

Beeldregieplan “Gentiaan Ijssellaan-Afrikalaan ong”

Son en Breugel

25 februari 2019



Inleiding

Voor u ligt het beeldregieplan “Gentiaan; IJssellaan-Afrikalaan ong” Son en Breugel, opgesteld door Vastgoedregisseur, in samenwerking met Houben en Van Mierlo Architecten en Compositie5 Stedenbouw.

Het beeldregieplan is een uitwerking van de ontwikkeling op de locatie aan de IJssellaan. Dit beeldregieplan vormt het kwalitatieve kader voor de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte.

Vastgoedregisseur

Houben en van Mierlo Architecten

Compositie5 Stedenbouw



Houben en van Mierlo architecten, 5-11-2018

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Algemeen

De ontwikkeling heeft een consument gestuurd karakter. Dat wil zeggen dat de toekomstige bewoners bij de ontwikkeling inspraak en zeggenschap hebben over de invulling van het gebied, van architectuur tot de invulling van de openbare ruimte. Een en ander uiteraard wel binnen de kaders zoals deze door de gemeente worden gesteld. Ten aanzien van de woningen zijn 'basiswoningen' getypeerd. Toekomstige bewoners kunnen vervolgens individueel opties toepassen. Deze flexibiliteit past bij de opzet van het plan en is bij de invulling van de bouwblokken zoveel mogelijk toegepast en verwerkt in het bestemmingsplan.

De locatie bevindt zich aan de entree van de wijk Gentiaan in de gemeente Son en Breugel. De vele bomen maken van de Afrikalaan een groene poort, en van het gebied een bijzondere woonlocatie die volledig wordt omsloten door de Afrikalaan, Rijnlaan en IJssellaan.

De wijk de Gentiaan wordt overwegend gekenmerkt door een rationele, moderne verkaveling met een structuur van scheiden (buurt, straat, stoep, woningen, tuinen).

De locatie bevindt zich op de dekzandrug van de (voormalige) Sonsche Heide tussen Best en Son, ten noordwesten van de dorpskern van Son. Ten oosten van het plangebied daalt de dekzandrug af naar het buurtschap Wolfswinkel en het Dommeldal.

Stedenbouwkundige opzet

Het nieuw te ontwikkelen woongebied wordt gerealiseerd in een setting van parkachtig bos, waarbij de groene structuur leidend is ten opzichte van bebouwing en infrastructuur. Het landschap en het wonen lopen in elkaar over. De woonbuurt wordt rondom begrensd door bosranden ("boskamer"). Landschappelijke dragers zoals wadi's en plantgroepen creëren luwte en privacy voor de woningen.

De architectuur van de woningen is eigentijds en open, kubistisch vormgegeven en met platte daken. Door de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen krijgt het woongebied een eigen identiteit ten opzichte van de omliggende woningen van o.a. de IJssellaan. De architectuur sluit hierbij aan bij het ontwerp van basisschool De Bloktempel.

Het gebied heeft één centrale entree voor gemotoriseerd verkeer die ontsloten wordt vanuit de Afrikalaan. Hierdoor wordt sluijverkeer voorkomen en is de auto ondergeschikt aan het langzame verkeer (o.a. fietser en voetganger) die zich door het gebied verplaatst. De wegen in het gebied worden vormgegeven volgens het shared space-principe; waarbij alle verkeersdeelnemers van één gezamenlijke weg gebruik maken. Ten behoeve van het langzame verkeer worden meerdere ontsluitingen in het gebied gerealiseerd, waardoor ook interactie tussen woonstraten en het nieuwe woongebied ontstaat.

De grens tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde gevormd door een parkeer- en verblijfsgebied van (half)verharding en (waar mogelijk) plantvakken met kruidachtige vaste planten. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld aan de woonstraat waarbij harde lange gevels worden voorkomen.

De achterzijde van de woningen wordt gevormd door een haag van 1.20m hoog en wordt verder verzacht door middel van diverse speelse plantgroepen met bloeiende deels wintergroene heesters, zoals rododendron en magnolia.

Het regenwater wordt opgevangen door middel van wadi's in het gebied. Deze wadi's zijn ondiep (max. 60cm) en worden ingezaaid met een bloemrijk mengsel. De grote centrale wadi biedt bovendien ruimte voor natuurlijke speelaanleidingen.



