

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Echt zuid-oost



B e e l d k w a l i t e i t p l a n E c h t z u i d - o o s t

COLOFON

Beeldkwaliteitplan Echt zuid-oost

28 oktober 2008

IND01-HKS00001-01G



Croonen Adviseurs b.v.

Hoff van Hollandlaan 7

Postbus 435

5240 AK ROSMALEN

Tel. (073) 523 39 00

Fax (073) 523 39 99

bureau@croonen.nl

www.croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	De opgave	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	De inspiratie	2
2	Stedenbouwkundig plan	4
2.1	Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur	4
2.2	Verkeer en parkeren	5
2.3	Water	6
2.4	Groen	7
2.5	Erfafscheiding	8
3	Beeldkwaliteitplan	9
3.1	Algemene typering	9
3.2	De ensembles	11
3.3	Erven wonen	13
3.4	Dorps wonen	17
3.4.1	De voorname straat	19
3.4.2	De groene knopen	19
4	Openbaar gebied	20
4.1	Typering	20
4.2	Voorname straat	21
4.3	Groene straten	21
4.4	Karrenspoor	22
4.5	Paden	22
4.6	Zone langs spoor	22
4.7	Groene ruimtes	23
4.8	Spelen	23
4.9	Honden	23
4.10	Meubilair	23

1 Inleiding



1.1 De opgave

De opgave is om een aantrekkelijk nieuw woongebied te ontwikkelen dat zich zorgvuldig voegt in de context van de bestaande omgeving. Een groen en dorps woonmilieu. Een woonomgeving die recht doet aan de bestaande kwaliteiten en respectvol omgaat met historische gegevens. Een woongebied dat iets toevoegt ten opzichte van de bestaande woonmilieus in Echt en een woongebied dat specifiek verbonden is met de plek. In ieder geval geen doorsnee wijkje, dat overal zou kunnen worden gerealiseerd.

De ambities zijn hoog, zowel ten aanzien van het stedenbouwkundig plan als ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en het openbaar gebied. Dit alles passend in de beleidsuitgangspunten van de gemeente Echt-Susteren.

Naast de kwalitatieve opgave is er ook een kwantitatieve opgave. In het plangebied dienen circa 250 grondgebonden woningen te worden gerealiseerd in verschillende categorieën en binnen de planeconomische randvoorwaarde voor wat betreft de uitgeffbaarheid.

Een uitdagende opgave waarvoor de gemeente Echt-Susteren en Hurks Vastgoed een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten om tot een plan te komen. Croonen Adviseurs is gevraagd een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan te ontwikkelen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuid-oost zijde van de kern Echt op de overgang van het dorp met het landschap. In de huidige situatie wordt het plangebied deels gebruikt als landbouwgrond en deels voor industriële doeleinden. Op een deel van het plangebied is een groot industrieel complex gevestigd. De bedrijfsactiviteiten in dit complex zijn inmiddels beëindigd. In het vigerende bestemmingsplan is een deel van het plangebied reeds aangewezen als toekomstig woongebied. De gemeente is voornemens de bedrijfsbestemming te saneren, waardoor een voor wonen aantrekkelijk gebied beschikbaar komt. De gemeente Echt-Susteren heeft de gehele locatie inmiddels aangewezen als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat en aan de oostzijde door het spoortracé Roermond – Sittard. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Gildelaan en de Mulderstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het buurtschap Gebroek.

De locatie heeft zowel ruimtelijk als landschappelijke kwaliteiten. Door de ligging aan de rand van het dorp bestaat er een zichtrelatie met het open landschap en het buurtschap Gebroek. Het maaiveld wordt gekenmerkt door lichte glooiingen in verschillende richtingen. De spoorlijn snijdt in zuidelijke richting langzaam in het maaiveld. In de zuidoostzijde van het plangebied ligt de spoorzone enigszins verdiept ten opzichte van het aangrenzende maaiveld.

1 Inleiding

1.3 De inspiratie

De bestaande context biedt de belangrijkste inspiratie voor het karakter van de nieuwe woonomgeving. Talloze aspecten liggen, als ze worden herkend, als het ware voor het oprapen om in de nieuwe woonomgeving te worden verwerkt.

De historie

De vroegere situatie zoals die op oude kaarten zichtbaar is, biedt aanknopingspunten. Een eeuwenoude route over de velden die de verbinding vormde tussen het veldkruis aan de westzijde van het plangebied en de kerk van Peij kan in haar verloop binnen het plangebied worden hersteld en in de nieuwe situatie worden geïntegreerd. Dit levert een kenmerkende oost-west structuurlijn voor het woongebied. De bijzonderheid van deze historische lijn eist een passende vertaling.

Gebroek

Gebroek is een buurtschap aan de zuidzijde van het plangebied, dit ligt op de rand van de hoger gelegen zandige vlakten en de ingesneden laagten van de Kanjelbeek en de Middelgraaf. Hier ligt het natte natuurgebied De Doort. Gebroek bezit een losse, gevarieerde verkavelingstructuur. Het buurtschap bestaat uit een stelsel van min of meer rechte en duidelijk gebogen straten. Wegen uit verschillende richtingen komen bijeen op pleinachtige ruimtes. De openbare ruimte profielen zijn gevarieerd en informeel, erfgrenzen zijn vaak groen. Ze bieden een charmante verschijning: dorps en ongedwongen.

De karakteristiek van Gebroek met zijn bijzondere ruimtelijke structuur bieden thema's voor het nieuwe woongebied ten aanzien van verkaveling en openbare ruimtes.

Het nieuwe woongebied komt tussen Gebroek en Echt in te liggen en mag geen obstakel tussen beide worden. Deze constatering is omgedraaid in de vraag: hoe kan de nieuwe woonomgeving als aantrekkelijke verbinding functioneren tussen Gebroek en Echt. Dit levert een tweede structuurlijn in het plan in noord-zuid richting die in de toekomst kan worden doorgezet tot het gemeentehuis. Deze verbinding is meer dan een lijn. Het is een centrale zone die vooral aansluit bij de karakteristiek van Gebroek.

