


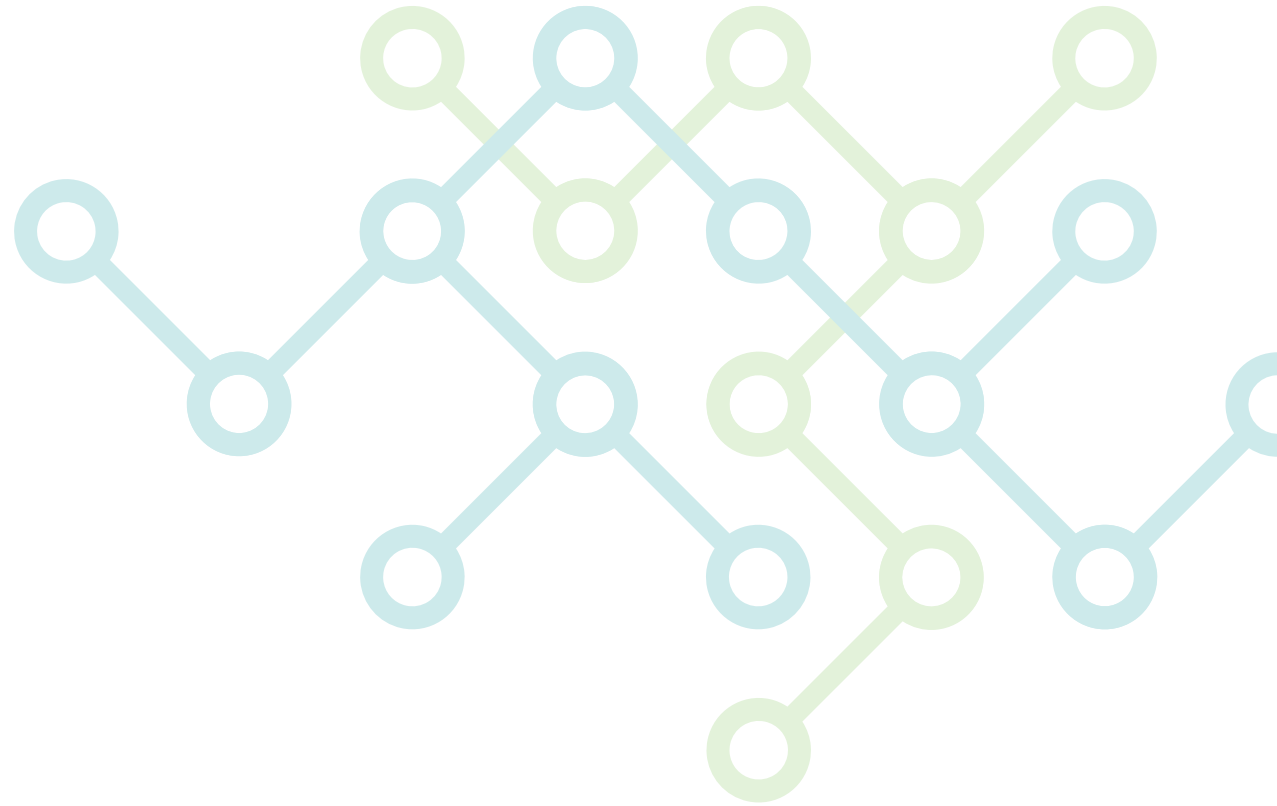


Beeldkwaliteitplan Loverbosch Fase III

P215765 | 13/09/22



**POUEROYEN
TONNAER**



Beeldkwaliteitplan Loverbosch Fase III

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 De natuur inclusieve woonwijk	7
1.4 Niveau van welstand	8
1.5 Doel van het beeldkwaliteitplan	8
1.6 Leeswijzer	8
2. Ruimtelijke context	10
2.1 Historie plangebied	10
2.2 Ruimtelijke structuur	11
2.3 Bebouwingstructuur	12
2.4 Functionele structuur	12
3. Planbeschrijving	13
3.1 De natuur inclusieve woonwijk	13
3.2 Planprincipes	14
3.3 Woongebieden	16
3.4 Wegenstructuur	18
4. Criteria Beeldkwaliteit	20
4.1 Beeldtaal bebouwing	20
4.2 Parkeren	33
4.3 Natuur inclusieve maatregelen	34

1. inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Asten heeft het planvoornemen haar dorpskern aan de oostzijde uit te breiden met de 3^e fase van Loverbosch. Zoals op veel plekken in Nederland staat de gemeente Asten voor een aanzienlijke woningbouwopgave, met name als het gaat om het realiseren van betaalbare woningbouw. Nu fase 1 is afgerond en fase 2 in uitvoering is, is fase 3 het laatste uit te werken deel van het Masterplan Loverbosch. De gemeente streeft ernaar om van Loverbosch fase 3 iets bijzonders te maken, waarvoor het thema “de natuur inclusieve woonwijk” is gekozen. Hierbij wordt nadrukkelijk om een invulling van het plan gevraagd waarbij natuur en biodiversiteit een centrale rol spelen. Binnen deze thematiek is ruimte voor een woningbouwprogramma van circa 250 woningen waarvan in eerste aanleg 180 woningen worden gerealiseerd. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vastgelegd in beeldkwaliteitseisen. Hiermee biedt dit document handvatten voor de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van de derde fase van Loverbosch, zoals uitwerking van concrete bouwplannen en inrichtingsplannen buitenruimte.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor Loverbosch Fase 3 is gelegen aan de oostzijde van de kern Asten, ten oosten van Loverbosch fases 1 en 2. Het gebied ligt ingeklemd tussen de N279 en de Koestraat en betreft momenteel een agrarisch perceel. Aan de noordzijde grenst het gebied aan een volkstuintencomplex. Zuidelijk zijn agrarische gronden gelegen. Het plangebied wordt alzijdig belend door watergangen waarvan de Beekerloop (gelegen aan de

zuidelijke- en westelijke grenzen van het plangebied) de belangrijkste is. Er zijn enige landschappelijke waarden binnen het plangebied aanwezig in de vorm van een historische Eik aan de westzijde en een bosschage aan de oostzijde tegen de N279 aan gelegen. Vanwege de natuur inclusieve insteek van het plan wordt geborgd dat deze twee landschapselementen behouden blijven in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging plangebied binnen gemeente Asten

1.3 De natuur inclusieve woonwijk

Zoals benoemd heeft de gemeente het doel van Loverbosch fase 3 een natuur inclusieve woonwijk te maken. Dit betekent dat er niet alleen gewoond wordt in de natuur, maar voornamelijk dat er gewoond wordt mét de natuur. De natuur wordt in feite als medebewoner gezien. Om te kunnen voorzien in de behoefte van de biodiversiteit / natuur is er een bepaalde basiskwaliteit openbare- en gebouwde omgeving nodig. Om deze te borgen, wordt er in voorliggend beeldkwaliteitplan specifiek ingegaan op natuur inclusief bouwen met specifieke eisen en maatregelen, naast reguliere beeldkwalitatieve uitgangspunten.



Figuur 2. Plangebied

1.4 Niveau van welstand

De gemeente Asten streeft naar een hoogwaardige leefomgeving, om te kunnen toetsen of nieuwe ontwikkelingen aan de gestelde / beoogde criteria voldoen, heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld "Welstandsbeleid Asten 3 februari 2015". Binnen de welstandsnota zijn vier welstandsniveaus toebedeeld aan de kern Asten te weten:

- Niveau 1 : hoog welstandsniveau
- Niveau 2: normaal welstandsniveau
- Niveau 3: laag welstandsniveau
- Niveau 4: welstandsvrij

Het niveau van welstand bepaald de mate van toetsing binnen het gebied. Getoonde tabel toont de mate van toetsing per welstandsniveau. Binnen het beeldkwaliteitplan wordt het toetsingskader doorvertaald naar concrete inrichtings- en vormgevingseisen. Het plangebied voor Loverbosch fase 3 valt binnen de zonering welstandsniveau 2 en heeft een normaal niveau van welstand.