Compositie5 Stedenbouw, 12-12-2018

Bebouwingstypologie

In totaal worden 28 woningen gerealiseerd:

- 5 sociale koopwoningen (SK1)
- 4 middeldure koopwoningen (SK+)
- 3 geschakelde dure koopwoningen (GK1)
- 5 patio middeldure koopwoningen (PK1)
- 5 middeldure huurwoningen bungalows (PH1)
- 6 middeldure koopwoningen (semi)bungalows (PK2)

De bungalows hebben alle primaire voorzieningen op de begane grond.
Met de inrichting van het openbare gebied is rekening gehouden met de bereikbaarheid en begaanbaarheid in het kader van levensloopbestendigheid van het gebied.



Bron: Houben en van Mierlo 12-09-2018

Architectuur

Rooilijnen

De voorgevelrooilijnen liggen, met uitzondering van de gezinswoningen, gelijk met de erfgrans, met daartegen plantenborders of halfverharding op openbaar gebied. Op enkele plekken ligt het volume van een woning terug, waardoor ruimte achter de rooilijn ontstaat om te parkeren en de entree van de woning op eigen terrein te leggen.



De woonblokken staan met de voorgevels aan de woonstraten en met de achter- en zijgevels richting het openbaar groen.

Oriëntatie woningen

Het gebied is ingericht als separate buurt binnen de huidige omgeving. De woonblokken liggen vrij in de groene omgeving. De woningen zijn met de entrees gericht op de kleine woonstraatjes. Deze woonstraten zijn aan één centrale route ontsloten.



Volume woning

De woningen zijn samengesteld uit rechthoekige volumes en zijn geschakeld in clusters van drie, vier of zes woningen. De bungalows (PH1, PK1 en PK2) ontwikkelen zich over één laag rondom de buitenruimte. Soms hebben deze woningen optioneel een rechthoekig hoogteaccent van een extra laag. De SKwoningen bestaan uit een rechthoekig volume met één (SK1) of twee (SK+) aan tuinzijde terug liggende lagen. De gezinswoningen (GK1) bevinden zich op de koppen van de rijen en zijn geschakeld via een éénlaags entremotief aan de rij. De entree ligt terug ten opzichte van de voorgevel en maakt daarmee ruimte voor een parkeerplaats. De woning is zelf een rechthoekig volume van drie lagen waarvan de bovenste laag aan de tuinzijde een stuk terug ligt.



Op een aantal plekken ligt de hoogte vast, op sommige plekken bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding. Uitgangspunt blijft dat een gevarieerde gevel- en dak landschap ontstaat.

Dakvormen

De woningen hebben allemaal dezelfde dakvorm, namelijk een plat dak.

Bouwhoogte

In het bestemmingsplan worden maximale bouwhoogten aangegeven om de diversiteit en plasticiteit in de toekomst te kunnen borgen. Deze bouwhoogtes zijn op de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, aangegeven en verschillen per type woning. De maximale bouwhoogte binnen het plan bedraagt 10 meter, ten behoeve van 3 bouwlagen met een dak. Dit betreffen enkele starterswoningen en de gezinswoningen.



Erfafscheidingen

De woningen worden aan de achterzijde naar het openbaar gebied gescheiden middels een haag van 1,20 meter hoog. Op de plekken waar tuinen aan elkaar grenzen, worden erfafscheidingen van gaashekwerk met groen geplaatst tussen de tuinen van max. 2 meter hoog. De grens tussen privé en openbaar wordt daarnaast verzacht door plantgroepen en een wadi. Hiermee wordt een directe (zicht-) relatie met het omliggend groen gemaakt.

Bijgebouwen

Aanbouwen en bergingen zijn vormgegeven in lijn met de architectuur van de woningen en hebben een plat dak. De gebruikte kleuren en materialen zijn gelijk aan die van de woningen. Vrijstaande bijgebouwen en schuurtjes zijn niet toegestaan en ook door middel van het bestemmingsplan uitgesloten.



Kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn opgebouwd uit gevels van metselwerk met een licht zandkleurige baksteen en verticale (houten) geveldelen. Hiermee wordt een relatie gelegd met basisschool De Bloktempel en juist onderscheid gemaakt met de omliggende woonwijken. Carports en luifels zijn in kleur gelijk aan de kozijnen. De houten delen worden transparant afgewerkt, zodat de houtstructuur zichtbaar blijft.



