidwestelijke villabuurt
4. het 'laantje' naar het kapelletje
5. het verhoogde speelveld aan de rand van het open veld
6. de voetgangerspassage bij de wal



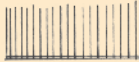
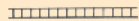
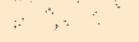
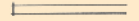
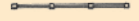
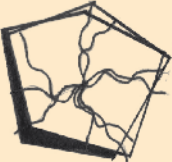
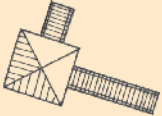
Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid

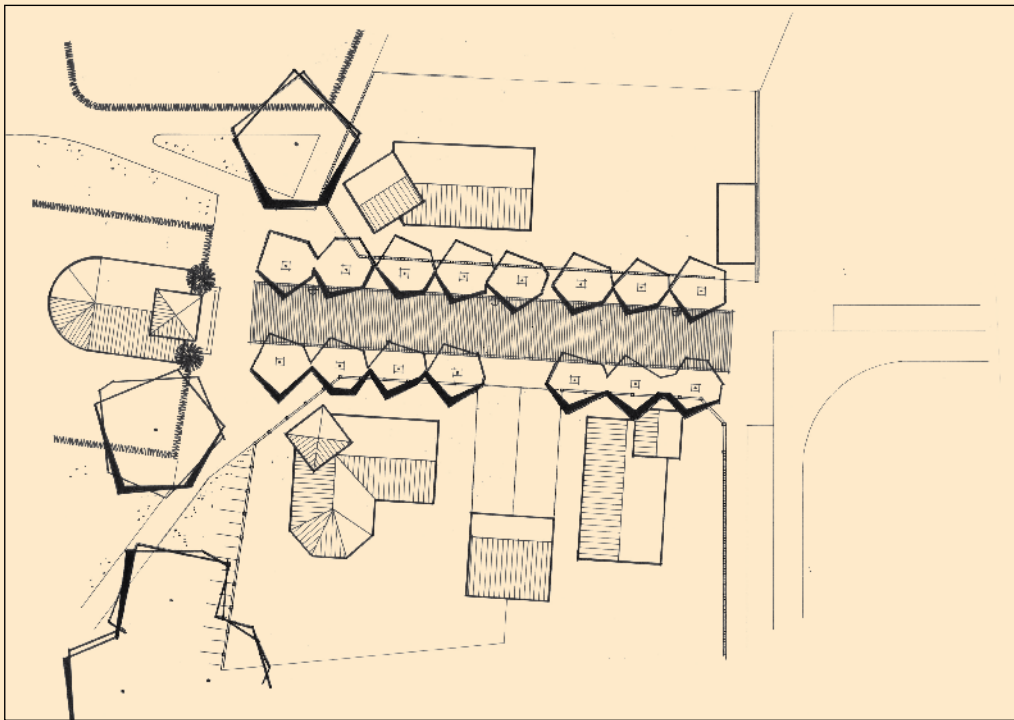


inrichtingsvoorstel woonhofje

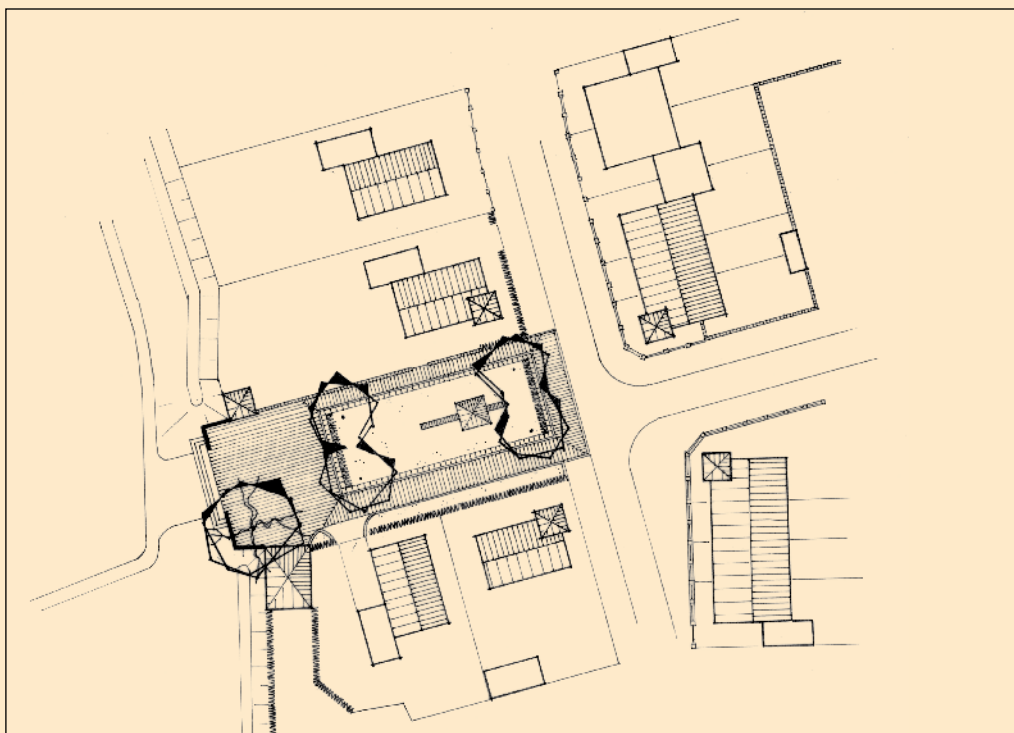


inrichtingsvoorstel speelveldje

-  GEBAKKEN KLINXERS
-  TEGELRAND
-  RABATSTROOK / PARKEREN
-  DELFTSE STOEP
-  GAZON
-  MOLGoot
-  STALEN HEKWERK OP MUURTJE
-  MUURTJE
-  HAAG
-  HOUTEN HEKJE
-  SOLITAIRE BOOM
-  ZUILEIK
-  ITALIAANSE POPULIER
-  HULST
-  BEELDEND KUNST
-  BEELDEND KUNST
-  SPEELELEMENT
-  BANKJE
-  VERLICHTING

