



Stedenbouwkundig plan Loverbosch-Oost, Asten

30 mei 2007
gewijzigd maart 2008

Stedenbouwkundig plan Loverbosch-Oost, Asten

Mei 2007

gewijzigd maart 2008

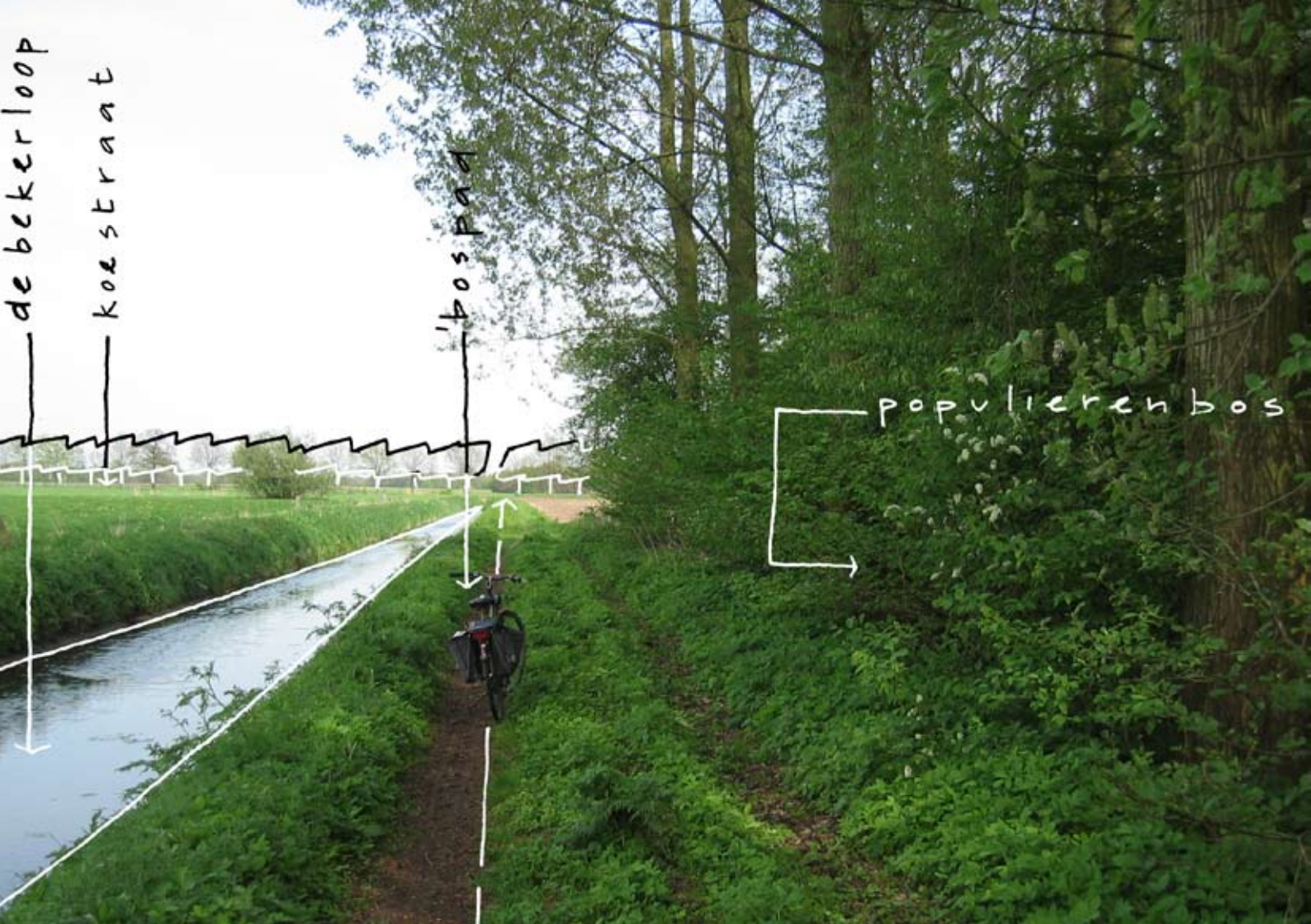
In opdracht van Gemeente Asten

de bekerloop

koestraat

'bospad

populierbos



Inleiding	4
De opgave	7
Visie op de opgave	10
De parkeerstraat	40
De hoofdstructuur	52
Waterhuishouding	66
Verkeer	82
Spelen	88
Geluid	89
De profielen	94
Cijfers en fasering	108
Het verkavelingsplan	112
De beeldkwaliteit	128
De randvoorwaarden	140

Dit boekje beschrijft het stedenbouwkundigplan voor de toekomstige uitbreiding van Asten aan de oostzijde van het dorp.

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Koestraat en wordt begrensd door de Floralaan, de Stegen, de Voordeldonk en de Provinciale weg.

Het programma voor de uitbreiding omvat 400 woningen in de periode tot 2012 en nog eens minimaal 166 woningen in de periode na 2012. Het stedenbouwkundigplan biedt naast deze 566 woningen ook een doorkijk naar de totale opnamecapaciteit van het plangebied.

Uitgangspunten voor het plan zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten, Gebiedsinventarisatie Loverbosch, opgesteld door de Grontmij d.d. 06-09-2006.





Het maken van een uitbreidingsplan van deze omvang vraagt om een gedegen analyse van de situatie, van het landschap, van het dorp maar ook van het gestelde programma. De opgave stelt een aantal vragen aan de orde.

Met deze nieuwe wijk wordt de dorpsrand van Asten verlegd richting de N279. Hoe moet deze toekomstige dorpsrand eruit gaan zien? Dit ook in het perspectief van de andere randen van het dorp.

De tweede vraag is hoe om te gaan met de beeldkwaliteit van deze uitbreiding. Hoe maken we een wijk die eenheid uitstraalt maar toch niet saai is? Een wijk met een eigen gezicht maar passend bij Asten? Vragen die hier weer uit voortvloeien zijn: Hoeveel individuele keuzevrijheid in bouwstijl en erfscheidingen kan een wijk aan zonder lawaaierig te worden? Hoe gaan we om met het grote oppervlak aan vrije kavels? Op welke manier kan de overvolle buitenruimte (auto's, borden, palen, drempels en speeltoestellen) nog bijdragen aan de samenhang binnen de wijk? Wat moet er ontworpen worden en wat kan aan de tijd en het toeval overlaten worden overgelaten?

Een derde vraag: Hoe maken we niet alleen beeldkwaliteit maar ook gebruikskwaliteit? Zodat je je in de wijk goed kunt oriënteren en de weg kunt vinden. En dat er rondom het huis, op het erf voldoende ruimte is om te rommelen en om veranderingen in het huishouden en het gebruik op te nemen.

De vierde en laatste opgave betreft de auto. De parkeernorm van twee auto's per woning is één van de belangrijkste op te lossen items in de huidige stedenbouwkundige plannen. Hoe voorkom je dat het straatbeeld volledig gedomineerd wordt door auto's?

Bovengenoemde thema's komen in de volgende hoofdstukken aan de orde.



Het landschap

De uitbreidingslocatie ligt ten oosten van de historische kern in het beekdal van de Beekerloop. De oorspronkelijke grillige en kleinschalige verkaveling is grotendeels verdwenen met de ruilverkaveling. Wat er nog aan herinnert is de typerende aaneenschakeling van veldjes en kleine populierenbossen die een reeks coulissen en doorzichten vormt en zo de overgang tussen het dorp en het buitengebied maakt. Het landschap is altijd dichtbij.

Plukken

Het plan bouwt voort op de aanwezige elementen die dorp en landschap verweven en op een losse manier de samenhang verzorgen en geleidelijk en gelaagd het buitengebied aankondigen.

De hoofdstructuur van het plan rijgt de bestaande landschappelijke elementen aaneen en voegt nieuwe bosveldjes en paardenweides toe. Op deze manier blijft het landschap dichtbij.





De plukken groen in de vorm van bosjes en veldjes zorgen voor de samenhang in het plan. De bosjes functioneren als coulissen, maar ook als achtergrond voor de bebouwing. De veldjes zorgen voor openheid en vormen een rustige voorgrond, met uitzicht op het omliggende landschap maar ook op de nieuwe bebouwing. De hoofdontsluiting van het gebied wordt langs de bosjes, veldjes en het uitzicht over de bolle akker geleid; zo wordt de encenering van het landschap onderdeel van de route van en naar huis.

Lijnen

Midden door het plangebied, van noord naar zuid, van de Stegen naar de Voordeldonk ligt de Koestraat: een smalle landweg met aan weerszijden greppels en rijen eikenbomen. De Koestraat blijft gehandhaafd en wordt een langzaamverkeersverbinding. Door aan weerszijden van de Koestraat een aantal nieuwe langgerekte noord-zuidstraten met bomenrijen te maken wordt het een structurerend thema.

Het plan wordt opgespannen tussen beide oude linten. Zo maakt het fijnmazige netwerk van auto en fietsverbindingen dat het plan onderdeel wordt van het dorp.



- p.12 Bestaande netwerk
- p.13 Voorstel fijnmazig netwerk
- p.14 Bestaande rand van Ruimte voor Ruimte is vlak en vormt geen geleidelijke overgang.
- p.15 De achtergrond, bomen, en de voorgrond, haag en akker, omlijsten de bebouwing. De overgang naar het ommeland verloopt geleidelijk.







Rand

De bestaande populierenbosjes en paardenweitjes, gecombineerd met het Ruimte voor Ruimte plan, vormen nu de huidige landschappelijke rand van het dorp. In de toekomstige situatie raken de velden en bosjes omsloten door bebouwing. De N279 wordt de nieuwe oostrand van het dorp. Het voor de hand liggend gevolg is een geluidswal langs de weg. Het dorp is dan losgesneden van het landschap. Dat zou jammer zijn. Door afstand te houden tot de Provinciale weg en slechts aan de uiterste randen een geluidswal te maken blijft het zicht op de bolle akker en de achterliggende bosranden langs de Astense AA open. De oostkant van Asten blijft zo verbonden met het Brabantse landschap. De bosplukken en veldjes brengen het tot vlakbij het centrum van het dorp.



1

1. De dorpsrand langs de Heesakkerweg.



2



3



4

2. De dorpsrand langs de Heesakkerweg.
3. Geluidswering bij de Wolfsberg.
4. De oostrand van Asten, het plangebied met het open zicht naar het landschap.

Het is niet alleen belangrijk hoe het landschap beleefbaar is vanuit de wijk en de woning, maar ook hoe de wijk zichtbaar is vanuit het omliggende landschap. Hoe profileert Asten zich aan de randen? In de huidige situatie bestaat al de helft van de randen van Asten uit bedrijfsterreinen, geluidswal en sportvelden. De mooie overgangen zijn beperkt tot de Dijkstraat, de Voordeldonk en het oostelijk deel van de Heesakkerweg (voorbij de geluidwal). Dat is niet veel. Wij vinden het belangrijk dat Asten zichtbaar is vanuit de omgeving. Én dat het dorp het omliggende landschap ziet liggen.

1. De huidige randen van Asten.
In wit: bedrijfsterreinen
2. De toekomstige randen van Asten.



1



2



p.20 Plukken groen als achtergrond/
voorgond en als coulissen.
p.21 Boomgroepen als coulissen.



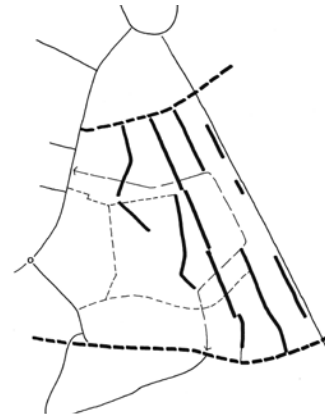
bos

doorzicht

haag als voorgrond

doorzicht





p.22 Bomenrijen opgespannen tussen
de oude linten.

p.23 De Koestraat.



de bekerloop

de koestraat

de bekerloop



p.24 Velden en waterberging functioneren als voorgrond en waarborgen het uitzicht.

p.25 De bolle akker.



bolle akker

N 279

bosrand.

De auto

Bij een parkeernorm van 2 auto's per woning moet vrijwel in alle straten aan beide zijden haaks worden geparkeerd. Het karakter van de buitenruimte zal stenig en monotoon zijn. Voorgestelde doorkijken naar het omliggende landschap zullen dichtgezet worden met geparkeerde auto's.

Hoe voorkomen we dat de auto de openbare ruimte totaal domineert? Door de geparkeerde auto's te verplaatsen naar het achtererf van de kavels is het mogelijk straatprofielen te maken als woonpaden die 'leeg' zijn, waar gefietst en gespeeld kan worden, waar af en toe gereden wordt en waar de directe relatie aanwezig is met het omliggende landschap, bosjes en veldjes. De ruimte daarvoor ontstaat door de m² verharding die normaliter worden toegepast in de openbare ruimte voor het parkeren te verschuiven naar de privé kavels. Alleen het parkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte gerealiseerd.



1

Impact van parkeerdruk op de openbare ruimte:

1. Almere Buiten
2. Ypenburg, Den Haag
3. Heusden



1



2



3

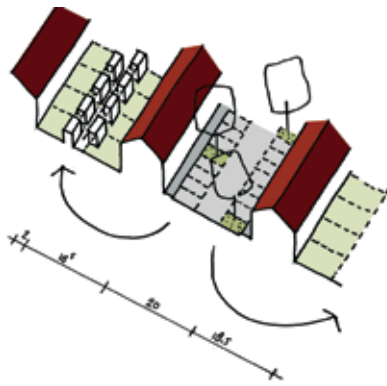
Aan de achterzijde ontstaat een parkeerstraat waar niet alleen de auto een plek krijgt, maar waar ook de fiets wordt gerepareerd, wordt geknikkerd of de auto wordt gewassen. De parkeerstraten vormen geen doorgaande structuur. De doorgaande structuur wordt gevormd door de woonpaden, deze leggen de verbindingen met de omgeving en hier zijn de voordeuren gelegen. Door het mengen van de woningtypes ontstaat een juiste balans tussen tuin en auto's in het achtergebied en een dorps beeld in de woonstraatjes.

Ten zuiden van de locatie, aan het Dalkruid, is reeds een vergelijkbare oplossing te vinden. De woningen liggen hier direct aan een park of paardenwei. Deze directe relatie tussen de woning en de omgeving wordt mede bepaald door de positie van de auto aan de 'achterzijde/ binnenzijde' van de kavel. Op deze manier is de woning aan de 'voorzijde' ontsloten door een woonpad, gelegen aan en met uitzicht op het groen. Aan de binnenzijde ontstaat de meer informele parkeerstraat.

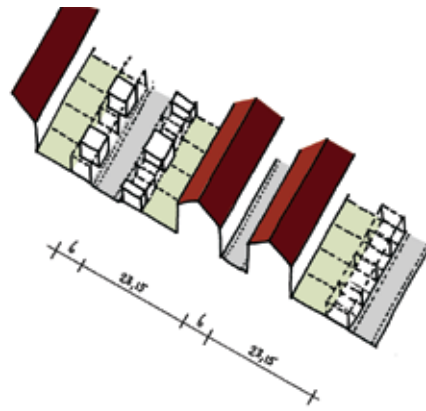


1

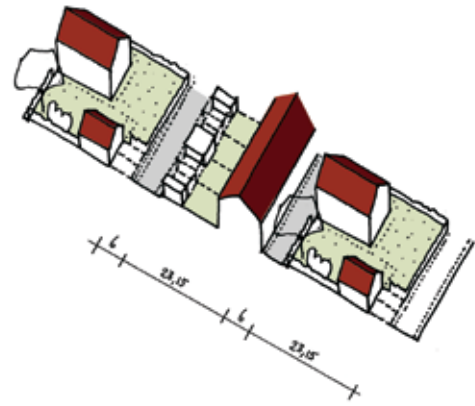
1. Bestaande situatie Dalkruid.
2. Parkeren op straat (norm 2:1).
3. Parkeren op achter erf.
4. Parkeren op achter erf met menging van woningtypes.



2



3

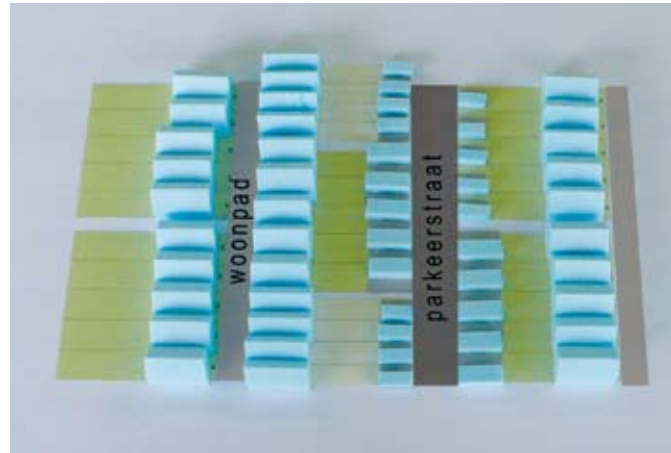


4



1

30



2

De effecten op de parkeerstraat en het woonpad bij:

1. Menging van woningtypes.
2. Het toepassen van één woningtype.



1



2

Het woonpad versus de parkeerstraat

1. De parkeerstraat
2. Het woonpad

De parkeerstraat vraagt om een duidelijke regie. Regie die zorg draagt op de overgang tussen privé en openbaar. Richtlijnen die de positie en de vormgeving van de berging, de carport en de erfscheidingen benoemen zijn van groot belang voor het bereiken van het beschreven informele groene beeld.



1

1. Goed voorbeeld: in één hand ontworpen parkeerstraat, LeidscheRijn.
2. Goed voorbeeld: berging en carport, Asten.



2



3



4

3. Slecht voorbeeld: garage direct aan de straat, Asten.
4. Slecht voorbeeld: doorgaande weg, armoedige materialisering, rommelige erfscheiding, Ypenburg.

Programma en beeldkwaliteit

Het woningbouwprogramma omvat voor de eerste fase 400 grondgebonden woningen.

