

Stedenbouwkundig plan De Helling, Vorstenbosch



COLOFON

Stedenbouwkundig plan De Helling te Vorstenbosch

Datum:
01 maart 2010

Projectnummer:
IND01-BER00047-01D

Opdrachtgever:

Gemeente Bernheze

In samenwerking met:

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
	1.1 Planlocatie	5
	1.2 Stedenbouwkundige visie	5
2.	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	6
	2.1 Stedenbouwkundig ontwerp	8
	2.2 Duurzaamheid	9

1. Inleiding



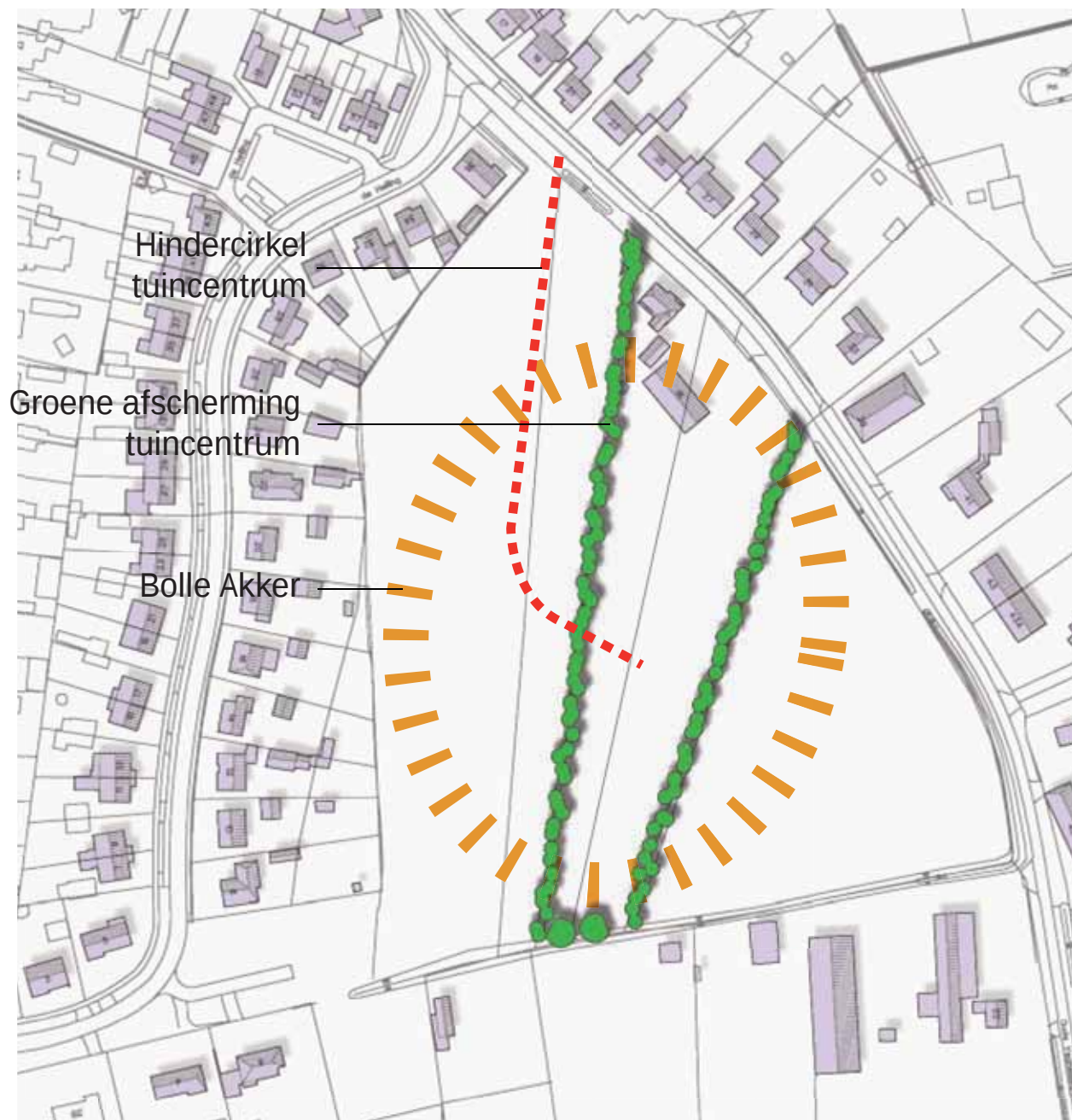
1. INLEIDING



1. INLEIDING



1. INLEIDING



1.1 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in het oosten van de kern Vorstenbosch op de overgang van het dorp met het agrarische landschap en het nabij gelegen beekdal van de Leijgraaf. In het westen wordt de locatie begrensd door de percelen van de woonbebouwing aan De Helling. In het oosten wordt de locatie begrensd door de Oude Veghelsedijk en het naastgelegen “tuincentrum”. In het zuiden is de locatie direct grenzend aan het agrarische landschap met zicht op het beekdal van de Leijgraaf.

In de huidige situatie is de ontwikkelingslocatie vanaf de Oude Veghelsedijk niet zichtbaar door de beplantingsstrook van het “tuincentrum” en vormt hierdoor een ondergeschikte rol in de beleving van de oostelijke dorpsrand. Echter de locatie bestuderend op een groter schaalniveau, heeft de locatie zowel landschappelijk als historisch gezien bijzondere kwaliteiten.

1.2 Stedenbouwkundige visie

