

# De Grassen

## Vlijmen



## Masterplan



**Opdrachtgever:**

Gemeente Heusden

**Documentnaam:**

0113-De Grassen-hb-Masterplan-definitief V2

**Wijzigingsdatum:**

29 oktober 2013

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

Middenbaan 109, 2991 CT  
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

# Inhoud

<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>5</b>
1.1	<i>Waarom ontwikkelen we De Grassen?</i>	7
1.2	<i>Hoe pakken we dat aan?</i>	7
1.3	<i>Leeswijzer</i>	9
<b>2</b>	<b><i>Met elkaar in overleg, op zoek naar de kansen voor De Grassen</i></b>	<b>11</b>
2.1	<i>Onderzoek wijst uit....</i>	11
2.2	<i>Visie</i>	15
<b>3</b>	<b><i>De robuuste structuur</i></b>	<b>23</b>
3.1	<i>Lijnen en plekken</i>	23
3.2	<i>Water</i>	29
3.3	<i>Verkeer</i>	36
3.4	<i>Een robuuste structuur</i>	41
<b>4</b>	<b><i>Keuzevrijheid</i></b>	<b>43</b>
4.1	<i>Dorpse invulling</i>	45
4.2	<i>Potentie in beeld</i>	46
4.3	<i>Flexibel en toekomstbestendig</i>	47



plangebied De Grassen

# 1 Inleiding

**De gemeente Heusden heeft als opgave De Grassen in Vlijmen te ontwikkelen tot een nieuw woongebied. Op circa 43 hectare kan een wijk van maximaal 825 woningen komen. Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft de eerste ontwikkelrechten. De ambitie is om van De Grassen een unieke ontwikkeling te maken die geheel is afgestemd op de woonwensen van consumenten. Samen met toekomstige bewoners van Vlijmen is de dorpsidentiteit bepaald met de hoofdstructuur van water, groen en verkeer. Meer wordt er niet in het plan vastgelegd, zodat het bestemmingsplan de (veranderende) woon- en marktwensen kan faciliteren.**

*‘Dromen. Doen. Heusden’: het plan biedt optimale vrijheid, flexibiliteit en versterkt het dorpskarakter.*

Heusden is de gemeente voor doeners met een droom. Wie het voortouw neemt en werk wil maken van een beter Heusden, moet op de gemeente kunnen rekenen. Zo ook in De Grassen. De vraag die ten grondslag ligt aan de wijk is: hoe kunnen wij mensen in staat stellen hier hun droom cq. woonwensen - lees ook: hún deel van Heusden - naar eigen inzicht vormgeven?

Deze vraag hebben we in ontwerpworkshops gesteld aan mensen uit de gemeente en daarbuiten, die op deze plaats een woning of een kavel zoeken. Het masterplan dat voor u ligt, is dan ook het resultaat van een samenspraak tussen toekomstige bewoners, ontwikkelpartner Van Wanrooij en de gemeente. Zij werden daarbij ondersteund door stedenbouwkundig bureau Wissing en Iris advies.

De samenwerking (of co-creatie zo u wilt) heeft geleid tot een ruimtelijke opzet die beantwoordt aan de dromen en woonwensen van woningzoekenden en bewoners van Vlijmen. Zij biedt alle ruimte voor eigen initiatief, om nu en straks te kunnen bouwen zonder knellende voorschriften en te kunnen reageren op de (veranderende) en toekomstige markt vraag. Bovendien heeft zij een aantrekkelijke, onderscheidende identiteit opgeleverd die het dorpskarakter van Vlijmen versterkt.

De Grassen biedt ruimte aan maximaal 825 woningen die in de loop der jaren in delen worden ontwikkeld. Vertrek-

punt bij De Grassen is dat we elk deel van de wijk weer in samenspraak met kandidaatbewoners en de markt kunnen ontwikkelen. Dat vraagt om een kleinschalige en flexibele opzet die optimale vrijheid biedt voor ieders eigen droom. Zo'n organische ontwikkeling is in feite hoe het dorpskarakter in de loop der jaren is gevormd. Hiermee wordt De Grassen een onderscheidende en aantrekkelijke wijk voor bewoners van Vlijmen en omstreken.

De delen die de komende jaren 'veld voor veld' bebouwd gaan worden zijn niet vooraf geprogrammeerd en niet door een bestemmingsplan van tal van regels voorschriften voorzien. Dat wordt juist open gelaten. Vandaar dat dit masterplan beknopt is.

Het enige dat vraagt om een nauwgezette invulling en bestemming is de hoofdstructuur met de openbare ruimte. Er zijn een aantal redenen om die juist wel goed te bestemmen. Consumenten, maar ook omwonenden, willen zekerheid dat het dorpskarakter van Vlijmen behouden blijft en dat het openbare gebied voldoende maat en een aantrekkelijke kwaliteit en beleving heeft. Voorts dient de hoofdstructuur te voldoen aan de omvangrijke wateropgave en de verkeersafwikkeling in het gebied.

Alle garanties voor kwaliteit van de publieke functies worden geboden met een robuuste en goed uitgedachte hoofdstructuur. Zo'n hoofdstructuur maakt het mogelijk dat men op de afzonderlijke woonvelden alle vrijheid krijgt; het raamwerk zorgt voor eenheid en kwaliteit.



Binnen de woonvelden is er alle vrijheid om op een eigen kavel te bouwen of samen met een ontwikkelaar, danwel met elkaar, een project naar eigen inzicht en voorkeur te laten maken. Belanghebbenden zullen bij de ontwikkeling van die bouwplannen steeds betrokken worden en daarop inspraak kunnen uitoefenen.

## 1.1 Waarom ontwikkelen we De Grassen?

De provincie Noord-Brabant heeft Heusden en omgeving op grond van de bevolkingsontwikkeling als groeiregio aangemerkt. Voor Heusden wordt een groei met ca. 3.000 inwoners verwacht. Mede op grond daarvan heeft de provincie de bouwopgave voor de gemeente Heusden bepaald op 3.770 woningen tot 2030.

Aan deze opgave geeft de gemeente Heusden uitvoering met het in december 2008 door de raad vastgestelde 'open scenario'. Dat voorziet in huisvesting van eigen inwoners en vestigers van buitenaf. Het zorgt voor versterking van de lokale economie en recreatie.

Van belang bij de keuze voor het 'open scenario' is de wens dat de Heusdenaar binnen de eigen gemeente een volledige wooncarrière moet kunnen maken. Voorts is de wens geuit om jongeren en jonge gezinnen te behouden binnen de gemeente als antwoord op de veranderende samenstelling van huishoudens en de vergrijzing. Daarenboven is de wens om ook werkgevers die zich in Heusden willen vestigen met voldoende woningaanbod voor de werknemers extra te stimuleren.

De locaties die bebouwd kunnen worden zijn door de provincie in de structuurvisie opgenomen. De grotere locaties zijn gesitueerd in de kern Vlijmen. De Grassen behoort daar ook toe.

De Grassen wordt dus ontwikkeld om te voldoen aan de regionale vraag, passend binnen het provinciale beleid. Hiermee kan de leefbaarheid en de pluriforme bevolkingsopbouw van de kern Vlijmen en de gemeente Heusden worden versterkt.

## 1.2 Hoe pakken we dat aan?

Een grootschalige ontwikkeling is in deze tijd niet meer vanzelfsprekend succesvol. De huidige markt vraagt om een andere aanpak dan 'grote stappen snel thuis'. Fasering en dosering en afstemming op de markt zijn de kernbegrippen. De Grassen zal stap voor stap tot stand moeten komen. Dat maakt ook een gecontroleerde, financieel verantwoorde ontwikkeling mogelijk.

Het uiteindelijke perspectief van maximaal 825 woningen in De Grassen vraagt een zorgvuldige aanpak. De belangrijkste uitdaging hierbij is hoe we een samenhangend geheel kunnen opbouwen zonder dat we de individuele stukken vooraf kennen en vastleggen.

De centrale vraag luidt steeds: hoe wil je wonen in De Grassen? Om consumentgestuurd te kunnen bouwen wordt gekozen voor een geleidelijke, organische aanpak, passend bij de wens van dat moment en de mogelijkheden in de markt.

### **Consument gestuurd ontwikkelen ...**

Daadwerkelijke invloed op je eigen leefomgeving is het uitgangspunt. De Grassen wordt een wijk voor en door bewoners. (Toekomstige) bewoners zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van de wijk en hebben zelf invloed op het uiteindelijke beeld dat ontstaat. Voor het masterplan is in co-creatie samengewerkt aan het definiëren van de gewenste identiteit en benodigde hoofdstructuur van de wijk.

Bij de uitwerking van de afzonderlijke woonvelden krijgen de nieuwe bewoners het voortouw. De gemeente propageert een soepele regelgeving, snellere en meer persoonlijke dienstverlening en zij steunt bijzondere initiatieven. Initiatiefnemers kunnen hier de woonwensen vormgeven en krijgen daarbij veel vrijheid. Geen beeldkwaliteitsregels en dus alle ruimte voor ieders eigen droom.

De kern van het succes van een organische ontwikkeling ligt besloten in het feit dat alle betrokken partijen,





inclusief omwonenden en potentiële kopers, veel directer met elkaar in contact staan. Elke stap in de ontwikkeling vraagt om afstemming met woonconsumenten en de markt.

### **... en organisch groeien met een verbindende visie**

Voor een succesvolle ontwikkeling zal De Grassen moeten groeien naar de wens van het moment. Een organisch proces opgebouwd uit kleine fasen die samen uiteindelijk één samenhangend beeld gaan vormen. In een proces van vraag en aanbod kan de ontwikkeling tijdelijk versneld of vertraagd worden, afhankelijk van de behoefte.

Zelfs als (slechts) een deelfase is gerealiseerd, hoort het plan als een afgerond geheel te tonen en voelen. Hiervoor is wel een verbindende visie nodig waarlangs de ontwikkeling kan groeien. Op deze manier kan maatwerk worden geleverd en is de vrijheid maximaal. Dit masterplan beschrijft de visie.