De veldkruis en kapel

Rondom en in het plangebied liggen verschillende veldkruisen. Deze zijn gelegen aan de Gildelaan en de Mulderstraat en nabij een aantal monumentale bomen. In Gebroek is een veldkruis aanwezig, welke in de huidige situatie op een enigszins verloren plek ligt. Voor de nieuwe situatie bieden de aanwezigheid van dit veldkruis en de bomen de kans om tot een meer betekenisvolle plek te worden omgevormd, waar routes bijeenkomen. De in de plannen herstelde oost-west structuurlijn kent ook een grotere betekenis toe aan het veldkruis gelegen aan het einde van de historische route en die aan de Gildelaan.



1 Inleiding

De spoorlijn die de oostgrens van het plangebied vormt, zal moeten worden voorzien van een geluidwerende voorziening om het wonen mogelijk te maken. De recent gerealiseerde voorziening aan de oostzijde van het spoor dient niet als voorbeeld. Voor het plangebied wordt een groene uitstraling ook naar de spoorzijde als vertrekpunt beschouwd, zodat de groene sfeer van het nieuwe woongebied ook naar de randen doorklinkt. Een combinatie van beplante grondvormen (wallen) en bouwkundige elementen (schanskorven) bieden een passende oplossing. De spoorlijn is een belangrijk aspect in relatie tot de 'externe veiligheid'. In de onderbouwing van de plannen zal moeten worden aangetoond dat met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied de veiligheidsrisicos aanvaardbaar zijn.

De zinvolle afwijking

Dorpsheid en prettige ruimtelijke situaties worden voor een deel gekenmerkt door onverwachte oplossingen. Verassend en soms ook onbegrijpelijk waarom op een bepaalde plek een bepaalde situatie is ontstaan. Stedenbouwkundige plannen in deze tijd worden vaak gekenmerkt door een hoge mate aan doordachtheid en logica. De zinvolle afwijking die gegroeide bestaande situaties vaak kenmerkt, ontbreekt. Juist hier ligt de sleutel voor elegante, charmante en identiteitsvolle oplossingen. In de planontwikkeling voor Echt zuid-oost heeft de zinvolle afwijking een plek gekregen. Standaardoplossingen ten aanzien van de verkaveling, het verloop van wegen en de profielen van de openbare ruimte zijn op een aantal plekken bewust ontweken.



2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur

Het nieuwe woongebied is opgespannen tussen Echt en Gebroek. Een assenkruis van langzaam verkeersroutes vormen de dragers waaromheen het woongebied zich voegt. In oost-west richting manifesteert de historische route zich als zelfstandige lijn, die autonoom het plangebied doorsnijdt en daarmee in zijn waarde blijft als route met een eigen en langdurige geschiedenis. In noord-zuid richting is een brede centrale zone gesitueerd als (toekomstige) verbindende schakel tussen Gebroek en Echt. Qua sfeer en verkaveling onderscheidt deze zone zich ten opzichte van de omringende woongebieden. Een aantal bebouwingsclusters in een setting van veldjes en boomgaarden typeren de centrale groene zone. De veldjes en boomgaarden hebben betekenis voor bewoners van het nieuwe woongebied als groen- en recreatieruimte. Ook voor de bewoners van Echt biedt het nieuwe stelsel van paden aantrekkelijke routemogelijkheden.

De woongebieden die de centrale zone omringen, bestaan uit een stelstel van straten en groene pleintjes waar rustige linten van woningen zich op oriënteren. De verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, heeft een belangrijke positie gekregen. Binnen het woongebied krijgt deze verbinding een eigen signatuur, die tot uitdrukking komt in het profiel van de weg en de begeleidende bebouwing en beplanting. De groen pleintjes krijgen ook een 'eigenheid' die wordt uitgedrukt in de keuze van beplanting en in kleur- en materialisering van de aangrenzende woonbebouwing.

Proeve van verkaveling

Het plan biedt een proeve van verkaveling, waarbij aangetoond wordt dat de opgaven ten aanzien van uitgeefbaarheid en woningaantallen, verkeer en parkeren en groen, water en geluid op een integrale wijze zijn opgelost. De structuur is bepaald. Voor wat betreft de uitwerking van de deelgebieden bestaat flexibiliteit waar het gaat om de verkaveling binnen de regels, die in het beeldkwaliteitplan zijn gesteld. Gelet op de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling en de veranderingen in de markt die tussentijds kunnen optreden is een bepaalde flexibiliteit gewenst.



2 Stedenbouwkundig plan



2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied is een residentieel gebied. Het wonen staat centraal. Het moet een verkeersveilig gebied zijn. Gestreefd is naar een rustige en gedifferentieerde verkeersstructuur. De differentiatie in wegen is vooral ontstaan vanuit een streven om differentiatie in woonmilieus te scheppen. Het hele nieuwe woongebied is een 30 km zone. Dit betekent dat overal sprake is van menging van verkeersgebruikers. Auto's, fietsers en voetgangers mengen zich in het openbaar gebied.

De langzaamverkeersroutes zijn als directe routes vormgegeven. De straten waar ook auto's mogen rijden kennen meer lusachtige structuren. Met uitzondering van de verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, ontbreken doorgaande structuren voor gemotoriseerd verkeer.

De wegen zijn informeel van karakter. Stoepbanden, gemarkeerde parkeerhavens en trottoirs met stoeptegels ontbreken. In het nieuwbouwgebied zijn geen standaardoplossingen aanwezig die je bij wijze van spreken overal in het land kunt aantreffen. Aansluiting is gezocht bij dorpse straatprofielen, zoals ook in Gebroek op een aantal plekken kan worden aangetroffen. Een overtuigend groen en dorps woonmilieu kan alleen worden gedragen door dorpse wegprofielen.

Met subtiel gelede, verharde zones waar gelopen, gefietst, met auto's gereden en geparkeerd wordt. Met ruimte voor groen in de openbare ruimte. Met niet meer verharding dan strikt noodzakelijk.

Parkeren vindt voor een deel plaats in het openbaar gebied. Te weinig parkeer ruimte levert ergernis en chaos op. Belangrijke opgave in het openbaar gebied is om het gewenste informele, dorpse en ontspannen karakter te combineren met voldoende parkeren.