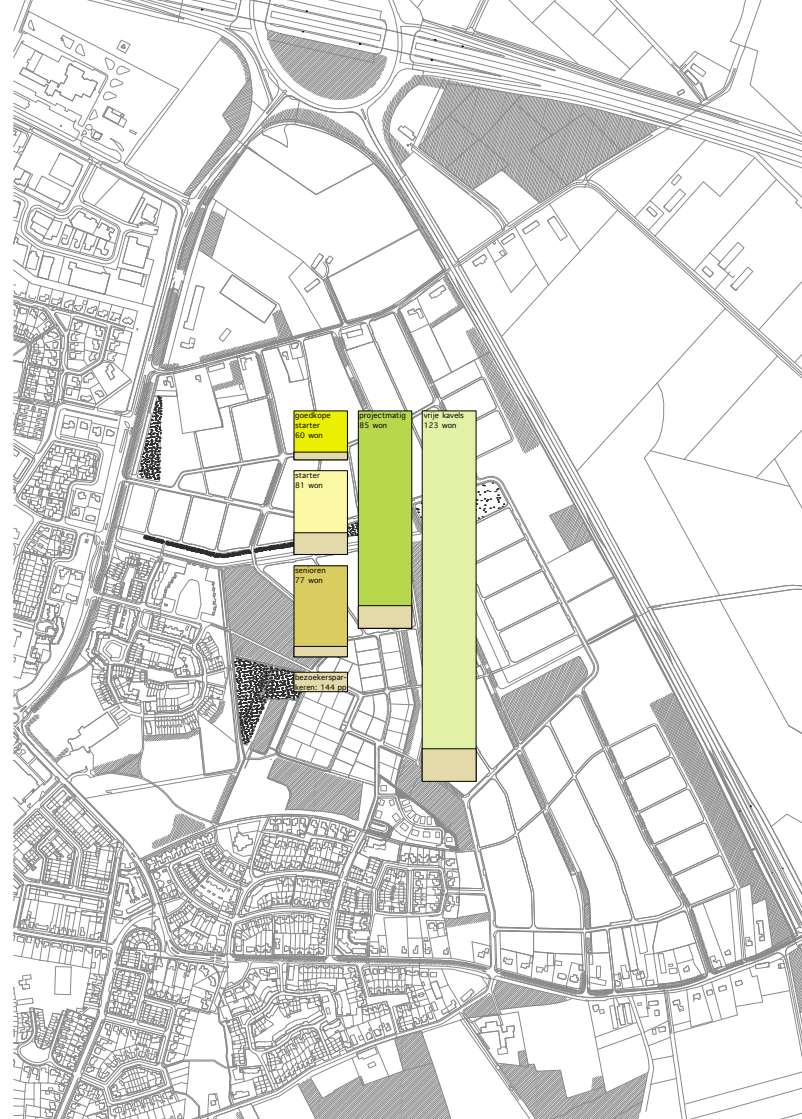
Het totale aandeel vrije kavels met particulier opdrachtgeverschap bedraagt 29%, het overige deel wordt projectmatig ontwikkeld. Het percentage rijwoning is 51%.

De percentages van het bouwprogramma vertekenen makkelijk het beeld. De rijwoningen, die projectmatig zullen worden ontwikkeld, nemen 51% van het aantal woningen uit het bouwprogramma in beslag. In oppervlakte daarentegen beslaan de kleinste woningen slechts 28%. De grotere kavels zullen dus het aanzien van de uitbreiding in belangrijke mate bepalen.

Wanneer de kopers van de particuliere kavels alle vrijheid wordt gelaten ontstaat een overdaad aan vorm- en stijlverschillen in de architectuur van de nieuwe woningen. De vandaag de dag toepasbare bouwstijlen en materialen zijn onbegrensd. En worden ook even onbegrensd naast elkaar gebruikt. Het resultaat oogt rommelig en vol. In het hoofdstuk beeldkwaliteit is de beeldvrijheid en daarmee de beeldkwaliteit op de individuele



1. De 'mix', de verhouding van het programma tot 2012.
2. De oppervlaktes van het gevraagde programma tot 2012.



kavel onderzocht. Niet alleen voor de particuliere kavels maar ook voor de projectmatig ontwikkelde woningen. Richtlijnen over de materialisering, de positie op de kavel en het gebruik van uniforme erfscheidingen zijn benoemd. Zodat de projectmatig ontwikkelde woningen en de particulier kavels een samenhangend straatbeeld opleveren.

woningprogramma tot 2012

type	kavelgrootte	aantal	
projectmatige rijtjeswoningen			
goedkope starters	120	60	
starters	125	80	
senioren	160	80	
totaal rijtjeswoningen		220	
projectmatige hoek en vrijstaande woningen			
P1	275	13	
P2	325	11	
P3	375	6	
P4	425	5	
P5	500	22	
P6	625	18	
P7	800	5	
totaal projectmatig		80	
vrije kavels			
V1	275	17	
V2	325	14	
V3	375	9	
V4	425	5	
V5	500	28	
V6	625	22	
V7	800	5	
totaal vrije kavels		100	
totaal aantal woningen tot 2012		400	



1



2



3

De noodzaak van richtlijnen voor vrije kavels:

1. Loverbosch, Asten
2. Nesselande, Rotterdam
3. Nesselande, Rotterdam



1



2



3

Het belang van goede erfscheidingen:

1. Asten
2. IJburg, Amsterdam
3. Apeldoorn

De parkeerstraten vormen een informeel domein. Ze zijn het verlengde van het particuliere erf. Het informele karakter wordt bereikt door de omvang van de parkeerstraten, maar ook door de menging van het programma. De parkeerstraten zijn kort en doodlopend dit in tegenstelling tot de woonpaden. Die de doorgaande structuur vormen. Er komen gemiddeld 20 woningen op een parkeerstraat uit. Met deze omvang functioneert de straat als een 'buurtje', een domein waar iedereen elkaar kent en waar een zekere mate van sociale cohesie kan ontstaan.

De menging van het woningprogramma zorgt voor afwisseling langs zowel de parkeerstraat als langs het woonpad. Voor de privacy van de woningen en de achtertuin is het belangrijk dat er sprake is van afscherming van de parkeerstraat, voor de sociale controle en ruimtelijke ervaring is het belangrijk dat er sprake is van doorzicht. De berging in de tuin, de opstelplaatsen van de auto, de carport en de hagen als erfscheidingen zijn zo ten opzichte van elkaar geplaatst dat ze een overgangsgebied vormen tussen de tuinen en de parkeerstraat. Vanuit de woning is er zicht op de auto's en de parkeerstraat, maar niet in de tuin van de overburen. Ook vanuit de

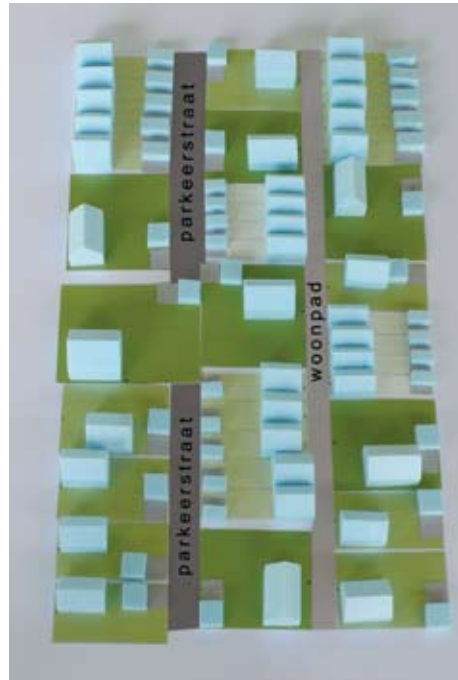


1



2

1. De parkeerstraat
2. Het woonpad

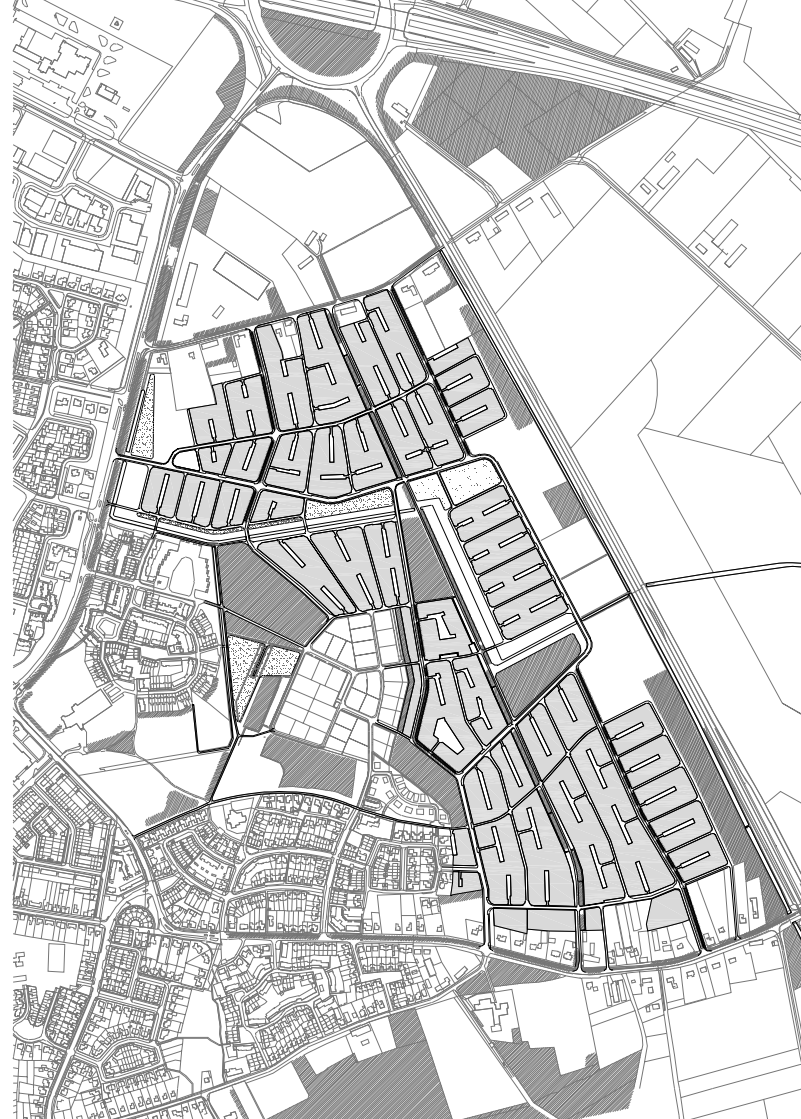


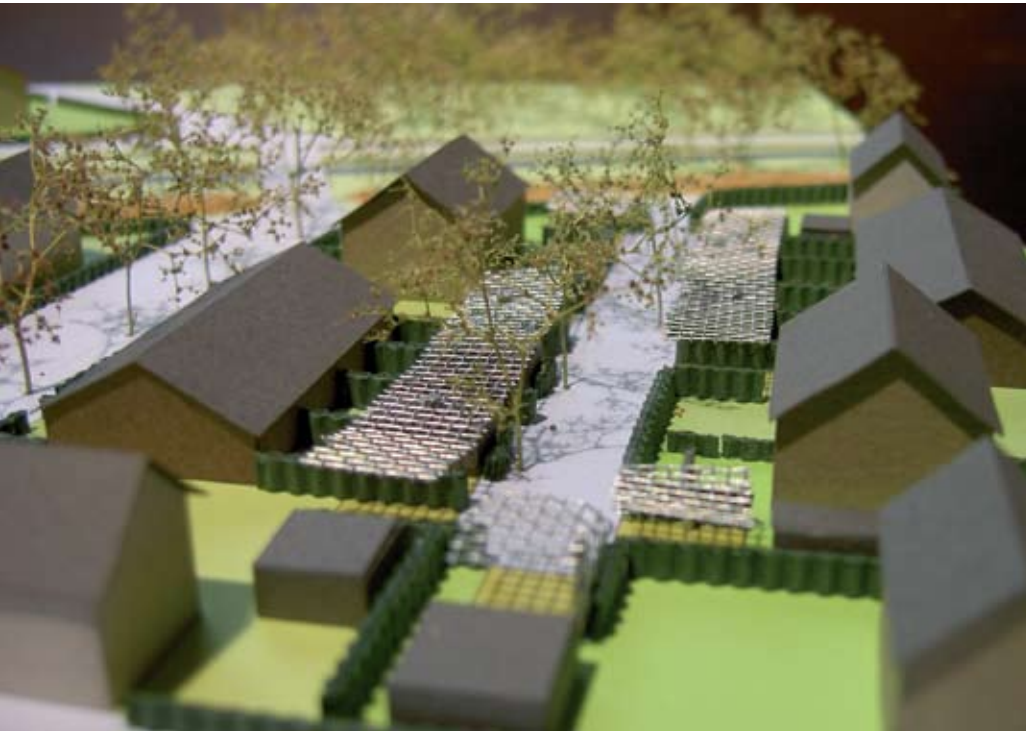
parkeerstraat is het zicht op de tuin afgeschermd. De hagen aan de parkeerstraat staan op openbaar gebied daarmee is het beheer gewaarborgd en kunnen schuttingen worden voorkomen. Bij de grotere kavels is het mogelijk om garages te maken. Deze staat dan wel altijd 6 meter uit de erf grens waardoor een opstelruimte met pergola mogelijk is. Het beeld van de parkeerstraat is groen. Groen door middel van pergola's en klimplanten, door hagen als afscheidingen en door bomen in het profiel van de weg. Door de menging van het programma is het mogelijk kleine series van 7 opstelplekken af te wisselen met tuinen waardoor de straat niet oogt als een parkeerterrein.

Door het verschuiven van de m²'s die normaliter in de openbare ruimte voor het parkeren worden toegepast, ontstaan grotere kavels en dus minder verharding in het openbaar gebied. Per geparkeerde auto wordt 25 m² toegevoegd aan de omvang van de kavel.

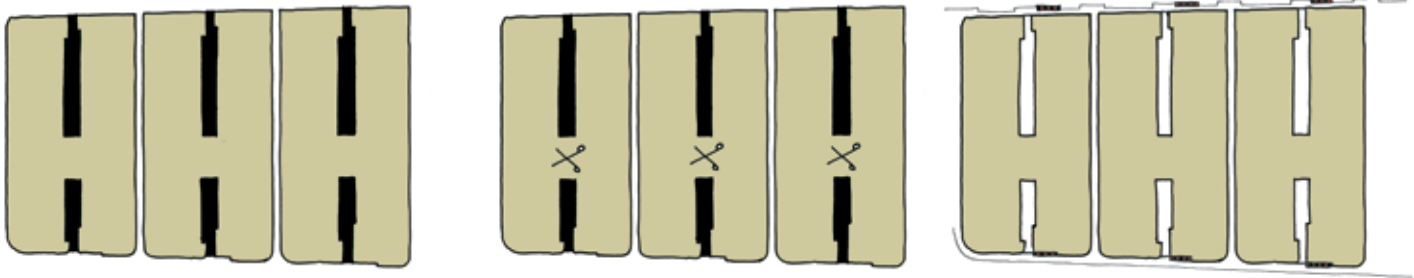
De goedkope starters en de seniorenwoningen krijgen 1 pp op eigen erf en worden 25 m² groter, de overige woningtypes krijgen 2 pp op eigen erf en worden vergroot met 50 m². Van de 800 gevraagde parkeerplaatsen (norm 2 pp/woning) staan er dan 660 op eigen erf. De resterende 140 parkeerplaatsen (0,35 pp/woning) staan op straat dienen als bezoekersplaatsen.

Woonvelden met parkeerstraten





Maquette foto van de parkeerstraat

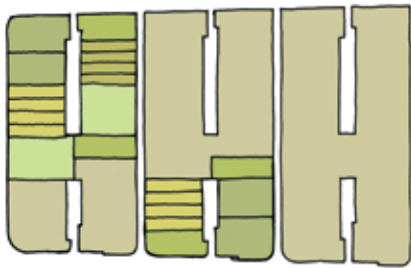


Uitgangspunten voor de parkeerstraat:

1. Kleinschalige, korte, parkeerstraatjes
2. Gezamenlijk domein:
anders dan de openbare weg,
parkeerstraatjes zijn niet doorverbonden.
3. Gebruiksgemak:
opstelplaatsen voor vuilcontainers op de
kop van de parkeerstraatjes (max.
loopafstand 75 meter).

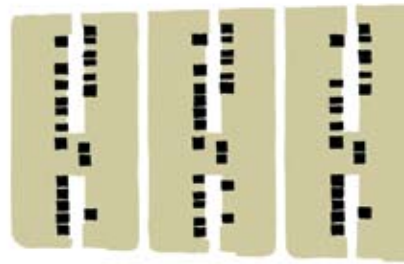


Maquette foto van de parkeerstraat

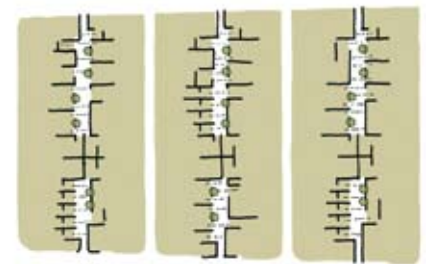


Uitgangspunten voor de parkeerstraat:

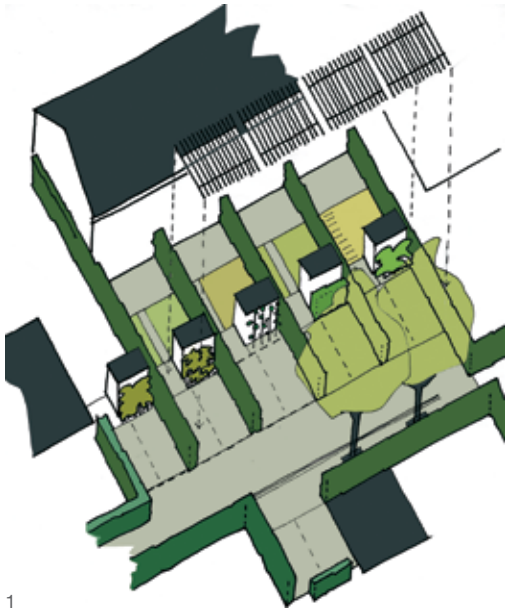
4. Overzichtelijk en bekend:
maximaal 20 woningen aan een parkeerstraat.



5. Geen parkeerterrein:
parkeerplaatsen zoveel mogelijk
verschuiven ten opzichte van elkaar, kleine
series (max. 7), afgewisseld met tuinen.