Door de ontwikkeling af te stemmen op de vraag en dit langzaam te laten groeien zijn de financiële voorinvesteringen en de risico's ook kleiner. Stap voor stap wordt gekeken welk programma en welke investering passend is. Organisch groeien: een proces met zorgvuldig gekozen stappen waarbij vraag, investering en ambitie samengaan.

## **1.3 Leeswijzer**

Doel van dit masterplan is het realiseren van een solide basis voor een flexibele en duurzame ontwikkelingsstrategie. Deze is gebaseerd op een analyse van de wensen van woningzoekenden, en de context, bestaande uit de omgeving, voorzieningen en tijdgeest, de analyse van het gebied en een visie op de ontwikkeling. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 beschrijft de robuuste hoofdstructuur van De Grassen, bestaande uit water, groen en verkeer. Bijzondere aandacht is er voor de waterafvoer en -berging. Hoofdstuk 4 beschrijft de woonvelden. Geen starre blauwdrukken, maar flexibele en toekomstbestendige ontwikkelingsvlekken.



## 2 Met elkaar in overleg, op zoek naar de kansen voor De Grassen

**In 2012 zijn diverse analyses uitgevoerd naar de wijze waarop in De Grassen een succesvol en ook marktbestendig stedenbouwkundig plan tot stand kan komen. Deze analyse bestond in hoofdlijnen uit een analyse van het regionale aanbod van woningen en hun plancontext, succesvolle projecten elders in de regio en de zoektocht naar 'wat de consument wil'.**

**Op basis van deze analyse zijn de toekomstige sfeer en identiteit van De Grassen gedefinieerd en de wijze hoe dit in de planvorming kan worden geborgd en uitgevoerd. De wens van maximale flexibiliteit in een dorps setting wordt gevat in een plan met een robuuste hoofdstructuur en vrij in te vullen woonvelden.**

### 2.1 Onderzoek wijst uit....

In een analyse en inventarisatieproces voorafgaand aan dit masterplan zijn de gemeente Heusden en Van Wanrooij op zoek gegaan naar succesfactoren die de ontwikkeling van De Grassen kwalitatief onderscheidend maken. De resultaten zijn vastgelegd in een separate rapportage 'Ruimtelijke en programmatische verkenning Maart 2013'.

De analyse bestond in hoofdlijnen uit drie onderdelen:

#### **A. een analyse van het regionale aanbod van woningen en hun plancontext;**

In het algemeen kan het woonmilieu van de onderzochte locaties in de regio getypeerd worden als 'dorps- of tuinstedelijk', uitgewerkt in overwegend rationale (rechte) verkavelingspatronen. Voor wat betreft de architectuur voert de 'dertigerjarenstijl' de boventoon, hier en daar eigentijds vertaald.

Al met al kan worden gesteld dat de inspanning om te komen tot haalbare plannen in veel gevallen heeft geleid tot conventionele en rationale verkavelingspatronen. Het heeft de realisatie van werkelijk onderscheidende woonmilieus in de weg gestaan.

Inspiratie voor De Grassen is daarom buiten de regio gezocht. Stepekkolk (Helmond), Aan de Linge (Gorinchem) en De Woerd (Woerden) kunnen op onderdelen als voorbeeld dienen voor De Grassen. Bij De Grassen zijn er echter nog een aantal aanvullende kansen zoals:

- Het realiseren van een interessante (landelijke) openbare ruimte die vervolgens ruimte biedt voor diverse woonmilieus, woningdichtheden, woningtypen en architectonische uitvoeringen. Juist daardoor zal een dorps karakter ontstaan, gekenmerkt door organische wegstructuren, ontspannen openbare ruimten en een grote variëteit in straatbeelden, zonder dat het rommelig wordt.
- Een tweede onderscheidende factor is dat er in De Grassen maximaal wordt geluisterd naar de klant, deze een grote vrijheid geniet in keuzes van woningtypen, aanpassingen en indelingen en plattegronden en dat de consument gedurende het gehele traject van het kopen of bouwen van een woning deskundig wordt begeleid.
- Een derde belangrijk element is het feit dat De Grassen bijzonder kan worden door de aanhechting van de wijk op het landschap. Het buitengebied met de Voordijk, het Engelermeer en het recreatief buitengebied tussen Vlijmen en Den Bosch spreekt zeker tot de verbeelding. Dit gebied biedt talloze mogelijkheden voor sport en ontspanning, buiten leven, natuurbeleving en voor kinderen het avontuur opzoeken. Het gebied ten oosten van De Grassen wordt duurzaam ingericht als wateropvanggebied bij eventueel hoogwater bij 's-Hertogenbosch. Er is een klimaatbuffer aangelegd, die een aantal natuurparels in het gebied met elkaar verbindt.



***B. de sterke punten en de eigen identiteit van Vlijmen;***

De bijzonderheid van de locatie is de ligging dicht bij het centrum van Vlijmen, omarmd door de Voordijk met uitzicht over het Luisbroek en de Buitenpolder en tegen de cultuurhistorische kwaliteitsdragers de Meliestraat en de Wilhelminastraat aan. Kortom, 'Echt buiten wonen in een dorp'. Vlijmen biedt de rust, geborgenheid en voorzieningen van een dorp, terwijl de stad 's-Hertogenbosch onder handbereik ligt. De ontwikkeling van de nieuwe Randweg aan de oostzijde van Vlijmen speelt voor de bereikbaarheid een belangrijke rol.







## 2.2 Visie

De visie voor De Grassen is gebaseerd op zes basis principes:

### **1. Voor en door mensen**

De Grassen heeft als primaire doel het huisvesten van mensen, die op zoek zijn naar een goede woning in een voor hen geschikte woonomgeving. Menselijke maat, geborgenheid, herkenbaarheid en diversiteit zijn kenmerken om de pluriforme doelgroep de gewenste woning te kunnen bieden. Een dierbaar thuis waar je niet opgaat in de massa, maar je eigenheid herkent in je woonomgeving en de woning.

Mensen zullen hier mede vorm aan geven zodat het niet een woonwijk wordt, maar hun woonwijk. Het ontwikkelen en bouwen gebeurt gezamenlijk met gemeente, ontwikkelaar(s) en burgers.

### **2. Veilige en gezonde leefomgeving**

Een veilige en gezonde leefomgeving is de basis van een leefbare wijk. Deze principes zullen in De Grassen breed worden geïnterpreteerd. Voldoende groen, een goede waterhuishouding, mogelijkheden voor spelen en recreëren dragen bij aan de gezondheid van een ieder. De verleiding om een rondje te lopen in de buurt of naar het buitengebied zal hier volop aanwezig zijn.

Veiligheid staat centraal in de openbare ruimte en bij de architectuur. Sociale controle en sociale cohesie ontstaat door zorgvuldige gevelwanden met ramen aan de openbare ruimte. Daarbij voldoende plekken voor ontmoeting.



### **3. Ruimte voor initiatieven**

De ontwikkeling van De Grassen zal ruimte bieden voor initiatieven. Het zelf vormgeven van de eigen woonomgeving, individueel of als groep mensen, biedt hiervoor de ruimte. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Verbetering van de openbare ruimte;
- Zelf opwekken van energie;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

### **4. Waardecreatie en waardebehoud**

Deze twee begrippen vormen onderdeel van het brede begrip 'duurzaamheid'. De Grassen wordt een wijk waar men naar toe trekt en wil blijven. Een wijk die tot in lengte van dagen aantrekkelijk blijft. Een wijk dus waar de woning zijn waarde behoudt en sprake is van een duurzaam woonmilieu.

### **5. Natuurlijk verankerd**

De Grassen wordt een zorgvuldig 'ingegroeiende' wijk in Vlijmen. Met respect voor de omgeving wordt hier in kleine stappen een woonmilieu toegevoegd dat als natuurlijk verankerd ligt in zijn omgeving.

Een invulling met een 'dorps-landelijk' woonmilieu, kan op een overtuigende manier bij de dorps sfeer en maat van Vlijmen worden aangesloten. De ligging van de locatie op het grensvlak tussen dorp en ommeland geeft aanleiding om te kiezen voor een woonmilieu dat met name in de inrichting van de openbare ruimte de link legt met het buitengebied van Vlijmen.

### **6. Herkenbaar**

De Grassen is bedoeld voor bewoners die er voor kiezen om in een dorp te wonen, met een aantal basisvoorzieningen in de directe nabijheid en een totaalpakket aan voorzieningen in een stad op beperkte rij-afstand. In De Grassen worden daarom de ruimtelijke kwaliteiten van Brabantse plattelandsdorpen herkenbaar en Vlijmen kan daarvoor de interessante context bieden.

- Het plan voor De Grassen wordt consequent opgezet vanuit deze benadering. Hiermee ontstaat een herkenbare buurt met een sterke identiteit.





## 2.2.1 Dorpse sfeer

De dorpse kwaliteiten van Vlijmen die uit het onderzoek naar boven zijn gekomen, worden door de eigen bevolking hooglijk gewaardeerd en biedt tastbare aanknopingspunten om een onderscheidende identiteit te bepalen voor De Grassen.

*De planstructuur is geïnspireerd op de traditionele patronen en openbare ruimten van de Brabantse nederzettingen. De interpretatie hiervan met typerende stedenbouwkundige ruimten en een overwegend traditionele invulling van het beeld van gebouwen en buitenruimten leiden tot een “couleur locale”.*

Het toekomstig stratenpatroon van lanen, linten, straatjes en plantsoenen zal ogen alsof het in de tijd is gegroeid en met variatie aan woningen is ingevuld. Diverse woningtypen staan naast elkaar en verspringen in de rooilijn. Daarnaast zal het woongebied in alle opzichten moet voldoen aan de eisen van volwaardig eigentijds en toekomstgericht wonen in bouwtechnische, sociale, bouweconomische en milieutechnische zin.

Om te komen tot dit gewenste landelijk – dorpse woonmilieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd in de ontwikkeling van De Grassen:

### **Geen rechte straten**

Er zijn twee belangrijke redenen om voor een organisch stratenpatroon te kiezen, namelijk de beleving van het dorpse woonmilieu en de wens voor een stedenbouwkundig plan met een grote mate van flexibiliteit. Gekromde en verlopende straten bepalen het karakter van de vele dorpen in de omgeving. Door toepassing hiervan ontstaat een natuurlijk, organisch gevormde verkaveling. Een organische verkaveling leidt ook tot een intieme woonomgeving doordat er geen lange zichtlijnen aanwezig zijn. Door de gebogen of geknikte straten wordt de openbare ruimte beleefd als kleinschalig. De straten lopen van groene brink naar groene brink, van plein naar plein of van plek naar plek.