1.5 Doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van Loverbosch. Het dient ter inspiratie voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Tevens dient het als leidraad voor de gemeente als beoordelingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het dient als overbruggende factor tussen het stedenbouwkundig plan en het bouwplan / de uitvoering van de wijk. Middels een beeldkwaliteitplan wordt voorzien dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de

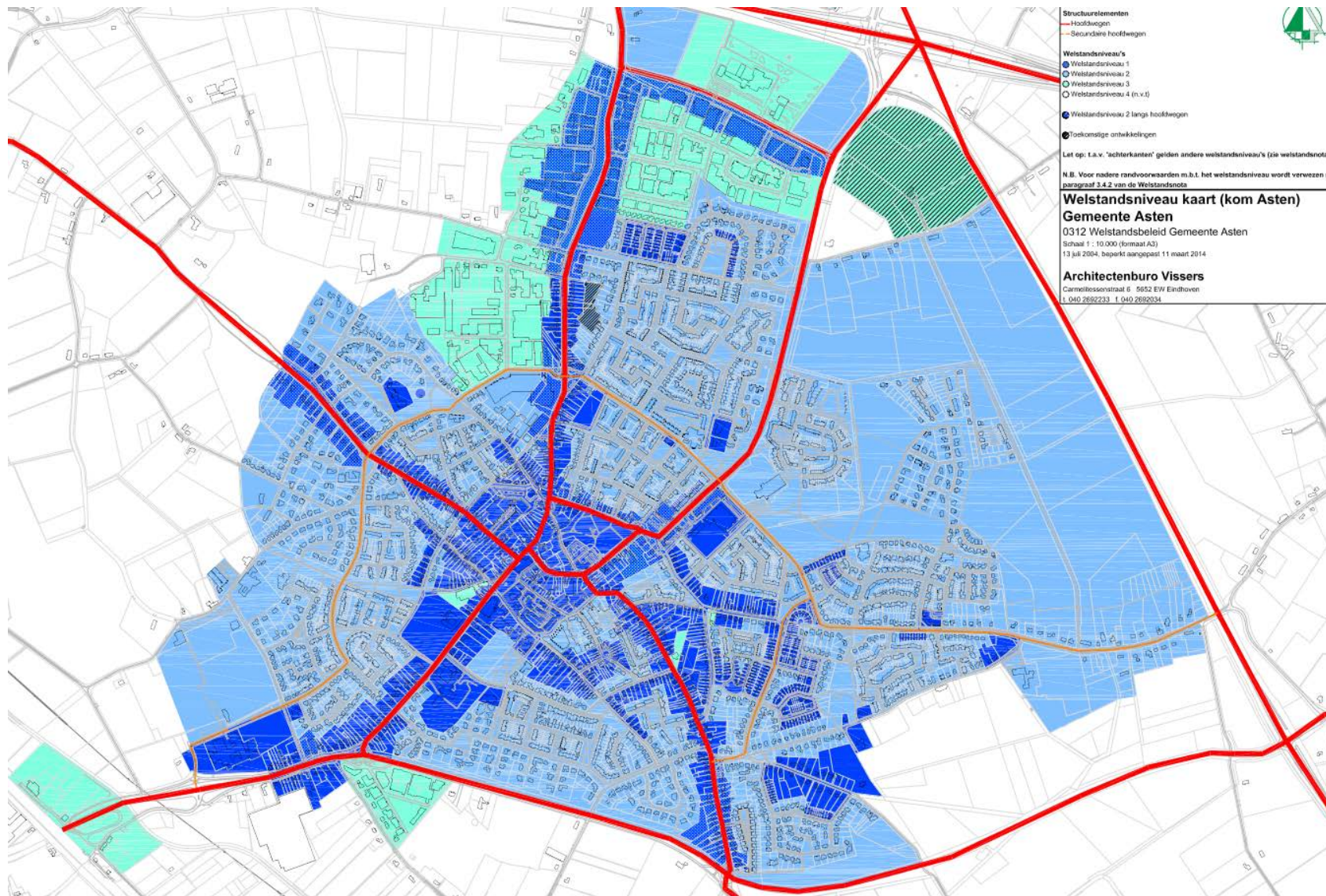
bebouwing, kavels, openbare ruimte en woonwijk als geheel tot uitdrukking komt.

1.6 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt kort stilgestaan bij de ruimtelijke context van Loverbosch. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan Loverbosch fase 3 globaal uiteengezet. Hierna volgen de hoofdstukken met betrekking tot beeldkwaliteit. Hierin worden de beoogde beeld- en inrichtingseisen per deelgebied beschreven. Afsluitend worden de concrete welstandseisen voor de woongebieden, openbare ruimte en natuur inclusieve maatregelen beschreven.

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 4
A hoofdaspecten	plaatsing / situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massa-onderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevelementen				
C detailaspecten	materialen (onderdelen)				
	kleuren (onderdelen)				
	detaillering (onderdelen)				
wel:	Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.				
niet:	Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.				

Figuur 3. Tabel niveau van welstand en beoordelingsaspecten



Figuur 4. Welstandskart gemeente Asten

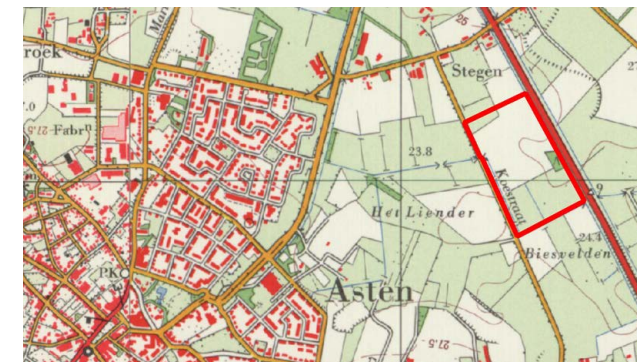
2. Ruimtelijke context

2.1 Historie plangebied

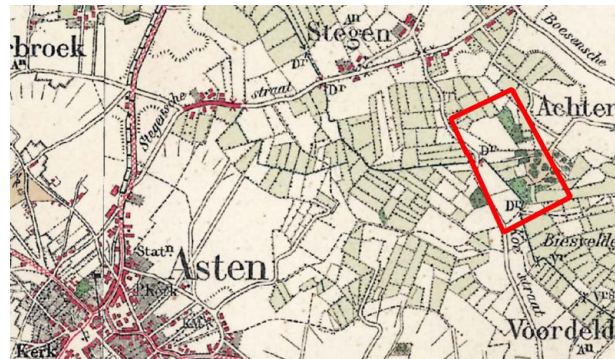
Asten is ontstaan op de flank van een dekzandrug aan de rand van het beekdal van de beek de Aa. Dergelijke plekken hadden eigenschappen welke gunstig bleken voor bewoning en landbouw. Deze eigenschappen maakte dat er in de regio diverse nederzettingen zijn ontstaan. Vanuit deze nederzettingen werd het zandgebied ontgonnen; eerst in de directe omgeving van de kern, naarmate de zandgronden in de directe omgeving grotendeels ontgonnen waren werd er in een wijdere omgeving ontgonnen. Dit ging door tot aan de 20^e eeuw, vanaf dit moment begon men ook de veen en heidegronden te ontginnen waarna de agrarische activiteiten in het gebied toenamen. De ontwikkeling Loverbosch is op de overgang van de oudere naar de jongere zand ontginningen gelegen. In de vroege jaren van de vorige eeuw bestonden de gronden voornamelijk uit een fijnmazig verkavelingspatroon welke ingericht was voor gras- en bouwland, afgeschermd met fijnmazige kavelbeplanting. Het fijnmazige mozaïek landschap uit die tijd is door de jaren heen met de schaalessprongen in de landbouw getransformeerd naar een efficiënt verkaveld agrarisch landschap met grotere percelen. De Beekerloop, die op historische kaarten dwars door het gebied loopt, is met dezelfde verschaling functioneel ingericht en kent tegenwoordig een recht beloop. Naast de agrarische en landschappelijke transformatie is de kern Asten in dezelfde periode enorm gegroeid waarbij er stukje bij beetje stukjes agrarische gronden bebouwd zijn.