6. Groen en informeel:
Door precieze plaatsing van hagen, bomen en
pergola's



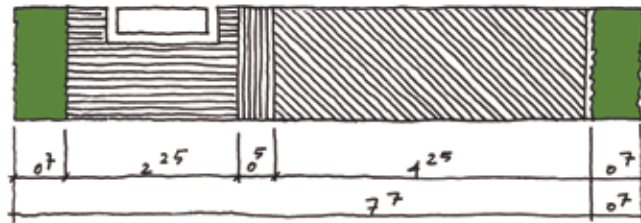
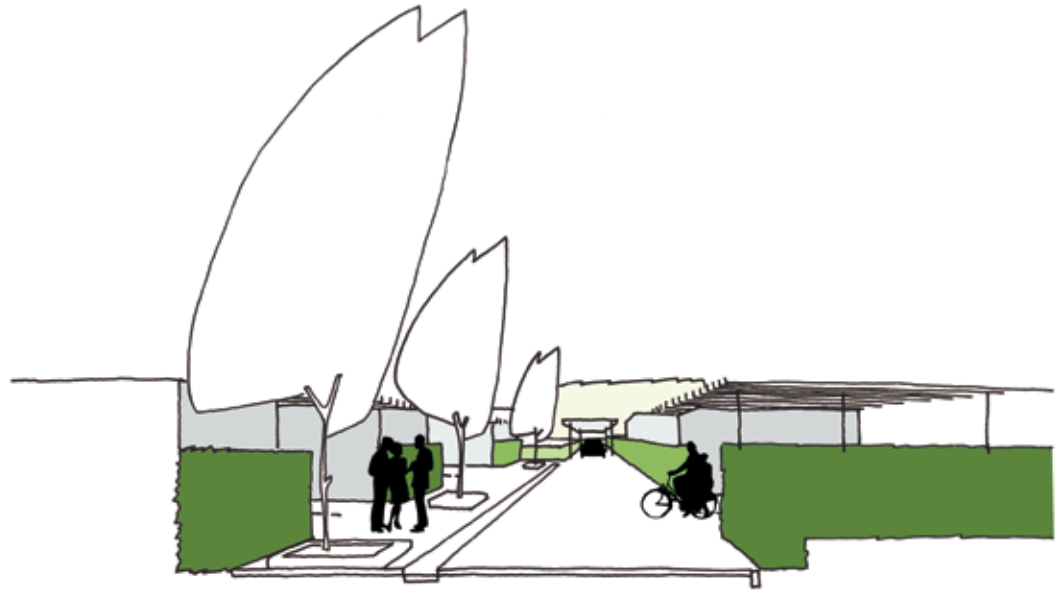
1

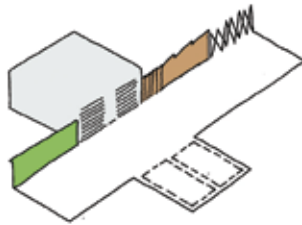


2

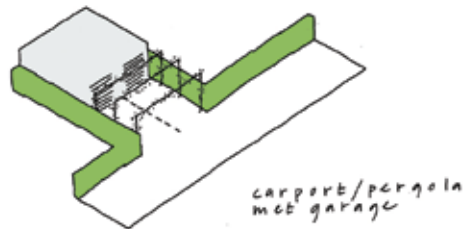
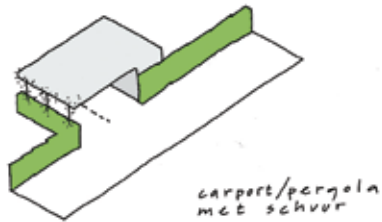
Positie van de carport/ pergola, de haag en de boom;

1. Parkeren bij starter: beukmaat 6.0 m
2. Parkeren bij goedkope starter en seniorenwoning: beukmaat 5.4m en 6.3m.
3. Profiel parkeerstraat.





↑
 niet zo maar zo:
 ↓



Positie van de carport/ pergola, garage, schuur en hagen

Woningprogramma en parkeernorm omgerekend naar nieuwe kavelgrootte en parkeren op eigen erf.

type	kavelgrootte		parkeernorm		parkeren eigen erf			bezoekers op straat		kavelgrootte nieuw	
		aantal	pp	aantal	pp	aantal	m2	pp	aantal		
goedkope starters	120	60	2,0	120	1	60	25	1	60	145	goedkope starters
starters	125	80	2,0	160	2	160	50			175	starters
senioren	160	80	2,0	160	1	80	25	1	80	185	senioren
totaal rijtjeswoningen		220		440		300			140		
P1	275	13	2,0	26	2	26	50			325	P1 projectmatig
P2	325	11	2,0	22	2	22	50			375	P2
P3	375	6	2,0	12	2	12	50			425	P3
P4	425	5	2,0	10	2	10	50			475	P4
P5	500	22	2,0	44	2	44	50			550	P5
P6	625	18	2,0	36	2	36	50			675	P6
P7	800	5	2,0	10	2	10	50			850	P7
totaal projectmatig		80		160							
V1	275	17	2,0	34	2	34	50			325	V1 vrije kavels
V2	325	14	2,0	28	2	28	50			375	V2
V3	375	9	2,0	18	2	18	50			425	V3
V4	425	5	2,0	10	2	10	50			475	V4
V5	500	28	2,0	56	2	56	50			550	V5
V6	625	22	2,0	44	2	44	50			675	V6
V7	800	5	2,0	10	2	10	50			850	V7
totaal vrije kavels		100		200		200					
totaal aantal woningen tot 2012		400		800		660		0,35 x 400 =	140		

De bosplukken, de bomenrijen en de velden zorgen voor een geleidelijke overgang van dorp naar omliggend landschap met zicht op het ommeland. De bebouwingsrand langs de N279 vormt samen met de akker en de bosschages de nieuwe dorpsrand van Asten. Door het fijnmazige netwerk van infrastructuur is het plan optimaal verbonden met het dorp en de omgeving. De hoofdroute loopt vanaf de Floralaan met een omtrekkende beweging naar de Voorde donk. Rijdend over de hoofdroute is het omliggende landschap tot diep in het plan voelbaar en ervaar je de geleidelijke overgang van bebouwing naar populierbossen en veldjes naar het uitzicht op het bolle akker.

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit:

De nieuwe dorpsrand

De groene plukken

De oude linten en de bomenrijen

De Beekerloop

Het fijnmazig netwerk



1

1. Referentie voor rand langs de N279. Ambi, Limburg.
2. Hoofdstructuur de Stegen.

Hoofdstructuur de Stegen

-  Woonvelden
-  Bos / boomgroepen
-  Gras
-  Riet
-  Water



De nieuwe dorpsrand

Door de landbouwpercelen langs de N279 deels te handhaven is een geluidswal over de gehele lengte niet noodzakelijk. Het dorp is op afstand (van de N297 en Achterbos) zichtbaar en herkenbaar. Vanuit de nieuwe wijk is er door deze openheid zicht op de oude, bolle akker en wordt de horizon gevormd door de beplanting langs de Astense Aa. De landbouwpercelen kunnen hun agrarische functie behouden.

1. Verbeelding van woningen aan een paardenweitje.
2. Maquette van de hoofdstructuur.



1



2



1



2

1. Maquettefoto van de rand.
2. Maquettefoto van het totale plan.
3. Uitzicht op het open landschap.



De groene plukken

De plukken groen borduren voort op de reeds aanwezige paardenweitjes en populierenbossen (het evenemententerrein, het bos van de toekomst en het Loverbos). De 'plukken' bestaan uit bosschages, riet- en grasvelden. De plukken maken een voor- en achtergrond voor de woningen, met spannende doorzichten en zorgen voor de landschappelijke samenhang van het plan.

1. Coulissen
2. Maquette van de hoofdstructuur.



1



2

De oude linten en de bomenrijen

Geïnspireerd door de bomen langs de Koestraat zijn op verschillende plekken de woonstraten voorzien van een enkele rij bomen. Deze woonstraten benadrukken de noord-zuid gestrektheid tussen de oude linten, waardoor de linten onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe ontwikkeling.



1

1. Maquettefoto met de bomenrijen.
2. Het oude lint: de Voordeldonk.
3. De Koestraat met een enkele rij bomen.
4. Het oude lint: de Stegen.



2



3



4

De Beekerloop

De Beekerloop loopt als een rijgdraad door het plan. De beek is meer zichtbaar gemaakt door de oevers en de beek te verbreden. De waterbergingen in het gebied zijn in de directe nabijheid van de beek gesitueerd. Net als de hoofdroute, is de beek de lijn die langs alle landschappelijke elementen voert.



1

1. Maquettefoto verloop Beekerloop
2. Foto's bestaande situatie Beekerloop.



2



3



4

Het fijnmazig netwerk

De hoofdroute door het gebied takt aan op de hoofdstructuur van het dorp. Daarnaast, op een lager schaalniveau, is er een fijnmazig netwerk dat op veel manieren aanhaakt op de bestaande routes in de omgeving. Verschillende woonpaden en straten sluiten aan op de Stegen en de Voordeldonk.

Dit fijnmazige systeem dient twee doelen: door de goede verankering wordt het niet een gebied naast maar van het dorp. Tegelijkertijd wordt het verkeer zo veel mogelijk verspreid en wordt daarmee de verkeersdruk (en geluidshinder) niet geconcentreerd maar verdeeld over de wijk.



1

1. Aansluiting op bestaande fietspaden.
2. Maquettefoto van de hoofdroute.

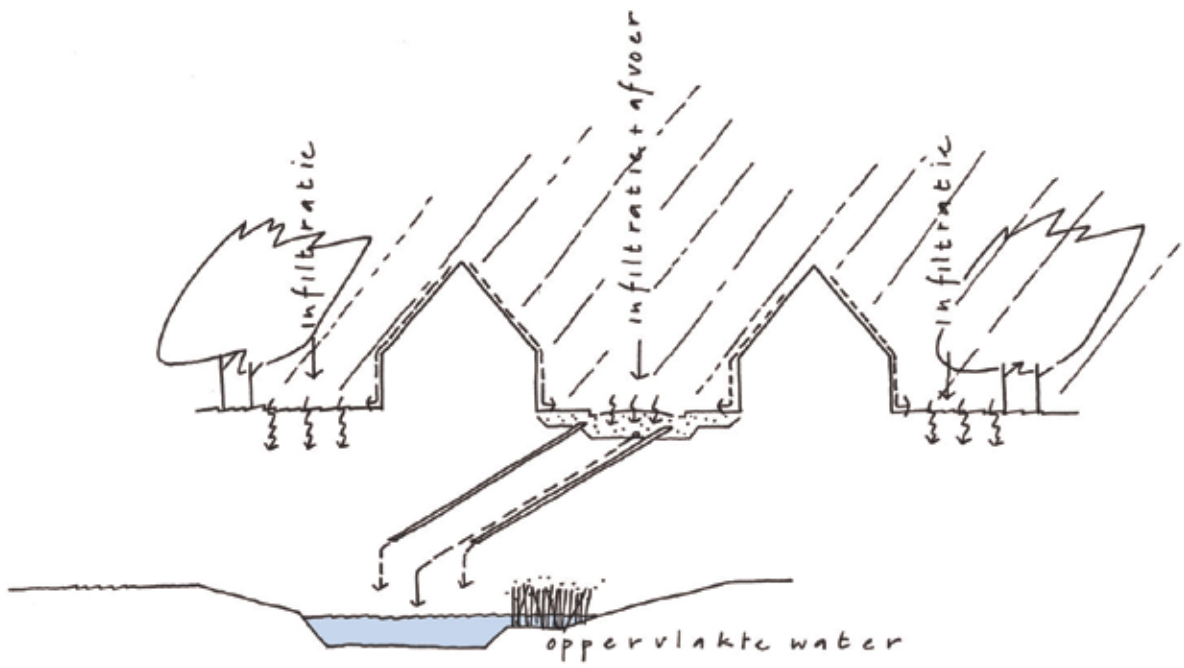


Een goede waterhuishouding voorkomt natte voeten en overbelasting van de waterafvoer. Daarvoor is het noodzakelijk het regenwater in het eigen gebied enige tijd vast te houden (waterberging) en daar waar de grondwaterstanden te hoog zijn de grond op te hogen. De uitbreidingslocatie ligt in het beekdal van de Beekerloop. De bodem bestaat uit zwarte hoge enkeerdgronden.

De Beekerloop ligt gemiddeld 2 meter lager dan De Voordeldonk. Op verschillende plekken in het plangebied ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (de GHG) vlak onder het maaiveld. Zowel de hoge GHG als de zwarte enkeerdgronden maken dat infiltratie van het regenwater in de ondergrond nauwelijks zal plaatsvinden.

Berging

Vooraf het water afkomstig van de verharde oppervlakten van straten, parkeerplaatsen, trottoirs en dakvlakken vergt een aanvullende opvang. Dit water wordt via een pijp vervoerd naar



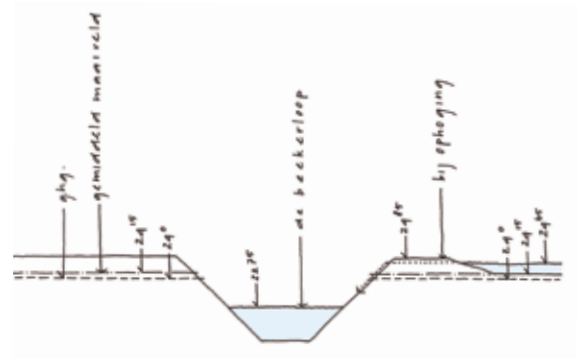
waterberging in de nabijheid van de Beekerloop. Deze opvang is gerealiseerd in de vorm van waterbassins. Het water wordt door een pijp in het wegcunet afgevoerd richting het bassin. In de bassins wordt het water tijdelijk opgevangen. Daar waar mogelijk infiltreert het water in de ondergrond, daarna wordt het overige water gecontroleerd afgevoerd naar de Beekerloop. De waterbergingbassins zijn gemiddeld 20 dagen van het jaar gevuld met water. De berging is nooit langer dan 3 dagen gevuld binnen die tijd wordt het water afgevoerd naar de Beekerloop. De Beekerloop zorgt voor de verdere afvoer van het water. De positie van de bergingen zijn zo gekozen dat ze de groene plukken versterken. Daar waar ze beplant zijn met riet of gras, zorgen ze voor openheid en doorzichten, maar ook is het mogelijk dat de berging wordt ingericht als een bosje. Door de diepe ligging van de Beekerloop zijn flauwe taluds gemaakt zodat het water vanuit de wijk zichtbaar blijft. Langs de Koestraat, in het hart van de ontwikkeling, wordt de Beekerloop verbreed en

1. Grondwatertrappen
 2. Hoogtelijnen
- Bron: Grontmij

ook hier voorzien van flauwe taluds en een wandelpad. Op deze manier wordt de van oudsher aanwezige Beekerloop één van de beeld dragers van de nieuwe wijk.

Ophoging

Door de hoge GHG in het noorden van de locatie, dient het merendeel van de ophogingen in het noordelijke deel van het plangebied plaats te vinden. Dit blijkt grotendeels overeen te komen met het gebied met grondwatertrap III en de lage maaivelden. Om de grote eikenbomen langs de Koestraat te kunnen handhaven moet het hoogtepil daar ongewijzigd blijven. Ten noorden van de kruising met de Beekerloop zullen de huizen langs de Koestraat, door de benodigde ophoging, tuinen krijgen die gemiddeld 50 cm hoger liggen dan het peil van de Koestraat. Dit hoogte verschil wordt opgevangen door een grondkerende gemetseld tuinmuurtje.



1.