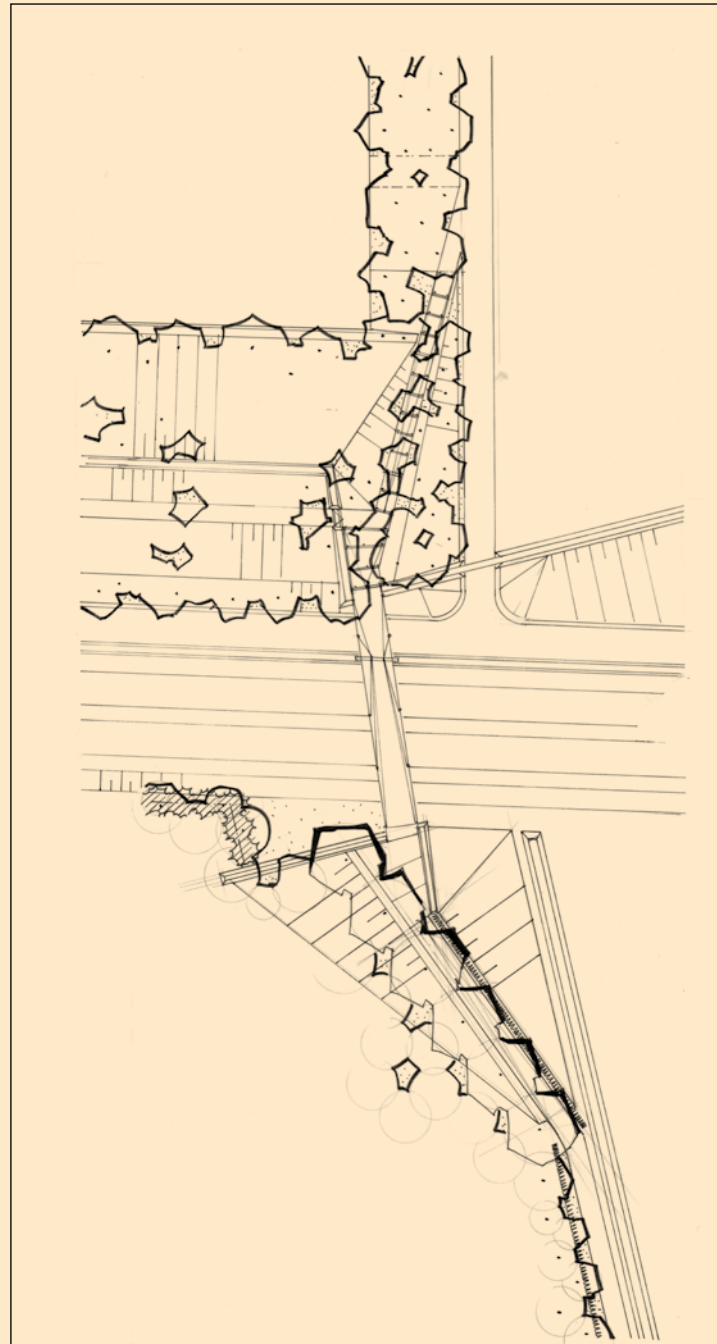


inrichtingsvoorstel laantje

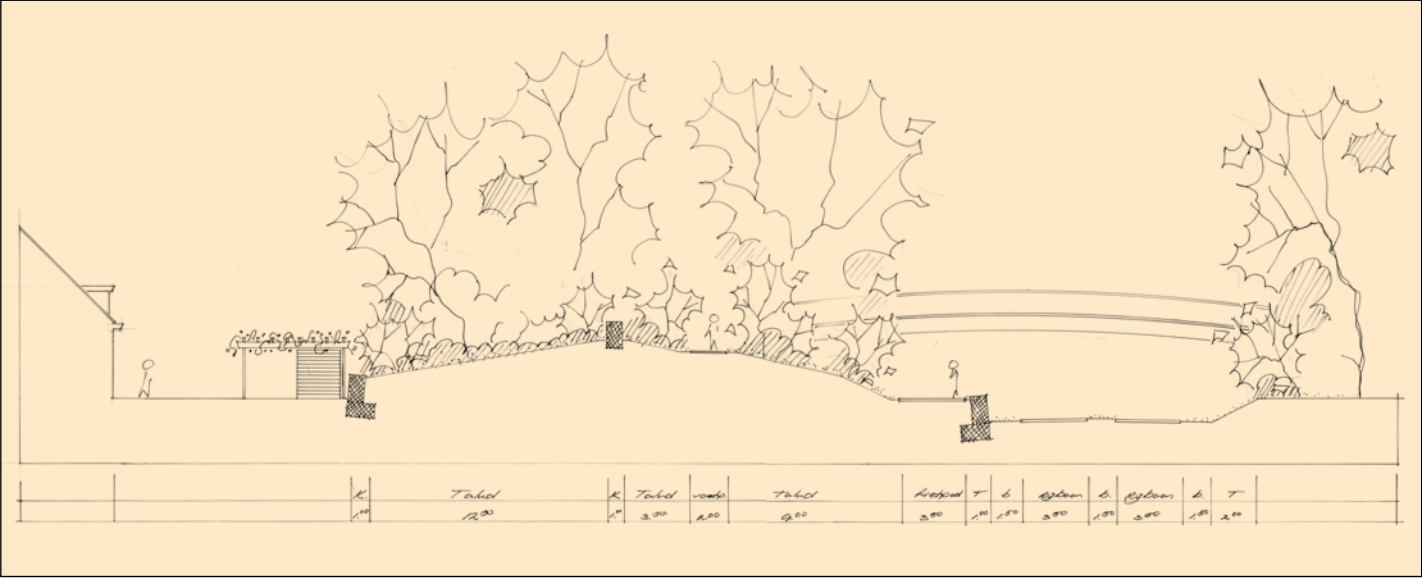


inrichtingsvoorstel terras



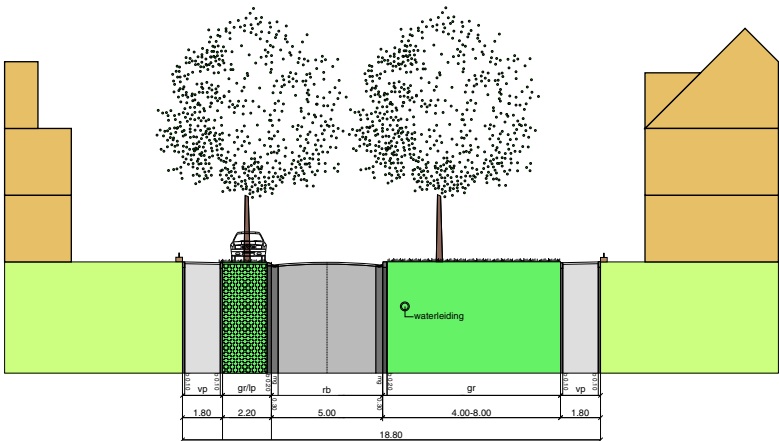


inrichtingsvoorstel voetgangerspassage

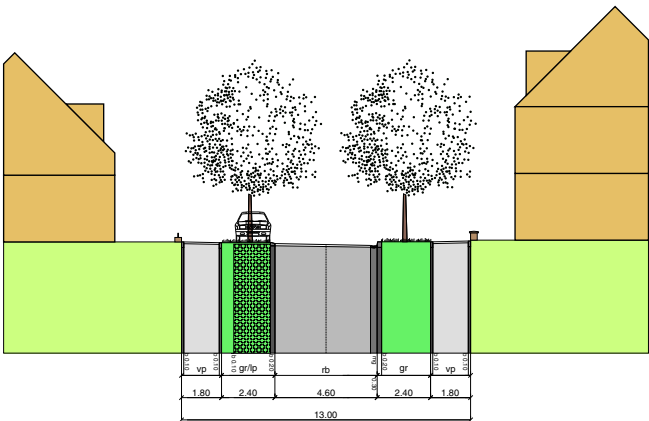


doorsnede wal

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



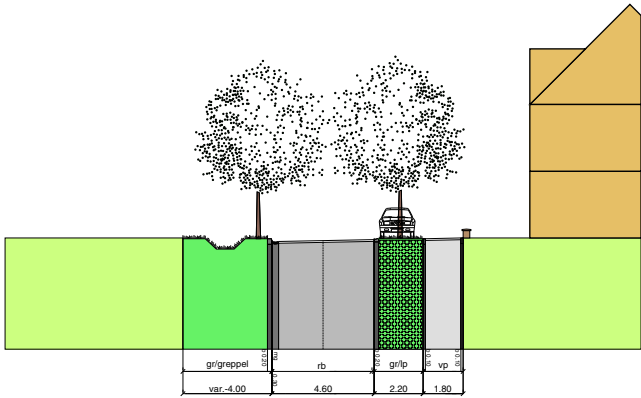
Profiel A



Profiel B



58



Profiel C

6.5 Algemene uitgangspunten inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de bestaande materialisatie in de omgeving. Op enkele plekken wordt gestreefd naar een verbijzondering van het beeld door een afwijkende bestrating of bijvoorbeeld bijzondere verlichtingsarmaturen. De onderstaande uitgangspunten vormen een streefbeeld voor de inrichting van het openbaar gebied. De haalbaarheid hiervan zal nader worden onderzocht en worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Straatprofielen

Voor de wegenstructuur van Oerle (oud en nieuw) wordt uitgegaan van erfontsluitingswegen met een snelheidsbeperking van 30 km/uur. Binnen de uitbreiding van Oerle-Zuid is vervolgens een onderscheid gemaakt in drie verschillende basisprofielen:

- De ontsluitingroute tussen de rotonde van de Verlengde Heerbaan en de Zandoerleseweg heeft een rijbaanbreedte van 5,00 meter en wordt gekenmerkt door brede groenstroken aan weerszijden van de weg, waarin bomen en parkeerplaatsen zijn opgenomen. Door de, qua breedte, variërende groenstroken en de geknikte rijloper sluit het profiel, ondanks de onderliggende waterleiding, aan bij het informele dorpsbeeld van Oerle. Op enkele plekken is ruimte gereserveerd om grote bomen te planten. Het totale profiel varieert in breedte tussen de circa 15 en 19 meter, inclusief een voetpad van 1,80 meter aan weerszijden van het groen. (Profiel A)
- De woonstraatjes worden overwegend gekenmerkt door een smallere rijbaan van 4,60 meter met aan één of twee zijden een groenstrook van 2,40 meter, waarin bomen en parkeerplaatsen zijn opgenomen. Aan beide zijden van het straatprofiel bevindt zich een trottoir van 1,80 meter. (Profiel B).
- Voor profiel C wordt gestreefd naar een profiel met een groene greppel aan één zijde van de weg. Het groen vormt een verbindend element tussen de Zandoerleseweg en de zuidelijk gelegen bossen. De rijloper heeft een breedte van 4,60 meter, met mogelijk aan één zijde parkeren en een trottoir van 1,80 meter.

Aan de westelijke parkrand bevinden zich afwijkende profielen in verband met de aansluitingen op het park, de zuidelijk gelegen rotonde en de Zittardsestraat. Tevens zal de weg langs het park worden onderbroken door een fietspad om sluipverkeer te voorkomen.

Bestrating

Er wordt geen onderscheid gemaakt in de verharding van de verschillende profielen. De bestrating wordt als volgt voorgesteld.