Figuur 5. 1900



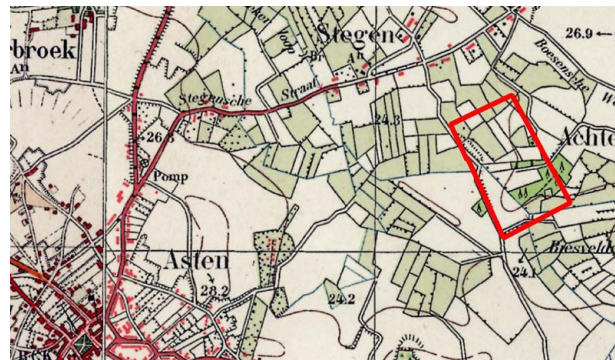
Figuur 8. 1980



Figuur 6. 1920



Figuur 9. 2000



Figuur 7. 1940



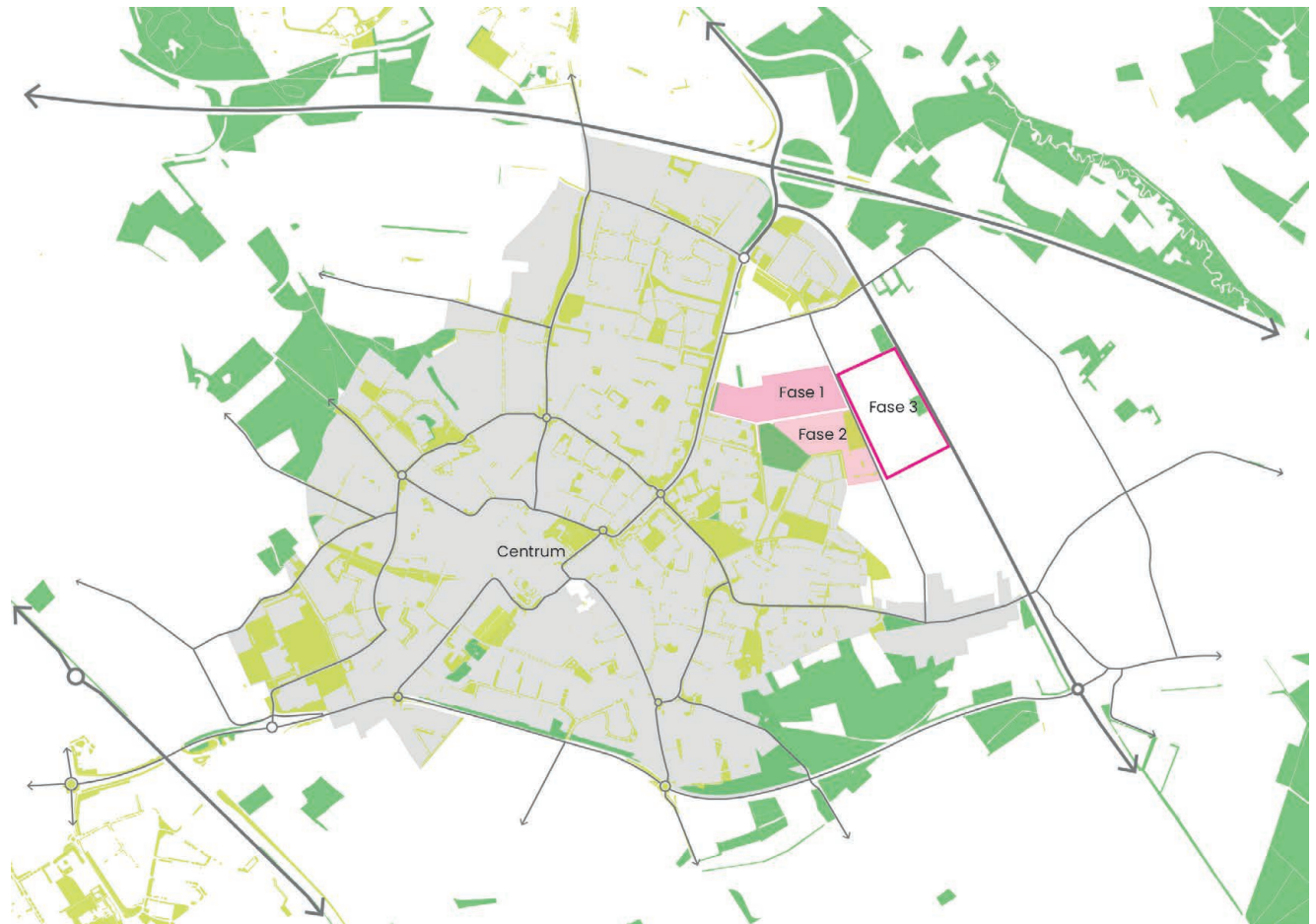
Figuur 10. 2019

2.2 Ruimtelijke structuur

Landschap

Loverbosch fase 3 is gelegen aan de oostzijde van de kern Asten in het voormalig beekdal van de Beekerloop. De locatie bestaat uit gronden welke momenteel in gebruik zijn voor agrarische doeleinden als bouwland of grasland. In de nabijheid zijn diverse fiets- wandel- en ruiterroutes gelegen.

Van het kleinschalige mozaïek-landschap is in de huidige situatie nog weinig dat er aan herinnert. Echter zijn er nog enkele elementen aanwezig welke een herinnering zijn aan het oude landschap zoals de aaneenschakeling van veldjes en kleine populierenbossen die een reeks aan doorzichten en coulissen vormen. Deze elementen markeren de overgang van dorp naar landschap. Binnen het plangebied is één van deze coulissen gelegen, het populierenbosje aan de oostelijke zijde. In het stedenbouwkundig plan wordt er specifiek aandacht besteed aan het behouden en versterken van dit element. Ten westen van het plangebied Loverbosch fase 3 begrensd de Koestraat het agrarisch perceel. De Koestraat betreft een smalle landweg, geleid door greppels en een robuuste eikenlaan. Binnen het plangebied is een waardevolle eik aanwezig aan de westzijde, deze wordt in het plan behouden.



Figuur 11. Groenbestand Asten

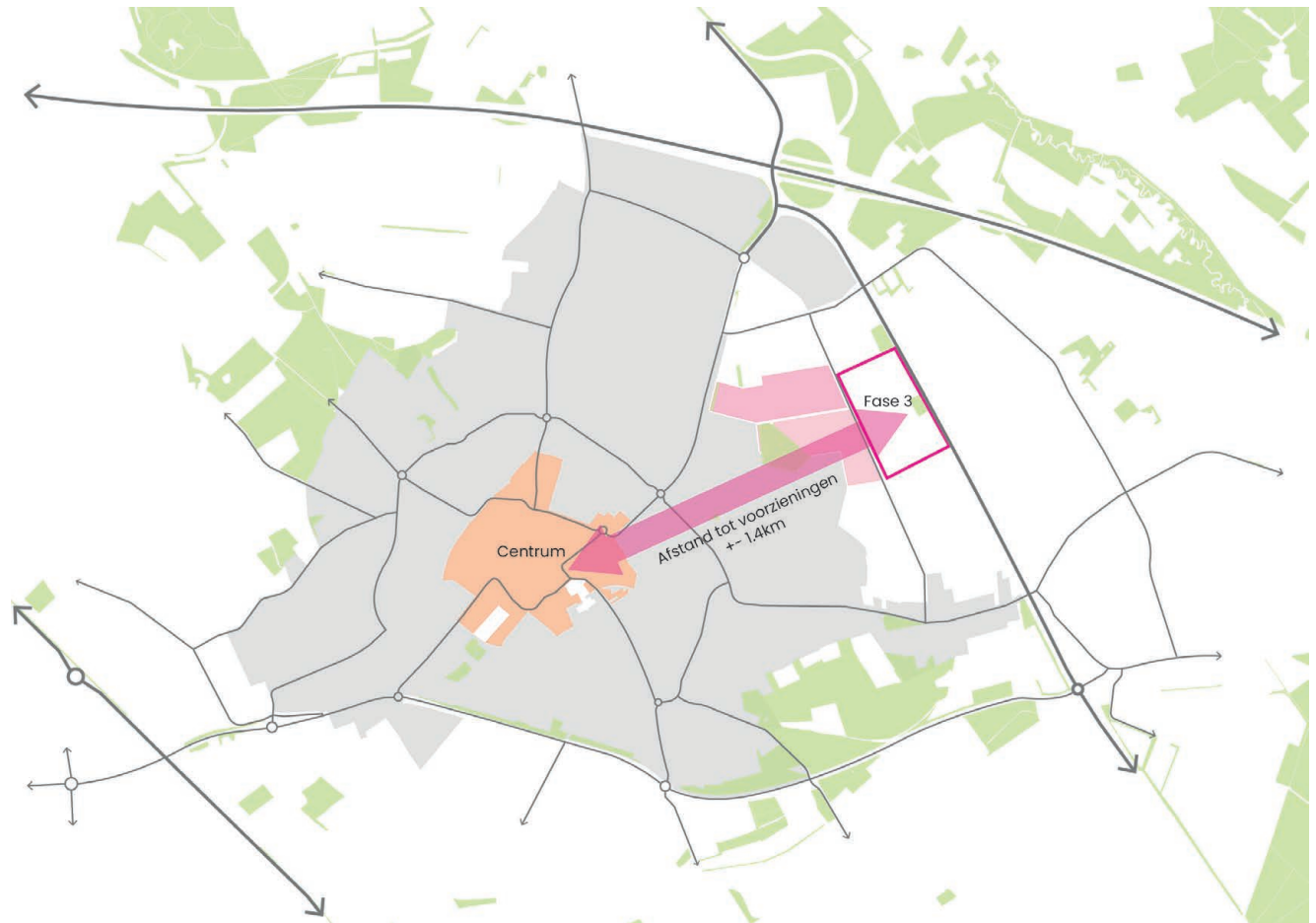
2.3 Bebouwingstructuur

De bebouwde omgeving van Loverbosch fase 3 bestaat voornamelijk uit boerderijen en de bebouwing van Loverbosch fases 1 en 2. De planlocatie zelf is momenteel onbebouwd. De voorgestane ontwikkeling sluit aan bij de woonfuncties van de, aan de westzijde grenzende, eerste en tweede fases van Loverbosch. De bebouwing binnen de eerste twee fases van Loverbosch bestaat uit diverse woningtypologieën waaronder aaneengesloten woningen (rijwoning), twee-aan-een gebouwde woningen en vrijstaande woningbouw. De bebouwing binnen Loverbosch fase 3 zal grotendeels in deze drie typologieën worden uitgevoerd. Tevens is er ruimte gereserveerd voor appartementen en innovatieve woonvormen, dit kunnen bijvoorbeeld tiny / small houses zijn of bijvoorbeeld een woonconcept waarbij de gemeenschappelijke voorzieningen door de bewoners gerealiseerd en beheerd worden. De specifieke vorm wordt nog nader vastgesteld.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied bestaat momenteel uit gronden welke in gebruik zijn als agrarisch grasland en bouwland (akker). De agrarische functie zal binnen de plancontour komen te vervallen ten behoeven van woningbouw. De gronden ten zuiden van het plangebied zijn in gebruik als agrarische gronden. Deze zullen hun agrarische functie blijven behouden. De planlocatie ligt hemelsbreed op 1,5km van het centrum en kernwinkelgebied van Asten. Binnen het centrumgebied zijn functies zoals detailhandel, supermarkten, apotheker e.d. gelegen. In zuid westelijke richting zijn diverse (basis)scholen gelegen. Bovengenoemde functies liggen allen binnen een redelijke fietsafstand, om de aantrekkelijkheid voor de fietser te vergroten, worden er binnen het plan fietsvoorzieningen opgenomen.