Licht metselwerk (boven) en houten geveldelen (onder)



Duurzaamheid

De woningen worden niet meer aangesloten op het gas conform de huidige regelgeving. Naast gasloos wonen wordt getracht de woningen zo duurzaam mogelijk te realiseren, waarbij minimaal EPC = 0 wordt nagestreefd. Dit wil zeggen dat het netto energieverbruik van de woning voor verwarming, warm water, ruimtekoeling, verlichting en ventilatie ongeveer nul zijn. Door middel van een warmtepomp (of vergelijkbaar), zonnepanelen en de juiste isolatie wordt de woning zo duurzaam mogelijk gemaakt.

Inrichting openbare ruimte

Voor het ontwerp van de openbare ruimte is in samenspraak met Compositie5 Stedenbouw en de toekomstige bewoners een ontwerp gemaakt binnen de kaders die de gemeente Son en Breugel heeft gesteld.



Ontwerp Compositie 5 Stedenbouw, 12-12-2018

Binnen dit ontwerp is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten:

- opzet als parkachtig bos;
- woonblokken liggen als losse elementen in het groen;
- behouden van zoveel mogelijk bomen in de randen van het project: groene omkadering;
- Behouden van zoveel mogelijk bomen binnen het plan, waarbij rekening wordt gehouden met de positie van de bouwblokken, duurzaamheid (zonnepanelen) en waterinfiltratie;

De entree naar het gebied zorgt, door het behoud van de bestaande bomen aan de rand en het toevoegen van enkele nieuwe bomen en struiken, voor een groene beleving en bosachtige toegang tot de woonwijk.



De hoofdweg meandert door het gebied waardoor strakke lijnen worden doorbroken en restruimtes en versnipperd groen zoveel mogelijk worden vermeden. Hierdoor ontstaat balans tussen het 'bosgevoel' met bomen, plantgroepen en open ruimtes met doorzichten. Er is rekening gehouden met zo optimaal mogelijke zonligging t.b.v. de tuinen en zonnepanelen.

Bestaande beplanting

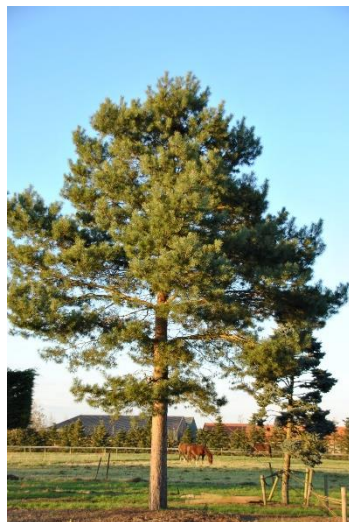
De bestaande bomen in de rand die gezond genoeg zijn blijven staan (donker groene bomen, zie ontwerp pagina 10). Hier wordt nog een inventarisatie voor uitgevoerd. Centraal in het plangebied blijven de meeste gezonde dennen staan, deze geven het plan direct een groen karakter en hebben een bescheiden kroon t.o.v. normale loofbomen, waardoor er minder licht weggenomen wordt. Op plaatsen waar de overige (loof)bomen de bouwblokken niet hinderen, met name in het centrale veld, blijven deze ook staan. Het gaat daarbij om een aantal mooie eiken, berken en kastanjabomen.

Nieuwe beplanting

De nieuw aan te planten bomen geven het plan een extra groene dimensie, waarbij soorten worden gekozen die extra sierwaarde bieden zoals bloemen, vruchten of sierlijke herfstkleur. In de groenstroken tussen de bouwblokken is gekozen voor kleinere meerstammige bomen van de 2^e orde grootte, om zo min mogelijk zonlicht weg te nemen voor de zonnepanelen. Door te kiezen voor soorten met luchtige open kroon wordt het licht niet tegengehouden maar juist gefilterd. Door de meerstammigheid hebben de bomen echter wel een grote sierwaarde en een volwaardiger aanzicht. Deze vormen door de groeivorm en bladvorm een eenheid, waarbij ieder seizoen weer een andere soort de aandacht trekt.