- Voor de verharding van alle rijlopers voor autoverkeer wordt uitgegaan van gebakken klinkers, heidepaars.
- Ook de trottoirs worden bestraat met gebakken klinkers.
- Voor de parkeerplaatsen wordt uitgegaan van antracietzwarte gebakken klinkers.
- Vrijliggende fietspaden worden met rood asfalt afgedekt, in aansluiting op het bestaande beeld langs de Sint Janstraat en de Heerbaan. Voor de fietsstroken in het park wordt gestreefd naar asfalt in een landelijke/natuurlijke kleur b.v. zandkleurig.
- De voetpaden in het park en het bos zullen deels worden uitgevoerd als onverharde paden, b.v. zand- of maaipaden en deels in asfalt (voor rolschaatsers en skaters).
- Voor de parkeerkoers wordt gestreefd naar grijze betonklinkers met een open structuur. Hierbinnen worden de parkeerplaatsen bestraat in zwarte betonklinkers met eventueel een huisnummer.

Straatmeubilair

Op de verblijfsplekken, zoals in het park, het plantsoen en bij speelveldjes, worden gerieflijke banken van duurzame kwaliteit geplaatst. Voor het overige straatmeubilair zal bij de uitwerking van de woonomgeving een nadere keuze worden gedaan onder andere aan de hand van richtlijnen voor onderhoud van de gemeentelijke diensten.

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



Verlichting

Voor de verlichting in de woonstraten wordt uitgegaan van hoogwaardige armaturen met een passende dorpse uitstraling. Bij de uitwerking van het plan zal een nadere keuze worden gedaan.

Rond het open veld wordt gestreefd naar verlichting met een landschappelijke en informele uitstraling, alleen daar waar het strikt noodzakelijk is (b.v. bij de entrees van de hondenuitlatterreinen). Gedacht wordt aan dynamische verlichting die alleen aan gaat als er iemand langskomt, geen continue verlichting.

elementen van het plan zoals wegen, waterwerken, fietsbrug, ecoduct enz. De velden en de hoogteverschillen, kenmerken van het Kempische landschap, bieden tot slot aantrekkelijke uitgangspunten voor artistieke interpretaties.

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Naar verwachting zullen verdeeld over de twee buurtdelen enkele transformatorhuisjes moeten worden geplaatst en een telefooncentrale. De plekken hiervoor dienen zo min mogelijk prominent te zijn en dienen 'onder architectuur' te worden afgebouwd. Dit betekent dat in het algemeen gebruik kan worden gemaakt van de binnenmantel van de standaardbehuizingen voorzien van een buitenblad van baksteen, in overeenstemming met de baksteenkeuze van de nabijgelegen woningen. Ook het dak wordt apart ontworpen. De transformator met eerste ommanteling en dak kan reeds in een vroeg stadium geplaatst worden. Het buitenspouwblad wordt samen met de naburige woningbouw opgemetseld.