Binnen het plan wordt uitsluitend woningbouw voorzien met de bijhorende infrastructurele, groene, water- en ecologische functies.



Figuur 12. Ligging plangebied ten opzichten van centrumvoorzieningen

3. Planbeschrijving

3.1 De natuur inclusieve woonwijk

Voor Loverbosch fase 3 heeft de gemeente het streven iets bijzonders te maken. Hierbij is de keuze gemaakt Loverbosch fase 3 als natuur inclusieve woonwijk uit te voeren. De insteek is dat de aanwezige flora en fauna ook als “bewoners” van het plangebied worden gezien waardoor er specifiek nagedacht moet worden over het faciliteren van deze flora en fauna en op wat voor een manier dit gedaan moet worden. Voordat er nagedacht kan worden over de specifieke inrichtingswensen van de flora en fauna is het van belang te weten welke flora en fauna er in- en om het plangebied leven. Om dit inzichtelijk te krijgen heeft Staro b.v. onderzoek gedaan naar welke flora en fauna het plangebied tot hun leefgebied rekenen alsmede of er beschermde planten of diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Aan de hand van het onderzoek heeft Staro een soortenmatrix opgesteld met daarin de dieren welke leven in- en om het plangebied en welke soorten zich wellicht zouden kunnen vestigen binnen het plangebied. In de matrix zijn vervolgens inrichtingseisen per diersoort opgenomen aan de hand van:

- Voortplantings- en verblijfsplaatseisen;
- Veiligheidseisen;
- Voedselvoorziening.

Naast de inrichtingseisen zijn er ook beheermaatregelen noodzakelijk om de instandhouding van de leefgebieden te kunnen waarborgen.

Voor de biotopen is, in combinatie met ecologische en landschappelijke structuren, het plangebied opgedeeld in drie biotopen (leefgebieden) te weten:

- Het bosrijke biotoop, gelegen langs de provinciale weg op de hogere gronden en aansluitend aan de al aanwezige boselementen (populierenbosjes);
- Het kruidenrijke biotoop, centraal gelegen binnen het plangebied op het lagere deel van het plangebied en vormt het verbindende element tussen de drie biotopen;

- Het waterrijke biotoop: gelegen aan de west- en zuidzijde van het plangebied nabij de Beekerloop en de sloten van de Koestraat. De Beekerloop vormt hier de stedenbouwkundige en ecologische drager.



Figuur 13. Stedenbouwkundig ontwerp Loverbosch fase III

3.2 Planprincipes

Landschappelijke casco als drager

Binnen het plan Loverbosch fase 3 is het landschappelijk casco de drager van het plan en heeft het realiseren van een robuust landschappelijk casco ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig. Dit casco dient als kapstok waaraan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan opgehangen wordt. Het landschappelijk casco wordt gezien als het primaire leef- en foerageergebied van de aanwezige (en toekomstige) diersoorten. Vanuit deze gedachte is het ruimtelijk concept opgesteld.

Bestaande landschappelijke elementen handhaven en versterken:

De bestaande landschappelijke elementen worden gezien hun ecologische en landschappelijke waarde behouden. Ze betreffen het startpunt van waaruit de landschappelijke elementen worden uitgebreid.

Landschappelijke elementen uitbreiden:

Aan de oostelijke rand van het plangebied bevinden zich twee bosschages (één centraal in het gebied en één aan de rand binnen het terrein van het volkstuintencomplex). In de loop der tijd hebben zich verschillende flora en fauna binnen deze bosschages gehuisvest. Middels het onderling verbinden van de bosschages door een robuuste groene zone aan te brengen, ontstaan er mogelijkheden tot migreren door het plangebied, wat natuurlijke successie bevordert. Als bijkomend voordeel biedt de groene omkadering een bufferzone tussen de N279 en het (toekomstig)woongebied. De groene omkadering dient tevens als uitgangspunt voor het landschappelijke casco.

Inrichten volgens drie biotopen:

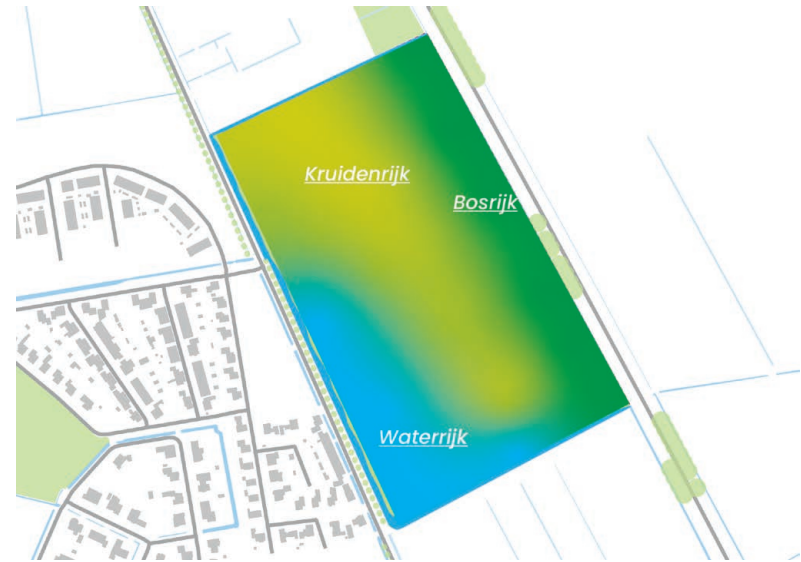
Binnen de bovengenoemde landschappelijke kaders kunnen drie biotopen worden aangeduid. De begrenzingen van de biotopen zijn geen harde grenzen maar zullen geleidelijk in elkaar overlopen waarbij er hotspots worden gerealiseerd waar verschillende biotopen samenkomen en een grote diversiteit aan flora en fauna te vinden zal zijn. De diversiteit tussen de drie biotopen zal zich voornamelijk uiten in de inrichting van de openbare ruimte, te denken valt aan: beplanting, inrichting waterhuishouding, takkenrillen, erfafscheidingen etc.

Biotopen met elkaar verbinden:

Vervolgens zijn de landschappelijke elementen en de biotopen aan elkaar gekoppeld middels grote robuuste groenzones. Deze zijn ruim opgezet en dienen als migratieaders binnen het plangebied. Vanwege de aard van deze zoneringen zal verharding en parkeren binnen deze zonering beperkt worden, waarmee flora en fauna voldoende ruimte krijgt om in het gebied te foerageren.



Figuur 14. Landschappelijk casco als drager



Figuur 16. Inrichten volgens de drie biotopen



Figuur 15. Landschappelijke elementen uitbreiden



Figuur 17. Creëren migratieaders

3.3 Woongebieden

Het landschappelijke casco en de waterstructuur vormen samen de hoofdstructuur voor de verkaveling van de woongebieden. Deze liggen als eilandjes binnen het landschappelijk casco. De woongebieden bieden ruimte voor in totaal 180 woningen en (70) appartementen. Ook is er een reserveringsgebied voor toekomstige invulling met innovatieve woonvormen.



Figuur 18. Bosrijke biotoop

Bosrijk wonen

Het grootste gedeelte van de (grondgebonden)woningen is binnen het bosrijke- en kruidenrijke biotoop te vinden. Hierbinnen is een verscheidenheid aan woningen te vinden in de vorm van appartementen, vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en twee-aan-een gebouwde woningen. Het robuuste landschappelijk casco biedt de mogelijkheid elk woongebied een relatie te geven met het natuur inclusieve karakter van de wijk. Tevens vormt het casco de openbare ruimte voor de bewoners.

Vanwege de zelfstandige vorm en ligging van de appartementengebouwen is het mogelijk hier bijzondere bebouwing te realiseren. Deze wordt geïnspireerd op het natuur inclusieve karakter en de bijzondere locatie van het bosrijke biotoop. Doel is om in de bebouwing een groter aandeel natuur inclusieve maatregelen te implementeren. Aan de noord oostelijke zijde van het plangebied is een veld gereserveerd voor bijzondere- en innovatieve vormen van woningbouw waarbij natuur inclusiviteit en duurzaamheid ontwerpthema's zullen zijn.