1. Uitgangspunten water en ophogingen.
2. Gemiddelde ophoging. Bron: Grontmij
3. Gemiddelde GHG. Bron: Grontmij



2



3

Gebied 1

Berging 1 met rietbeplanting

Benodigd aantal m3: 1058

Oppervlakte in planstructuur (m2): 3250

Waterberging is 32 cm diep

Gebied 2

Berging 2 met rietbeplanting

Benodigd aantal m3: 1875

Oppervlakte in planstructuur (m2): 4562

Waterberging is 41 cm diep

Gebied 3

Berging 3 met gras

Benodigd aantal m3: 2586

Oppervlakte in planstructuur (m2): 7639

Waterberging is 33 cm diep

Gebied 4

Berging 4 met elzen/ wilgen beplanting

Benodigd aantal m3: 4503

Oppervlakte in planstructuur (m2): 10084

Waterberging is 44 cm diep

Gebied 5

Berging 5 met rietbeplanting

Benodigd aantal m3: 3674





Oppervlakte in planstructuur (m2): 9038

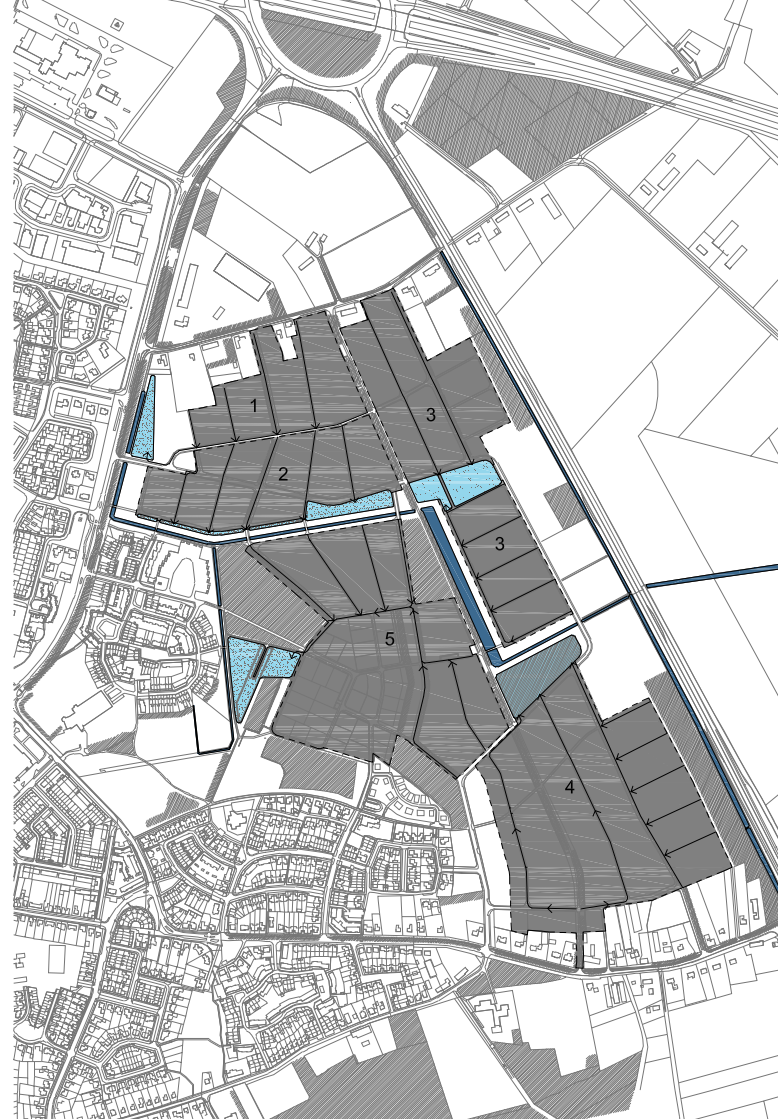
Waterberging is 40 cm diep

- oppervlakten zijn berekend zonder de taluds

- in de profielen is rekening gehouden met een waking van 20 cm

Het watersysteem

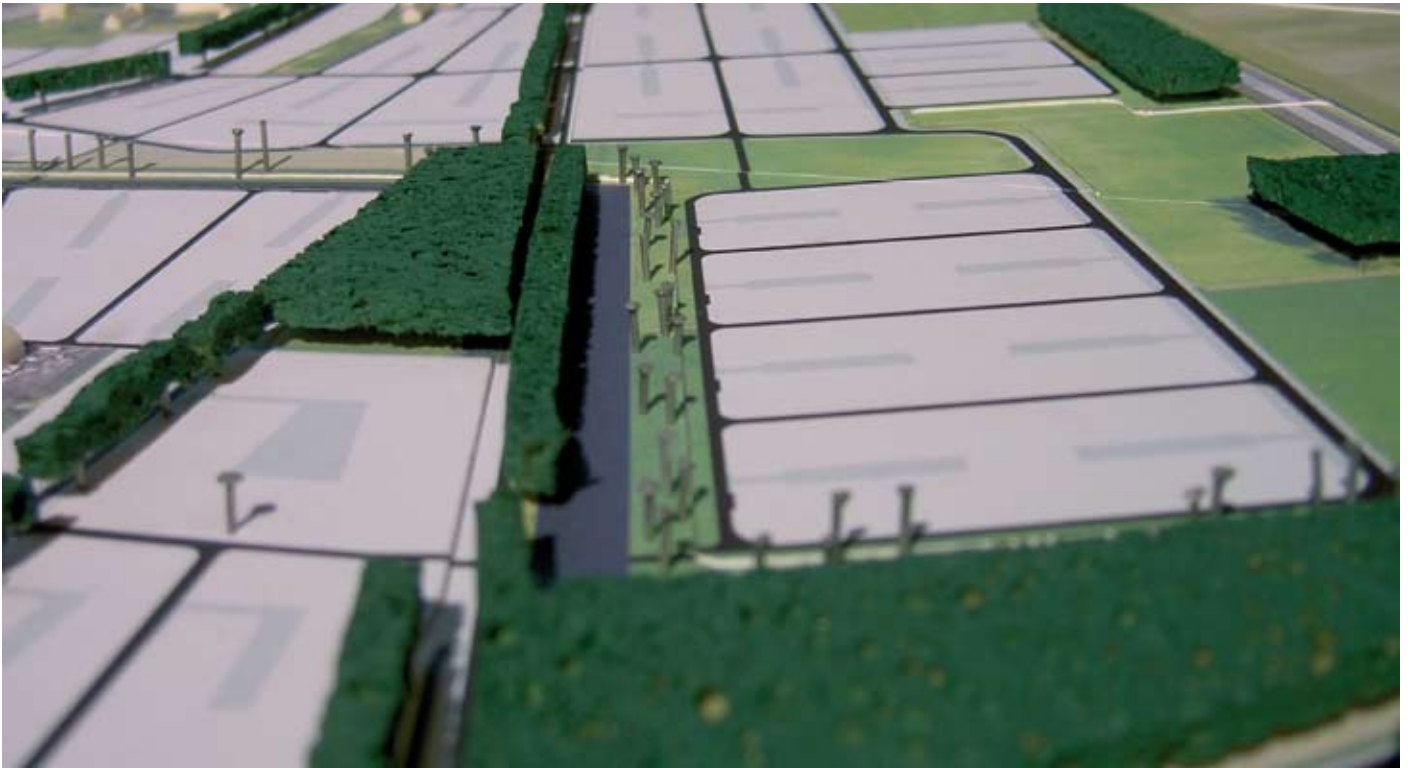
-  Water Beekerloop
-  Waterberging
-  Richting afwatering
-  Grens van de deelgebieden



1

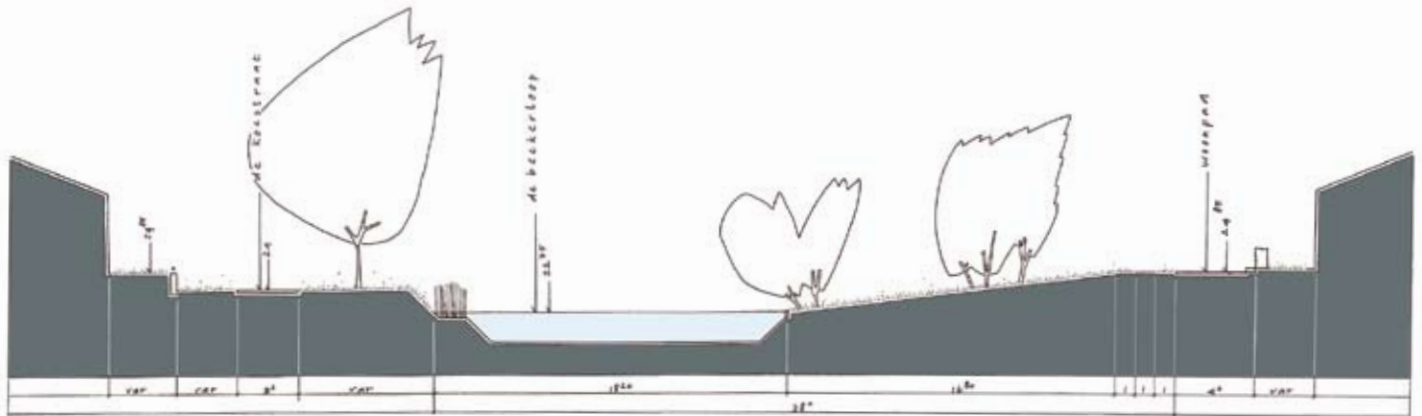


1



1. Maquettefoto verbrede Beekerloop.
2. Doorsnede van verbrede Beekerloop.

2





1



2

Referenties waterberging:

1. Bestaande berging met schrale beplanting.
2. Waterberging met riet begroeiing.



3



4

Referenties waterberging:

3. Waterberging met gras.

4. Waterberging met elzen/ wilgenstruweel.



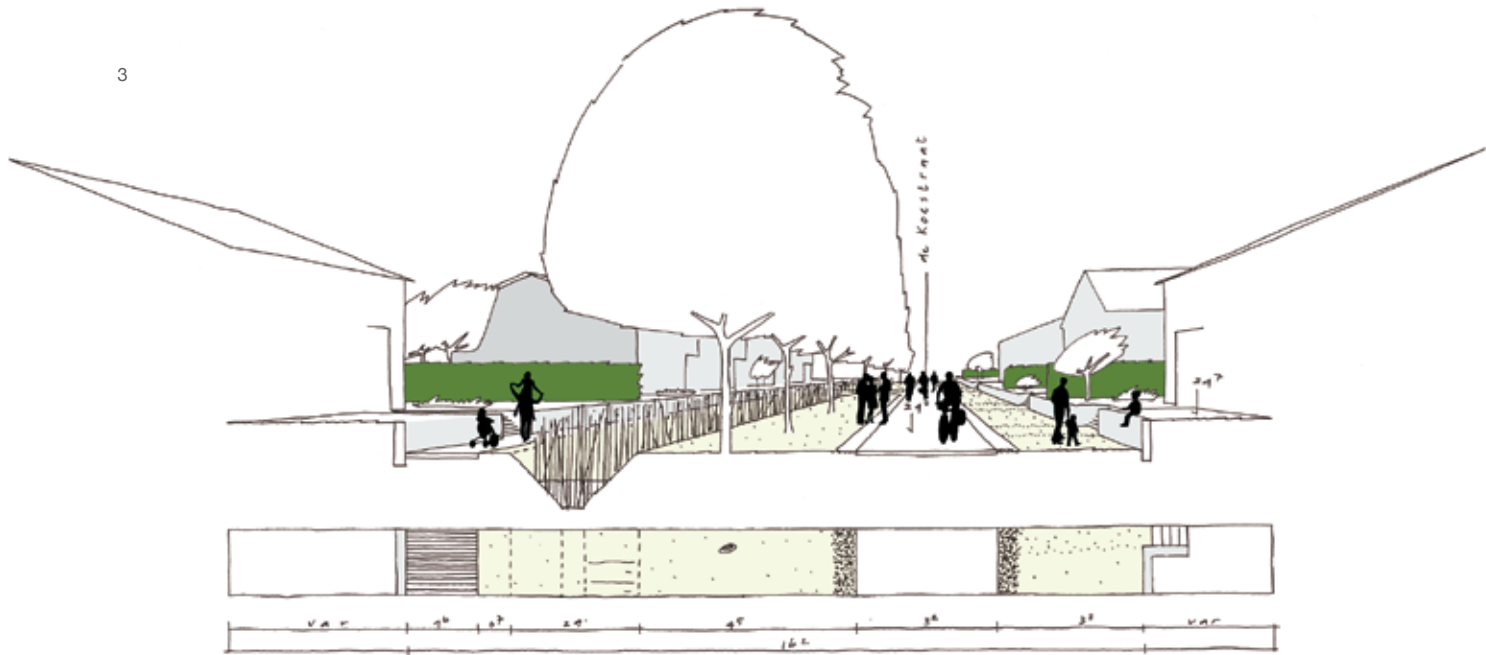
1



2

1. Referentie van opgetilde tuinen, Ypenburg, Den Haag.
2. Foto bestaande situatie van de Koestraat.
3. Doorsnede Koestraat en verhoogde woonvelden.

3



Infrastructuur

De infrastructuur van de wijk is fijnmazig van karakter. Op deze manier wordt het verkeer optimaal gespreid en is de wijk goed aangehaakt op de omgeving.

De hoofdontsluiting verloopt via de hoofdroute. Naast deze hoofdroute zijn er woonstraten en woonpaden. De woonstraten zijn twee richtingsverkeer en verzorgen de noord zuid verbindingen tussen de oude linten en de hoofdroute. De woonpaden liggen tussen de woonstraten in, deze zijn smal en éénrichtingsverkeer.

1. Aansluiting hoofdroute Voordeldonk.
2. Tweede aansluiting Voordeldonk.
3. Aansluiting hoofdroute Floralaan.
4. Infrastructuur.

1



2



3



Infrastructuur



Hoofdroute



Woonstraat



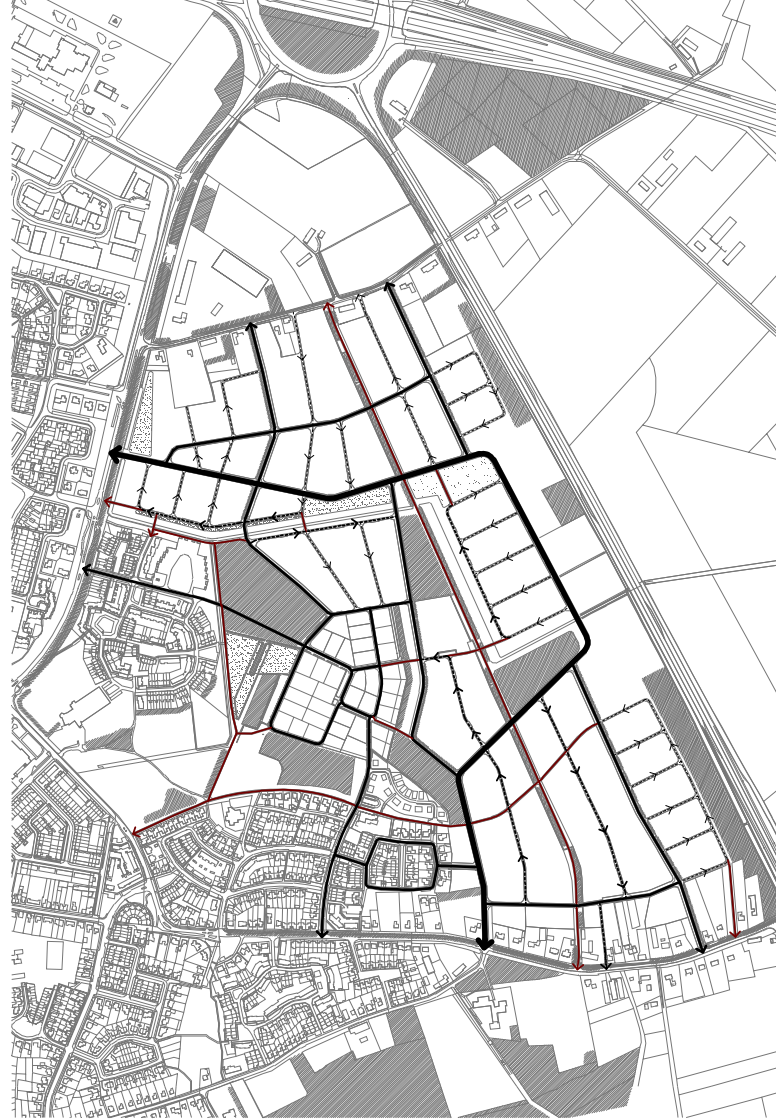
Woonpad 4 m breed



Woonpad 3,5 m breed



Fietspad



Fietsnetwerk

In het fietsnetwerk zijn alle richtingen vertegenwoordigd en bestaat uit de Koestraat, het doorgezette Dalkruid en een nieuwe fietsverbinding vanaf het Dalkruid naar het noorden aansluitend op de Floralaan en de Koestraat. Ook zijn enkele doorsteken mogelijk gemaakt, over de Beekerloop en een waterberging. Samen met het overige netwerk van straten en paden ontstaan er vele mogelijke routes voor de fietser.

1. Bestaande fietspad bij Loverbosch.
2. Fietsnetwerk.



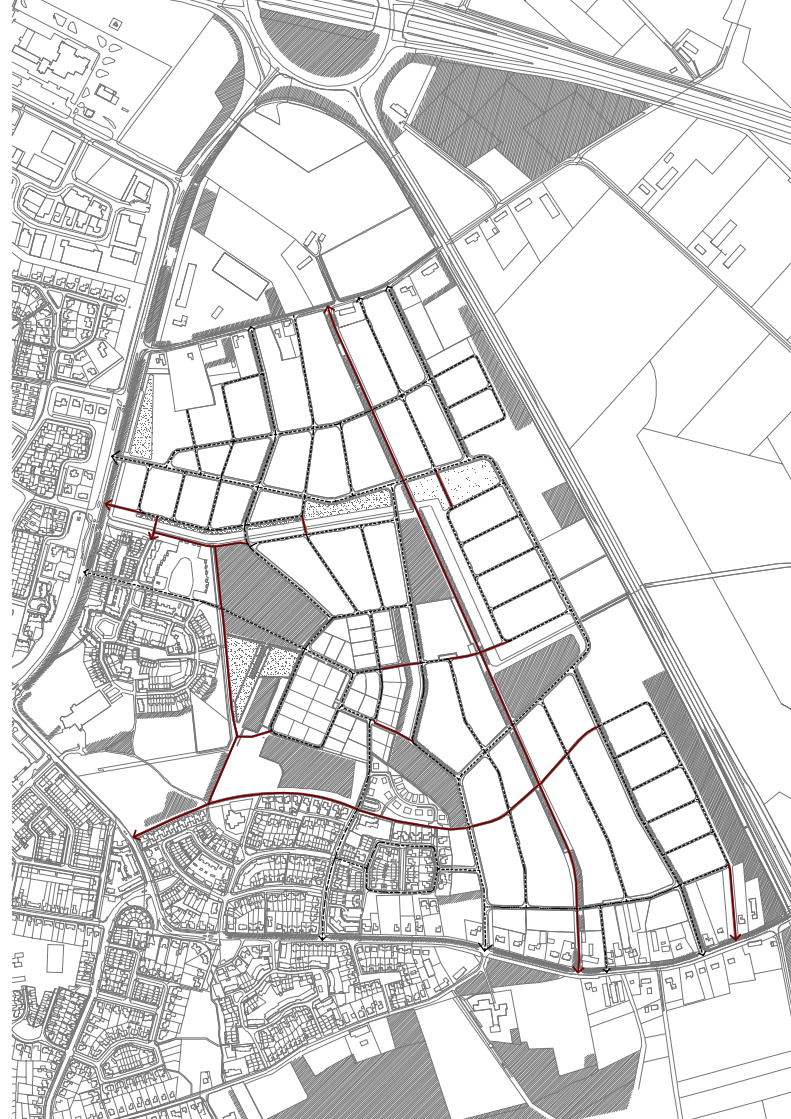
Fietsnetwerk



Fietser medegebruik



Vrijliggend fietspad

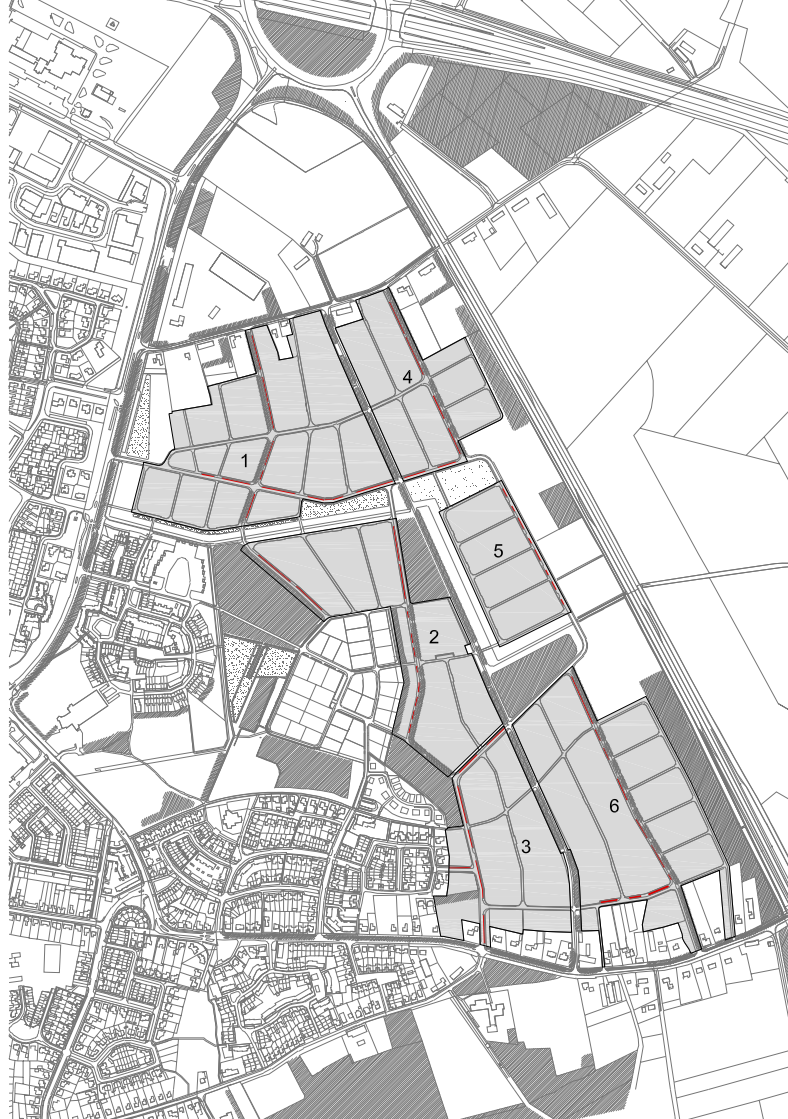


Bezoekersparkeren

Het bezoekers parkeren vindt plaats in de openbare ruimte langs de hoofdroute en in de woonstraten. Op deze manier ontstaat voldoende spreiding van de plekken. Voor de bezoekers is een parkeernorm van 0,35 per woning aangehouden.