De gemeente Echt-Susteren eist dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In het plangebied heeft elke woning minmaal één parkeerplaats op eigen terrein. Woningen met een kavel van minimaal 400 m² beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden naast of achter de hoofdmassa van de woning gesitueerd, zodat het beeld van groene voortuinen beleefbaar is. Bij de korte rijtjes met patio-woningen zijn andere parkeeroplossingen mogelijk.

Openbaar parkeren wordt op een informele wijze geregeld: parkeren vindt plaats langs de kant van de weg. Alleen langs de hoofdontsluiting is een separate parkeerzone in het profiel opgenomen. De eenzijdig bebouwde straten bieden overloop capaciteit aan de tweezijdig bebouwde straten. De situering van de inritten in de tweezijdig bebouwde straten is van belang om voldoende parkeergelegenheid te kunnen realiseren. Per twee woningen worden de inritten gecombineerd.

De totale verhardingsbreedte van de woonstraten is zodanig dat plaatselijk parkeren langs twee zijden mogelijk is. De parkeerbalans zal per deelgebied worden opgesteld op het moment dat de definitieve woningtypen en verkaveling bekend zijn. Het realiseren van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, op een dorpse en informele wijze, is de opgave.

2 Stedenbouwkundig plan

2.3 Water

Het grondwater ligt op enkele meters beneden het licht golvend maaiveld en de bodem is zandig en goed doorlatend. Permanent oppervlaktewater komt van nature niet voor. In de huidige situatie zijn nauwelijks greppels aanwezig. Zelfs na een zware bui zijn plassen binnen korte tijd verdwenen.

Uitgangspunt voor het woongebied is een duurzaam (gescheiden) watersysteem. Al het schone hemelwater wordt zo lang mogelijk in het plangebied vastgehouden, waar het kan inziigen in de bodem en zo ten goede komen aan de grondwatervoorraad. Het vuil(afval)water wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Peyerstraat en Gildelaan.

Het huidige onbebouwde plangebied wordt bebouwd. Dit geeft vanuit wateroogpunt een geheel nieuwe situatie. De verharde oppervlakte neemt sterk toe door het realiseren van huizen met terrassen en opritten en de straten. Het water kan niet meer gespreid en gelijkmatig de grond in zakken maar moet eerst worden verzameld binnen het plangebied, om vervolgens in de grond te zakken. Om al het hemelwater te kunnen bergen, zijn voorzieningen nodig.

Uitgangspunt is dat het water dat op de kavel zelf valt, ook op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd moet worden. Op basis van ervaringscijfers blijkt circa 60% van de kavels verhard is. De oppervlaktes van de dakvlakken van huizen, garages, bijgebouwen en tuinhuisjes, stoepen, terrassen en opritten gezamenlijk bepalen de verhardingsmaat. Elke kavel moet op eigen terrein een bui van 35 mm kunnen bergen. De bewoners zijn verplicht deze bergingscapaciteit/infiltratievoorziening duurzaam in stand te houden. Specifieke nadere technische eisen worden gesteld aan de infiltratie en bergingsvoorzieningen op eigen terrein om het adequaat functioneren te kunnen garanderen en zonodig te kunnen controleren.

Al het water dat in het openbaar gebied valt dient in het openbaar gebied te worden geborgen. Ook in het openbaar gebied moet rekening gehouden worden met de berging van een bui van minimaal 35 mm. Hiertoe is een systeem van greppels en laagten ontworpen waar het water kan worden verzameld en waar het de bodem kan inziigen. De greppels begeleiden het assenkruis van de langzaam verkeersroutes, en zijn gekoppeld aan de noordgrens en aan de hoofdontsluiting. Hierdoor is een raster van greppels beschikbaar waar het water naar toe kan worden geleid. Dit geleiden geschiedt oppervlakkig via de woonstraten die in dwarsdoorsnede 'hol' zijn geprofileerd. Een uitgekiend peilenplan vormt de basis voor een goed functionerend duurzaam watersysteem.

Het systeem moet voldoende robuust worden uitgevoerd. In de nadere uitwerking en engineering van het stedenbouwkundig plan zal in detail het watersysteem doorgerekend en gedimensioneerd worden. Er is voorzien in mogelijkheden om indien nodig extra bergingscapaciteit te realiseren aan de oppervlakte of ondergronds. Het plan biedt hiervoor ruimtelijke mogelijkheden, daarnaast zijn er verschillende technische mogelijkheden voorhanden om dit ondergronds te realiseren.



2 Stedenbouwkundig plan



2.4 Groen

Groen vormt een van de dragende karakteristieken van de nieuwe woonomgeving. Het groen wordt ingezet om de variatie aan milieus binnen het plangebied te versterken. Groen ondersteunt de diversiteit die wordt nagestreefd.

Binnen de groenstructuur zijn lijnen, vlakken en punten te onderscheiden die samenhangen met de stedenbouwkundige structuur.

Lijnen

- 1 Gebroekerstraat en verlengde Gebroekerstraat: de voorname straat
- 2 Noordzijde; de oude trambaan
- 3 Oostzijde: langs het spoor
- 4 De historische route
- 5 De woonstraten: de groene straten

Vlakken

- 6 De noord-zuid zone: de centrale groenzone
- 7 De uitgeefbare gebieden: de woonkavels (dit nummer ontbreekt op de kaart aanduiding omdat deze gebieden het gehele plangebied omvatten)

Punten

- 8 De knopen

Elk van de onderscheiden lijnen, vlakken en punten kent een 'eigen' beplantingssortiment. Ter indicatie worden verschillende soorten hieronder aangegeven. De vaststelling van soorten zal in nader overleg bij de uitwerking van het plan plaats vinden.