Doordat het bosrijke biotoop als langgerekte groenzone langs de gehele oostzijde middels inprickers wordt vervlochten met het woongebied, kan een groot aandeel van de woningen aan het groen grenzen. De sfeer van 'wonen in het groen' wordt versterkt door verkeersruimte te beperken. Parkeren wordt in parkeerkoffers in de woonvelden voorzien, waardoor er zo min mogelijk blik in de openbare ruimte aanwezig is.

Kruidenrijk wonen

Binnen het kruidenrijke woongebied geldt eenzelfde principe. Verkeersruimten worden beperkt en parkeren wordt voornamelijk in koffers gesitueerd. Dit tezamen met de beperkte diepte van voortuinen maakt dat er een sterke relatie tussen bebouwing en landschappelijk casco ontstaat. Het casco kan als het ware tot aan de voordeur doorlopen, woningen staan 'in het groen'. De fietsroute welke het kruidenrijk wonen begrenst, maakt een smalle autoluwe woonstraat met een rustig en groen karakter. Het kruidenrijke woongebied wordt aan de westzijde begrensd door de hoofdontsluitingsweg van de wijk. De vrije ligging van de weg tezamen met de robuuste waterstructuur, bomenlanen en parkeren uit het straatbeeld maakt het woongebied een informeel en verwelkomend element binnen de wijk. De woningen langs de hoofdontsluiting bewegen mee met het verloop van de weg. Blinde gevels op openbaar gebied worden hiermee uitgesloten.



Figuur 19. Kruidenrijke biotoop

Waterrijk wonen

Het waterrijk wonen is gelegen te midden diverse waterstructuren. Aan de west- en zuidzijde wordt dit gebied begrensd door de Beekerloop. Deze krijgt binnen het stedenbouwkundig plan een nieuwe profilering en natuurvriendelijke oevers. Deze levert een belangrijke bijdrage aan het landschappelijke casco en de biodiversiteit. Aan de noordzijde van het waterrijk wonen wordt het woongebied begrensd door het "wadi-landschap". Het "wadi-landschap" is een reeks van wadi's welke volgens het vroegere tracé van de Beekerloop in het plangebied gelegen is. Het wadi-landschap wordt gecombineerd met een struinpad welke aansluit op het struinpad langs de Beekerloop. Hiermee wordt de belevingswaarde van de natuur inclusieve wijk versterkt. De bebouwing binnen dit deelgebied bestaat uit een mix van aaneengesloten-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. De woonvelden zijn dusdanig gesitueerd dat de woningen voornamelijk naar de landschappelijke ruimtes zijn georiënteerd. De lagere bebouwingsdichtheid draagt



Figuur 20. Waterrijke biotoop

bij aan enerzijds een gelijkmatige overgang naar het casco en anderzijds een verwelkomende entree naar de wijk. De woningen worden binnen dit veld vanaf de hoofdroute ontsloten, hierdoor blijft het gebruik van verharding beperkt en is er meer ruimte voor het landschappelijk casco.

3.4 Wegenstructuur

De wegenstructuur is verdeeld in twee categorieën: de hoofdverkeersader, en de secundaire aders. De hoofdverkeersader is de primaire ontsluiting van het plangebied en de diverse woonvelden. Deze sluit aan op de Koestraat en is gelegen centraal in de wijk. De ligging centraal in het wadi-landschap voorkomt dat er ongewenst wordt geparkeerd langs de ader. Vanaf de hoofdontsluiting loopt de secundaire ontsluiting welke de woonvelden ontsluit. Deze hebben een ander straatprofiel en materialisatie waarmee ze beter inpasbaar zijn binnen de landschappelijke setting. Op diverse locaties is gekozen een extra breed trottoir van circa 3 meter breed toe te passen. Deze is ook toegankelijk voor de auto waar men boodschappen e.d. kan uitladen en hulp, bezorg- en verhuisdiensten bij de woningen kunnen komen. De brede trottoirs zijn alleen bestemd voor laden en lossen. Er worden maatregel getroffen om te zorgen dat er uitsluitend in de parkeervakken wordt geparkeerd. Deze maatregelen variëren van het neerleggen van boomstammen en stenen tot het aanleggen van taluds voor wadi's.



Figuur 21. Parkeerplaatsen



Figuur 22. Wegenstructuur



4. Criteria Beeldkwaliteit

4.1 Beeldtaal bebouwing

Eenduidige hoofdmassa

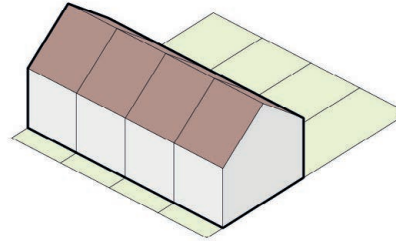
De woningen worden uitgevoerd als een eenduidig helder volume met een herkenbare vorm als woning bestaande uit één, anderhalf of twee bouwlagen met een kap over één of twee lagen. Bijgebouwen, garages, op- en aanbouwen zijn derhalve ondergeschikt aan het hoofdvolume en dienen dusdanig te worden uitgevoerd dat het hoofdvolume zijn herkenbare vorm als woning behoudt.

Situering op de kavel

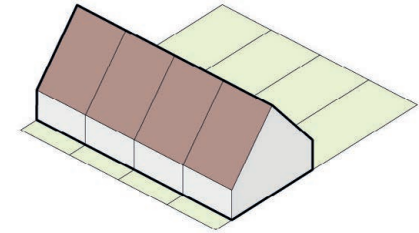
De woningen worden dusdanig op de kavel gesitueerd dat er duidelijke gerichtheid naar de straat aanwezig is en er voldoende onderlinge interactie tussen openbaar – privé aanwezig is. Bij hoekwoningen geldt dat er een tweezijdige oriëntatie aanwezig moet zijn (gericht op openbaar gebied). Bij langere rijen woningen, geldend vanaf rijen van 5 woningen, wordt er gezocht naar variatie in onder andere de situering op de kavel waarmee een verspringende rooilijn ontstaat.

Kapvormen rijwoningen

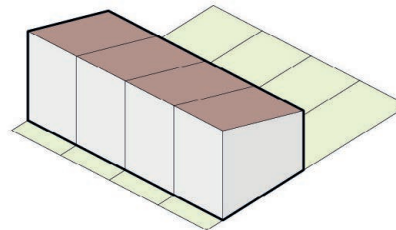
De woningen worden voorzien van een duidelijke kap. Om de gewenste variatie binnen de wijk door te vertalen naar de woningen zijn er diverse kapvormen mogelijk te weten: zadeldaken (in langs of dwarsrichting), welke ook over meerdere lagen kunnen worden uitgevoerd, lessenaarsdaken en mansarde daken.



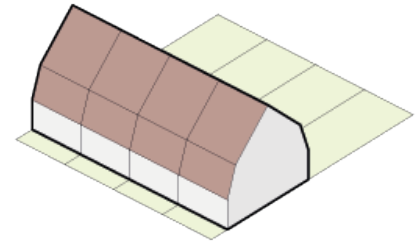
Figuur 23. Zadeldak



Figuur 25. Zadeldak over meer dan één laag



Figuur 24. Lessenaarsdak



Figuur 26. Mansardedak



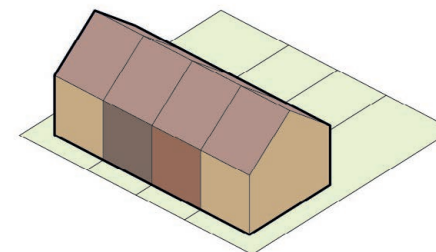
Rijwoningen detaillering en verbijzondering bij lange rijen (vanaf 5 woningen)

Binnen Loverbosch fase 3 wordt beoogd de grote variatie in het landschappelijk casco door te vertalen naar de bebouwing. Om te borgen dat er voldoende variatie in de bebouwing ontstaat en er geen "saai" en grote mate van repetitie in gevelwanden ontstaat, zijn er diverse verbijzonderingsmogelijkheden die moeten worden toegepast. Deze verbijzonderingen zijn van toepassing op rijen vanaf 5 woningen.

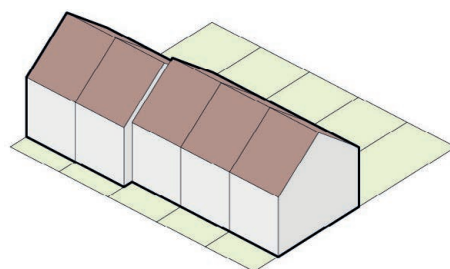
Binnen de velden wordt gezocht naar een menging van typologie wat automatisch een bepaalde mate van variatie met zich mee brengt zoals diversiteit in korrelgrootte, kapvormen en oriëntatie. Daarnaast is er in diverse velden gezocht naar een afwisselend straatbeeld middels het onderling verschuiven van rooilijnen tussen bouwmassa's. Daarmee ontstaat een divers straatbeeld met enerzijds woningen welke een ondiepe voortuin en grotere mate van interactie tussen openbaar en privé kennen en anderzijds woningen met een diepere voortuin waar weer meer ruimte is voor een natuur inclusieve invulling is. Hierbij geldt dat de rooilijn in of tot maximaal 2 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens is gesitueerd.