Daarnaast kan een organisch stratenpatroon in de loop van de tijd meebuigen met veranderende marktomstandigheden. Er ontstaan gevarieerde bouwvlekken waarin diverse woningtypen of leefstijlen kunnen worden ‘ingepugd’. Zo ontstaat een organisch groeiplan.



### **Sfeer en woningdichtheden**

Uit de analyse van plannen in de regio blijkt dat de gemiddelde woningdichtheid meestal tussen de 23 en 28 woningen per hectare ligt. Met deze dichtheid wordt de beoogde sfeer van plannen behoorlijk vastgelegd. Een dichtheid tot circa 18 woningen per hectare kan als uitgesproken dorps worden getypeerd, van 18-23 woningen per hectare als compact dorps en daarboven ontstaan dichtheden die terug te vinden zijn in de suburbane Vinex-wijken.

De Grassen wordt kansrijker indien er een beperkte woningdichtheid van 18 tot 22 woningen per hectare gerealiseerd kan worden, binnen de financiële mogelijkheden, die thuishoort bij de sfeertypering landelijk – dorps.

De consumenten geven aan dat ze hechten aan een woning waar men omheen kan lopen, die uitgebouwd kan worden en functionele plattegronden biedt. Met de ge-

noemde dichtheid kan De Grassen een combinatie bieden van een goede woning met een goede openbare ruimte. Door uit te gaan van verschillende dieptematen van de kavels / woonvelden, kunnen verschillende type woningen met verschillende profielen en parkeeroplossingen gecreëerd worden

### **Een ruige openbare ruimte mag best**

Lanen en brinken worden gezien als gebiedseigen elementen. Hiervan kan dan ook volop gebruik worden gemaakt om in De Grassen de typische Brabantse dorps sfeer te creëren. Het is opvallend dat dergelijke brinken in de geanalyseerde plannen veelal ontbreken, Brandevoort uitgezonderd. Hier ligt voor De Grassen een uitgesproken kans.



Het wonen aan en rondom (groene) brinken wordt ervaren als waardevol. De inrichting van de groene plekken mag informeel of juist uitgesproken ruig zijn.

Een robuuste groenstructuur draagt bij aan het succesvolle ontwikkeling, verkoop en realisatie van De Grassen. Binnen de kaders van wat financieel haalbaar is zal gestreefd worden naar een groene openbare ruimte van voldoende omvang en verdeling.

### ***De auto dichtbij***

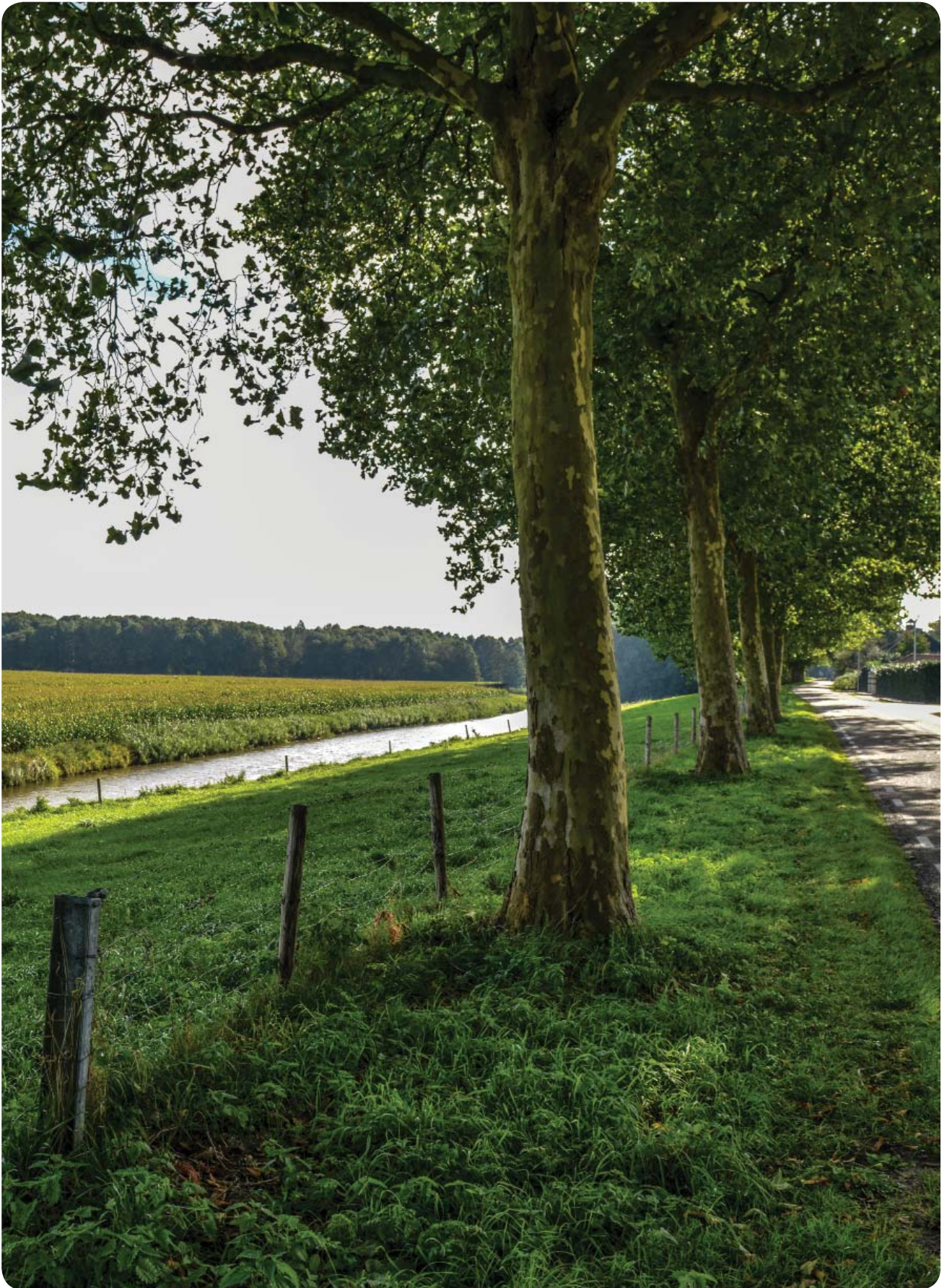
In algemene zin geeft de consument er de voorkeur aan om zijn of haar auto nabij de woning te parkeren. Bij vrijstaande en geschakelde woningen voorziet de eigen kavel in parkeerruimte. Bij rijwoningen worden er parkeervoorzieningen in de openbare ruimte of in collectieve voorzieningen geboden.

De verschillende manieren waarop parkeerplaatsen op een goede manier in de woonomgeving kunnen worden ingepast vraagt om een nadere uitwerking.

### ***Gebiedskwaliteit***

De kwaliteiten van De Grassen liggen besloten in de nabijheid van het centrum van Vlijmen en het gegeven dat 's-Hertogenbosch, zeker met de komst van de Randweg, onder handbereik ligt. Voor het plan betekent dit dat er met het plan een krachtige woon- en leefmilieu en een sterke identiteit moet worden gecreëerd. In De Grassen maak je deel uit van de schilderachtige sfeer van de cultuurhistorische Langstraat en ben je in een mum van tijd bij het Engelenmeer. De Grassen heeft in potentie veel te bieden van wat de consument van zijn woonomgeving verlangt.





## 2.2.2 Flexibel binnen kaders

Het plan voor De Grassen is gericht op een gebiedsontwikkelingsperiode van 5 tot 10 jaar. Een plan dat op een vanzelfsprekende manier kan groeien, waarbij het groeitempo vooraf niet vaststaat en in de tijd kan vertragen of versnellen.

Dit vraagt om een plantype dat enerzijds garanties biedt voor een goede stedenbouwkundige structuur en anderzijds maximale flexibiliteit biedt om op veranderende marktomstandigheden in te spelen.

*Het masterplan zal enkel de ruimtelijke hoofdstructuur vastleggen, met flexibel in te richten woonvelden hierbinnen.*

### **Zekerheid voor de consument**

Omdat het masterplan uitgaat van een maximale flexibiliteit, worden er geen beeldkwaliteitseisen voor de architectuurstijl geformuleerd.

Binnen de vooraf vastgelegde hoofdstructuur zijn er veel mogelijkheden voor specifieke invulling en zal veel inpasbaar blijken. Alleen het bestemmingsplan is daarbij de bindende leidraad en geeft zekerheid over de regels van het plan. Essentiële en kenmerkende structuren voor ontsluiting, groen en water en verbinding naar het buitengebied en het dorp zijn hierin vastgelegd.



De robuuste hoofdstructuur legt groen, water en verkeer zodanig vast dat een duurzame, dorpse wijk kan ontstaan.

# 3 De robuuste structuur

**Wat we vooraf vastleggen voor De Grassen is een stelsel van water, groen en verkeer. Dit ruimtelijk raamwerk omvat enkel de zaken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de wijk en de basis geven van de dorpsidentiteit. Binnen het stelsel van waterlopen, groenpartijen en wegen bevinden zich de woonvelden. Daarvan is de ruimtelijke en programmatische invulling vrij. Het groen wordt als een netwerk van plantsoenen en brinken in het plan gerealiseerd. Deze zijn deels gekoppeld aan de ‘blauwe’ structuur, die als een watermachine fungeert, en dienen dan als waterberging.**

Daarnaast worden de groene plekken ingezet als woonkwaliteit in het totale gebied van De Grassen. Groen zal dus ook dicht bij de woningen in de woonvelden worden gebracht. Hoewel deze laatste plekken van belang zijn voor de woonkwaliteit is de exacte locatie en omvang in dit stadium niet vastgelegd. Ze zijn daarom geen onderdeel van de robuuste hoofdstructuur.