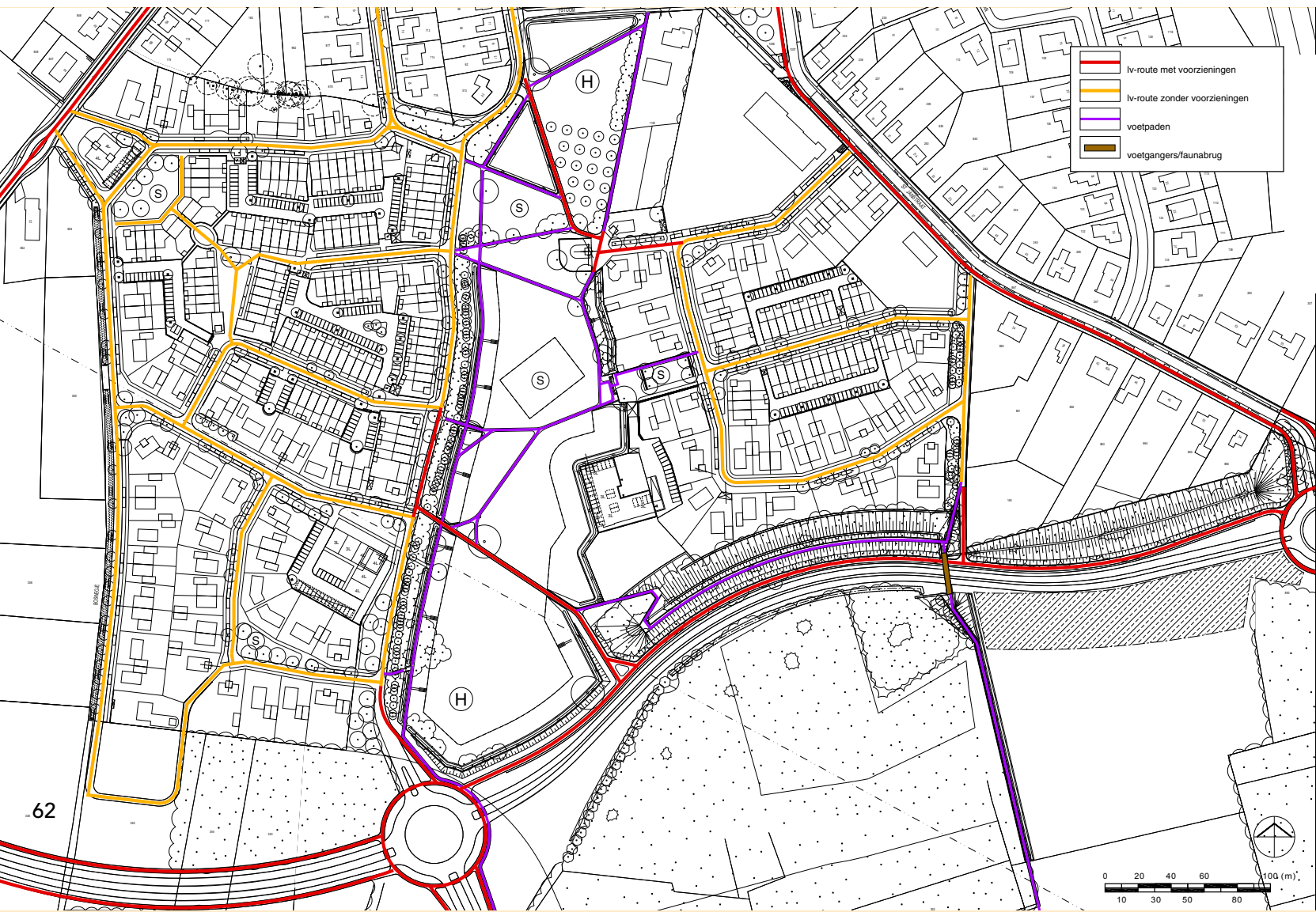
De overige bovengrondse behuizingen voor nutsvoorzieningen, zoals schakelkasten en CAI-kasten zijn doorgaans van geringe grootte en dienen een onopvallende plek in het straatbeeld te krijgen of te worden opgenomen in de erfafscheiding.

6.6 Beeldende kunst

Traditioneel neemt beeldende kunst in het dorpsbeeld, anders dan in typisch stedelijke situaties, een bescheiden positie in: naast decoratieve elementen in de voorkanten van gevels komt beeldende kunst voor als herinneringselement aan bijzondere gebeurtenissen, personen of dorpskarakters. In de uitbreiding van Oerle-Zuid zouden we een – ook weer bescheiden – rol aan deze invulling van beeldende kunst willen geven. De pleintjes of plantsoenen in de openbare ruimte bieden daar voldoende plaats voor.

Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor toegepaste kunst, geïntegreerd in civieltechnische en landschappelijke

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



langzaam verkeer

7. Functionele inrichting, techniek en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

Langzaamverkeer

Voor het langzaamverkeer wordt uitgegaan van een fijnmazig netwerk tussen de bestaande kern en de zuidelijke uitbreiding van Oerle waarbij een onderscheid is gemaakt tussen:

- langzaamverkeerroutes met voorzieningen (fietsstrook, fietspad, enz.),
- langzaamverkeerroutes zonder voorzieningen,
- en recreatieve routes.

De langzaamverkeerroutes met voorzieningen liggen aan weerszijden van de bestaande linten en langs de Verlengde Heerbaan. Ook zullen er langzaamverkeerroutes met voorzieningen door het open veld worden aangelegd om zo de oostelijke en westelijke buurt goed met elkaar te verbinden en zal er een brug voor voetgangers en fauna over de Verlengde Heerbaan worden aangelegd.

De langzaamverkeerroutes zonder voorzieningen liggen binnen de woonbuurten. Hier hoeft geen rekening te worden gehouden met specifieke voorzieningen voor langzaamverkeer en zal men gewoon op de weg fietsen.

De recreatieve routes worden gevormd door bestaande zandpaden binnen het plangebied. Uitgangspunt is deze onverharde paden zoveel mogelijk als zodanig te handhaven en hier-en-daar door te zetten in het open veld, passend bij de sfeer van Oerle.

Autoverkeer

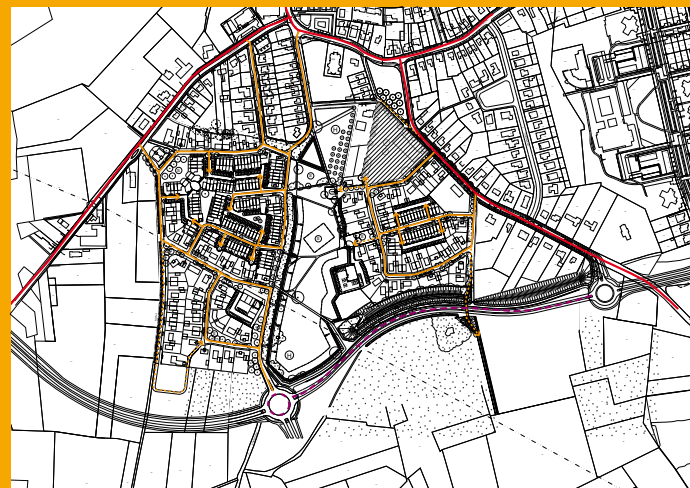
De uitbreiding van Oerle zal worden ingericht als verblijfsgebied en ontsloten door erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitgangspunt is een gescheiden wegenstructuur aan te leggen voor de twee woonbuurten, zodat het open veld niet doorsneden wordt door wegen, met uitzondering van bouwverkeer en mogelijk nood- en hulpdiensten.