- 1 Esdoorn, in aansluiting op bestaande beplanting
- 2 Acacia (*Robinia pseudo-acacia* cv), ter vervanging van de nu aanwezige italiaanse populier
- 3 Landschappelijke singelbeplanting op talud
- 4 Essen (*Fraxinus*) als begeleiding van de historische route
- 5 Sortiment met es (*Fraxinus*), haagbeuk (*Carpinus*), krent (*Amelanchier*) en kornoelje (*Cornus*) in wild verband, bij voorkeur meerstammig in de woonstraten
- 6 Hoogstamfruitbomen in strak gelid op de velden in de centrale groenzone
- 7 Hagen op alle perceelsranden, die grenzen aan het openbaar gebied. Per 10 meter haag wordt één boom in de haag opgenomen.
- 8 'Accentbomen' als tamme kastanje (*Castanea*) en linde (*Tilia*)

2 Stedenbouwkundig plan



2.5 Erfafscheiding

De erfafscheidingen bevinden zich op privé terrein. Omdat de erfafscheidingen medebepalend zijn voor de beeldvorming van het totale plangebied worden kwalitatieve eisen gesteld aan de erfafscheiding. Deze eisen worden nader omschreven in het beeldkwaliteitplan. Verschillende typen en kleuren hagen worden toegepast afhankelijk van het deelgebied. De centrale zone, de woongebieden, de groene knopen en de hoofdontsluiting kennen elk hun specifieke haag. In de hagen zijn ook boomvormers aanwezig. Bewoners krijgen hierbij de keuze uit variëteiten met een zuilvormige groeiwijze van een aantal soorten: meidoorn (Craetegus), kornoelje (Cornus), haagbeuk (Carpinus). Afhankelijk van de kavelgrootte en de ruimte zal het beplantingsplan voor de rand worden vormgegeven. Als vertrekpunt wordt uitgegaan dat per 10 meter tuin grenzend aan openbaar gebied, een zuilvormige boom in de haag, dus op prive terrein, aanwezig dient te zijn.

In de zone langs de historische route waar achterkanten aanwezig zijn, is ruimte gereserveerd in openbaar gebied om een landschappelijke beplantingssingel te realiseren, zodat een duurzaam groen beeld kan worden gegarandeerd.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3.1 Algemene typering

De sfeer en identiteit van het nieuwe woonmilieu in Echt zuid oost kan worden getypeerd als:

- a dorps wonen, informeel, ontspannen en gevarieerd
- b wonen in een groene omgeving
- c wonen in een gebied waar elementen van de cultuurhistorie aanwezig zijn
- d wonen in een gebied met vertrouwde architectuur
- e wonen in een duurzame omgeving

Het dorps wonen krijgt vorm door de combinatie van informele straatprofielen en gevarieerde bebouwing. Het groene wonen krijgt uitdrukking in de groene erfafscheidingen, het openbare groen langs de wegen en paden, de groene pleintjes en ruimtes binnen het plan. Het privé groen van de tuinen zal ook bijdragen aan het tot stand komen van een groen woonmilieu.

Het dorps wonen vertaalt zich onder andere in de keuze voor een vertrouwde hoofdvorm van de woningen. Een basaal rechthoekig volume met een zadeldak. Deze vorm benadert de oervorm van een woning in onze cultuur. Met deze sterke, archetypische hoofdvormen wordt in het plan op een gevarieerde wijze omgegaan. Straten en linten, hoven en erven bieden een terloopse compositie, die ook dorpen vaak kenmerkt.

De historie krijgt onder andere vorm door de oude veldroute en het veldkruis prominente plekken in het plan geven. Zicht op de kerktoeren en beleving van het landschap zijn ook aspecten die bijdragen aan de identiteit van een nieuwe woonomgeving op een plek die wordt gekenmerkt door een lange historie. Gebroek behoudt zijn eigenheid als zelfstandig buurtschap.

Door te kiezen voor een vertrouwde architectuur wordt ook in beeld aangesloten op de historische ontwikkeling qua sfeer en materialisering. Dorps bebouwingstypen zoals de linten en erven krijgen in het plan een belangrijke plek.

Duurzaamheid vertaalt zich onder andere in de keuze voor een duurzaam watersysteem waarin greppels een belangrijke rol spelen in het opvangen van schoon water. De greppels met hun groene bermen zullen het beoogde dorps beeld ondersteunen. Duurzaam geldt ook voor het verkeer. Langzaam verkeer routes bezitten letterlijk een centrale en veilige plek. De auto en het parkeren zijn op een rustige en ontspannen wijze geïntegreerd. Voor het bouwen gelden natuurlijk ook de regels in relatie tot 'duurzaam bouwen' overeenkomstig het beleid van de gemeente Echt-Susteren.

Bovengenoemde aspecten zijn op verschillende wijzen in het plan nader uitgewerkt. Hierdoor ontstaat gevarieerde woonmilieus, met herkenbare plekken en verschillende sferen. Binnen het plan is een aantal 'ensembles' te onderscheiden. De ensembles bezitten in zichzelf samenhang. De ensembles onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door verschillen in de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3.2 De ensembles

Gekozen is voor een 'ton-sur-ton' benadering ten aanzien van de ensembles. Niet voor harde confrontaties en eenvoudige contrasten. Er is gekozen voor subtiele verschillen, voor gradiënten en geleidelijke overgangen. De basisgedachte is die van het streven naar een eenheid voor het totale plangebied, waarbinnen zinvolle nuances zijn te herkennen.

Als hoofdensembles worden onderscheiden:

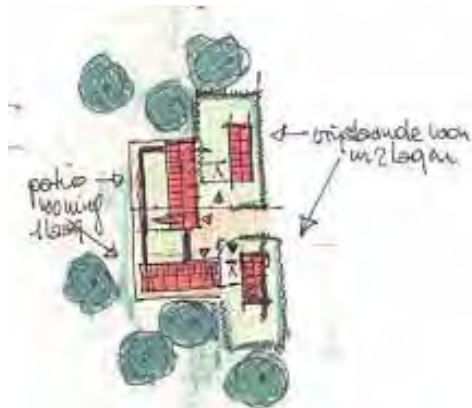
- 'Dorps wonen', dat een belangrijk deel van het plangebied omvat met gevarieerde linten van woningen die in de regel georiënteerd zijn op de straat.
- 'Erven wonen', met aan erven georganiseerde bebouwingsclusters die langs de centrale groenzone zijn gesitueerd en die in de regel meerzijdig georiënteerd zijn.

Binnen het 'dorps wonen' ensemble is een tweetal subensembles aanwezig

- Langs de voorname straat: de verlengde Gebroekerstraat die zich door zijn ligging, gestrektheid en profiel manifesteert als hoofdontsluiting. De voorname straat krijgt een eigen signatuur.
- Ter plekke van de groene driehoekige ruimtes die op een aantal plekken aanwezig zijn, de plekken onderscheiden zich binnen de structuur als groene knopen. De bebouwing aan de groene knopen krijgt een ten opzichte van de omringende omgeving onderscheidende uitdrukking.