Het raamwerk regelt een goede wijk- en buurtontsluiting voor de verschillende verkeersstromen en een goede waterhuishouding. Basis voor De Grassen is de dorpsidentiteit, zoals benoemd in 2.2.1. Die uit zich in de hoofdstructuur door gebogen straten, verspringende rooilijnen, diversiteit van woningen en ontmoetingsplekken (brinken en plantsoenen).

## 3.1 Lijnen en plekken

De Grassen wordt een landschappelijk woongebied met een structuur van lijnen en plekken.

### Lijnen

Het water is als lijnstructuur het belangrijkste, en meest herkenbare element in De Grassen. Met zorg wordt in De Grassen al het water dat de grond raakt opgevangen, verzameld en benut. Om dit te kunnen realiseren moet water en waterberging zo dicht mogelijk bij elke woning worden gerealiseerd.

*Daarom is in De Grassen de watermachine niet uitgevoerd als een grote bak of een centrale plas, maar als een meanderende watergang door het gebied die het water overal ‘op gaat halen’.*

Hierdoor hebben een maximaal aantal woningen zicht op de watermachine. Ook zijn de afstanden van woning en weg tot de watermachine zo beperkt dat het water van de woning, over de straat, naar de watergang kan stromen. Een functionele structuur dus, maar zo vormgegeven dat het kwaliteit en identiteit aan De Grassen toevoegt.

De watermachine vormt onderdeel van een aantal lange lijnen in het plan. In noord-zuidrichting zijn twee organische lijnen, de linten, aangebracht. De Linten vormen routes dwars door het plan en beginnen en eindigen op speciale punten in De Grassen. De belijning is zo gekozen dat er heldere woonvelden worden gerealiseerd die via de Linten goed ontsloten kunnen worden.

In oost-westrichting zijn twee doorgaande routes aanwezig. De Vijfhoevenlaan die als (enige) toegang voor gemotoriseerd verkeer van de wijk zal functioneren. Min of meer parallel hieraan loopt een zuidelijk gelegen fietsroute die onderdeel vormt van een doorgaande fietsroute vanaf het centrum van Vlijmen naar ‘s-Hertogenbosch.

Ter plaatse van de bestaande watergangen in het gebied, langs de Vijfhoevenlaan en parallel hieraan een noordelijker gelegen watergang, worden met langgerekte groenzones de verbinding gemaakt met de omgeving.





### **Plekken**

Er zijn een aantal bijzondere plekken aan te wijzen die worden vastgelegd in de hoofdstructuur:

#### *De vijver*

Binnen de hoofdstructuur is er een beeldbepalende waterpartij opgenomen in de openbare ruimte. Er is voor gekozen om het noordoostelijke deel van de watermachine vorm te geven als een vijverpartij. Water met een pleinfunctie erlangs zal uitnodigen tot ontmoeting, verblijven, vissen en schaatsen in de winter.

De plek ligt op de kruising van de oude waterlijn en nieuwe watermachine en deze komen samen in de vijver.

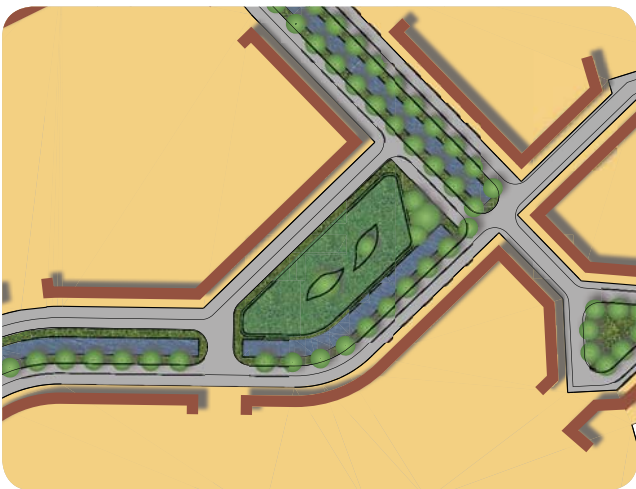




### *De groene hoeken*

De hoekpunten van de watermachine worden in het plan verbijzonderd door het aanbrengen van een verbreding van het profiel, waardoor ruimte ontstaat voor waterberging. Deze plekken zijn dus in eerste instantie functioneel gekozen aangezien er een netwerk van waterbergingsplekken in het plan noodzakelijk is.

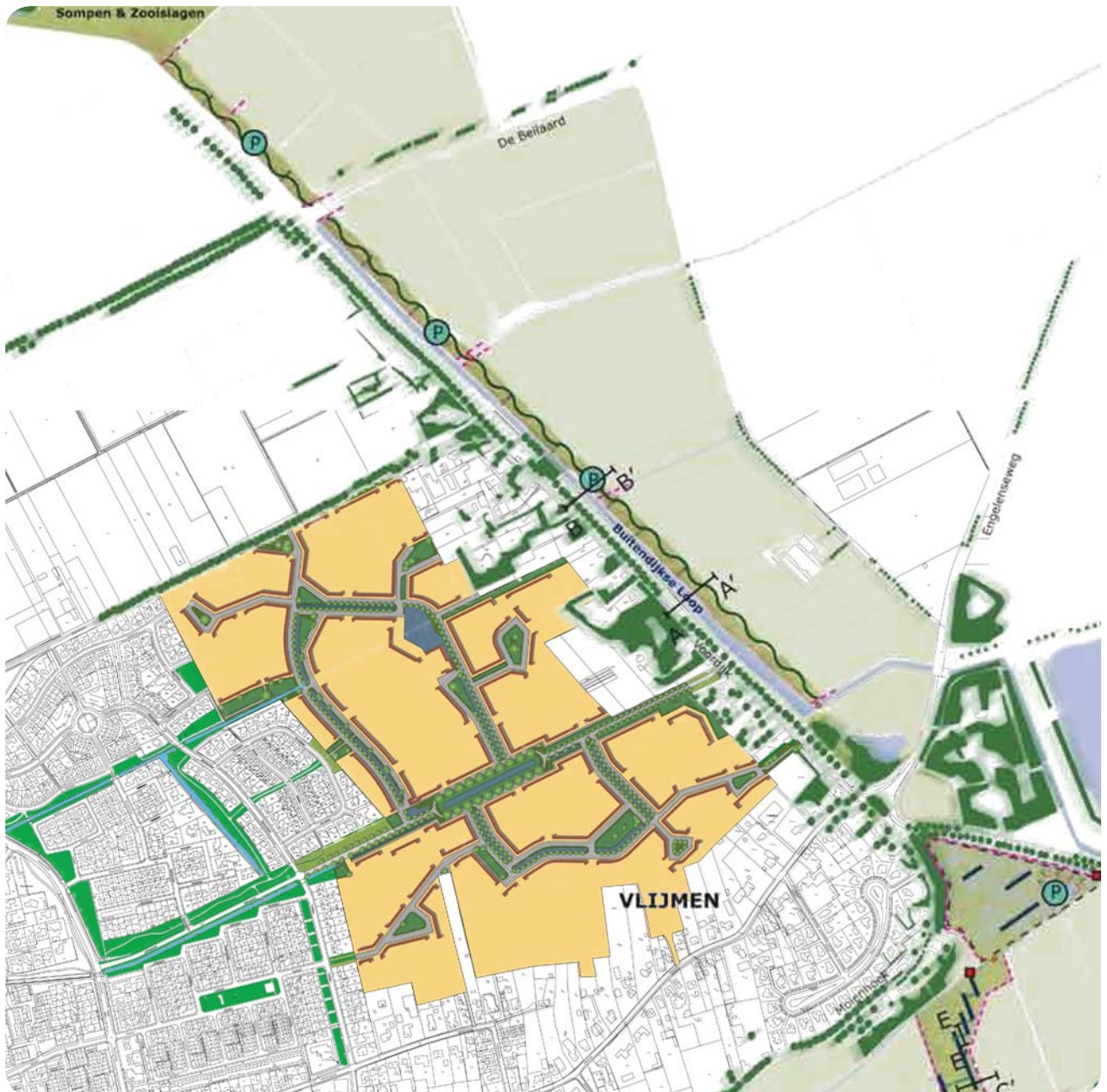
Door langgerekte groene plekken te realiseren zullen veel mensen kunnen genieten van deze plekken en dat komt de individuele woonkwaliteit ten goede. Er ontstaat hierdoor diversiteit in ruimte en dus in woonomgeving. Daarbij wordt de beleving van de wijk versterkt door telkens een verrassende verbreding van het profiel van de watermachine.



Deze plekken zullen worden uitgevoerd als wadi met variatie in diepte. De inrichting met groen zal een ruiger karakter krijgen als link naar het buitengebied. Bomen, struiken en hoge grassen kunnen ingezet worden bij de inrichting.







Het ruimtelijk raamwerk van De Grassen in de context van Vlijmen

## 3.2 Water

De waterstructuur is in het ruimtelijk raamwerk een cruciaal onderdeel. Het watersysteem van De Grassen is onderdeel van een bijzonder duurzame waterstructuur voor Vlijmen Noord. Met zorg wordt al de regen opgevangen, verzameld en benut. Dit gegeven zal men ervaren op vele plekken en op vele momenten in De Grassen in de vorm van de watermachine en de waterberging.

Omdat dit watersysteem van belang is voor heel Vlijmen Noord wordt het integraal in het ruimtelijk raamwerk vastgelegd.



## **Watermachine**

De watersingel is een onderdeel van de grote watermachine die het hemelwater - de regen - dat valt in Vlijmen Noord gebruikt in het woongebied en daarbuiten. De Grassen is hierbij het startpunt, de 'regenton' waar al het water wordt opgevangen en verzameld, in de watermachine. Vanuit deze batterij is het gekoppeld met de rest van Vlijmen Noord.

Elke druppel hemelwater is welkom om de watermachine gevuld te houden. Hemelwater dat terecht komt op verharding en daken (zowel de voor- als de achterzijde) mag niet worden afgevoerd naar het riool, maar moet terecht komen in de watermachine. Via goten in de straat en drains wordt regenwater naar de watermachine geleid waarbij infiltratie in de bodem zoveel mogelijk wordt voorkomen. Om dit te kunnen realiseren zijn korte afstanden gewenst van waar de druppel valt tot de watermachine, waar die in terecht moet komen. De capaciteit van de watermachine is circa 10.000m<sup>3</sup>, waarvan 5.000m<sup>3</sup> in De Grassen.