De westelijke woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Verlengde Heerbaan door middel van een rotonde. Het wegennet van de westelijke buurt takt hiernaast aan op de bestaande wegenstructuur van de Zandoerleseweg, de Janus Hagelaarsstraat en de Zittardsestraat. Om sluipverkeer door de nieuwe buurt, maar met name ook door de bestaande straatjes te voorkomen wordt de

weg langs het park onderbroken voor autoverkeer. Tevens zullen snelheidsbeperkende maatregelen worden getroffen in de vorm van plateaus en drempels.

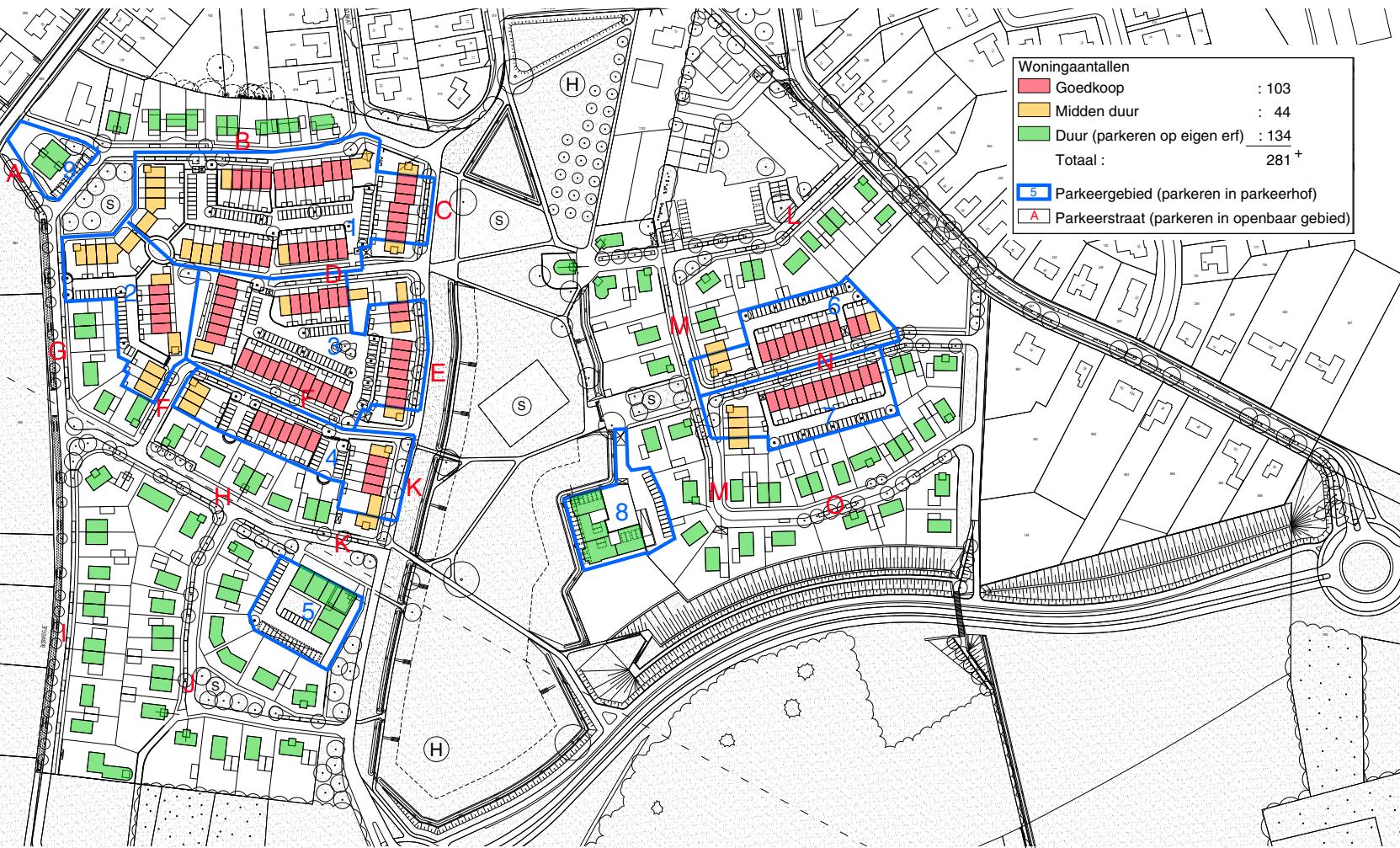
De oostelijke woonbuurt heeft een lusvormige ontsluitingstructuur en takt op twee punten aan op de Sint Janstraat, ter hoogte van de Kl en iets zuidelijker ter hoogte van het huidige boswegje. Ook hier is sprake van erfontsluitingswegen.

De Sint Janstraat, op haar beurt, wordt door middel van een rotonde aangesloten op de Verlengde Heerbaan.



autoverkeer

Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



64 parkeren

Type	Norm
Oprit langer dan 5 meter	0.8
Carport	0.8
Lange oprit (2 auto's achter elkaar)	1.0
Dubbele oprit (2 auto's naast elkaar)	1.7
Garage zonder oprit	0.4
Garage met oprit groter dan 5 meter	1.0
Garage met lange oprit	1.3
Garage met dubbele oprit	1.8

Bezoekersparkeren in de straten				
	# won	Minim. norm	plankaart	Saldo
A	6	1,8	3	1
B	29	8,7	12	3
C	9	2,7	6	3
D	28	8,4	5	-3
E	12	3,6	4	0
F	36	10,8	11	0
G	8	2,4	7	5
H	12	3,6	6	2
I	10	3	8	5
J	18	5,4	9	4
K	7	2,1	4	2
L	13	3,9	5	1
M	17	5,1	6	1
N	27	8,1	10	2
O	17	5,1	7	2

Bewonersparkeren in parkeerkoffers												
Kolom:	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	# won	goedkoop	pp norm	# midden	pp norm	# duur	pp norm	rm totaal	en pp	norm	OR	en terrein
Formule:		1,4xb		1,6xd		1,7xf		c+e+g	0,8xa	h-i	0,3xa	a+j-k
1	42	30	42	12	19,2	0	0	61,2	33,6	27,6	12,6	57
2	15	5	7	10	16	0	0	23	12	11	4,5	21,5
3	37	34	47,6	3	4,8	0	0	52,4	29,6	22,8	11,1	48,7
4	16	11	15,4	5	8	0	0	23,4	12,8	10,6	4,8	21,8
5-A	20	0	0	0	0	20	34	34	16	18	6	32
6	14	11	15,4	3	4,8	0	0	20,2	11,2	9	4,2	18,8
7	15	12	16,8	3	4,8	0	0	21,6	12	9,6	4,5	20,1
8-A	13	0	0	0	0	13	22,1	22,1	10,4	11,7	3,9	20,8
9-A	6	0	0	0	0	6	10,2	10,2	4,8	5,4	1,8	9,6
	178	103		36		39						

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren is om het straatbeeld zo dorps en landelijk mogelijk te maken, met enkel langspaarkeerplaatsen voor bezoekers in openbaar gebied, afgewisseld met boombeplanting en groenstroken.