Daarnaast is nog een beperkt aantal onderscheidende woonsituaties aanwezig zoals het wonen aan de 'karrensporen' en het wonen 'achter het lint'.

3 Beeldkwaliteitplan



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.3 Erven wonen

Algemeen:

De 'erven' zijn bijzondere bebouwingsclusters in een groene setting die in noord-zuidrichting de verbinding vormt tussen Gebroek en Echt. Deze bebouwingsclusters zijn opgevat als parels in het groen. Als ruimtelijk duidelijk afgebakende elementen in onderlinge samenhang. Elk van de clusters wordt als een geheel ontworpen. Stedenbouwkundige compositie, architectuur, erfafscheidingen, kleur- en materiaalgebruik en detailleringen zijn onderling afgestemd.

De architectuur van de erven is ingetogen van karakter. Het oertype van het huis vormt het vertrekpunt. De compositie rond het erf kent een duidelijke samenhang in hoofd- en bijgebouwen maar ook in erfafscheidingen en inrichting van het erf. Het materiaal- en kleurgebruik ondersteunt het beeld van een familie van verschillende gebouwen die onderlinge verwantschap bezitten.

De clusters bieden ruimte aan verschillende bebouwingstypen en -categorieën. Elk cluster is een compositie van grote en kleine woningen, vrijstaand en geschakeld, op grote en kleine kavels die een samenhangend geheel vormen.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

Erven wonen

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Gebouwen zijn georiënteerd naar het gemeenschappelijke erf. De gebouwen die op de erfgrans staan dienen zich ook naar de openbare ruimte oriënteren (dubbele oriëntatie).
- Per cluster is minimaal een gebouw op, of maximal 0.5 meter van, de erfgrans naar de groenzone gesitueerd
- Eigentijdse beeld, een interpretatie van architectuur die geïnspireerd is op de verschijning van hoeves en boerderijen, met voor- en achterhuizen, neven- en bijgebouwen. Met differentiatie in hoogtes.
- Archetype woonhuis en schuur als basisvorm van de bebouwing.

Bouwhoogtes:

- Maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's.
- Hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen en bescheidener bouwvolumes voor achterhuizen en bijgebouwen
- Goothoogte hoofdmassa mag maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het nevengebouw bezit een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Platte daken zijn toegestaan voor massa's die zich als bijgebouw manifesteren. De goothoogte bedraagt 3,20 m.

Basismateriaal:

- Basis: baksteen met accentenvlakken uitgevoerd in stuc- of keimwerk, natuursteen en hout. Ten aanzien van toepassing van glas gelden geen beperkingen.
- Aanvullende en overige materialen kunnen worden toegepast voor zover dit uit de samenhang kan worden gemotiveerd.

Kleurpalet:

- Naturel-materialen-kleuren domineren. Rustige tinten zijn toegestaan. Schreeuwende kleuren blijven achterwege.
- Baksteen: verzadigde en donkere uitstraling, spectrum van bruinrood tot donkermangaan.
- Keim- en stucvlakken zijn toegestaan, mits uitgevoerd in lichte tinten
- Pannen: gebouwsgewijze mix van orangerode en blauwgrijze tinten mogelijk.

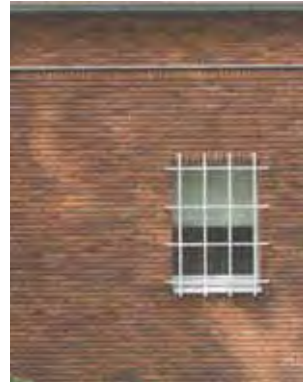
Dakvormen:

- Gebouwen hebben in de regel een zadeldak, zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan.
- De kapvlakken georiënteerd op het openbaar gebied zijn in de regel vlak, dakkapellen bevinden zich aan de erfzijde.
- Dakoverstek ontbreekt of is zeer bescheiden (maximaal 0,20 m). Dit vereist een goede en kwalitatieve detaillering op de overgang van gevel naar dak. Bakgoten ontbreken.
- Kappen zijn voorzien van keramische pannen (niet geglaazuurd) of met rietbedekt.
- Vanaf de straat beleefbare kappen met dakhellingen tussen 45 - 60°

Erf en -afscheidings:

- Erfafscheidings worden in samenhang met bebouwing ontworpen.
- Elk cluster is omsloten door erfafscheidings. Deze bestaat uit de bebouwing die op, of maximal 0.5 meter vanaf, de erfgrans is gesitueerd, tuinmuren (maximaal 50% van de omtrek, hoogte minimaal 1.8 m) en hagen (rest van de omtrek). De hagen bestaan uit een dubbele rij liguster (*Ligustrum vulgare*), een groenblijvende heester die maximale privacy biedt. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht. Tuinmuren ter hoogte van (voor) de gevels die georiënteerd zijn op de straat of het openbaargebied mogen maximaal 50 cm hoog zijn. De tuinmuren zijn uitgevoerd in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning.
- De toegang tot de erven is herkenbaar door bakstenen poeren (minimaal 1.8 m hoog)
- Het bewonersparkeren wordt op eigen terrein opgelost. Kavels vanaf 400 m² hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein, kavels kleiner dan 400 m² hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Garages worden in zeer geringe mate (0.1) meegeteld als parkeerplaats

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 Beeldkwaliteitplan

3.4 Dorps wonen

Het gevarieerde aanbod aan (half)vrijstaande -, geschakelde - en patio-woningen langs de verschillende typen straten, de linten, vormen de basis van het 'dorpswonen'-ensemble.

Samenhang binnen de diversiteit aan woningtypen is het vertrekpunt. Eenheid en rust zijn de motto's. Het archetype van de woning is ook hier de basis. Een helder met zadeldak bekapt bouwvolume. Korte patorijtjes en tweekappers voegen zich binnen dit principe, waardoor ze zich als één bouwvolume manifesteren.