## *Het watersysteem in normale omstandigheden*

Onder normale omstandigheden (neerslagoverschot zonder extremen) stroomt overtollig regenwater uit de watermachine via Vlijmen Noord naar de waterslinger van het Geerpark. Dit gaat via de zuidelijke watergang in Vlijmen Noord (bestaande watergang). Omdat - in de visie - op deze watergang alleen lozing plaatsvindt van schoon regenwater, heet deze watergang 'de schone stroom'. Via de waterslinger van Geerpark verlaat het overtollige regenwater uiteindelijk het gebied van Vlijmen Noord. De waterslinger van Geerpark is een op zichzelf staand 'gesloten' regenwatersysteem dat - via de schone stroom - aanvullende voeding krijgt (uit De Grassen en op termijn ook uit Vlijmen Noord).

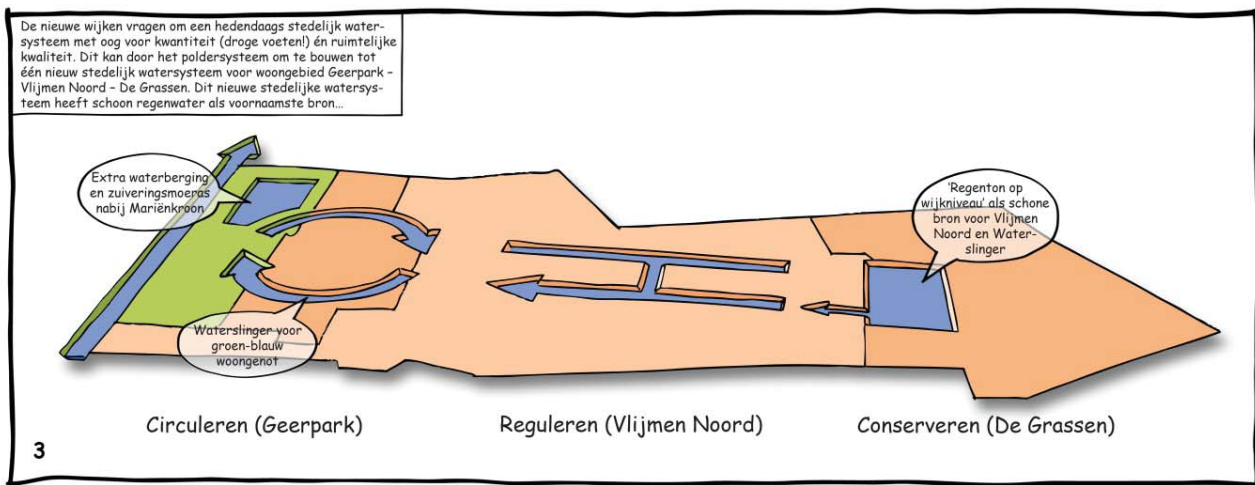
Bestaande riooloverstorten op 'de schone stroom' zijn verlegd naar de noordelijk gelegen watergang in Vlijmen Noord. Deze watergang heet in het waterstructuurplan daarom 'de vuile stroom'. De Watermachine van De Grassen voorziet in de mogelijkheid om de vuile stroom - indien nodig - na te spoelen met schoon regenwater. Daartoe zal het bassin voor een korte periode regenwater lozen op de noordelijke stroom.



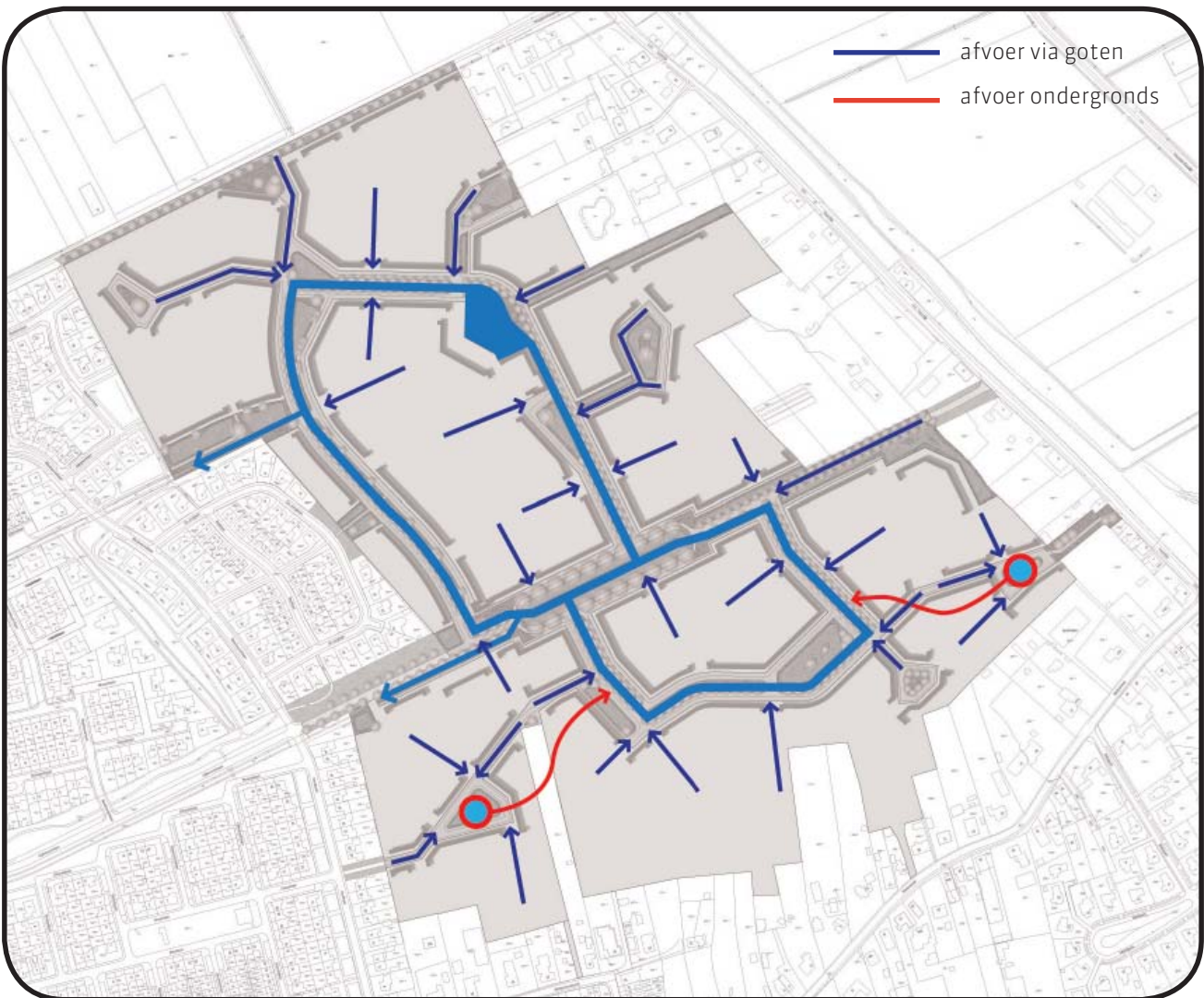
Water van de woning naar de straat



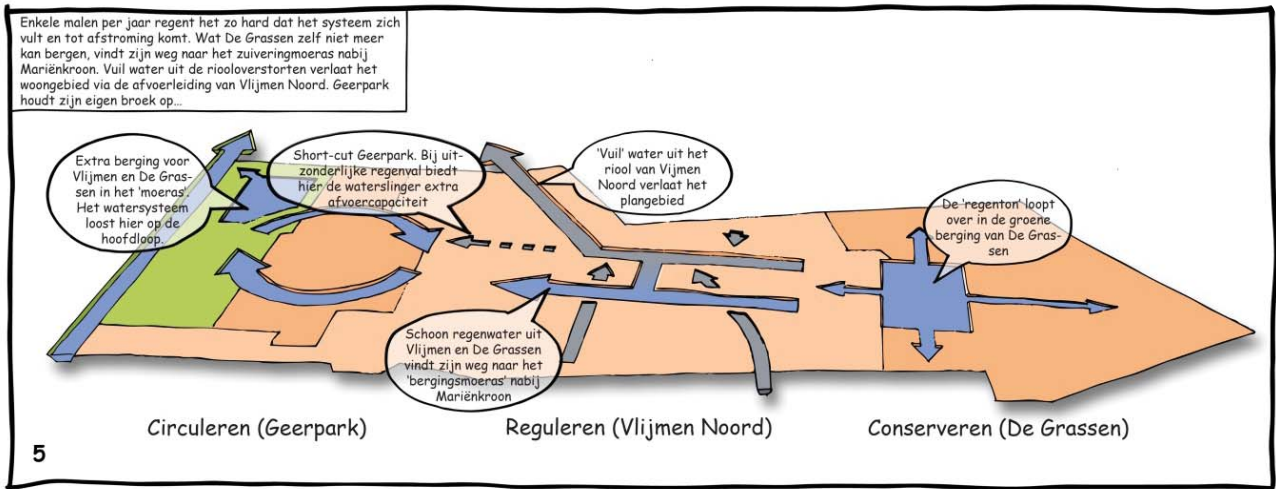
Water gaat over de straat naar de watermachine