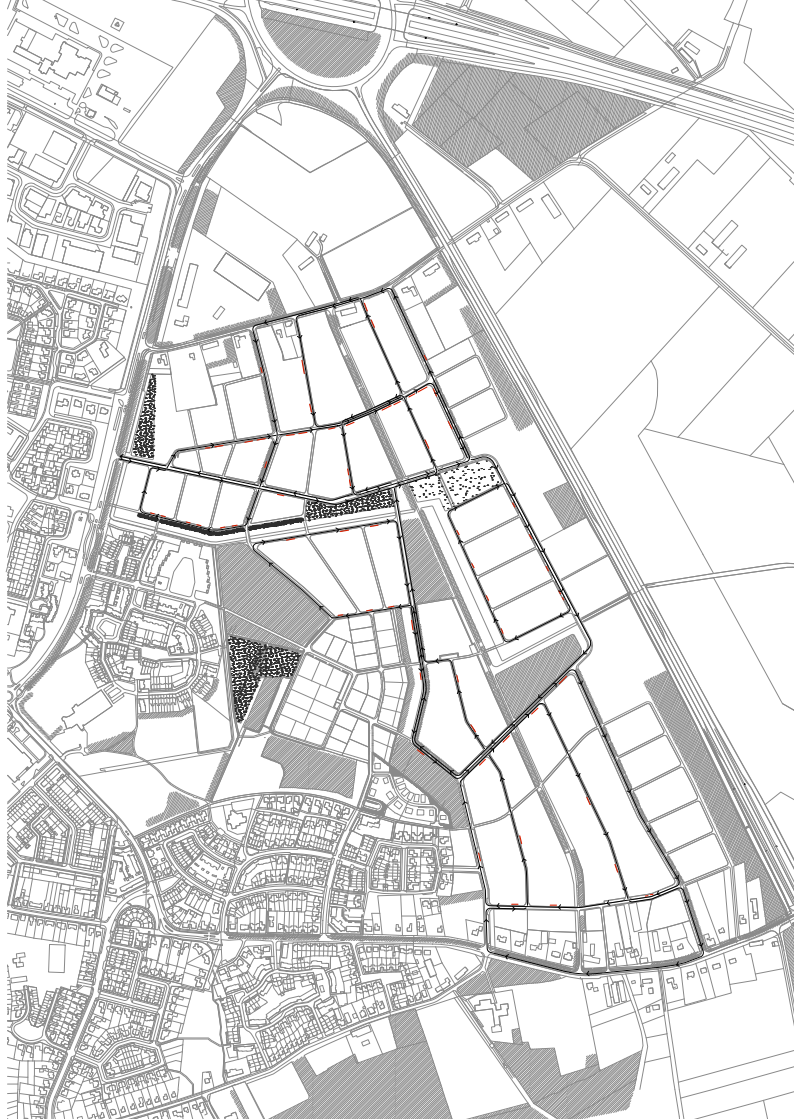
Bezoekersparkeren per deelgebied:

Gebied 1	nodig volgens norm:	83,5 plaatsen
	in plan	93
Gebied 2	nodig volgens norm:	59,7 plaatsen
	in plan	68
Gebied 3	nodig volgens norm:	46,7 plaatsen
	in plan	61
Gebied 4	nodig volgens norm:	43,4 plaatsen
	in plan	54
Gebied 5	nodig volgens norm:	28,5 plaatsen
	in plan	23
	Tekort mogelijk oplosbaar door opstelplekken voor vuilnis te gebruiken als parkeerplek (8 pp).	
Gebied 6	nodig volgens norm:	84,3 plaatsen
	in plan	88
Totaal	nodig volgens norm:	346 plaatsen
	in plan	382



Inzameling huisafval en route vuilniswagen

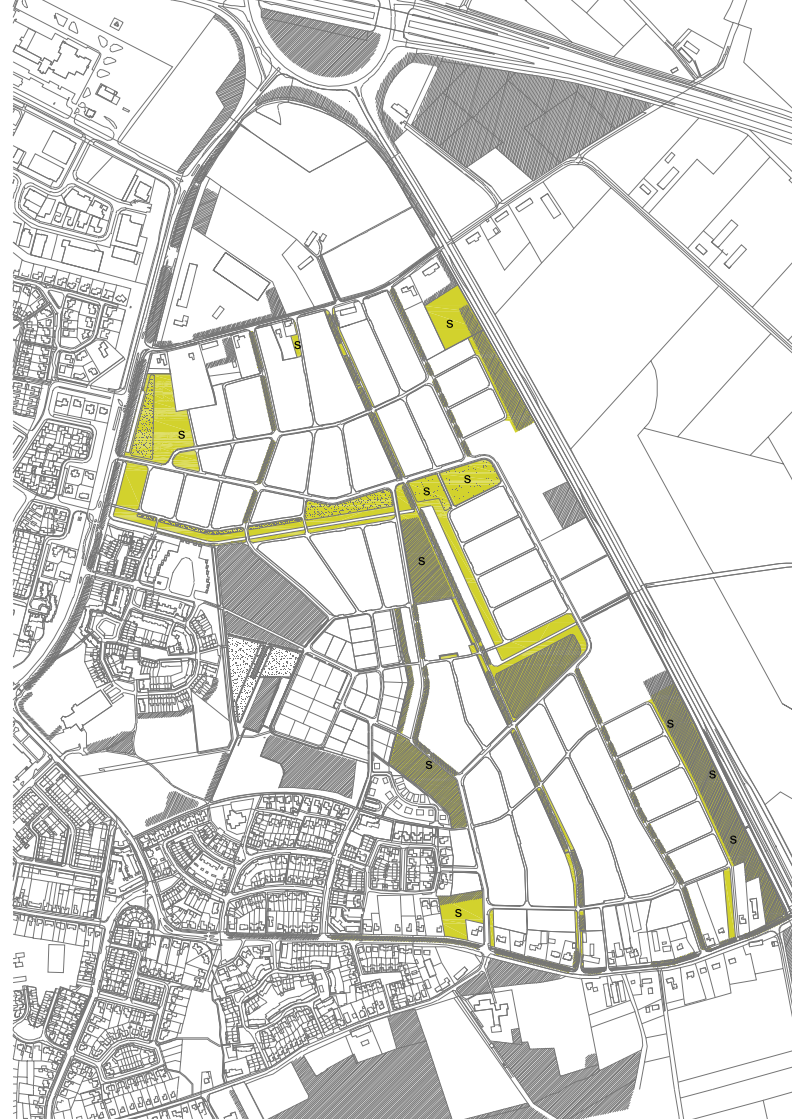
Het huisafval wordt in containers ingezameld. De vuilniswagens tillen de containers aan de rechterzijde van de auto op. De opstelplaatsen voor de containers zijn naast de ingang van een parkeerstraat (max. 75 meter van de achterste kavel) aan het woonpad of -straat gesitueerd. In éénrichtingsstraten zijn de opstelplaatsen altijd aan de rechterzijde. Voor de gehele wijk zijn rijrichting en opstelplaatsen zo gekozen dat een heldere routing mogelijk is.



Spelen

Door de opzet van de wijk ontstaan er verschillende informele plekken waar gespeeld kan worden zoals de parkeerstraten en de verkeersluwe woonpaden. Naast deze informele plekken zijn er in de hoofdstructuur van de openbare ruimte meerdere plekken in te richten als speelplek of trapveld: in de bosjes, bij de geluidswal, langs de beek of op de weides.

Speelplekken



Geluid

De geluidshinder waar de locatie mee te kampen heeft is afkomstig van 2 bronnen. De provinciale weg N279 en de snelweg A 67.

De geluidshinder veroorzaakt door de snelweg zal in de loop van de tijd worden opgeheven door oplossingen aan de bron. Wanneer deze oplossingen gerealiseerd gaan worden is nog onduidelijk. In de fasering van het plan kan rekening gehouden worden met deze onzekerheid door de kavels grenzend aan de Stegen in een latere fase uit te voeren.

Geluidshinder en stank (bron: Grontmij):

- 48 dBA - lijn
- 53 dBA - lijn
- - - de niet te bebouwen zone langs de hoofdroute
- - - vrijwaringscontour A 67
- stankcirkels rond boerderij



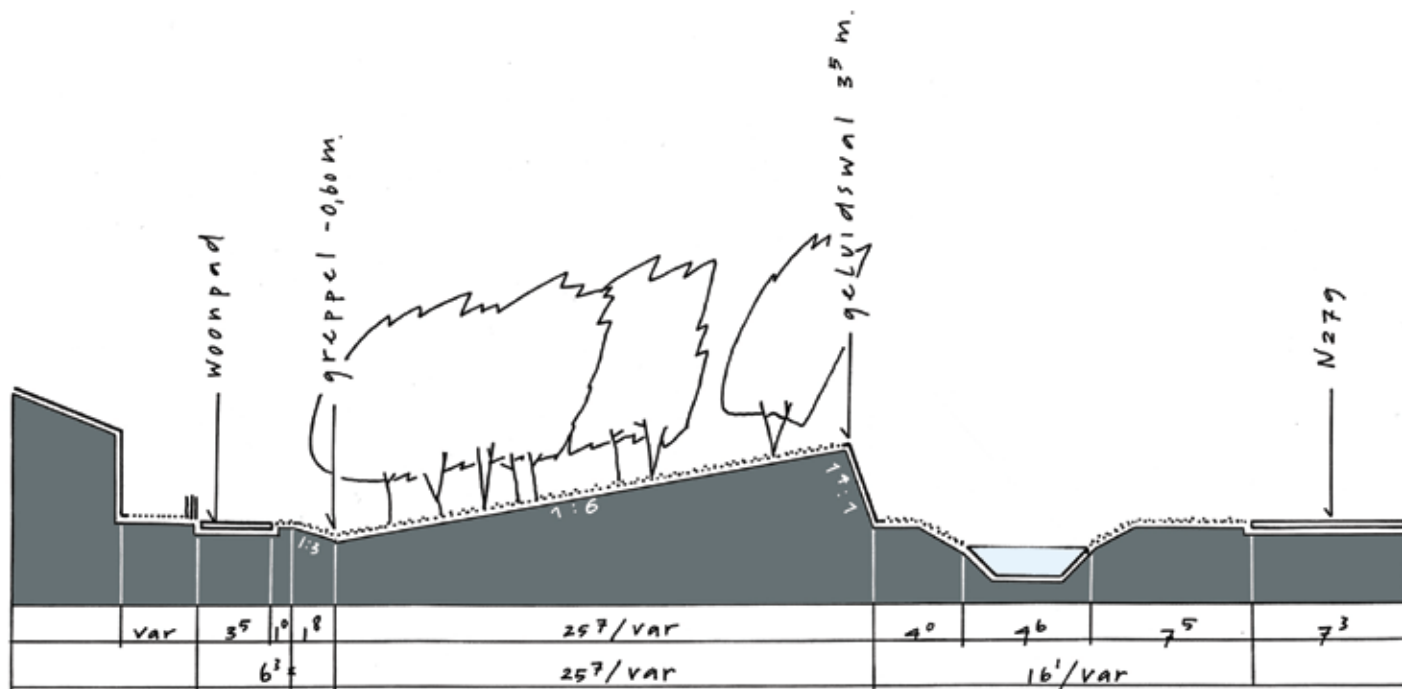
De 48 dB(A) contour van de N279 overlapt voor een deel de oostkant van de toekomstige wijk. Ten zuiden van de Stegen en ten noorden van de Voordeldonk zijn geluidswallen voorgesteld van een hoogte van resp. 3,5 meter en 2 tot 6 meter hoog. De wallen zijn steil aan de weg zijde en heel flauw aan de wijkzijde. De flauwe zijde is beplant met bomen en toegankelijk, boven aangekomen is er uitzicht over het open landschap.

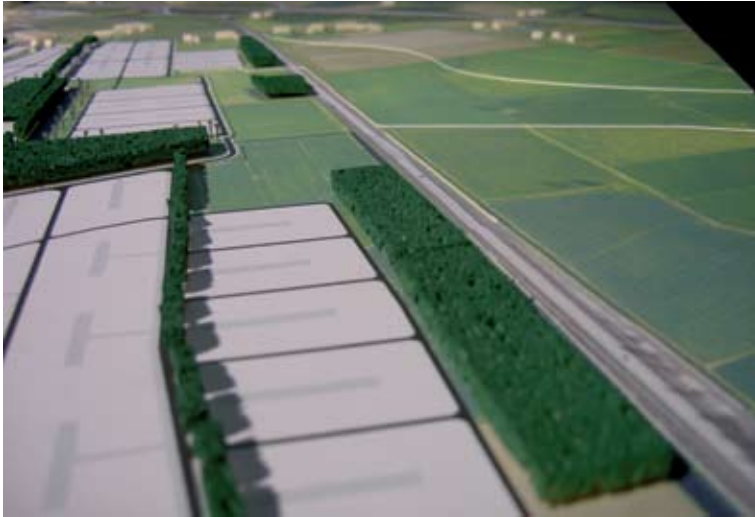
Tussen de wallen ligt de bebouwingsrand verder westwaarts. Op deze manier is een geluidswering langs de N279 niet nodig en is daarmee het uitzicht op het bolle akker en de beplanting langs de Astense Aa gemaakt, maar ook het zicht op de nieuwe dorpsrand.

1. De bestaande oostrand van het dorp.
2. Doorsnede geluidswal noordzijde.



2



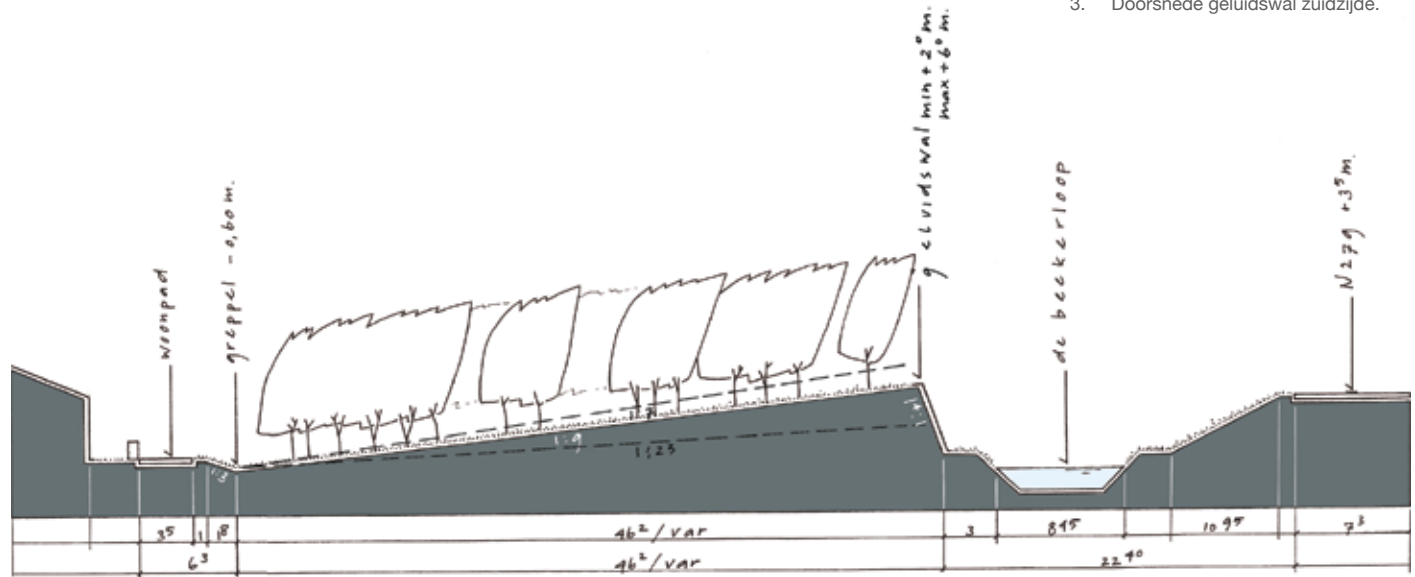


1



2

1. Maquettefoto van geluidswal zuidzijde.
2. Maquettefoto van de toekomstige rand.
3. Doorsnede geluidswal zuidzijde.



3

Inrichting van de woonstraat en woonpaden.

Naast de landschappelijke structuur wordt het beeld van de wijk bepaald door de directe woonomgeving: de inrichting van de straten. Doordat de auto's grotendeels uit de straten zijn verdwenen kunnen de straten smal zijn en wordt het beeld, naast de bebouwing, voor een groot deel bepaald door de tuinen, de erfscheiding en de materialisering van de openbare ruimte. De straten ogen kleinschalig en ontspannen, er zijn voldoende onderlinge verschillen (richting, breedte, lengte, wel of geen bomen, wel of geen bezoekersparkeren) om je goed te kunnen oriënteren.



1

1. Groene erfscheiding, Achterbosch.
2. Groene erfscheiding, Leidsche Rijn
3. Verhardingsmateriaal gebakken klinker met groene erfscheidingen, Laan van Overvest, Delft.
4. Verhardingsmateriaal gebakken klinker, Voordeldonk.