De ruimtelijke visie voor ontwikkelingslocatie De Helling is gebaseerd op een aantal ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken die uit de analyse van de locatie (in groter verband) naar voren zijn gekomen:

- Realiseren van een landschappelijk verantwoorde afronding van het dorp waardoor er een karakteristieke dorpsrand ontstaat;
- Overgangszone realiseren tussen dorp en beekdal landschap;
- Ervaarbaar maken van de omgevingskarakteristiek, “bolle akker”.
- Structuurlijnen vanuit het landschap opvangen door middel van karakteristieke bebouwing;
- Rekening houden met de hindercirkel van het tuincentrum;
- Gebruik maken van groene afscherming van het tuincentrum.

Deze uitgangspunten zijn karakteristiek voor de locatie en haar directe omgeving en dienen behouden te blijven in de toekomst.

Vanuit de stedenbouwkundige visie is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het concrete plangebied.

2. Stedenbouwkundig ontwerp

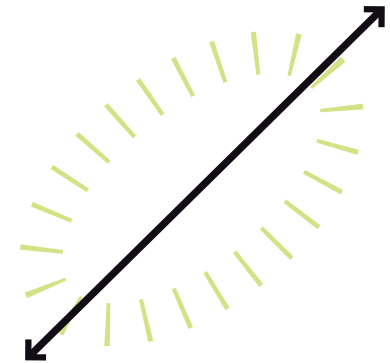


2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

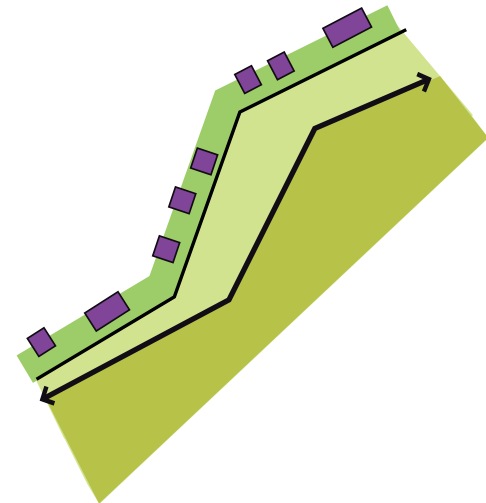


Stedenbouwkundig ontwerp

Ervaarbaarheid "Bolle akker"



Landschappelijke overgang dorp - beekdal landschap



2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

De locatie vormt de overgang van het stedelijke gebied van Vorstenbosch naar het landelijke gebied. In het stedenbouwkundig ontwerp oriënteert de nieuwe bebouwingsrand zich op het landschappelijke gebied. De overgang van het stedelijk gebied naar het landelijke gebied wordt in het ontwerp voor 'De Helling' op verschillende manieren vorm gegeven.