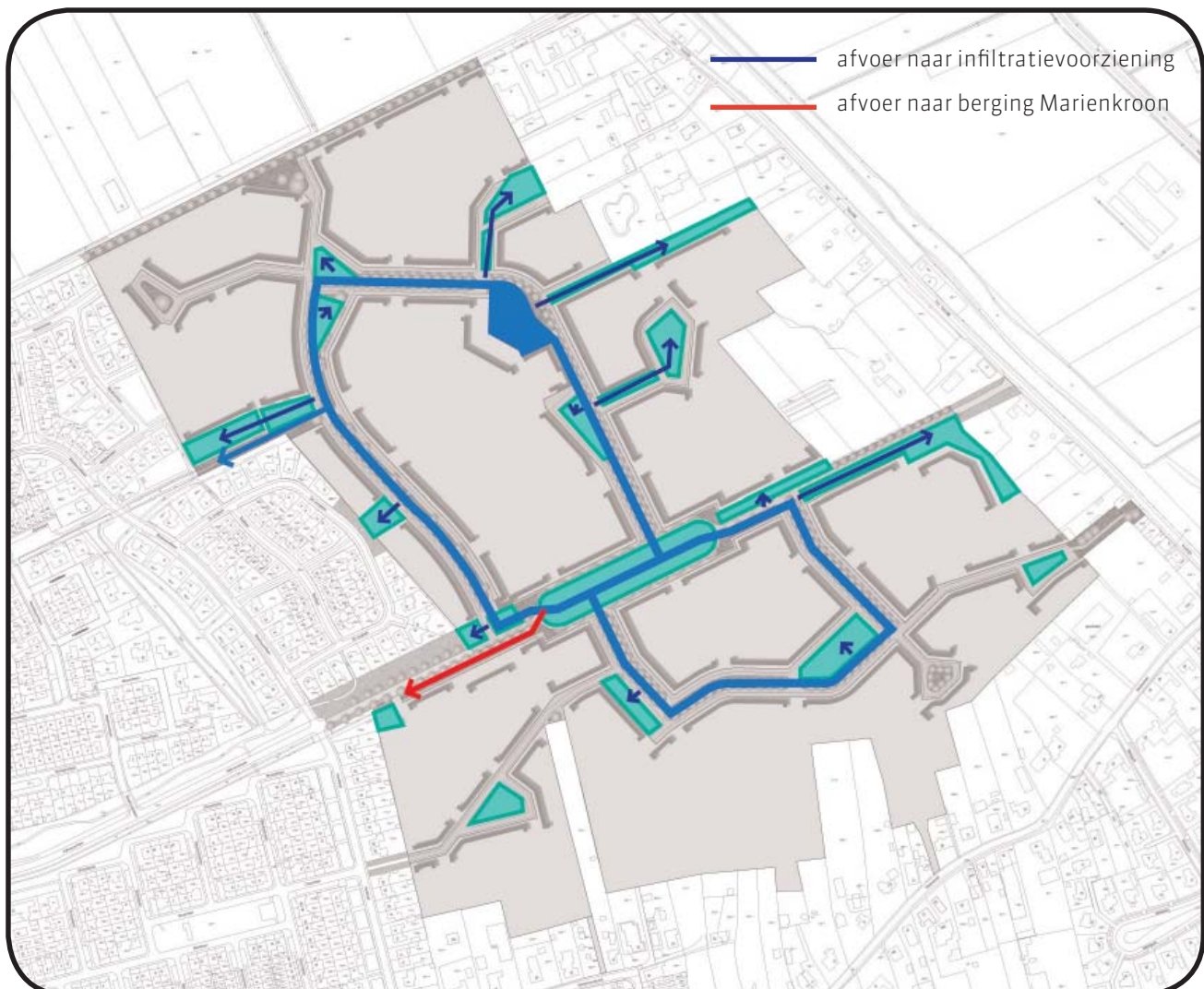
## Het watersysteem in normale omstandigheden



Water gaat over de straat naar de watermachine



## Werking bij hevige neerslag



Bij hevige regenval stort de watermachine over in wadi's



### **Waterberging**

In tijden van veel en/of hevige regen, zal de watermachine in De Grassen vollopen tot maximaal NAP +2,20 meter. Hierna loopt die letterlijk over en zal dit overtollige hemelwater geborgen moeten worden. (in totaal ruim 16.000m<sup>3</sup>). Indien zowel de watermachine als de bergingsvoorzieningen gevuld zijn tot NAP +2,20 meter wordt de rest van het overtollige water via de 'schone stroom' via Geerpark naar Marienkroon geleid.

Het water dat overloopt uit de watermachine zal boven- of ondergronds naar bergingsplekken in de wijk worden gebracht. De waterberging krijgt in De Grassen de ruimte voor 8.500m<sup>3</sup> water.

Om het systeem optimaal te laten functioneren liggen deze waterbergingsplekken evenwichtig verdeeld in het plangebied, maar altijd in de nabijheid van de watermachine. De waterberging is in 'normale' omstandigheden een groengebied - een wadi - die bij hevige regenval extra water kan bergen, en waar het vervolgens in de grond kan infiltreren. Ook hiervoor is niet gekozen voor één grote groene plek of structuur, maar groene scherven door het gebied heen. Deze wadi's dienen in droge tijden als verblijfs- en speelplek en in natte tijden ziet iedereen hier langzaam het water stijgen. Daarmee wordt ook hier de beleving van het water in elke hoek van de wijk tastbaar.

### *Ontmoeting*

De bergingsplekken hebben een functie in het watersysteem, maar bieden ook ruimte voor spelen en ontmoeten. Zorgvuldig zal gekeken worden naar de inrichting om het dubbelgebruik te faciliteren. Dus geen kale groen vlaktes, maar interessante plekken met variatie in beplanting, hoogten en straatmeubilair.



wadi in periode van regen



gevarieerde groene plek met wadi



wadi gecombineerd met spelen

### **Profiel**

Om de noodzakelijke waterberging in de watermachine te garanderen zal  $5.000\text{m}^3$  water een plek krijgen in de watergangen zonder dat dit kan infiltreren in de bodem. Binnen de hoofdstructuur is deze berging mogelijk door middel van het naastgetoonde basisprofiel. Een talud van 1:2,5 is hierbij als minimum gekozen. Alleen ter plaatse van de vijver wordt een kademuur ingezet.

Varianten op dit profiel zijn uiteraard mogelijk waardoor meer diversiteit kan ontstaan. Afhankelijk van het aanliggende programma kan bijvoorbeeld een watergang binnen het profiel nog verschuiven, verbreden of versmallen. Ook kan het parkeren van plaats ruilen met de rijbaan of wellicht helemaal vervallen.

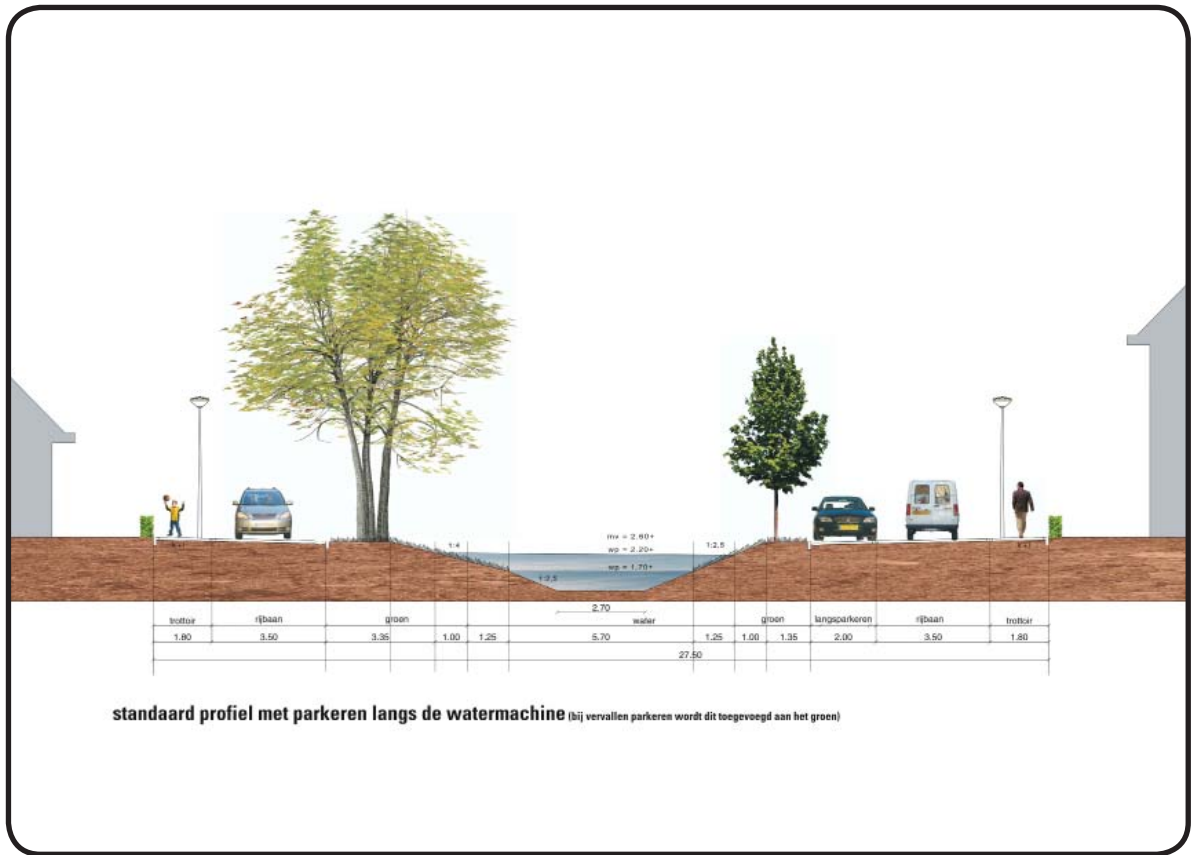
Mogelijkheden die het beeld niet wezenlijk veranderen, maar wel de mogelijkheid bieden voor kleine variaties ten goede van de woningen en de openbare ruimtebeleving.