Om het gewenste beeld met een bepaalde mate van variatie te borgen, is het van belang dat repetitie van dezelfde typologie of volume tot een minimum wordt beperkt. Om tot een ruimere keuzemogelijkheid te komen in de verbijzonderingen is er gezocht naar maatregelen in zowel het gevelvlak als in het dakvlak. Om te zorgen dat langere rijen woningen de beoogde variatie krijgen, moeten minimaal twee van onderstaande verbijzonderingen worden toegepast en bij rijen van 8 woningen moet een van de verbijzonderheden minimaal twee keer worden toegepast. Te kiezen valt uit:

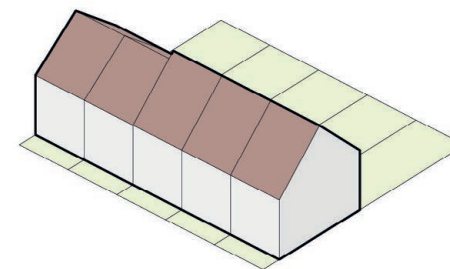
- Kapverdraaiing
- Verspringen van de rooilijn
- Variatie in nokhoogte
- Variatie in goothoogte
- Gebruik van diverse (hoofd)materialen of verschillende kleuren van het zelfde (hoofd)materiaal, bijvoorbeeld middels meerdere kleuren metselwerk
- Gevelaccenten



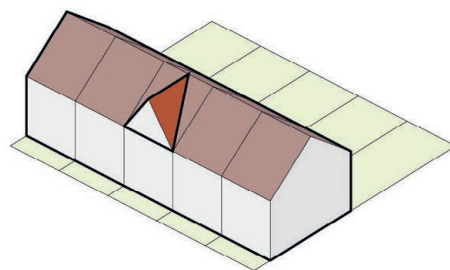
Figuur 29. Verschil in kleur / materiaal



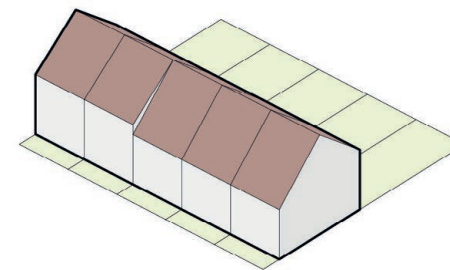
Figuur 27. Verspringende rooilijn



Figuur 30. Nokverhoging



Figuur 28. Kapverdraaiing



Figuur 31. Verspringende gootlijn

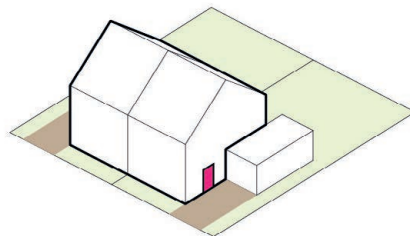


Monotone gevelaanzichten zijn niet passend binnen Loverbosch fase III

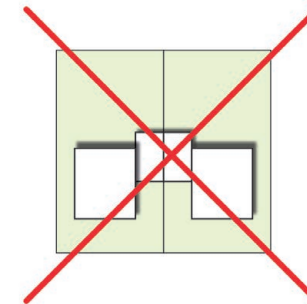
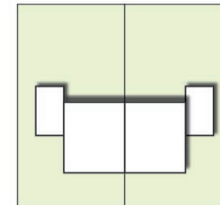


Twee-aan-een gebouwde woningen

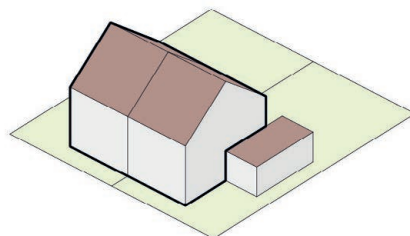
Twee-aan-een gebouwde woningen dienen als een eenduidig volume te worden ontworpen. Ook bij de twee-onder-een-kap woningen is een verscheidenheid aan kapvormen mogelijk zoals: zadeldak (in langs of dwarsrichting), mansardedak, schilddak, lessenaarsdak. Om een eenduidig helder volume te waarborgen zijn de woningen geschakeld en de garages ondergeschikt. Het schakelen van twee-aan-een gebouwde woningen middels een garage is onwenselijk en derhalve niet toegestaan. Hiermee wordt geborgd dat de bebouwing een eenduidige- en herkenbare hoofdmasa is en de garages een ondergeschikt element blijven binnen het straatbeeld. Wel is het van belang om ook bij twee-aan-een gebouwde woningen voldoende variantie te realiseren. Dit kan voorzien worden in detaillering, materialisatie kapvormen e.d.



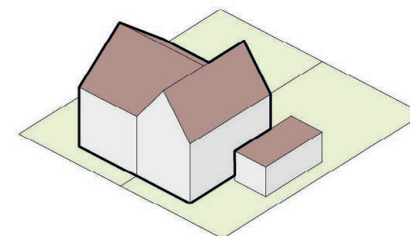
Figuur 32. Entree aan zijgevel en gekoppeld met oprit



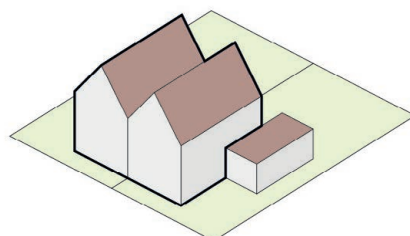
Figuur 35. Geschakelde garages tot een minimum beperken



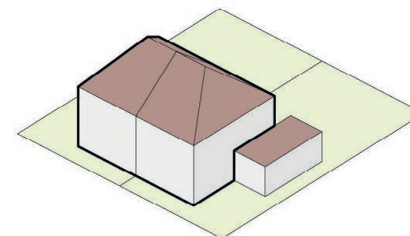
Figuur 33. Zadeldak



Figuur 36. Zadeldak met kapverdraaiing



Figuur 34. Zadeldak (haaks)

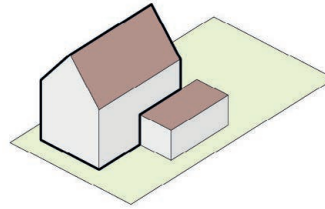


Figuur 37. Schilddak

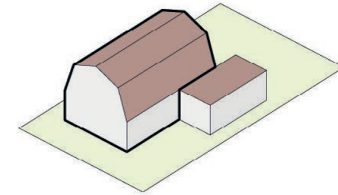


Vrijstaande woningen

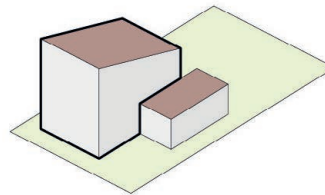
Vrijstaande woningbouw kan uitgevoerd worden met een diversiteit aan dakvormen zoals: Zadeldak (in langs of dwarsrichting), schilddak, mansardedak, lessenaarsdak en piramidedak. Ook voor de vrijstaande woningbouw geldt dat de hoofdmassa bestaat uit één, anderhalf of twee lagen met een kap over één of twee lagen. De maatregelen met als doel het vergroten van de diversiteit bij de andere woning typologieën zijn ook van toepassing bij de vrijstaande bebouwing. Voor de toetsing hiervan wordt er gekeken naar de naastgelegen woningen, voor zover deze op dat moment bekend zijn.



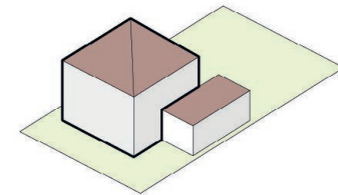
Figuur 38. Zadeldak



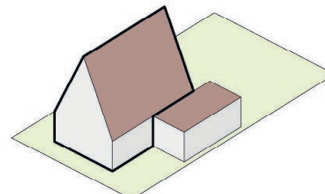
Figuur 41. Mansardedak



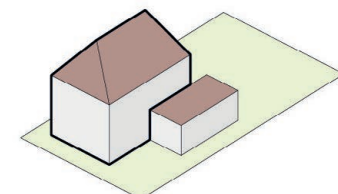
Figuur 39. Lessenaars dak



Figuur 42. Piramide dak



Figuur 40. Zadeldak over meer dan één laag



Figuur 43. Schild dak



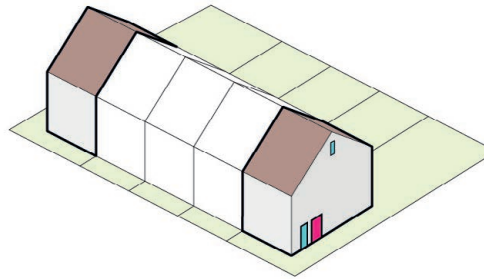
Zichtbaarheid

Gevels welke aangrenzend zijn aan de openbare ruimte mogen geen dicht gevelvlak betreffen. Daar waar worden gevels grenzen aan de openbare ruimte moeten gevelopeningen geïmplementeerd om de sociale veiligheid binnen de wijk te borgen. Zijgevels welke is georiënteerd op de openbare ruimte dient minimaal een raam, erker of andere gevelopeningen te hebben op de begane grond.