Het ensemble 'dorps wonen' omvat het reguliere wonen binnen een groene setting. Binnen dit ensemble is een aantal verbijzonderingen aangebracht, zoals de groene pleintjes en de verlengde Gebroekerstraat, de voormalige Peutenweg, die als hoofdroute een voornamere statuur krijgt. Voor deze plekken gelden gedeeltelijk aanvullende / afwijkende beeldkwaliteitseisen.

De architectuur is in de regel ingetogen van karakter met een simpele basisvorm van een met zadeldak bekapt volume. Bij samengestelde bouwvolumes is een leesbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen aanwezig. Erfafscheidingen zijn uniform en wezenlijk onderdeel van de samenhang en de groene setting.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

Dorps wonen

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Eigentijdse architectuur, bij voorkeur met referenties naar regionale karakteristieken zoals de geaccentueerde omkadering van gevelopeningen, toepassen staande gevelopeningen.
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Alle hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie die op verschillende manieren kan worden uitgedrukt zoals met de situering van de voordeur, erkers, balkon of kap.
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens.
- Archetypische woning is vertrekpunt: eenvoudige hoofdvorm, bekapt met zadeldak.
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- Basis goothoogte voor dit ensemble van de hoofdmassa mag maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter.
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Een plat dak voor bijgebouwen is toegestaan.

Basismateriaal:

- Baksteen is hoofdmateriaal met accentvlakken uitgevoerd in glas en hout.
- Keim - en stucwerk in ondergeschikte mate aanwezig en uitgevoerd in lichte tinten.
- Afwijkende materialen zoals beton en zink zijn toegestaan (mits niet uitloogbaar).

Kleurpalet:

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend is binnen de landelijke sfeer (hoeve).
- Baksteen: van bruinrood tot mangaan.
- Keramische, niet geglazuurde pannen in blauwgrijze/antraciet tinten

Dakvormen:

- Woningen hebben in de regel een zadeldak. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan.
- Bij de hoekwoningen zijn samengestelde kapvormen toegestaan.
- Vanwege de goothoogte van de hoofdmassa op maximaal 4.5 meter zal de overgang van dak naar gevel speciale ontwerpaandacht vragen. Dakkapellen en andere interventies van de kap zijn toegestaan, ook aan de straatzijde.
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.2 meter). Bakgoten ontbreken.
- Daken zijn uitgevoerd in keramische pannen (niet geglazuurd), in blauwgrijze/antraciet tinten.
- Vanaf maaiveld is daklandschap goed beleefbaar: dakhellingen tussen 45 - 60°.

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op uitgeefbaar terrein tegen de kavelgrens gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht.
- De hagen bestaan uit een dubbele rij groene beuk (*Fagus sylvatica*) in driehoeksverband. In de hagen zijn bomen aanwezig. Hagen zijn aan de voorzijde van de woning minimaal 1,00 meter en maximaal 1.30 meter hoog.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, worden gemetselde tuinmuren (1.8 m hoog) in combinatie met de haag gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 0,5 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn van de hoofdmassa. Kavels > 400 m² hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.4.1 De voorname straat

De verlengde Gebroekerstraat vormt de vloeiende verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Echt en Gebroek. Deze straat krijgt een ruimer profiel dan de overige straten en wordt begeleid door grotere bomen (Esdoorn) in vergelijking tot de overige straten. De verlengde Gebroekerstraat is daarmee een voorname straat die zich op een aantal aspecten onderscheidt van de overige straten in het dorpse wonen.

De onderscheidende aspecten die de voornaamheid vertalen in grotere bouwvolumes met meer individualiteit, zijn:

- hogere goot- en nokhoogte toegestaan, (maximaal 6/13 meter),
- antraciet tinten pannen,
- baksteen hoeft niet hoofdmateriaal te zijn, keim- en stucwerk kunnen hele volume omvatten
- 'hardere' materialen (beton, zink, staal, mits niet uitloogbaar) zijn toegestaan, 'zachtere' materialen als houten gevels en riet ontbreken.
- de haag op de erfafscheiding is een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'purpurea').

Voor het overige gelden de regels voor het dorps wonen.

3.4.2 De groene knopen

Voor de woningen die grenzen aan de groene pleintjes wordt een eigen samenhang geschapen die op een aantal onderdelen verschilt van die van de omgeving. Het eigene van deze plekken krijgt vorm door de volgende maatregelen:

- de dakpannen zijn antraciet van kleur
- de gevels zijn vrijwel geheel licht gekeimd of gestuuccd
- als erfafscheiding wordt rode beuk (*Fagus sylvatica* 'purpurea') toegepast.

Voor het overige gelden de regels van het dorps wonen.



4 Openbaar gebied



4.1 Typering

Het openbaar gebied krijgt een informeel en groen karakter. De straten worden anders dan in een reguliere wijk. Geen rijweg, keurig opgesloten door stoepbanden met trottoirs en parkeervakken.

In het plangebied wordt de openbare ruimte getypeerd door zones van verharding waarover gelopen, gefietst en door auto's gereden kan worden. De verharde zones zijn voldoende breed dat er ook door bezoekers geparkeerd kan worden. De verharde zones worden altijd begeleid door groenzones. In de groenzones is ruimte voor greppels ten behoeve van de wateropvang en afvoer, voor het planten van bomen en struiken.

De planeconomische uitgangspunten noodzaken tot een compact openbaar gebied. In het openbaar gebied komt veel samen. Water, verkeer, groen, beheer en onderhoud, kabels en leidingen claimen elk ruimte, die beperkt is. Dit noodzaakt tot inventieve oplossingen en meervoudig grondgebruik.

Tegelijkertijd bepaald het openbaar gebied in belangrijke mate de sfeer en identiteit. Een dorpsse, groene en ontspannen karakteristiek kan alleen worden bereikt als de diverse ruimteclaims worden geïntegreerd.

De verschillende profielen van wegen en paden die voor het plangebied zijn bepaald vormen de weerslag van dit proces, waarbij gezocht is naar integratie van functies en gebruik. De openbare ruimteprofielen vormen de dragers van de ruimtelijke, verkeers-, water- en groenstructuur.