2



3



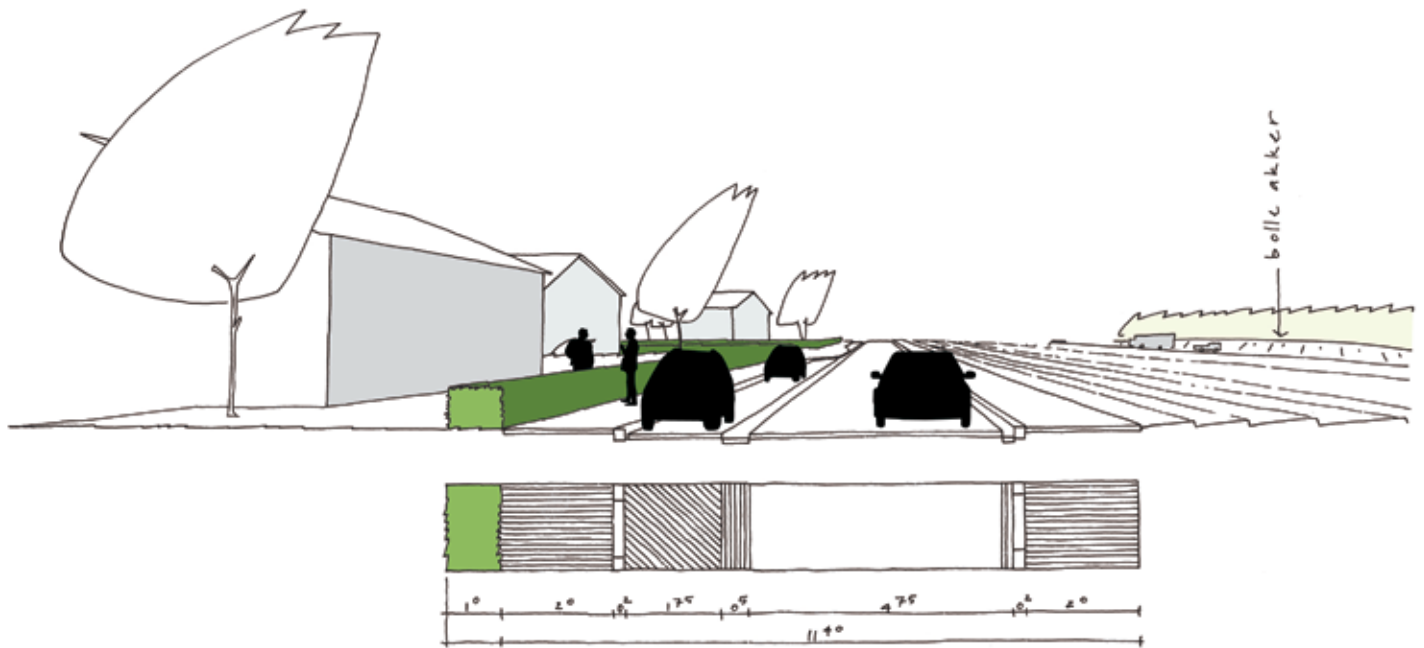
4

Hoofdroute

- Kruist en begeleidt de hoofdstructuur/ landschap.
- Maakt het landschap tot ver in het plangebied zichtbaar.
- 50 km/uur weg.
- Tweerichtingsverkeer.
- Bezoekersparkeren in de vorm van langsparkeren aan één zijde.
- De bestrating van de rijweg is asfalt en van de trottoirs gebakken klinker.
- Eventueel voorzien van fietsindicatie stroken.
- Hagen als erfgrens.



Profiel hoofdroute

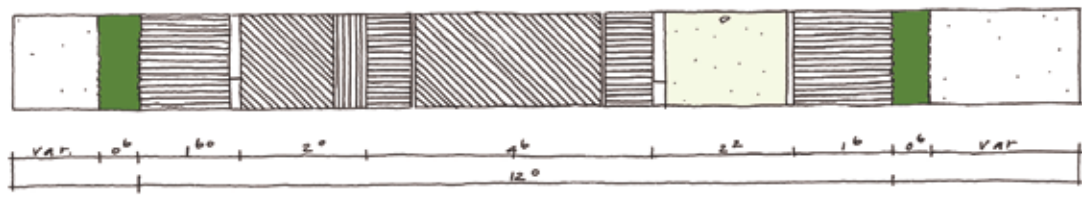
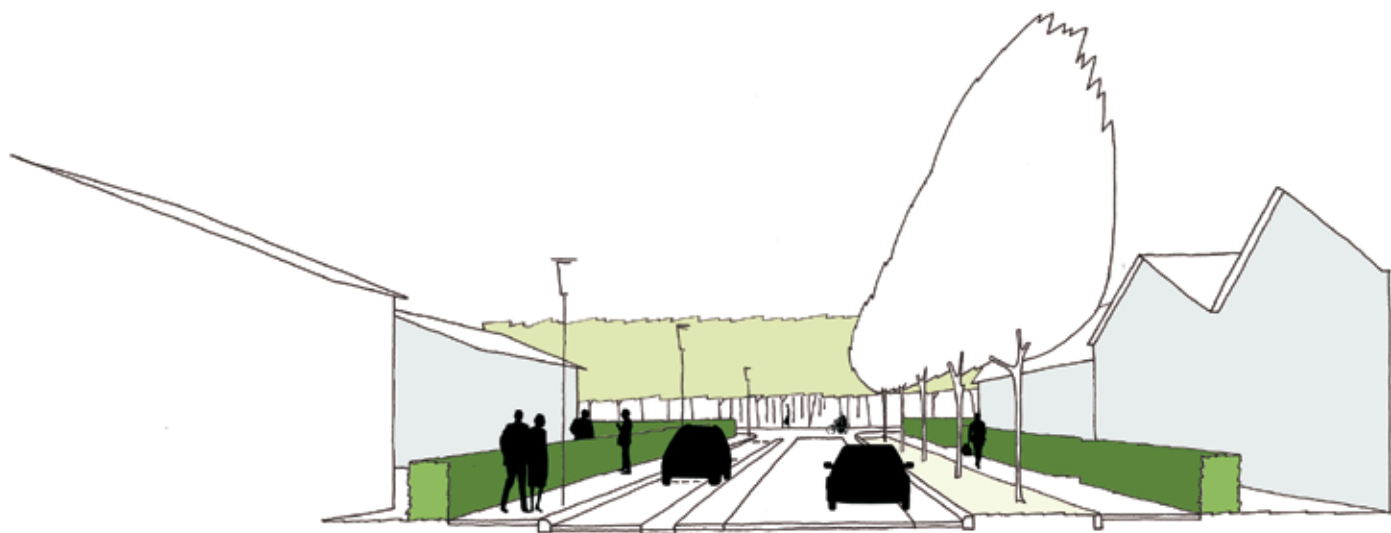


Woonstraat met bomen

- Adreszijde van de woningen.
- Komt uit op de hoofdstructuur/ landschap.
- Tweerichtingsverkeer.
- 30 km/uur weg.
- Bezoekersparkeren in de vorm van langsparkeren aan één zijde.
- Gebakken klinker met grasbermen.
- 1 rij bomen.
- Hagen als erfgrens.



Profiel woonstraat met bomen

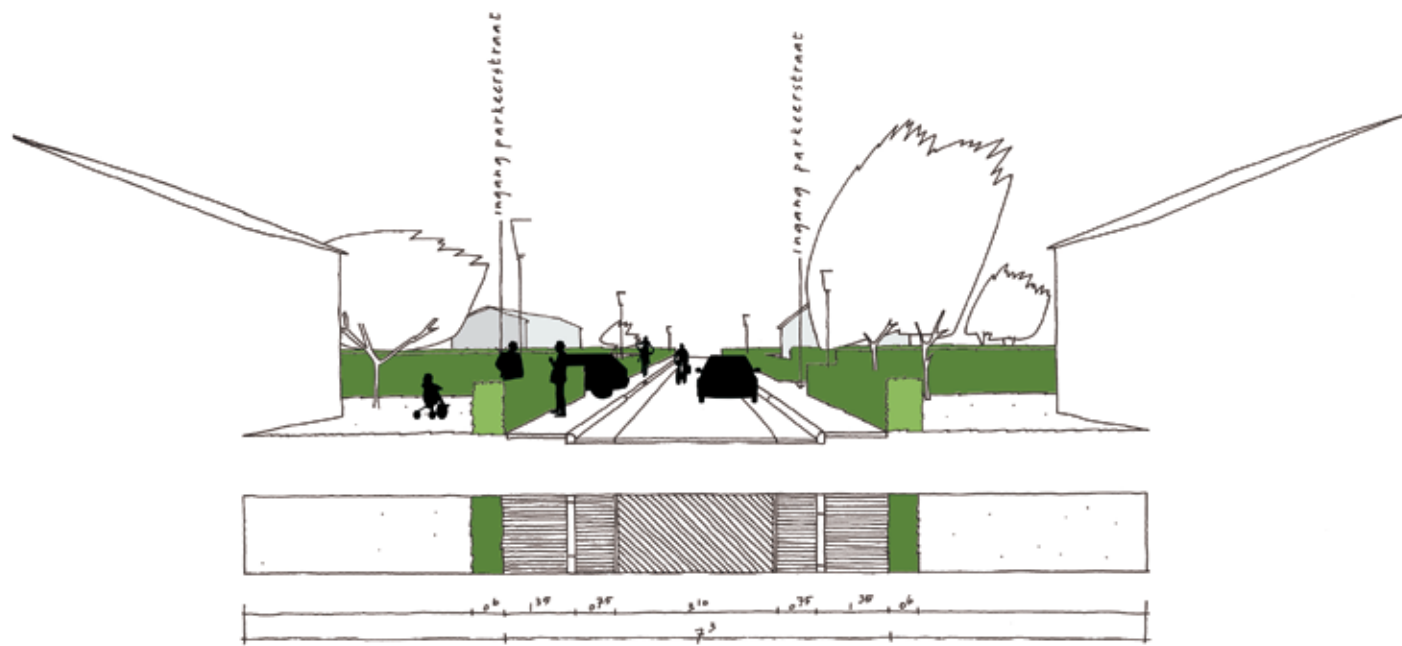


Woonstraat zonder bomen

- Verzamelstraat voor woonpaden parkeerstraten.
- Tweerichtingsverkeer.
- 30 km/uur weg.
- Gebakken klinker.
- Hagen als erfgrens.



Profiel woonstraat zonder bomen

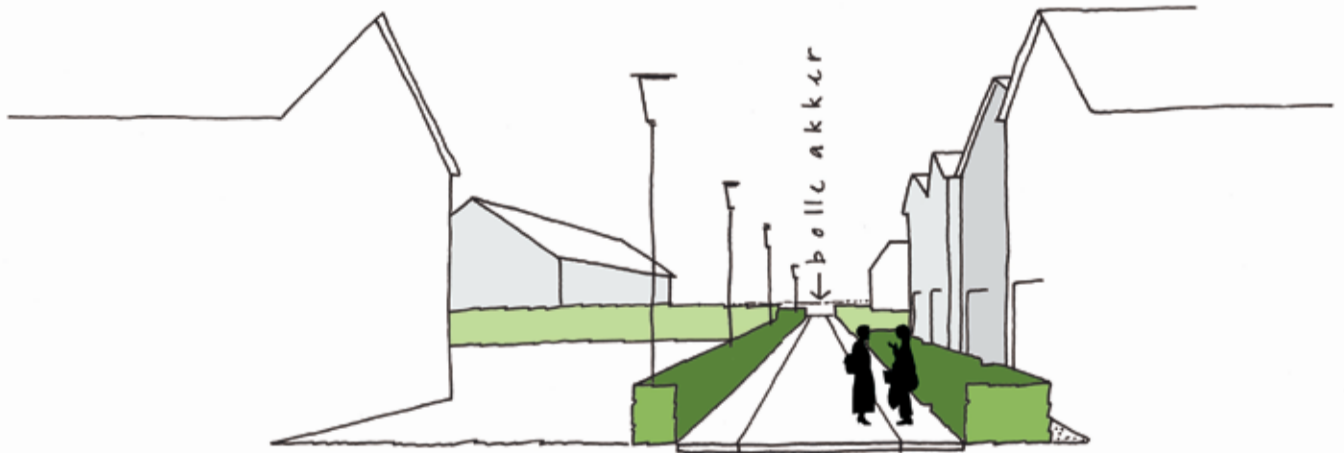


Woonpad 3,5 m breed

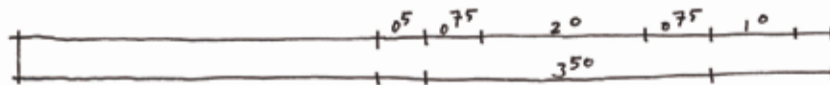
- Adreszijde van de woningen.
- Eénrichtingsverkeer.
- Soorten woonpad:
 - lang, smal, geknikt, informeel
 - kort en uitkomend op landschap
- Gebakken klinker.
- Hagen als erfgrens.



Profiel woonpad 3.5 m breed



0

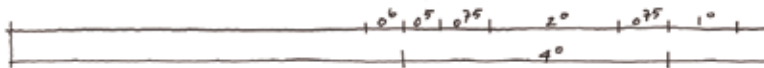
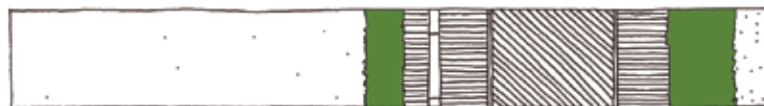
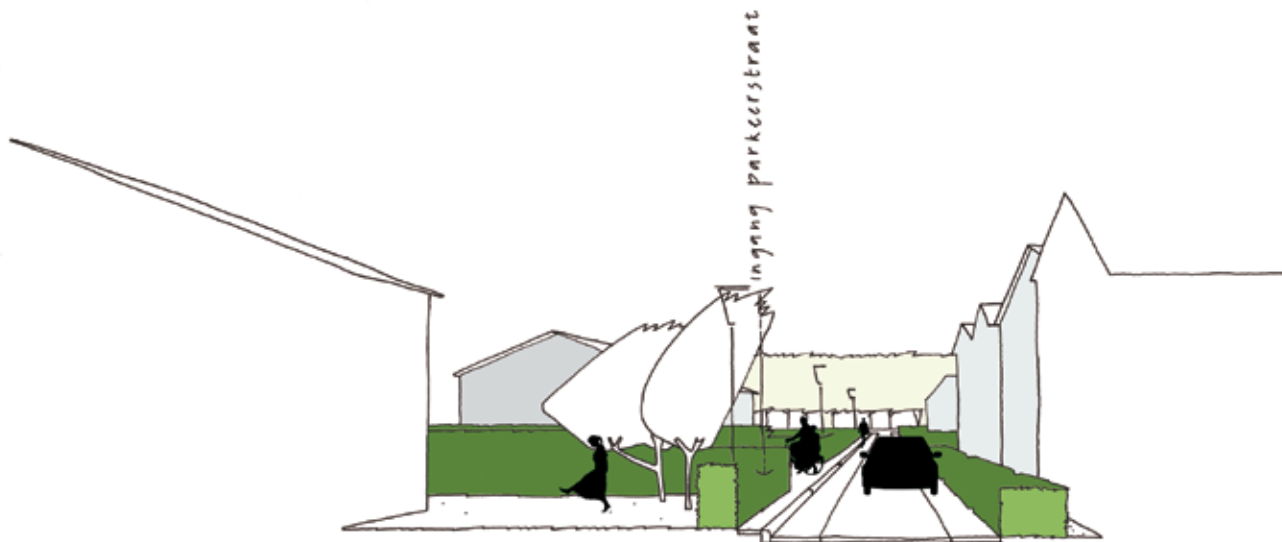


Woonpad 4 m breed

- Adreszijde van de woningen.
- Eénrichtingsverkeer.
- Soorten woonpad:
 - lang, smal, geknikt, informeel
 - direct gelegen aan de hoofdstructuur.
- Gebakken klinker.
- Verzamelstraat van parkeerstraten.
- Hagen als erfgrens.



Profiel woonpad 4 m breed





1



1



2

Referentiebeelden woonpad

1. De Laan van Overvest in Delft
2. Ypenburg, Den Haag
3. Het Dalkruid, Asten



2



3



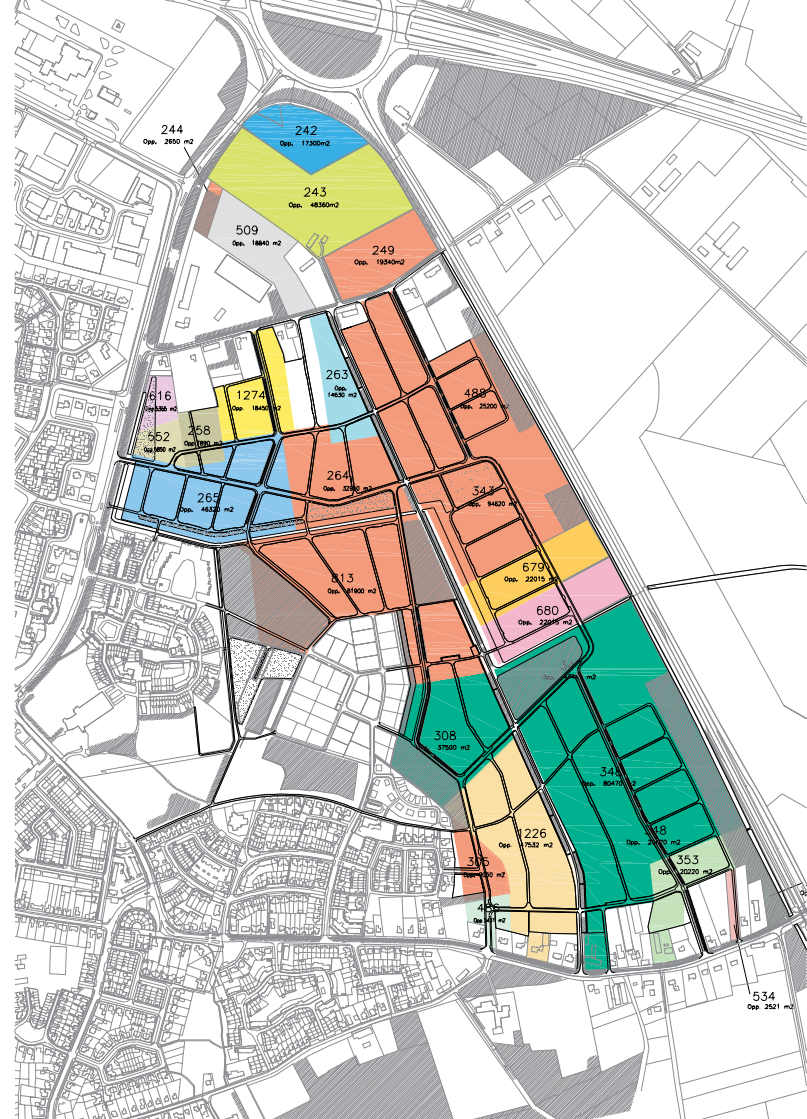
3

Cijfers en fasering

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. De fasering wordt bepaald door de aantallen woningen, de plancontext en de eigendomsverhoudingen.