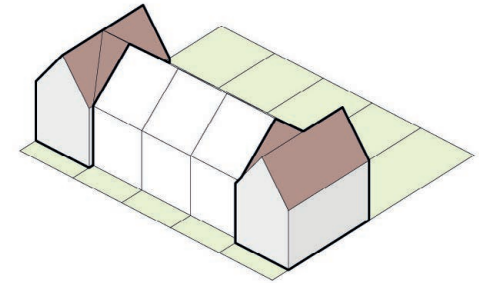
Hoekoplossingen

Hoeken welke aangrenzend zijn aan openbare ruimte dienen met speciale aandacht te worden ontworpen. Om de openbare ruimte sociaal veilig in te richten moet er specifiek aandacht voor zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Tevens zijn hoekpunten een uitgelezen kans om stedenbouwkundig- en architectonisch verbijzonderingen aan te brengen waarmee de variatie binnen de wijk wordt vergroot. Enkele voorbeelden van hoekoplossingen zijn:

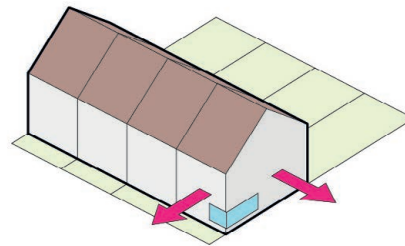
- Kapverdraaiingen
- Kapdetails
- Erkers
- Entrees- en raamopeningen plaatsen in de zijgevel



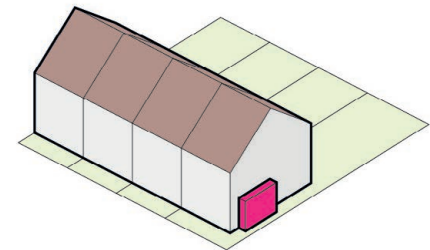
Figuur 44. Entrees en raampartijen in de kopgevel



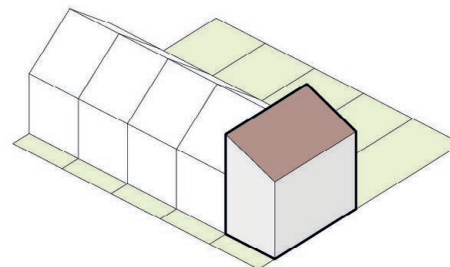
Figuur 47. Kapverdraaiing



Figuur 45. Meerzijdige oriëntatie



Figuur 48. Erker in zijgevel



Figuur 46. Hoekoplossing kapverdraaiing



Blinde / gesloten kopgevels aan openbaar gebied zijn ongewenst en niet toegestaan

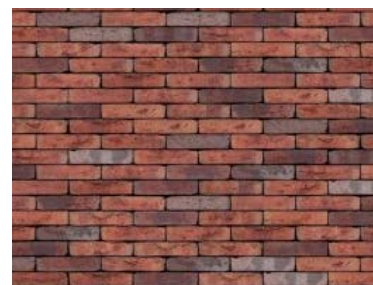
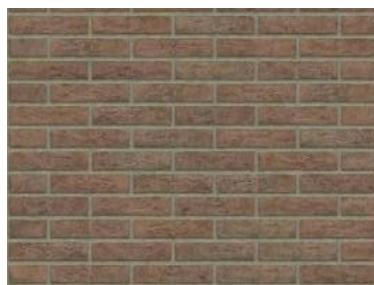
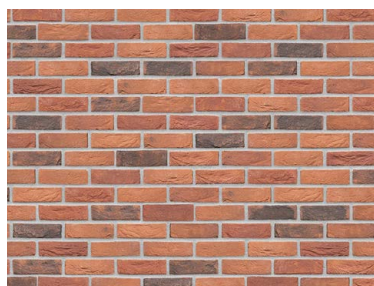
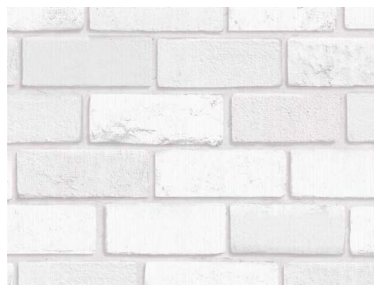
Materiaalgebruik

Binnen Loverbosch fase 3 is het van belang dat het natuur inclusieve karakter en duurzaamheid ook binnen de bebouwing tot uiting komt. Hiervoor wordt een diversiteit aan materiaalgebruik in het hoofdvlak toegestaan waaronder gebakken metselwerk, houtbouw, en andere (natuurlijke) materialen, tevens wordt het gebruik van begroeide gevels aangemoedigd (de groene gevels worden in een apart hoofdstuk behandeld). Gezien het duurzame karakter van de wijk geniet het gebruik van duurzame- en natuurlijke materialen de voorkeur. Het gebruik van kleur- en materiaalaccenten, zoals gekemde gevels / gevel accenten, trasraam accenten, houten rabatdelen en gevelbeplating gemaakt van metaalachtige materialen, is toegestaan, mits dit goed aansluit bij algehele uitstraling van het volume en de omgeving. Het gebruik van kunststof gevelbeplating is niet toegestaan. Bij gebruik van zonnepanelen wordt bij voorkeur gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. De panelen dienen geschakeerd in een rechthoekig vlak uitgevoerd. Het vlak wordt bij voorkeur geheel gevuld zonder uitsparingen in de rechthoek.



Kleurgebruik (hoofdvlak)

Voor het kleurgebruik binnen Loverbosch fase 3 wordt uitgegaan van kleuren welke passend zijn bij het karakter van Loverbosch fase 3. Hierbij ondersteunen de gekozen detaillering, materialen en kleuren het karakter van het bouwwerk. Voor gevels is een variatie aan materialen en kleuren mogelijk van lichte tot donkere baksteen, stuc- of keimwerk. Kleuraccenten of een combinatie met andere materialen is mogelijk mits het bouwwerk duidelijk afleesbaar blijft. Voor daken worden hoofdzakelijk rode of donkere dakbedekking gekozen, alsmede sedumdaken. Het toepassen van geglazuurde pannen is niet toegestaan. Tevens is het gebruik van felle kleuren of spiegelende oppervlaktes is niet toegestaan. Het kleurgebruik in de hoofdvlakken binnen Loverbosch fase 3 is in hoofdzaak gelegen tussen wit en grijs tinten, oranje – roodtinten of aardetinten. Afwijken in kleurgebruik is toegestaan indien dit ondergeschikt is in het gevelbeeld en passend bij de algehele uitstraling van het volume in de omgeving.



Gevelopeningen

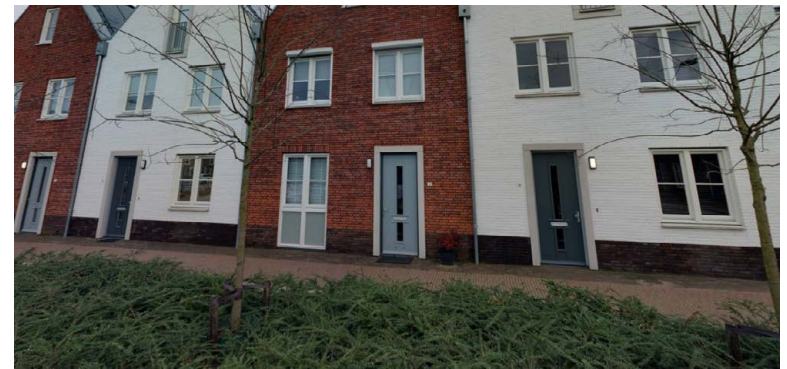
Voor gevelopeningen geldt dat deze dusdanig geplaatst en ontworpen moeten zijn dat het gevelvlak heel blijft en duidelijk afleesbaar is. De gevelopeningen zijn functioneel en helder vormgegeven, ze weerspiegelen de achtergelegen functie. Voor zijgevels gericht op openbare ruimte geldt dat deze speciale aandacht vragen. Ramen, deuren of erkers moeten hier het beeld bepalen. Het toepassen van gesloten gevels gericht op openbare ruimte is onwenselijk en daarmee uitgesloten.

Bijgebouwen

Hoewel bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de woongebouwen kunnen deze wel een deel van het straatbeeld vormgeven. Het is daarom van belang dat de bijgebouwen verwantschap hebben met het hoofdgebouw op het gebied van materiaal en kleur maar dat deze wel ondergeschikt blijven aan het woongebouw. Aan- of bijgebouwen aan de voorzijde van de woning (voor de rooilijn) zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers welke passend zijn binnen de typologie van het gebouw. Garages mogen zowel losstaand als aansluitend aan het hoofdgebouw worden gebouwd, ook los gebouwde garages dienen achter de rooilijn te worden gesitueerd. Daar waar sprake is van parkeren op eigen terrein is er voor de garage voldoende ruimte voor een opstelplek voor een auto.