Materiaalgebruik

De wegprofielen zijn rustig en met een beperkt aantal aan materialen vormgegeven. Hoofdmateriaal wordt gevormd door donkere gebakken klinkers. Door met legverbanden te variëren wordt de verharding geleed in zones, die de rijweg optisch doen versmallen. Alle wegen zijn 30 km zone in het plangebied. Overal is de auto te gast, en staat het langzaam verkeer centraal. De openbare ruimte profielen worden begrenst door hagen.

De beide langzaam verkeersroutes die het plangebied letterlijk en figuurlijk doorkruisen worden uitgevoerd in asfalt. Deze paden worden hierdoor extra aantrekkelijk voor recreatief gebruik.

4 Openbaar gebied

4.2 Voorname straat

De voorname straat krijgt de grootste verkeersintensiteit te verwerken. De straat is daarom breder, krijgt over de gehele lengte een aparte parkeerstrook en een vrijliggend voetpad. De bestaande Esdoornbeplanting vanuit de Gebroekstraat wordt voortgezet met nieuwe bomen. De parkeerstrook en het voetpad wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, de rijweg in asfalt. Het hele profiel ligt op een oor, zodat water vrij naar de greppel kan afstromen.

Langs de greppel zijn de kavels zodanig gesitueerd dat over de lengte van bijna 400 meter slechts een beperkt aantal erftoegangen de greppel doorsnijden. Omdat de kavels groot zijn en toeritten worden gecombineerd zijn slechts 5 'overbruggingen' aanwezig. Deze overbruggingen worden uitgevoerd als een duiker die wordt opgesloten tussen twee wangen van metselwerk of beton.

De erftoegangen worden uitgevoerd in gebakken klinkers tot aan de erfgrans.

4.3 Groene straten

Groene straten kennen een verharde zone voor rijweg, parkeren en wandelen en een groenzone waar beplanting is opgenomen. De verharding bestaat uit gebakken klinkers. In straten met een hoge parkeerdruk wordt plaatselijk de groenzone benut als parkeerplaats.

De erftoegangen vanaf de rijweg tot aan de erfgrans worden uitgevoerd in grassteen.

De beplanting in de groenzones lijkt losjes gestrooid en kent geen zichtbare regelmaat. Door het toepassen van meerstammige bomen van de 2e en de 3e orde met een open kroonstructuur zoals essen (Fraxinus) wordt de ontspannen sfeer van deze straten ook in de beplanting zichtbaar.

De straten liggen hol en spelen een rol in het oppervlakkig transport van hemelwater naar de greppelstructuren.

Langs de uiterste noordgrens van het plangebied ligt een variant op het groene straatprofiel, in dit geval aangevuld met een greppel aan de zuidzijde en een eenzijdige laanbeplanting aan de noordzijde van de weg. Ter vervanging van de als onvoldoende duurzaam beoordeelde italiaanse populieren wordt Acacia (Robinia pseudoacacia) toegepast.



4 Openbaar gebied



4.4 Karrenspoor

Op een aantal plekken met een zeer lage verkeersintensiteit zijn 'karrensporen' aanwezig. Twee verharde sporen temidden van grazige delen duiden de rijweg aan. Auto's kunnen elkaar passeren omdat de groene zones voldoende draagkracht bezitten met behulp van grasstenen of ritterplaten.

4.5 Paden

Comfortabele geasfalteerde langzaam verkeerspaden doorkruisen het plangebied in oost-west en noord-zuid richting. De paden worden begeleid door smalle greppels en lage hagen en worden gebruikt door voetgangers en fietsers. Op plekken waar routes op de paden aansluiten en de greppels overbrugd moeten worden zal een robuust plankier worden toegepast.

Het oost-west verlopende pad wordt begeleid door eenzijdige laanbeplanting in de buitenbochten van het licht gebogen tracé. De beplanting bestaat uit essen.

De historische oost-west route doorkruist het plangebied letterlijk en passeert alle typen verkavelingen en openbare ruimtes die in het plan aanwezig zijn. Reguliere kavels met voorkanten, zijkanten en achterkanten, de erven, de boomgaarden en velden, de knopen en de hoofdontsluiting bezitten raakvlakken. Om binnen deze verscheidenheid als route herkenbaar te blijven wordt de historische route begeleid door hagen en greppels. Aan de voor, achter en zijkanten van de kavels ter hoogte van de route zijn kwalitatieve eisen gesteld.

4.6 Zone langs het spoor

De zone langs het spoor wordt uitgevoerd als een graspad. Dit pad vervult tevens een functie als onderhoudspad.

4 Openbaar gebied

4.7 Groene ruimtes

De boomgaarden

De centrale groenzone in noord-zuid richting vormt de belangrijkste groenzone. Tussen de clusters van de erven-bebouwing bevinden zich meerdere grotere en kleinere groene ruimtes die voor bewoners voor het gehele nieuwe woongebied van betekenis zijn, om te spelen, te luieren, te mijmeren en te wandelen.

In de beeldvorming voor het gehele gebied spelen deze zones een belangrijke rol. Hoogstamfruitbomen vormen de identiteitsdragers in deze zone. Strak in het gelid op een grazige vloer. De boomgaarden zijn niet vlakvullend maar laten ruimtes voor een deel open. De boomgaarden springen in een aantal gevallen over de weg heen. De boomgaarden refereren aan een ander gebruik van het gebied dan als woongebied, en daarmee ook impliciet naar een andere tijd.

De velden zijn omkaderd door greppels, en spelen daardoor ook een rol in het watersysteem. Eventueel capaciteitstekort in de opslag van water kan in de centrale groenzone worden opgelost door van een of meerdere velden het maaiveld te verlagen.

De groene knopen

De knopen liggen verspreid. De knopen spelen een rol voor het spelen en het watersysteem. De groene knopen zijn vooral herkenbare plekken. Een bestaande groene knoop herbergt het veldkruis tussen de drie Linden vlakbij het spoor.

De herkenbaarheid van de groene knopen wordt versterkt door toepassing van bijzonder bomen. Elke groene knoop wordt beplant met bijzondere bomen die kunnen uitgroeien tot monumentale exemplaren. Als soorten hiervoor komen in aanmerking: tamme kastanje (*Castanea*) rode beuk (*Fagus sylvatica* 'pupurea') en linde (*Tilia*).