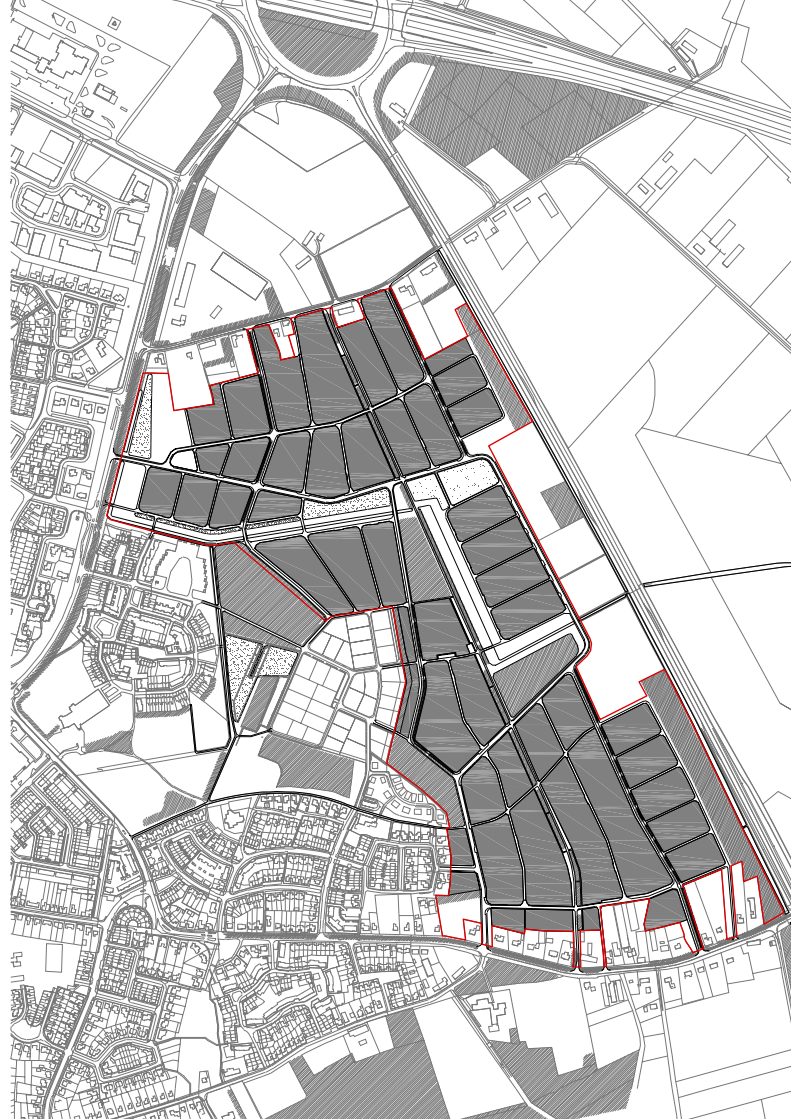
Tot 2012 worden 400 woningen gebouwd (fase 1). Daarna is de verdere groei van de wijk onzeker. In ieder geval worden er in de loop van de tijd nog 166 woningen toegevoegd (fase 2). Het plan is zo faseerbaar dat er bij 600 woningen een afgerond plan ligt.

Het totaalplan laat het maximaal laadvermogen van het gebied zien (950 woningen). Wij vragen ons echter af of het verstandig is dit volledig te benutten. Of het op de lange termijn niet wenselijk zou zijn meer menging en meer akkerbouwgebied in stand te houden en op die manier ook op de lange termijn het dorpse karakter van Asten, waarin het landschap altijd dichtbij is, een nieuwe betekenis te kunnen geven. Onze voorkeur gaat danook uit naar het realiseren van niet meer dan 650 woningen.



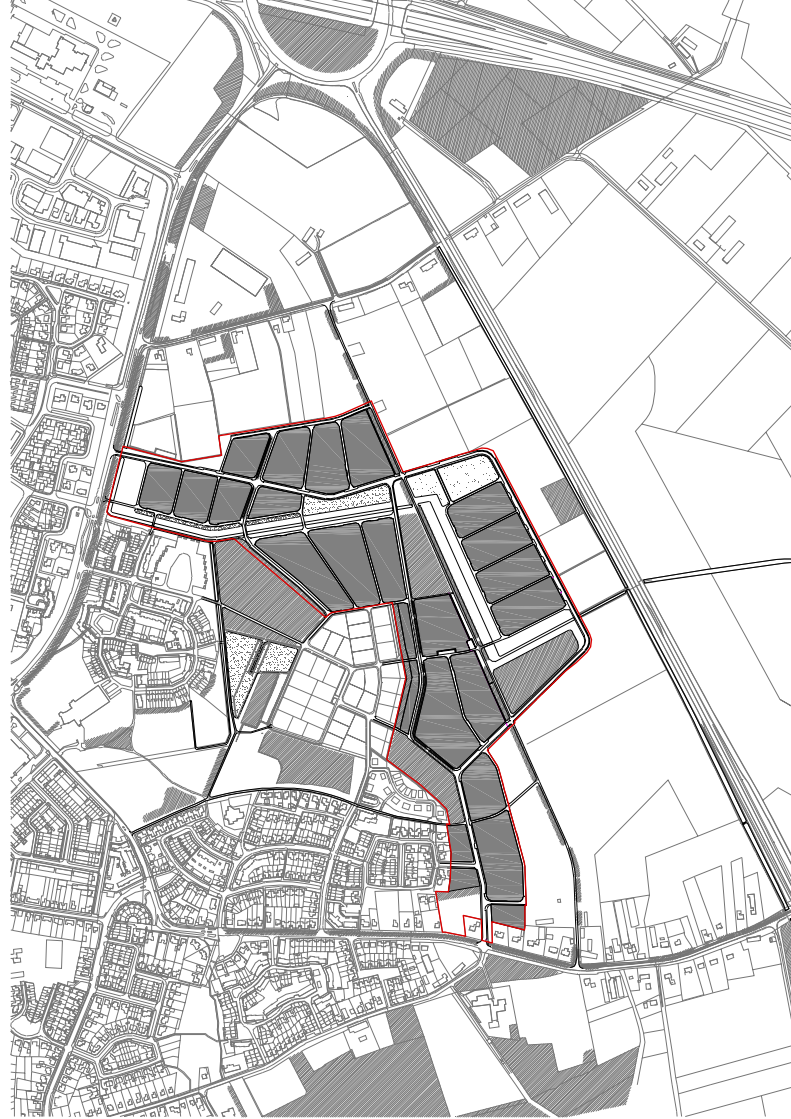
Totaal plan

Opp. plangebied	62,58 ha	100 %
Opp. uitgeefbaar	34,64 ha	55,4%
Aantal woningen	950	
Groen	10,98 ha	17,5%
Water	1,16 ha	1,9%
Waterberging	3,46 ha	5,5%
Verhard	12,34 ha	19,7%



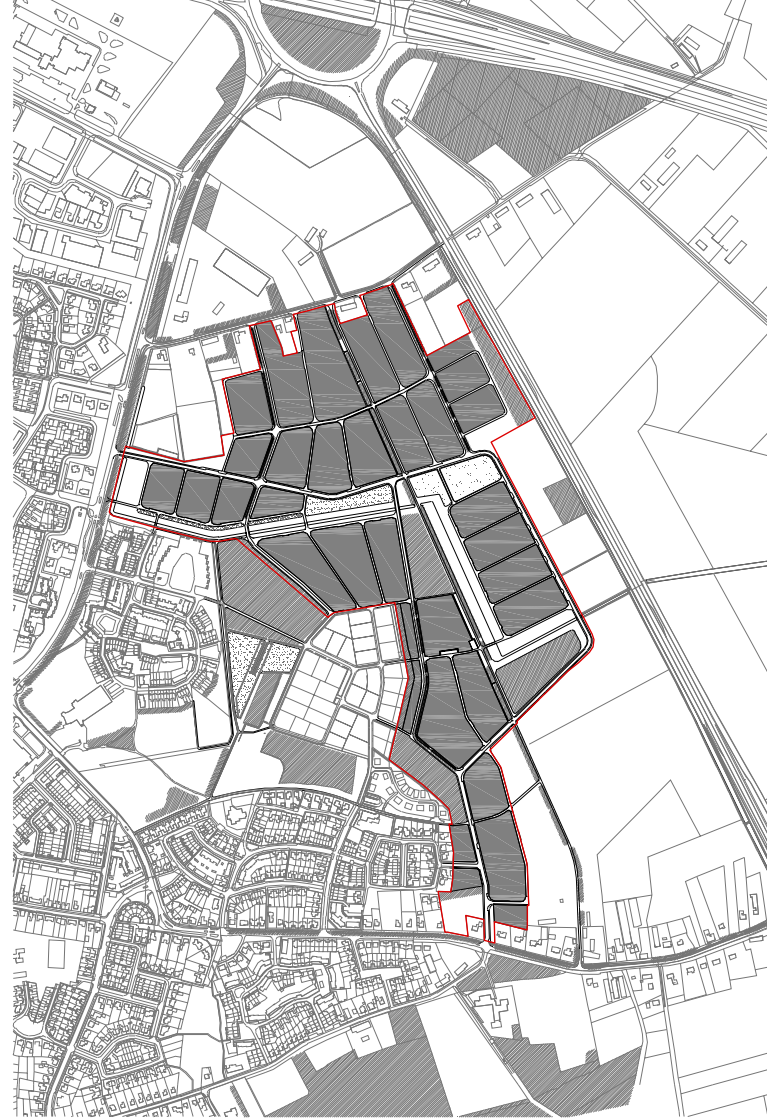
Fase 1 - tot 2012

Opp. plangebied	32,72 ha	100 %
Opp. uitgeefbaar	16,07 ha	49,1%
Aantal woningen	430	
Groen	5,72 ha	17,5%
Water	1,08 ha	3,3%
Waterberging	3,13 ha	9,6%
Verhard	6,72 ha	20,5%



Fase 2 - na 2012

Opp. plangebied	43,58 ha	100 %
Opp. uitgeefbaar	23,56 ha	54,1%
Aantal woningen	650	
Groen	7,11 ha	16,3%
Water	1,08 ha	2,5%
Waterberging	3,13 ha	7,2%
Verhard	8,70 ha	20 %



Het verkavelingsplan

Het verkavelingsplan is opgesteld voor fase 1, de eerste 430 woningen van de wijk.

Uitgangspunten voor de verkaveling zijn de eerder benoemde spelregels voor de parkeerstraat en de hoofdstructuur. Voor het waarborgen van een eenduidige en samenhangende wijk zijn er in het verkavelingsplan aanvullende spelregels opgesteld voor:

- de compositie van het straatbeeld:
- de samenhang het schaalnivo van de wijk:
- het hagenplan.

Deze spelregels samen met de uitgangspunten benoemd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit geven mogelijkheden voor individuele verschillen in de woningarchitectuur maar levert tegelijkertijd de nodige samenhang.

woningprogramma DO tot 2012

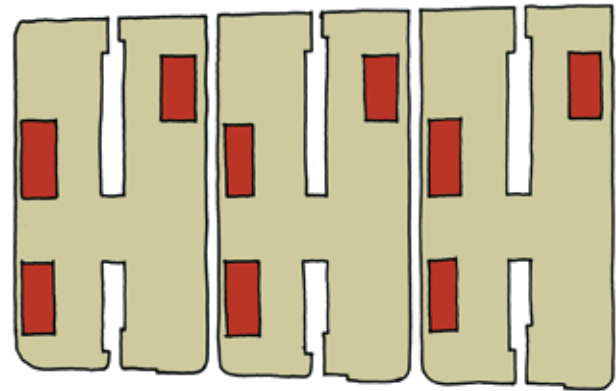
type	kavelgrootte	aantal	
projectmatige rijtjeswoningen			
goedkope starters	145	60	
starters	175	81	
senioren	185	77	
totaal rijtjeswoningen		218	
projectmatige hoek en vrijstaande woningen			
P1	325	22	
P2	375	14	
P3	425	13	
P4	475	16	
P5	550	13	
P6	675	5	
P7	850	2	
totaal projectmatig		85	
vrije kavels			
V1	325	18	
V2	375	13	
V3	425	11	
V4	475	15	
V5	550	37	
V6	675	24	
V7	850	5	
totaal vrije kavels		123	

-  goedkope starter
-  starter
-  projectmatige kavels
-  vrije kavels
-  senioren woning
-  bijgebouwen
-  woning
-  hagen



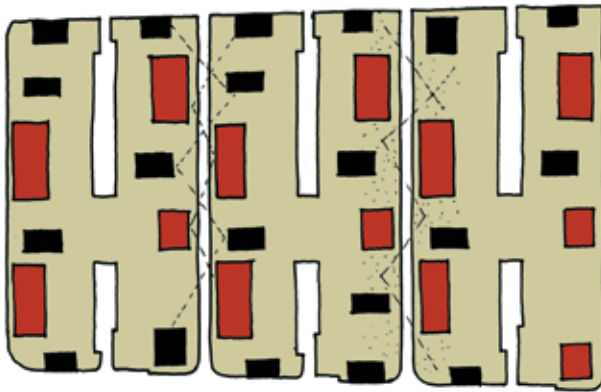
Het straatbeeld

Voor de parkeerstraten en de woonstraten wordt een kleinschalig, afwisselend beeld nagestreefd. Het mengen van het programma ondersteunt deze gedachte. Het mengen alleen is echter niet voldoende voor een afwisselend maar toch samenhangend straatbeeld. Zowel de positie op de kavel ten opzichte van de straat en de burens als de verschijningsvorm moeten de compositie van het straatbeeld ondersteunen. Bij het positioneren van de woning op de kavel is niet alleen rekening gehouden met de compositie van het straatbeeld maar ook met de gebruikskwaliteit van de kavel zelf (maat en bezonning van de tuin, positie carport en garage).



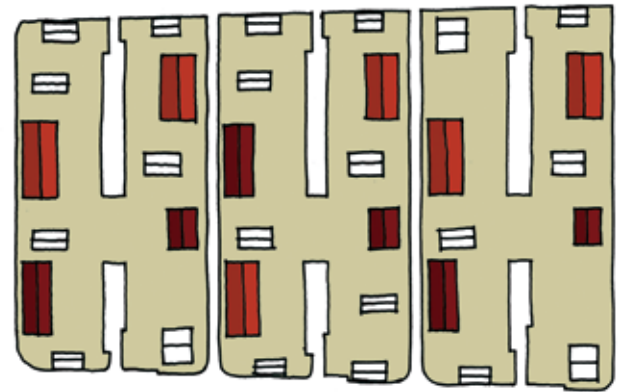
Spelregels voor de compositie van het straatbeeld;

1. Rijwoningen niet tegenover elkaar



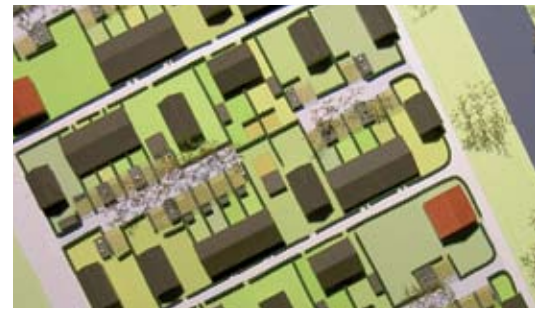
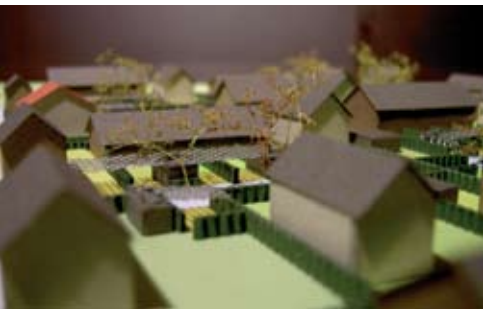
2. Verspringende rooilijnen:

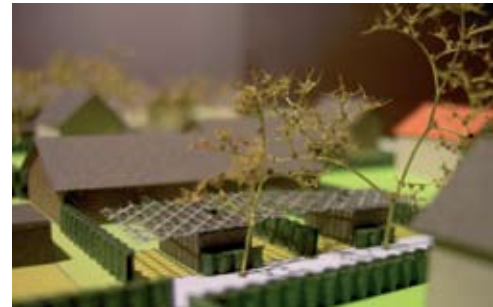
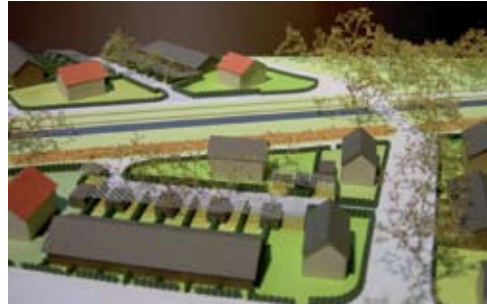
Rijenwoningen en projectmatige kavels een ondiepe voortuin
 Vrije kavels een diepe voortuin.