Gevelopeningen zijn niet helder vormgegeven



4.2 Parkeren

Het parkeren wordt zo veel als mogelijk gefaciliteerd op eigen terrein of binnen parkeerkoffers. Het parkeren in parkeerkoffers wordt uitgevoerd in grasbeton tegels. Het parkeren wordt waar mogelijk aangevuld met beplanting en bomen voor een meer landschappelijke aankleding en schaduwwerking in de warme zomerperiode.

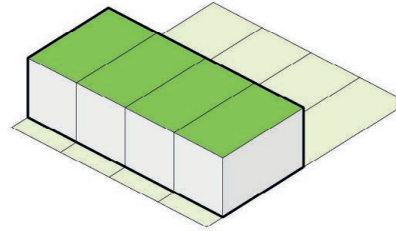


4.3 Natuur inclusieve maatregelen

Middels het opnemen van natuur inclusieve maatregelen op gebouwniveau wordt de bebouwing onderdeel van het leefgebied van flora en fauna. Dit kan op diverse manieren worden uitgevoerd, de meest voorkomende voorbeelden worden hieronder toegelicht.

Groene daken

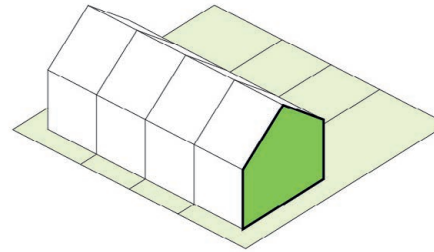
Het doel is om de ruimte voor de biodiversiteit optimaal te benutten. De woningen kunnen benut worden om onderdeel te worden van het leefgebied van diverse diersoorten. Om ook de woningen te benutten als leefgebied is gekozen om groene daken aan te moedigen binnen het plan. Deze kunnen uitgevoerd worden op platte en (licht) hellende daken. Wanneer groene daken worden toegepast dient minimaal 40% van het dakoppervlak van het hoofdgebouw uit te worden gevoerd als groen dak.



Figuur 49. Groene daken

Gevelgroen

Zoals bij groene daken dragen groene gevels bij aan het vergroten van het leefgebied van diverse diersoorten. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn diverse locaties aangeduid waar deze het beste toegepast kunnen worden (zie afbeelding). Het toepassen van groene gevels draagt bij aan de landschappelijke uitstraling van de wijk en vergroot het groenoppervlak. Het is van belang dat wanneer groene gevels worden toegepast dat het gevelvlak afleesbaar blijft.



Figuur 50. Groene gevels



Figuur 51. Locaties groene gevels



Nestgelegenheden in- en aan bebouwing

Binnen de gevels kunnen nestgelegenheden worden geïmplementeerd. Dit kan op diverse manieren worden uitgevoerd.

Vleermuis

Vleermuiskasten dienen op minimaal 3 meter hoogte te worden geplaatst met voldoende vrije ruimte voor aanvliegeroutes. Vleermuizen houden van warmte waarmee de kasten het beste in de zuid en west gevel kunnen worden geplaatst. Om een heldere hoofdmassa te behouden gaat de voorkeur naar ingemetselde vleermuiskasten. De vleermuiskasten worden altijd per twee geplaatst. Om de nestgelegenheid aantrekkelijk te maken voor de vleermuis is het van belang dat de kasten op een ('s-nachts) donkere plek hangen. De voorkeur gaat uit naar het type kasten welke opgaan in het gevelvlak.

Nestgelegenheden vogels

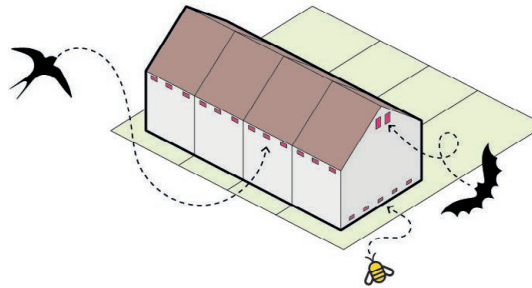
Nestgelegenheden voor vogels kunnen op diverse manieren worden uitgevoerd. De voorkeur gaat uit naar nestgelegenheden welke tijdens de bouw in het bouwwerk verwerkt worden, te denken valt aan de inmetsele kasten. Reden hiervoor is dat deze minder onderhevig zijn aan extreme warmte of kou en duurzamer zijn. Nestgelegenheden voor vogels worden bij voorkeur aan de schaduwzijde voorzien zodat deze in de zomer niet te warm worden. Nestgelegenheden voor vogels dienen op een hoogte van minimaal 3 meter te worden voorzien. Voor de nestgelegenheden voor vogels geldt

dat er minimaal twee worden geplaatst. De voorkeur gaat uit naar nestgelegenheden welke opgaan in het bouwwerk. Voor de nestgelegenheden kunnen de volgende maatregelen worden toegepast:

- Inbouw nestkast
- Nestdakpannen
- Nestkast in boeiboord / gootaftimmering

Insectenstenen

Insecten zijn van onmisbare waarde voor de groei en behoud van bloemen en planten binnen een gebied. Om insecten voldoende ruimte te bieden kunnen er insectenstenen toegepast worden binnen bouwwerken. In tegenstelling tot de vorige nestgelegenheden worden deze op een lage hoogte geplaatst. Hierom zijn insectenstenen ook geschikt om toe te passen in garages en bijgebouwen. De insectenstenen worden bij voorkeur geplaatst aan een zijde die grenst aan de openbare ruimte.



Figuur 52. Nestgelegenheden



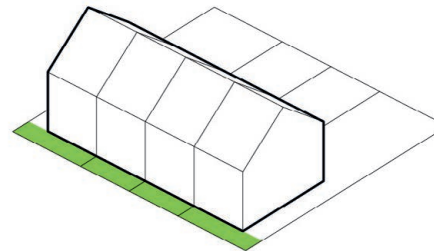
Overgang van openbaar naar privé (voortuinen)

De manier van overgang tussen openbaar en privé bepaalt in grote mate de uitstraling van het straatbeeld. Binnen Loverbosch fase 3 wordt dit op diverse manieren gerealiseerd. Hoofdzakelijk zijn dit voortuinen +- 2m diep en ondiepe voortuinen waar dit vanuit stedenbouwkundig opzicht wenselijk is. Dit geldt voornamelijk voor de woningen aangrenzend aan de brede trottoirs, dit zijn trottoirs welke een breedte van minimaal 3 meter hebben. Op de plekken waar voortuinen worden gerealiseerd worden deze begrensd met een lage haag, natuurlijk hekwerk zoals gevlochten hekwerken of begroeid gaashekwerk in een zwarte (Ral 9005) of donkergroene kleur (Ral 6005). Dit draagt bij aan de landschappelijke uitstraling van de wijk en biedt nest, schuil en foerageermogelijkheden voor diverse diersoorten. Erfafscheidingen in de vorm van lage schuttingen, (ijzeren) sierhekwerken en gemetselde afscheidingen dragen niet bij aan de groene uitstraling of de uitbreiding van het leefgebied voor diersoorten en zijn derhalve niet toegestaan. De erfafscheidingen zijn niet hoger dan 1 meter bij hekwerken aan de voorzijde / openbaar gebied.

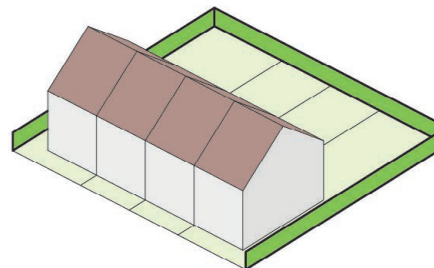
Natuurlijke erfafscheidingen (aangrenzend aan openbare ruimte)

Achter- en zijerven welke grenzen aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene erfafscheiding. Dit kan bestaan uit: Haagafscheiding (gebiedseigen) of Begroeid gaashekwerk. Wanneer gekozen wordt voor gaashekwerk dient deze in een zwarte kleur (Ral 9005) of donkergroene kleur (Ral 6005) te worden uitgevoerd. Het gebruik van bovenstaande erfafscheidingen draagt bij aan de landschappelijke uitstraling van de wijk en biedt nest, schuil en foerageermogelijkheden voor diverse diersoorten. Erfafscheidingen aangrenzend aan openbaar gebied in

het bosrijke biotoop kunnen uitgevoerd worden met egelpoortjes waardoor de egel makkelijk kan foerageren door het gebied. Het gebruik van houten- of betonnen schuttingen, gemetselde afscheidingen en sierhekwerken draagt niet bij aan de groene uitstraling noch aan biotoopuitbreiding voor diersoorten en is derhalve niet toegestaan. De erfafscheidingen tussen twee woningen zijn niet hoger dan 2.0 meter.



Figuur 53. Voortuinen



Figuur 54. Erfafscheidingen



www.pouderoyentonnaer.nl