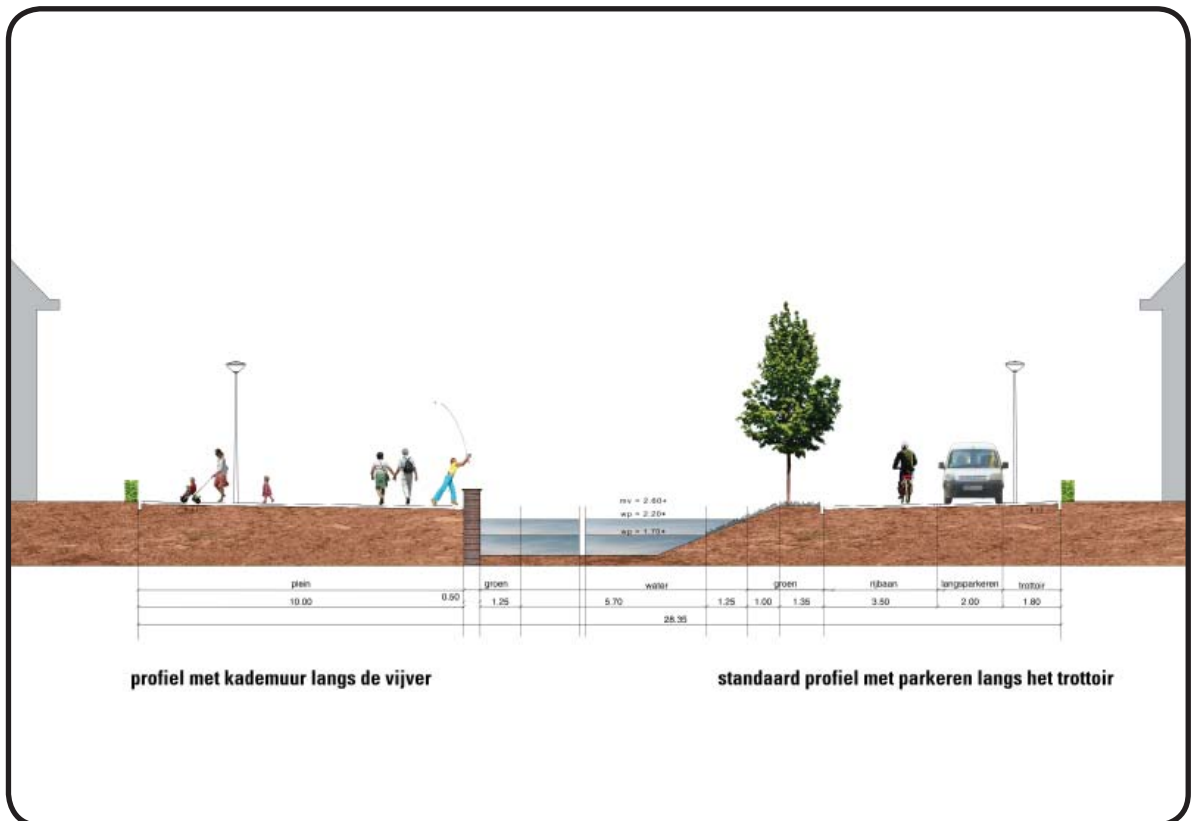
talud met riet



voorbeeld kade met waterspuwers



profiel watermachine met talud



profiel watermachine met kade

### 3.3 Verkeer

Een derde belangrijk element van het ruimtelijk raamwerk is het stratenpatroon. De basisstructuur van het stratenpatroon valt voor een deel samen met de waterstructuur. De verkeersstructuur bestaat uit de hoofdaansluiting voor de auto - de Vijfhoevenlaan - met daaraan gekoppeld een 'rondgang' voor het plangebied ten noorden van de Vijfhoevenlaan en een 'rondgang' voor het plangebied ten zuiden van de Vijfhoevenlaan.

De Vijfhoevenlaan zal als gebiedsontsluitingsweg voor De Grassen aansluiten op omliggende ontsluitingswegen. Deze weg vormt ook de aansluiting van de wijk Vijfhoeven op de A59 en is daarmee van belang voor een goede afwikkeling van het verkeer van deze wijk.

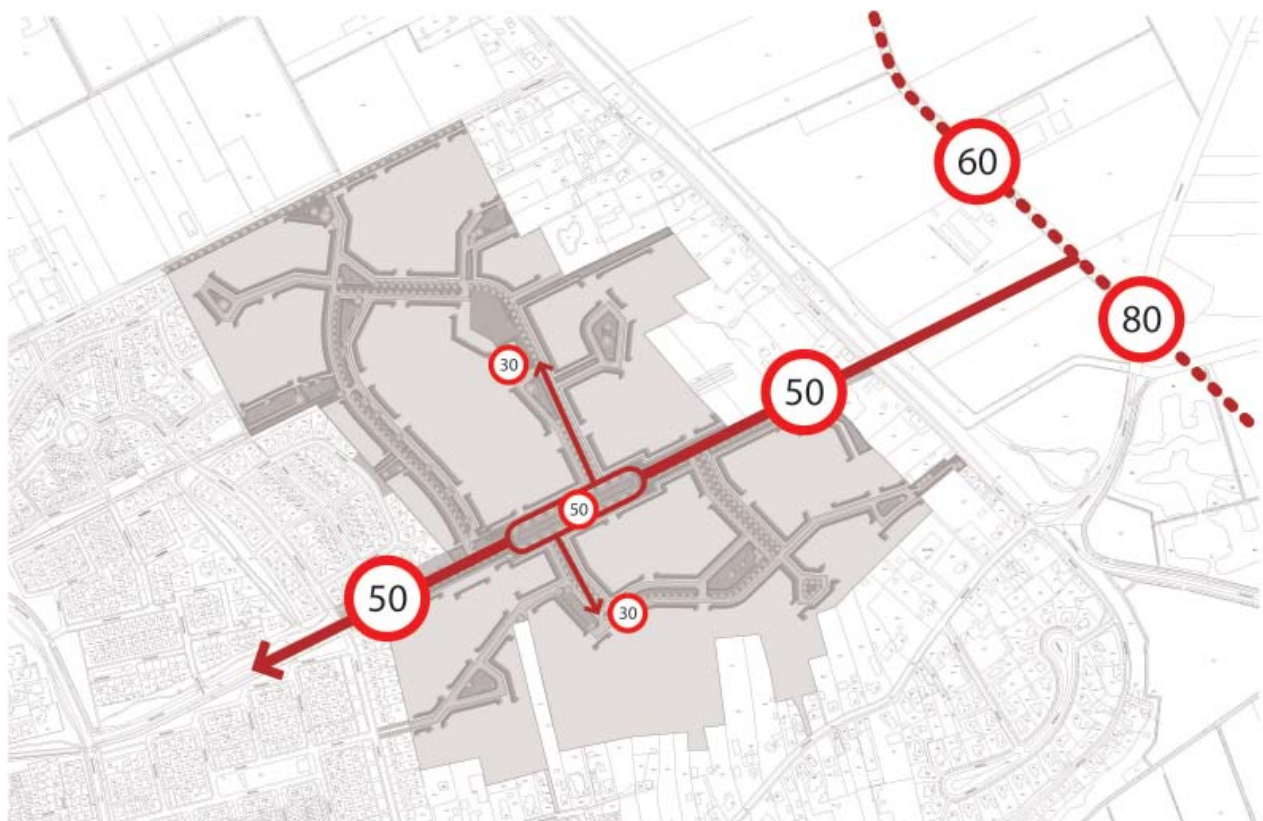
Midden in het plangebied van De Grassen wordt in de Vijfhoevenlaan een 'carré' aangebracht. Via dit carré wordt

de aansluiting verzorgd op de interne verkeerstructuur van De Grassen. Dit carré is zodanig vormgegeven dat op dit punt ook de identiteit c.q. woonsfeer van De Grassen ervaarbaar wordt.

Op deze wijze wordt de Vijfhoevenlaan als gebiedsontsluitingsweg gecombineerd met de gewenste sfeer en identiteit van De Grassen.

In de rest van De Grassen zal een maximum snelheid gelden van 30 km per uur. Al deze wegen zullen zodanig vormgegeven en ingericht worden dat er geen verleiding ontstaat om harder te rijden.

In verband met bereikbaarheid van de brandweer, de vuilnisauto en verhuiswagens dienen de bochtstralen van de straten op dit soort voertuigen te worden afgestemd.



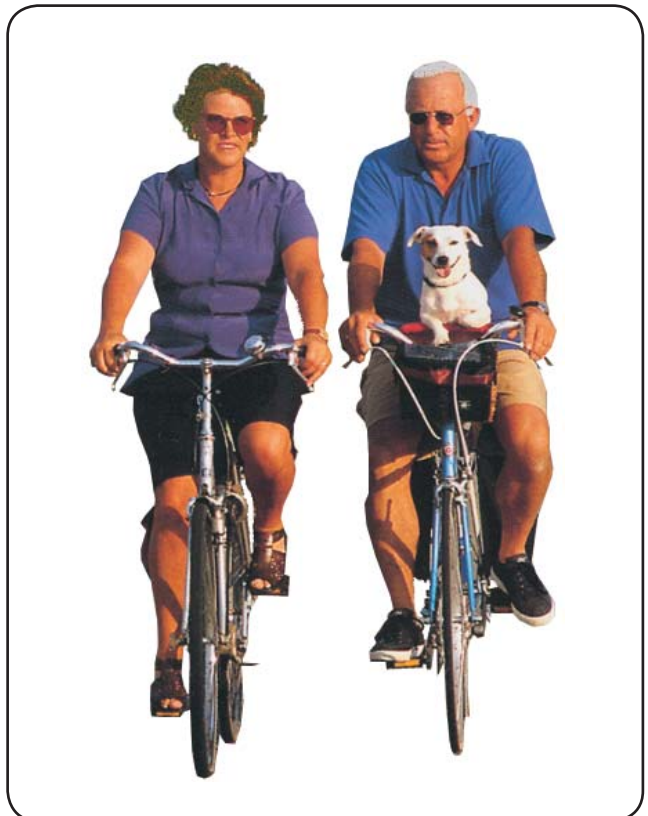
### **Singels**

Vanaf de Vijfhoevenlaan worden de overige woonvelden hoofdzakelijk bereikt via twee rondgangen, de singels. Deze singels hebben een éénrichtings verkeersstructuur en lopen aan weerszijden van de watermachine. Slechts op een enkel punt is hier sprake van tweerichtingsverkeer. Vanaf de singels vindt men via kleine woonstraten de weg dieper het woongebied in. De plaats en het aantal van deze woonstraten zal afhankelijk zijn van het programma en wordt hier niet vastgelegd.