In het middengebied kunnen enkele bomen van de 2^e en 1^e orde grootte toegevoegd worden, die de bouwblokken groen inpassen. Deze sluiten aan op de bestaande bosrand met inheemse en enkele bijzondere soorten die het parkachtige karakter versterken.



Parkeren

Van de parkeerhoven wordt een mooi informeel pleintje gemaakt in beton straatklinkers met her en der een solitaire boom. De parkeervakken worden subtiel aangeduid met een vak, waarbij de parkeervlakken in een iets donkerdere betonstraatsteen (antraciet) dan de omliggende strook (zandkleur) worden uitgevoerd. Privé parkeerplaatsen worden subtiel aangeduid met een huisnummer o.i.d. De woningen worden daarnaast omkaderd met groen, passend in het ontwerp van de openbare ruimte.



Wegen

De hoofdweg krijgt een breedte van 4,8 meter zonder aparte trottoirs of fietspaden gezien de lage verkeersintensiteit. Uitwijken voor auto's en voetgangers is mogelijk in de naastgelegen grasstrook. Aan deze hoofdweg worden als het ware 'aftakkingen' gerealiseerd die zorgen voor de ontsluiting van de woningen. Deze zijstraten hebben een breedte van 3,5 meter. De rijbanen worden door het gehele plangebied uitgevoerd in asfaltverharding.



Alle zijstraten zijn doodlopend voor gemotoriseerd verkeer; voor langzaam verkeer is een voetpad naar de omliggende straten en paden, wat zorgt voor een fijnmazige structuur. Aan de zuidzijde van het gebied wordt een pad gecreëerd dat de wijk verbindt met het fietspad aan de Rijnlaan.

De zijstraat aan de zuidoostzijde van het plan wordt zo ingericht dat deze ook te gebruiken is als calamiteitenontsluiting. Deze wordt aangelegd met materiaal passend bij de groene ruimte zodat deze goed berijdbaar is voor hulpdiensten maar niet uitnodigt om als sluiproute gebruikt te worden. Door het zeer geringe gebruik zullen de grastegels geheel dicht groeien en zal het pad nauwelijks zichtbaar zijn.



Zijstraten

Aan de zijde van de aanliggende woningen zorgt een groenstrook met kruidachtige beplanting tussen de weg en voorgevel voor een zachte overgang in de zijstraten. Aan de overzijde wordt de overgang naar de achterzijde van de woningen groen ingepast met een wadi en enkele speelse plantgroepen van bloeiende deels wintergroene heesters (ca. 1,50 – 1,75 meter hoog) en enkele meerstammige bomen. Hierdoor wordt het zicht op de achterkanten beperkt en ontstaat een groene informele woonstraat.



Wadi's

De wadi's om het hemelwater in op te vangen liggen deels parallel aan de wegen en centraal in het plan is een grotere wadi opgenomen. De wadi's worden ingericht als waterbuffer met flauwe helling en een maximale diepte van 60cm. Ze worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel,

waardoor een speels en kleurrijk beeld ontstaat. In de centrale wadi is ruimte voor informeel en natuurlijk spelen. Hier zullen enkele speelaanleidingen zoals grote keien, stapstammen en een omgevallen boom geplaatst worden.



Verlichting

Voor de straatverlichting wordt gekozen voor circa 21 standaard paaltoparmaturen met ledverlichting in kleur groen met een lichtpunthoogte van 4 meter. Bij het plaatsen van de verlichting wordt rekening gehouden met veiligheid en bereikbaarheid van de woningen, parkeerplaatsen en de doorsteek naar de Rijnlaan.



Verlichtingsplan Nobralux, 25-10-2018

Onderhoud openbaar gebied

Het openbaar gebied is eigendom van de gemeente Son en Breugel en wordt dan ook onderhouden door de gemeente Son en Breugel.

Afvalinzameling

Op vier locaties aan de rand van het gebied worden verzamelplaatsen voor de individuele afvalcontainers gerealiseerd, zodat de vuilophaaldienst niet met de grote vrachtwagens de woonbuurt in hoeft te rijden. Twee opstelplaatsen worden aan de Afrikalaan gerealiseerd en twee opstelplaatsen worden aan de IJssellaan gerealiseerd (zie inrichtingsplan). Bewoners zullen de containers op deze opstelplaatsen aanbieden.



Ontwerp inrichtingsplan RA Infra, 17-12-2018