Per woning is volgende de CROW rekening gehouden met een parkeernorm van 1.4 voor goedkope woningen (kolom c), 1.6 voor het middensegment (kolom e) en 1.7 voor duurdere woningen (halfvrijstaande en vrijstaande woningen, kolom g). Deze normen zijn inclusief bezoekersparkeerplaatsen, waarbij wordt uitgegaan van 0.3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied (kolom k). Soms zijn deze parkeerplaatsen net even om de hoek gelegen, maar altijd op redelijke loopafstand van de woningen.

Het parkeren voor bewoners zonder parkeerplaats op eigen terrein vindt plaats in een parkeerhof achter de woningen, waarbij wordt uitgegaan van minimaal 1 toegewezen parkeerplaats per woning (telt in normering voor 0.8, zie kolom i). De overige parkeerplaatsen in de hoven zijn vrij te gebruiken en bedoeld voor tweede en eventueel derde auto's van bewoners.

Parkeren op eigen terrein (bij (half)vrijstaande woningen)
Bij woningen met parkeren op eigen erf wordt de onderstaande norm gehanteerd. Alle (half)vrijstaande woningen moeten voldoen aan een norm van minimaal 1.4 op eigen terrein.

Appartementen

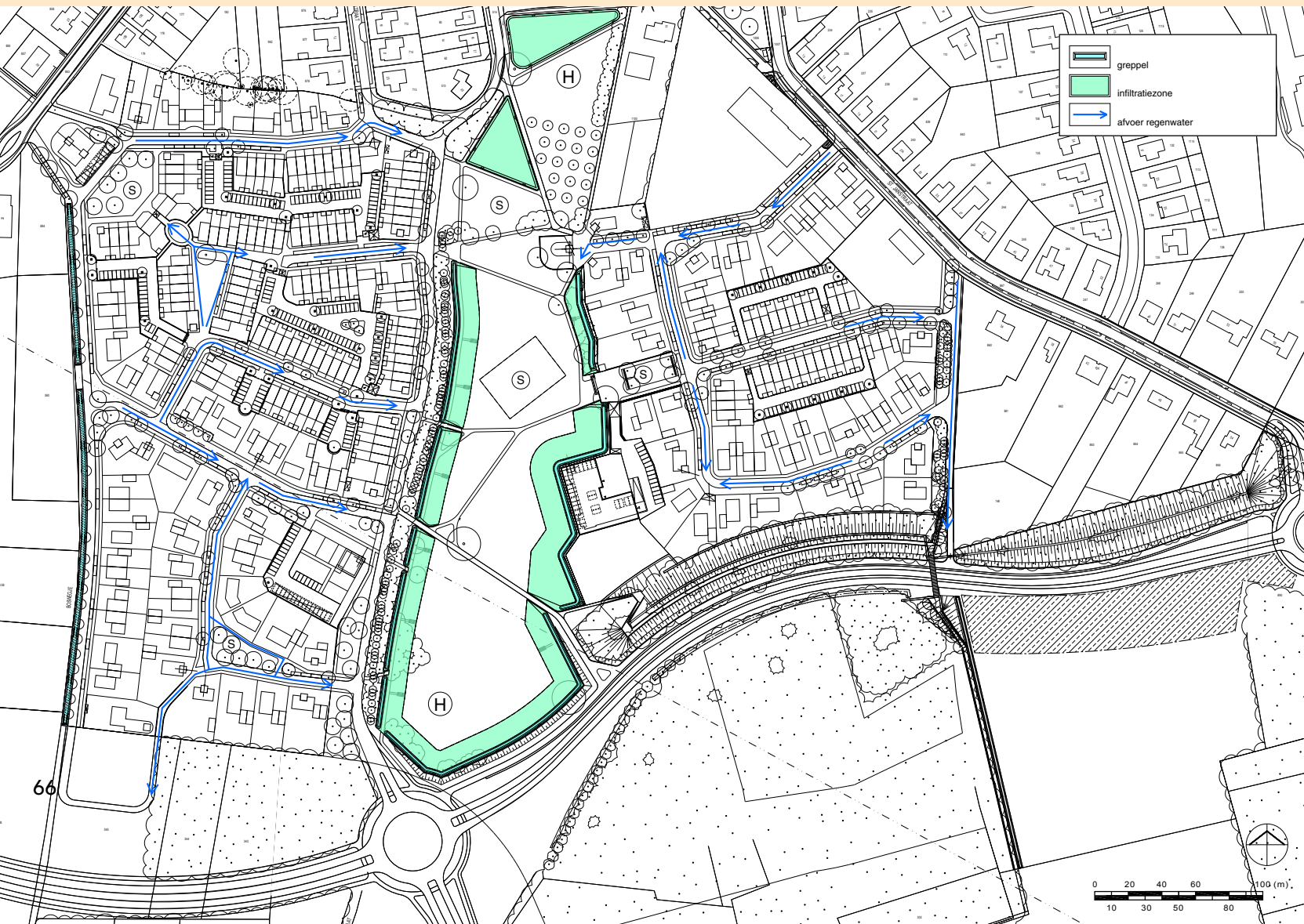
Bij het appartementengebouw 9-A is rekening gehouden met 1 toegewezen parkeerplaats per woning en een aantal vrije parkeerplaatsen onder een gezamenlijke carport achter het gebouw.

Het appartementengebouw 5-A heeft geen toegewezen parkeerplaatsen. Al het parkeren (inclusief bezoekers) vindt hier op maaiveld op het eigen terrein plaats.

Bij het appartementengebouw 8-A wordt door bewoners in een (halfverdiepte) kelder onder het gebouw geparkeerd (1 toegewezen pp per woning + plaatsen voor tweede auto's), bezoekers parkeren op een parkeerhofje op maaiveld.