4.8 Spelen

Het plan biedt de mogelijkheid om gespreid en voor verschillende doelgroepen speelgelegenheid aan te bieden. De groene knopen bieden ruimte voor kleine speelplekken voor de allerkleinsten in de directe nabijheid van de woning. De centrale groene zone biedt meerdere ruimere speelplekken. Bij de uiteindelijke situering en inrichting van de speelplekken kunnen de toekomstige bewoners een rol vervullen.

Het planconcept verdient passende speelvoorzieningen. Bij voorkeur geen felgekleurde catalogusobjecten. Gepleit wordt voor avontuurlijke spelaanleidingen. Boomstructuren, grondvormen, ruigtes en struinplekken sluiten beter aan bij het groen, dorps, duurzaam en ontspannen wonen in Echt zuid-oost.

4.9 Honden

In het plan zijn geen speciale voorzieningen opgenomen voor honden. Gelet op de structuur van het plan zijn er langs de noord- en oostgrens mogelijkheden hondenuitlaatbermen te realiseren indien gewenst. Hondenbezitters worden geacht zelf de uitwerpselen van hun honden op te ruimen. Hiervoor zullen in het plan passende voorzieningen (straatmeubilair) worden opgenomen.

4.10 Meubilair

De kern van het plan is een kwaliteitsvol en duurzaam beeld te ontwikkelen, in de beeldkwaliteit van de gebouwen en in de inrichting van het openbaar gebied. Alle inrichtingselementen dienen dit te ondersteunen. Het beeldkwaliteitplan stelt de kaders en toont de context. In het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) wordt verder uitgewerkt hoe het openbaar gebied wordt ingericht. Het gebruik van opdringerige kleuren en vormen worden gemedend. Gestreefd wordt naar een rustig beeld, dat in de loop der jaren aan kwaliteit zal winnen: mooi, schoon en veilig.

Voor de verlichtingsarmaturen wordt voorgesteld:

- paaltoparmaturen 4,75 meter lichtpunthoogte
- lantaarnmodel
- mast in off-black tint.

4 Openbaar gebied



profiel karrenspoor

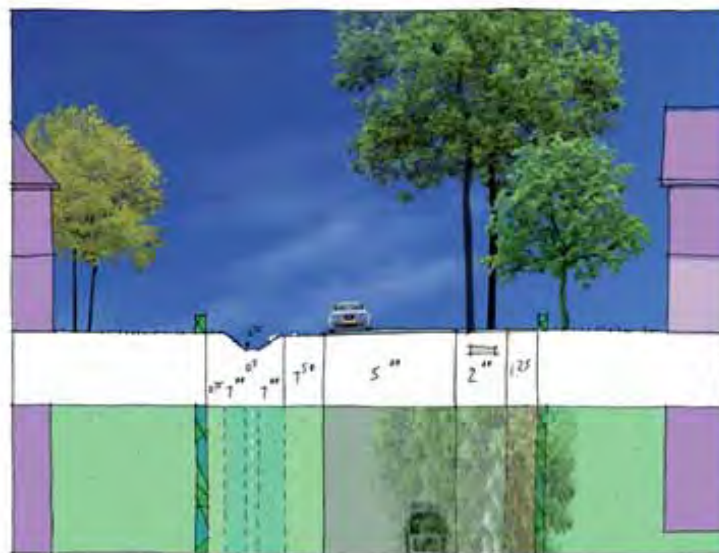
profiel historische route

profiel hoofdontsluiting

profiel woonstraat

Profielen: informele profielen zonder trottoir m.u.v. de hoofdontsluiting

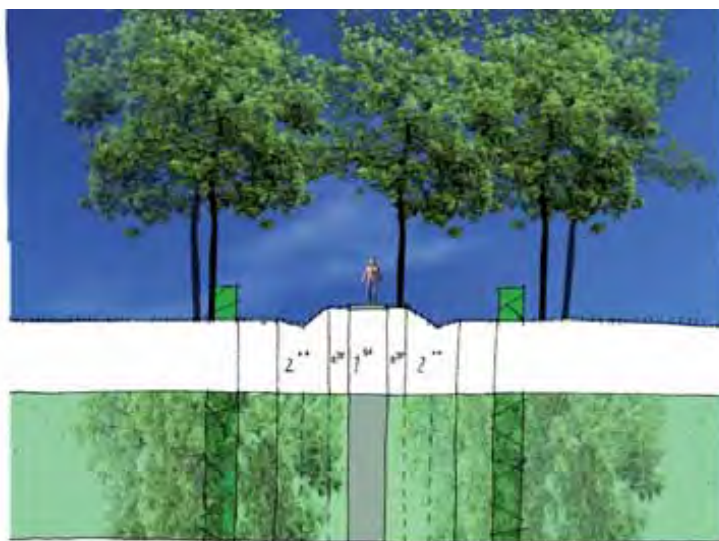
4 Openbaar gebied



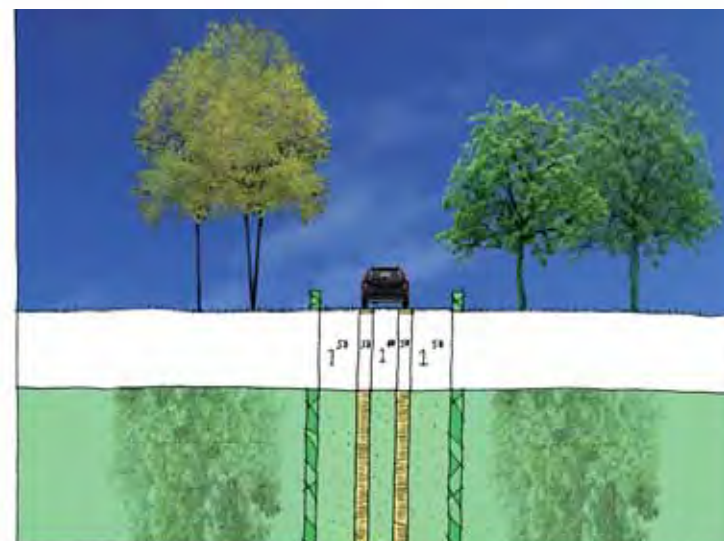
Profiel hoofdontsluiting



Profiel woonstraat



Profiel historische route



Profiel karrespoor