### **Fiets**

In het ruimtelijk raamwerk worden twee fietsverbindingen van oost naar west opgenomen (van centrum Vlijmen naar 's-Hertogenbosch), namelijk een fietsroute via het tracé Vijfhoevenlaan en een route van de Chopinlaan naar de Voordijk. Daarnaast bevinden er zich diverse koppelingen van het fietsnetwerk van De Grassen met het bestaande stratenpatroon van Vlijmen.

Het is de wens om De Grassen te verankeren in zijn omgeving. Dit betekent ook fysiek verbinden met de directe omgeving. Deze aansluitingen op de omgeving voor de auto, de fiets of voetganger worden in de uitwerking van de bouwvelden nader bekeken en vormgegeven.





### **Shared space**

Voor de openbare ruimte wordt uitgegaan van de ontwerp- en inrichtingsprincipes van het zogeheten Shared Space. Shared Space pleit ervoor dat mensen de openbare ruimte met elkaar delen. Dit principe combineert waar mogelijk de verschillende gebruiksfuncties van de openbare ruimte in plaats van ze te scheiden zoals in de huidige ontwerppraktijk vaak gebeurt. Shared Space beoogt de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefruimte voor mensen te vergroten zonder het gemotoriseerde verkeer de laan uit te sturen. De openbare ruimte is immers een gebied voor sociale interactie (verblijven, ontmoeten en waarnemen, om met of zonder andere mensen iets te ondernemen), om zich de woonomgeving eigen te maken en eraan gehecht te raken.

De verkeersfunctie staat in De Grassen op gelijke voet met andere functies.

De regels uit de CROW en de gemeentelijke parkeernorm gelden hier. Hierdoor zal altijd sprake zijn van een minimale wegbreedte, parkeerbreedte en aantal parkeerplaatsen.

#### *De rijloper*

Binnen het profiel van Shared Space moet de auto uiteraard ook zijn weg kunnen vinden. Daarom is de rijloper tenminste 4,60 meter breed bij verkeer in 2 richtingen en 3,50 meter breed bij éénrichtingsverkeer.

#### *De goot*

Omdat al het water in De Grassen ook over straat gaat krijgt dit ook een plek in het wegprofiel. Er wordt gewerkt met (mol)goten die in het midden van de weg liggen of aan één zijkant. De plek is afhankelijk van de inrichting van het totale profiel.



Voorbeelden van Shared Space





### **3.4 Een robuuste structuur**

Met de elementen van water, groen en verkeer ontstaat in De Grassen een dorpse, robuuste structuur van lijnen en plekken. Een goede ontsluiting voor alle verkeersstromen en een bijzonder watersysteem met oppervlakkige waterafvoer vormt de basis voor de ontwikkeling van deze wijk.

Enkel datgene wat voor het functioneren van de wijk en de omgeving van belang is wordt vastgelegd en daarbuiten is maximale vrijheid en flexibiliteit.

De vastgelegde structuur gaat dus zorgdragen voor het functioneren van de wijk en laat ruimte voor een vrije invulling van de afzonderlijke woonvelden in een periode van circa tien jaar.

*De robuuste structuur is de voedingsbodem voor een succesvolle, consumentgestuurde ontwikkeling. Dit is de basis om te groeien tot de gewenste landelijk - dorpse uitbreiding in Vlijmen.*

*Ruimte voor ideeën....*

## 4 Keuzevrijheid

**De contramal van het ruimtelijk raamwerk zijn de flexibele woonvelden. De buitencontouren van elke vlek zijn vastgelegd door de watermachine, de linten en lijnen naar buiten toe en de bestaande omgeving. Dit zijn de enige harde gegevens. Elke invulling daarbinnen is mogelijk en kent dus maximale flexibiliteit. Deze woonvelden worden straks uiteraard ingevuld met woonstraten, plantsoenen en woningen zodra de markt / de consument daar om vraagt.**

De Rode Draad voor de invulling van de woonvelden in De Grassen komt uit de verkenning naar de mogelijke ruimtelijke en programmatische 'succesfactoren' voor De Grassen. Deze vormen uiteraard ook het kompas voor de uitwerking van de woonvelden. De punten zijn als volgt samen te vatten:

- Keuzevrijheid voor de consument, in combinatie met zekerheid voor de sfeer van de woonomgeving. Het woningbouwprogramma wordt niet vooraf volledig geprogrammeerd.
- Dorpse, organische gebiedsontwikkeling, met daarin frequent gebruik van (wonen aan) groene brinken.
- De (secundaire) straten zijn kort en gebogen en verbinden de open plekken (brinken en pleinen).
- Een sterke aanhechting op het omringende landschap: kenmerkend voor dorps wonen is dat de bewoners de gelegenheid hebben om het landschap te zien en te ervaren.
- Kleinschaligheid wordt bereikt door de te onderscheiden ruimtelijke eenheden (100-150 woningen) die elk ruimtelijk zijn georganiseerd rondom een centrale ruimte.
- Lanen en brinken worden vormgegeven met een bepaalde ruige inrichting. De woonstraten verkrijgen een uitgesproken dorps inrichting, bijvoorbeeld door de toepassing van 'shared space' (geen functionele onderverdeling en zoveel mogelijk op 1 niveau)
- Water wordt ook in de woonvelden oppervlakkig afgevoerd naar de watermachine





## 4.1 Dorpse invulling

De structuur geeft de aanzet tot een invulling met architectuur en een openbare inrichting, die teruggrijpen op de variatie in traditionele vormen en kleuren van Vlijmen zelf en de omliggende dorpen. De traditie speelt een grote rol in het beeld en tegelijkertijd legt dit plan zich niet vast op één architectonisch tijds- of stijlbeeld.

Uitgangspunt voor De Grassen is een typische Brabantse dorps sfeer.

Dit dorps beeld kan in de woonvelden op vele manieren worden ingevuld. Dit masterplan laat de uitwerking hiervan vrij en neemt bewust niet de positie in van regisseur en controleur. Vrijheid om de eigen woonwensen waar te maken is hier het devies.

Er worden hieronder enkel een aantal overkoepelende zaken genoemd waar rekening mee moet worden gehouden.

### **Dichtheid**

Voor de Grassen wordt uitgegaan van een dorps invulling. Dit is afhankelijk van het aantal woningen dat gerealiseerd gaat worden. Een kleinschalig woonmilieu met 'lucht' tussen de woningen is de basis en die wordt bereikt met een dichtheid tussen de 18 en 22 woningen per hectare. In De Grassen is een maximaal aantal woningen van 825 woningen vastgesteld .



### **Programma**

In de Grassen wordt op dit moment uitgegaan van een verdeling van 1/3 goedkope woningen, 1/3 middendure woningen en 1/3 dure woningen. De markt is hierbij echter leidend. Het raamwerk is flexibel en een variatie aan woningen kan worden ingepast.

Ook voor niet standaardwoningtypes is plek in de Grassen en uiteraard is er ruimte voor seniorenwoningen en appartementen. De verschillende woningtypes kunnen ook door het hele gebied worden gemengd. Net als in een dorp kunnen rijwoningen, twee-onder-één-kapwoning en vrijstaande woningen naast elkaar staan. Er worden geen plekken aangewezen waar bepaalde woningtypes moeten komen. Uitzondering hierop zijn de appartementengebouwen met afwijkende hoogte (max 14 meter hoogte). Deze kunnen enkel gerealiseerd worden op de locaties die zijn aangegeven in onderstaande tekening. De uiteindelijke mate van menging van woningtypes is afhankelijk van de marktomstandigheden.



mogelijke locaties hogere bebouwing tot 14 meter

## 4.2 Potentie in beeld

De hoofdstructuur is bepaald, maar verder is niets zeker en wat het beeld van De Grassen gaat worden is afhankelijk van vele mensen. De hoofdstructuur geeft hier uiteraard wel een belangrijke opzet voor.



## 4.3 Flexibel en toekomstbestendig

De verdeling en grootte van de woonvelden zegt niets over de ontwikkeling van De Grassen. De wijk zal organisch groeien. Zodat geen grote financiële risico's worden gelopen en mensen beperkt hinder ondervinden van bouwverkeer. De Grassen groeit op basis van de volgende uitgangspunten:

- niet beginnen in het midden van het grasland, maar altijd min of meer aansluitend op bestaande bebouwing of langs de lange lijnen van het raamwerk (linten);
- vervolgens kan er gekozen worden om verder langs de linten te bouwen, of de gebieden tussen de linten op te vullen;
- afzonderlijke plandelen worden als een stedenbouwkundig geheel ingevuld, om wonen in een bouwput te voorkomen;

- sluit met de woningtypes aan op de bestaande bebouwing en voorkom grote verschillen.

### **Fasering**

Organische groei betekent dat De Grassen in kleine stappen tot ontwikkeling zal komen. Onder invloed van de ontwikkelingen en de markt zal aanpassing van de fasering in alle opzichten mogelijk zijn.

Op basis van de huidige inzichten wordt gedacht aan een start in het westelijk deel van het plangebied. Omvang en exacte plek hiervan zijn nader te bepalen en daarmee is dit geen dwingend uitgangspunt, maar een indicatie.



### ***In de tussentijd...***

In afwachting van ontwikkelingen naar woningbouw kunnen gronden eventueel tijdelijk gebruikt worden. Ze kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als (ruig) speelterrein, er kunnen bomen gekweekt worden die later in het plan een plek krijgen of gronden kunnen bijvoorbeeld een plek zijn voor buurtactiviteiten of evenementen. Ook kunnen de braakliggende terreinen mogelijk een rol hebben als tijdelijke waterberging.

Een andere mogelijkheid is om per te verwachten fase een aantal van de toekomstige erfgronden aan te planten met windsingels. Er ontstaat zodoende een ruimtelijk afleesbare en beschutte structuur die stapsgewijs kan volgroeien met woningen.

Ook tijdelijke natuur kan tot de mogelijkheden behoren, waarbij schapen het terrein begrazen.

Bewoners kunnen eventueel ook zelf initiatieven aan dragen. Indien er gekozen wordt om tijdelijk gebruik van gronden toe te passen, mag dit echter niet conflicteren met de woonfunctie of overlast geven.

Invulling van deze gebieden zal in overleg met bewoners worden gedaan.



Tijdelijke waterberging en/of kweken van bomen



Natuurlijke speelterrein



Tijdelijke natuur met schapen