Openbare ruimte (OR)

In het openbaar gebied is op enkele plekken een overmaat aan parkeerplaatsen gerealiseerd om mogelijke parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen. In straat D wordt de norm niet gehaald, maar door de overmaat in de straat om de hoek (C) wordt dit opgevangen.



streefbeeld waterhuishouding

7.2 Waterhuishouding

Realiseren van greppels en infiltratieveldjes

Voor de waterhuishouding wordt uitgegaan van een gescheiden systeem, waarbij het regenwater via een goot aan één of twee zijden van de weg zal worden afgevoerd naar infiltratieveldjes (greppels) aan de randen van het open veld. Deze veldjes zijn zo ingericht dat ze tijdelijk onder water kunnen komen te staan waardoor een afwisselend beeld ontstaat met zo nu en dan kleine waterveldjes langs de randen van "de bolle akker". Het zichtbaar afvoeren en infiltreren van regenwater heeft behalve een esthetische waarde ook zeker een ecologische en educatieve functie.

Op enkele specifieke plekken zal het water worden opgevangen in een groene greppel of groenstrook langs de weg. Aan de westrand komt een groene greppel ter hoogte van het voormalige boswegje. De greppel vormt een groene verbinding tussen het dorp en de bosrand, waardoor behalve een goede waterhuishouding een karakteristieke verweving ontstaat met het landschap.

Uitgangspunten waterhuishouding

In het algemeen dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Scheiding van vuil en schoon water;
- Schoon water moet schoon water blijven (geen menging van stromen);
- Hemelwater behandelen volgens de reeks 'vasthouden, bergen en afvoeren';
- Waterbeleving, water zoveel mogelijk zichtbaar maken door het water via goten af te voeren infiltratieveldjes en greppels en b.v. een waterelement in het woonhofje;
- Geen overlast voor bewoners;
- Kiezen voor een simpel, doelmatig en degelijk systeem.





7.3 Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in het Masterplan uitgewerkt voor zes onderdelen: natuur, water, energie, luchtkwaliteit, verkeer en bouw.

De uitbreiding van Oerle-Zuid biedt met name mogelijkheden voor het verhogen van de natuurwaarden voor flora en fauna en besparen van energie.

Bosbiotoop

Uitgangspunt is de bossen ten zuiden van Oerle zoveel mogelijk te handhaven en waar mogelijk aan te vullen en te verssterken. Daarnaast worden ter compensatie van de aanleg van de Verlengde Heerbaan diverse mitigerende maatregelen genomen.

Het open veld

Voor het open veld tussen de twee buurten wordt gestreefd naar een natuurlijk (gras)landschap met een grotendeels extensieve beheervorm. Het landschap wordt aan de westrand gekenmerkt door coulissen van hoger opschietend groen en bomen. Uitgangspunt is om het groen, via de openbare groene profielen, tot in de kern van het bebouwde gebied te laten doordringen, zodat een verweving ontstaat tussen de buurten en het landschap.

Behoud van cultuurhistorische elementen

Daar waar het bestaande landschap er aanleiding toe geeft worden kenmerkende natuurlijke en cultuurhistorische elementen behouden. In het bijzonder het bos- en akkerlandschap tussen Oerle en Zandoerle en de houtwal langs het open veld komen hiervoor in aanmerking.

Volledig gescheiden watersysteem

Voor het opvangen van regenwater wordt uitgegaan van een volledig gescheiden systeem, waarbij het regenwater grotendeels via goten wordt afgevoerd naar infiltratieveldjes in het open veld. Deze veldjes zijn zo ingericht dat ze tijdelijk onder water kunnen komen te staan. Het zichtbaar infiltreren en afvoeren van regenwater heeft behalve een esthetische waarde ook zeker een ecologische en educatieve functie.

Besparen van energie

Een toekomstgerichte, verantwoordelijke nieuwe woonomgeving dient optimaal rekening te houden met mogelijkheden om energie te besparen. Technieken die inmiddels ver genoeg ontwikkeld zijn om breed toegepast te kunnen worden, zoals zonnepanelen, passieve zonne-energie en warmtepompen, zullen bij de uitwerking van Oerle-Zuid worden toegepast, door onder andere het stellen van strikte energienormen aan de te realiseren bebouwing. Om op de lange duur te besparen op de energie die samenhangt met de productie en transport van bouwmaterialen wordt nagestreefd om levensloopbestendige woningen te realiseren die met eenvoudige verbouwingen aan elke huishoudensvorm zijn aan te passen.

Duurzaam bouwen binnen Oerle-Zuid

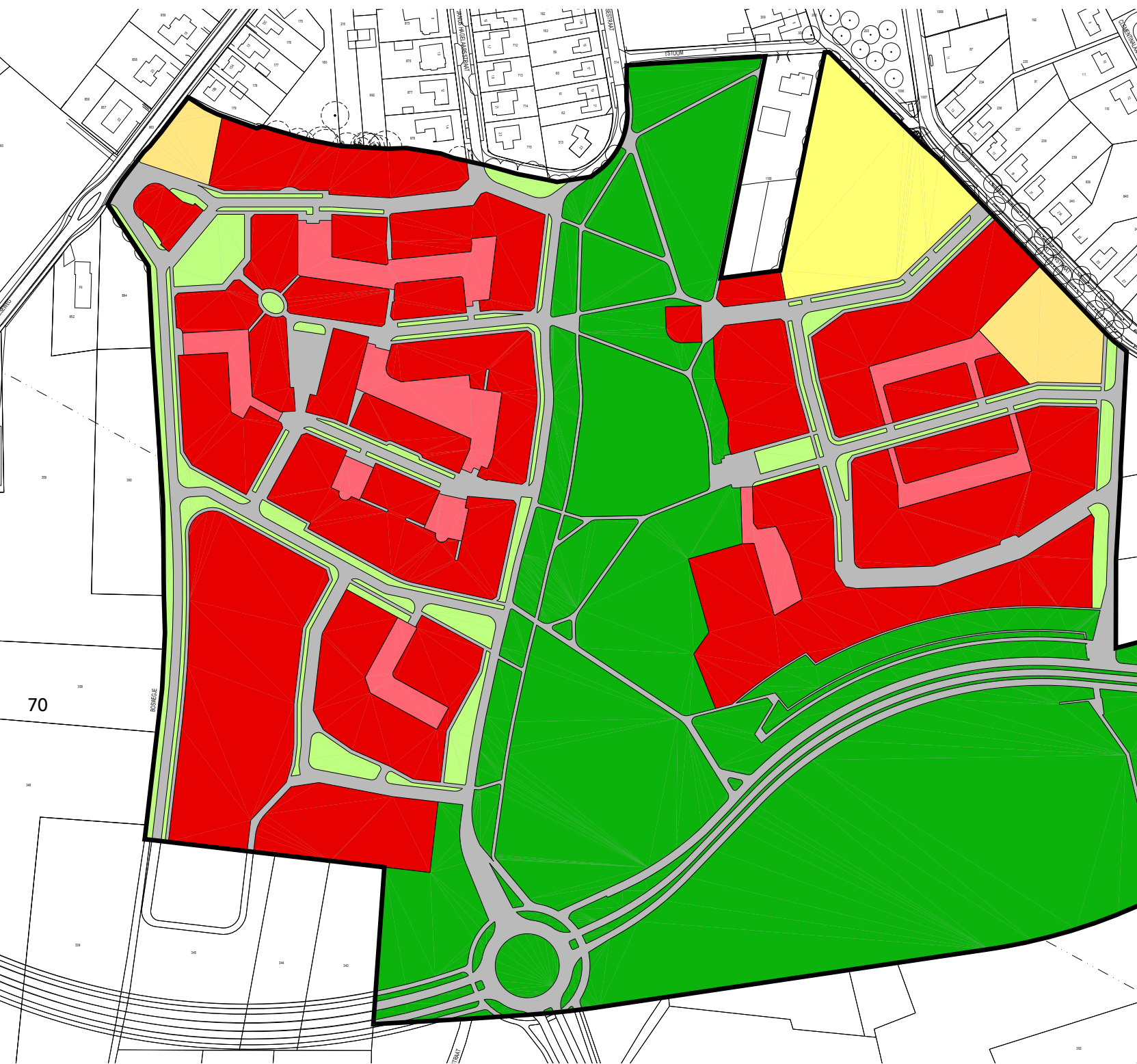
Bij de uitwerking van Oerle-Zuid zal op het gebied van duurzaam bouwen tot slot rekening moeten worden gehouden met en aandacht besteed aan de volgende punten:

- Regionaal convenant duurzaam bouwen
- Energieprestatienormering
- Afwezigheid van stookkanalen voor open haarden
- Warmteterugwinning
- Zuinig watergebruik

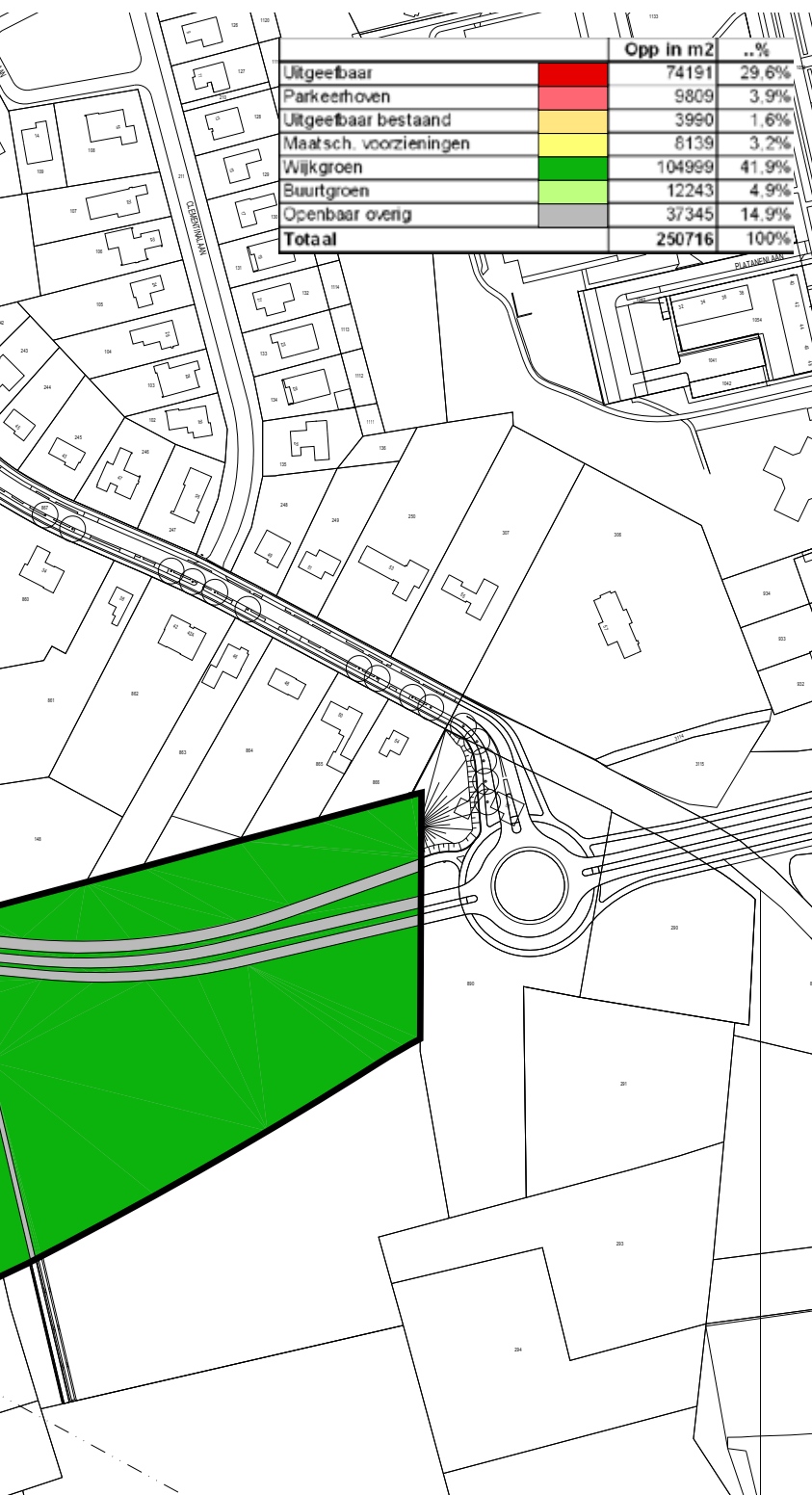
Voor Veldhoven West wordt specifiek een duurzaamheidsvisie opgesteld, waarin onderwerpen als energie, afval, mobiliteit, water, materiaalgebruik en woonkwaliteit aan de orde komen (pm.).



Stedenbouwkundig plan Oerle - Zuid



grondgebruik



7.4 Geluid en overige belemmeringen

In het kader van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met het verkeerslawaaï van de Verlengde Heerbaan. Om het geluid te beperken moet rekening worden gehouden met een iets verdiepte ligging van de weg. Een aandachtspunt vormt hierbij de ligging van een bestaande hoofdwaterleiding, inclusief beschermingszones, dwars door het plangebied.

7.5 Grondgebruik

De bijgaande kaart geeft inzicht in het grondgebruik van Oerle - Zuid.

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Veldhoven

Ontwerp Masterplan, illustraties, teksten en opmaak:

Wissing – stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, Barendrecht

Civieltechnische informatie:

Arcadis, 's Hertogenbosch

Begeleiding en commentaar:

Projectbureau en Dienst Stad en Samenleving Veldhoven, Waterschap De Dommel, Boxtel

Participatie:

Inwoners Gemeente Veldhoven