Om de overgang te realiseren is er gekozen voor de combinatie van de strakke rechte bebouwingslijnen en de ronden lijnen van het landschap/van de Bolle Akker. In het uiteindelijke ontwerp komt dit terug als korte geknikte rechte lijnen met een verspringende rooilijn. De knikken komen terug in de verkaveling als in de rijbaan. Door de knikken wordt het zicht op de bebouwing afgewisseld door zicht op het landschap. Door deze verkaveling zal de nieuwe dorpsrand geen harde rechte bebouwingswand geworden.

De nieuwe rand krijgt een dorpse uitstraling door een diversiteit aan woningtypen en door variaties in het kappenlandschap (langs- en dwarskappen) toe te passen.

Ook in de openbare ruimte zal de overgang van de dorpse sfeer naar het landschap terug komen. Doordat de rijbaan niet is gekoppeld aan de verkaveling, maar als "los" in de openbare ruimte ligt, wordt de openbare ruimte opgedeeld in twee zones. Het gebied ten westen van de rijbaan zal een formelere uitstraling krijgen, terwijl de zone ten oosten van de rijbaan een groene landelijke uitstraling heeft.



Plangebied: 17.153 m ²	100 %
Uitgeefbaar: 7.738 m ²	46 %
Achterpaden: 244 m ²	
Verharding: 3.243 m ²	
Half verharding: 695 m ²	
Groen: 5.232 m ²	30 %

Programma



Totaal aantal woningen: 26

Parkeerbalans:

Op eigen terrein: 16 p.p.

In de openbare ruimte: 36 p.p.

Totaal aantal parkeerplaatsen: 52 p.p.

2,0 parkeerplaatsen per woning

2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk item in de huidige stedenbouwkundige verkavelingen. De locatie van 'De Helling' is een smalle strook en door de milieucirkel van de naastgelegen tuinder wordt het te bebouwen gebied nog smaller. Een ideale zongerichte, noord-zuid-verkaveling is hierdoor niet mogelijk. Het plangebied zorgt voor een oost-westverkaveling. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is op een informele manier gezorgd voor een zo duurzaam mogelijke zongerichte verkaveling. Door de hoekverdraaiing in de verkaveling kunnen meer gevels van woningen gebruik maken van passieve zonne-energie. Passieve zonne-energie wordt verkregen doordat de zon via ramen de woning kan opwarmen. Hiervoor zijn geen extra maatregelen nodig.

In het stedenbouwkundig plan wordt de dorps sfeer mede bepaald door de diversiteit van het kappenlandschap. In het plan zitten zowel langs- als dwarskappen. Het ontwerp van het kappenlandschap zorgt voor een diversiteit in het straatbeeld en maakt actieve zonne-energie mogelijk bij 60% van de woningen.

Ook in de openbare ruimte is de duurzaamheid van de wijk zichtbaar. De wigvormige groene ruimte ten oosten van de rijbaan wordt voor een groot gedeelte gebruikt als opvanggebied voor regenwater. In deze zone worden laagtes aangebracht waarin het regenwater van de weg wordt opgevangen en langzaam kan infiltreren. Het regenwater van de daken zal op eigen terrein opvangen of geïnfiltreerd moeten worden.



-  Gevel geschikt voor passieve zonne-energie
-  Kap geschikt voor actieve zonne-energie
-  Infiltratie zone met wadi's

Duurzaamheids aspecten in 'De Helling'