3. Wisselende kaprichtingen:

Langskappen voor de rijenwoningen en de twee onder een kap-woningen.
 De overige woningen hebben overwegend dwarskappen en soms langskappen, afhankelijk van de positie binnen de verkaveling



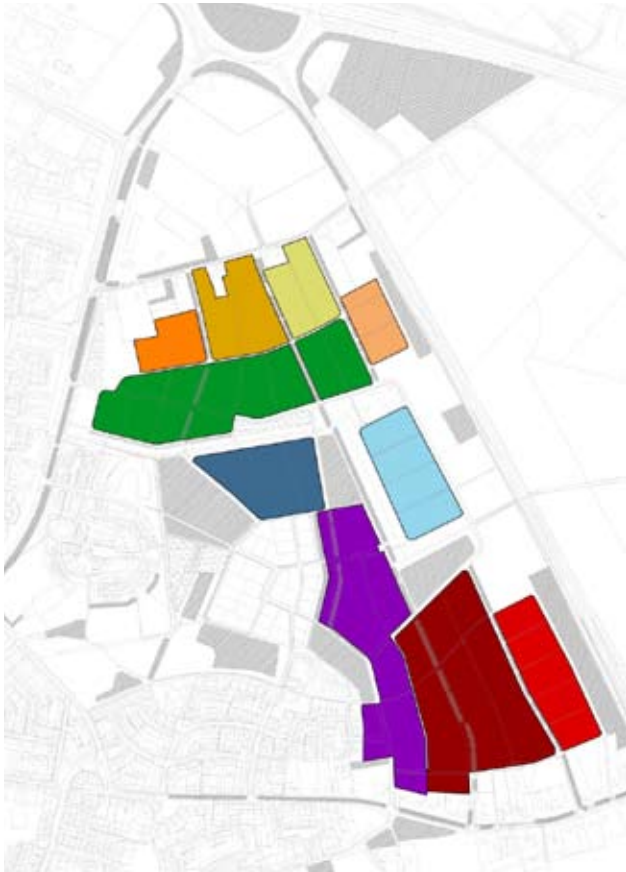


Samenhang op het schaalnivo van de wijk

Op het schaalnivo van de hele wijk wordt samenhang gerealiseerd door het aanwijzen van 1 architect per buurt. Deze architect zorgt met behulp van de projectmatige bebouwing voor de grondtoon van het architectonische beeld. Tussen de projectmatige bebouwing hebben de vrije kavels een plek gekregen. (3/4 projectmatig versus 1/4 vrije kavels).

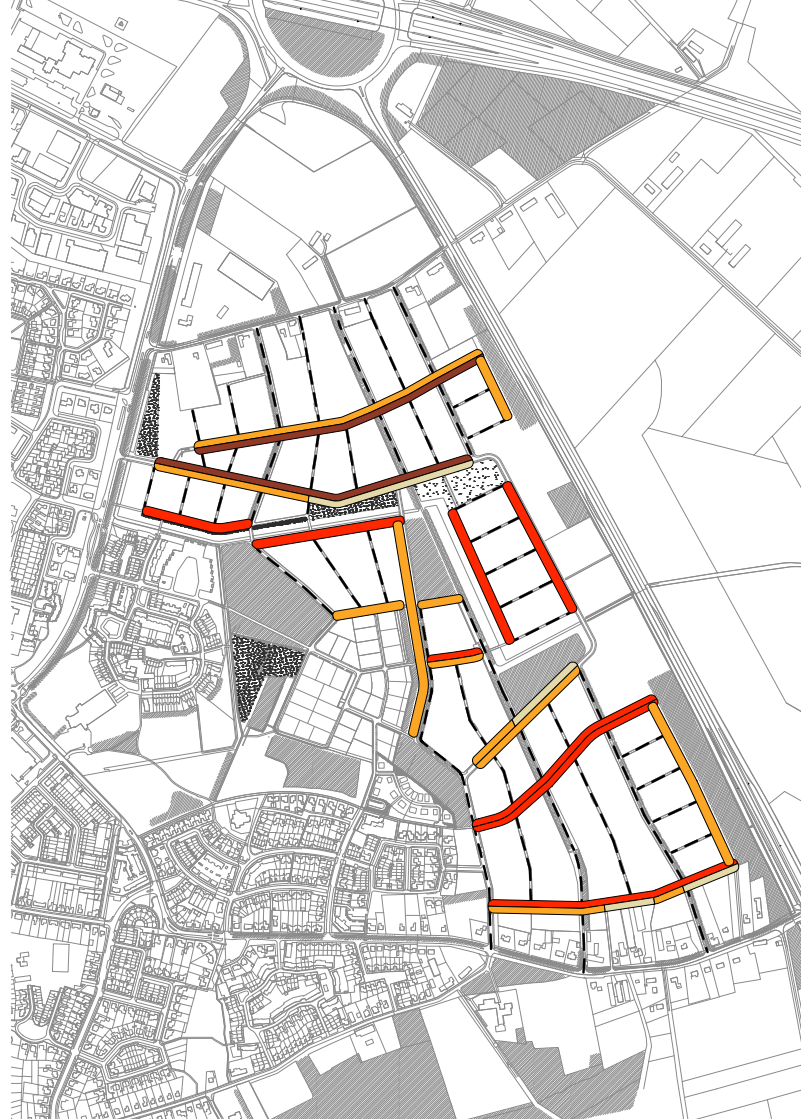
Het overgrote deel van de woningen hebben hun adres aan de lange woonpaden en straten. De woningen liggen parallel aan de straat waaraan ze georiënteerd zijn. De gestrektheid van de paden wordt hierdoor benadrukt.

Op een paar plaatsen hebben de woningen het adres aan de landschappelijke hoofdstructuur van het plan.



In tegenstelling tot de woonstraten en paden waar het woonprogramma wordt gemengd ontstaan langs de hoofdstructuur randen van eenzelfde woningtype. Deze 'families' moeten ook als zodanig, samenhangend worden vormgegeven.

-  dwarskappen
-  langskappen
-  langskappen met af en toe een dwarskap
-  groen
-  afwisselend langs- en dwarskappen

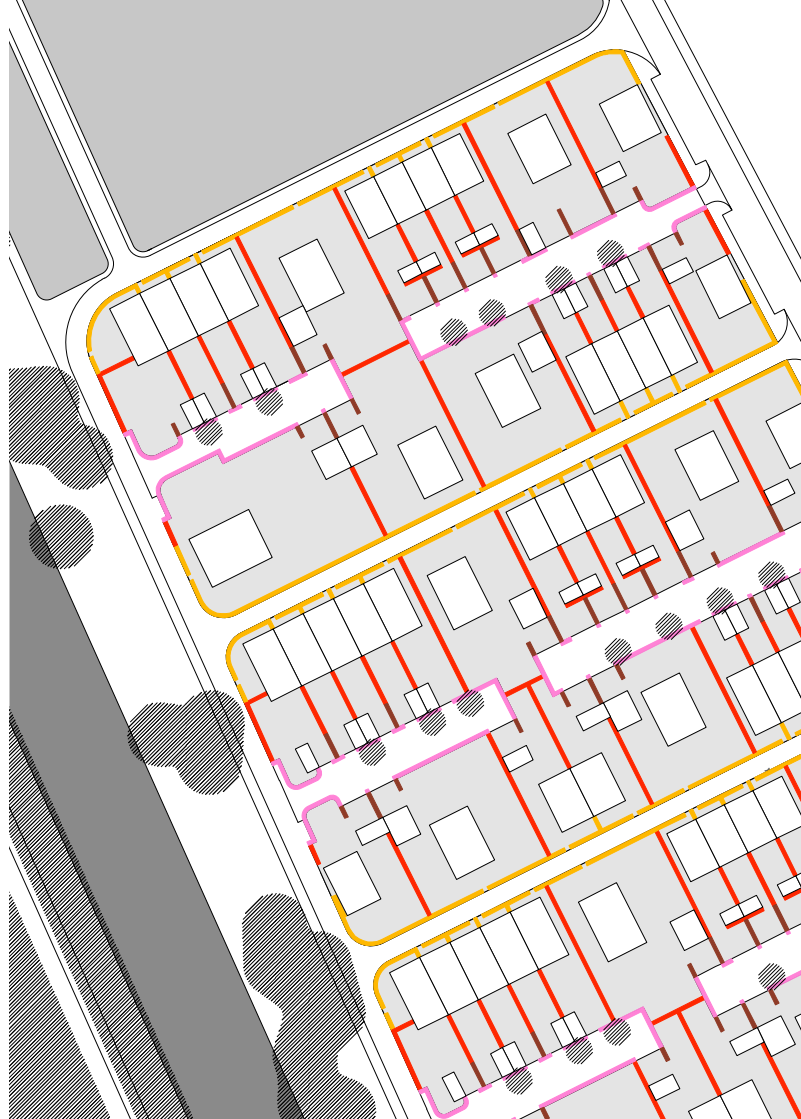


Het hagenplan

De erfscheidingen bepalen voor een groot deel het beeld van de wijk. Aansluitend bij het groene en dorpse karakter van de nieuwe wijk worden alle erfscheidingen als haag uitgevoerd; zowel de erfscheiding langs de woonpaden en -straten als de erfscheidingen in de parkeerstraat. De hagen langs de parkeerstraten worden door de gemeente onderhouden. Door het toepassen van een voorgekweekte zogenaamde 'Kant en klaar haag' kan al bij oplevering een groenbeeld gerealiseerd worden.

Het hagenplan benoemd al de voorkomende typen hagen, er is sprake van een assortiment inheemse soorten.

- haag 0,7 m. privé
- kant en klaar haag, 1,8 m. privé
- kant en klaar haag, 1,8 m. privé, beheerd door gemeente
- kant en klaar haag, 1,8 m. openbaar
- ▭ de kavel
- boom in parkeerstraat





1



2



3

referenties groene erfscheidingen;

1. Almere
2. Leidsche Rijn, Utrecht
3. Almere



1



2



3

referenties groene erfscheidingen:

1. Achterbosch
2. Achterbosch
3. Asten



1



2



3

de 'kant en klaar haag';

1. voor aanplant
2. na aanplant
3. voor aanplant



4



5



6

- 4. na aanplant
- 5. voor aanplant
- 6. na aanplant

Hagen om uw woning

De hagen in de koop- en huurovereenkomst

Leidsche Rijn wordt een afwisselend stadsdeel van Utrecht. Samen werken gemeente en de projectontwikkelaars aan deze afwisseling door bijvoorbeeld op sommige plaatsen compact te bouwen en op andere plaatsen heel ruim. Maar ook door soms veel stevig materiaal te gebruiken en elders juist veel groen toe te passen.

Hagen vormen als groene taalgrenzing een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van uw straat en buurt. Als alle woningen in de straat dezelfde haag hebben als erfafscheiding zorgt dat voor een eenduidig en mooi groen beeld.

Een groot aantal woningen in Leidsche Rijn krijgt een haag als erfafscheiding grenzend aan het openbare gebied in de privé-tuin. Als u een woning koopt waarbij een haag de erfafscheiding vormt, dan ziet u de globale aanduiding

van de haag op de tekening die bij de koop- en huurovereenkomst wordt geleverd. U bent verplicht om de op de tekening aangegeven ruimte vrij te houden voor de aanplant van de haag.

Voor een dergelijke haag is in de koop- en huurovereenkomst een bijzondere bepaling opgenomen, genaamd 'de kwalitatieve verplichting ten behoeve van het plaatsen, onderhouden en instandhouden van de hagen door de gemeente'.



Hagen om uw woning

Wat houdt dit nu praktisch in:

1

In het eerste plantseizoen na de oplevering van uw woning, dat tussen half november en half april, wordt in opdracht van de gemeente door een hoveniersbedrijf op de aangegeven plek een haag aangeplant. U krijgt van de gemeente of rechtstreeks van het hoveniersbedrijf bericht wanneer dit gaat gebeuren. U bent verplicht op de plek waar deze haag gedacht is, 50 centimeter vrij te houden voor aanleg en onderhoud.

2

Na het aanplanten wordt de haag vier jaar lang door de gemeente onderhouden en beheerd. Zij zal dit uitbesteden aan een erkend hoveniersbedrijf. Deze komt de haag twee keer per jaar knippen en vier keer per jaar onkruidrijf houden. U dient het hoveniersbedrijf toegang te verschaffen zodat deze de werkzaamheden kan uitvoeren. Aan het onderhoud in deze eerste vier jaar zijn voor u geen kosten verbonden. U mag de haag er in de tussentijd niet uittrekken, zelf snoeien, verplaatsen of anderszins beschadigen. Er mag ook geen hekwerk, gas of bestrating tussen de haag geplaatst worden. De gemeente is in die periode economisch eigenaar van de haag.

3

Vier jaar na het aanplanten, is de haag groot en sterk genoeg om als een volwaardige erfafscheiding te dienen. De haag wordt 50 centimeter breed en, afhankelijk van de plek, 1 of 1,80 meter hoog. Na deze vier jaar eindigt het eigendom en het beheer van de haag onder toezicht van de gemeente. De haag is vanaf dat moment van u en de kwalitatieve verplichting eindigt. U bent vanaf dat moment zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

4

Buiten de genoemde 50 centimeter mag u uw tuin inrichten zoals u wilt, ook het plaatsen van een schutting is dan binnen de daarvoor geldende regels toegestaan. Op www.utrecht.nl kunt u informatie vinden over het bouwen van schuttingen.

5

De gemeente controleert regelmatig of alle bewoners zich aan de regels houden rondom de hagen. Ambtenaren gaan dan de wijk in om te beoordelen of de haag erbij staat zoals afgesproken in uw koop- en huurovereenkomst. Als dit niet het geval is, zal de gemeente handhavend / sanctionerend optreden.



De beeldkwaliteit in het plan is in lagen opgebouwd. In de voorgaande hoofdstukken zijn de compositie van hoofdstructuur, woonstraten, en parkeerstraten uiteengezet.

In dit hoofdstuk volgt de bijdrage die de individuele bebouwing moet leveren aan de totale beeldkwaliteit van het plan. Het doel is een afwisselend maar ook samenhangend straatbeeld. Het zoeken is naar eenvoudige regels en een optimale gebruiksvrijheid.

Bij recent gerealiseerde plannen met veel vrije kavels valt ogenblikkelijk de enorme verscheidenheid op, in stijl, in vorm, in materiaalgebruik, in richting en kleur. Er is weinig onderlinge samenhang. Het resulteert in woningen die geen duidelijke eigen vorm hebben maar bestaan uit een optelling van onderdelen. In het beeld van de straat leidt dit tot een diffuus beeld van een vormloze aaneenrijging van ramen, erkers, serres, daklijsten en dakkapellen. Het resultaat is tegengesteld aan het doel: de individualiteit van de woning is niet meer afleesbaar. Meer samenhang is een vereiste, niet met het doel dat alles op elkaar gaat lijken maar juist met het doel dat de verschillen beter afleesbaar worden. Om die reden kiezen we voor overeenkomst in vorm in plaats van kleur, materiaal en stijl.



1



2

1. Verschil in stijl, vorm en materiaalgebruik leidt tot een rommelig beeld.
2. De kappen zijn te klein in verhouding tot de onderbouw, ze liggen wat somber op het huis in afwachting van dakkapellen in alle windrichtingen.
3. Te veel overeenkomst en herhaling leidt tot een ééntonig beeld.



1



3



1



2

De kap

De kapvorm, als beëindiging van het huis en meest bepalend voor de contour, vormt het uitgangspunt. Voor alle woningen wordt één dakvorm met één dakhelling voorgeschreven; een zadeldak met een helling van 40 graden. De projectmatige woningen (75%) zetten de toon voor het totale architectonische beeld van de straat en de buurt daarom wordt er voor de projectmatige kavels per architect een kappenplan (kleur materialisering, detaillering, verhouding tot de vrije kavels) gevraagd waaruit de compositie op straatniveau duidelijk wordt. De vrije kavels zijn vrij in materialisering, stijl en detaillering. In het totale plan zijn 16 vrije kavels aangewezen die elke dakvorm mogen realiseren (zie randvoorwaarden kaart).

1. Maquette foto's met veelvormige daken
2. Maquette foto's met zadeldak van 40 graden
3. Referenties zadeldaken



3



Het volume

Overeenkomst in vorm zegt niet alleen iets over de kap maar ook over de hoogte van de gootlijn. Door de gootlijn laag te houden blijft het groen in de tuinen en de bosschages in de openbare ruimte zichtbaar. Een groot dakvlak ontstaat door het toepassen van een lage gootlijn. Voldoende woonoppervlak wordt gemaakt door dakkapellen. Het straatbeeld wordt bepaald door de dakvlakken, de dakkapellen, kopgevels en hagen. Dakvlakken, hagen en kopgevels zijn de bindende elementen. Dakkapellen zorgen voor ritmering. Op basis van deze uitgangspunten is er voor elk woningtype één bebouwingsenveloppe vastgesteld woonhuis en bijgebouwen. Deze enveloppe is de maximale bebouwingscontour.

Door de bebouwingsenveloppe ontstaan er een aantal specifiek ontwerpogaven:

- het dakvlak;
- de dakkapel;
- de kopgevel;
- de dakrand
- carport, berging, garage



1. Maquette foto's gootlijn op 4,5 m met dakkapellen
2. enveloppen woonhuis en bijgebouwen

goedkope starter



starter



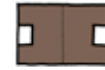
senioren



p1 v1 dwars



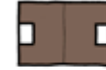
p1 v1 langs



p2 v2 dwars



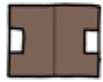
p2 v2 langs



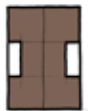
p3 v3 dwars



p3 v3 langs



p4 v4-p5 v5 dwars



p4 v4-p5 v5 langs



p6 v6 dwars



p7 v7 dwars



	goedkope starter	starter	senioren	p1-v1	p2 - v2
kaphelling	40	40	40	40	40
kaptypezadel	zadel	zadel	zadel	zadel	zadel
kaprichting	langs	langs	langs	dwars/langs	dwars/langs
goothoogte	3	4,5	3	4,5	4,5
max bebouwingsoppervlak	65	60	75	65	70
max bvo	97	121	130	130	140
kavelgrootte	145	175	185	325-375	375-425
max bebouwingsoppervlak	65	60	75	65	70
max oppervlak berging m2	12,5	12,5	12,5	15	15
carport	13	25	18	25	25
totaal bebouwd oppervlak	90,5	97,5	105,5	105	110

p3 - v3	p4 -v4	p5 - v5	p6 -v6	p7 -v7	
40 zadel dwars/langs	40 zadel dwars/langs	40 zadel dwars/langs	40 zadel dwars/langs	40 zadel dwars/langs	kaphelling kaptyp kaprichting
4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	goothoogte
80 160	85 170	90 180	100 200	125 250	max bebouwingsoppervlak max bvo
425-475	475-550	550-675	675-850	850-1000	kavelgrootte
80 30 25	90 30 25	90 45 25	100 55 25	125 65 25	max bebouwingsoppervlak max oppervlak berging m2 carport
135	145	160	180	215	totaal bebouwd oppervlak

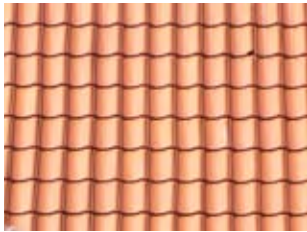
Materiaal en kleur

Door de heldere vorm van de woning kan een maximale vrijheid geboden worden voor materialisering en detaillering.

De vrije kavels (25% van het aantal woningen) zijn vrij in hun materiaalkeuze. De projectmatige woningen (75%) zetten de toon voor het totale architectonische beeld van de straat en de buurt.

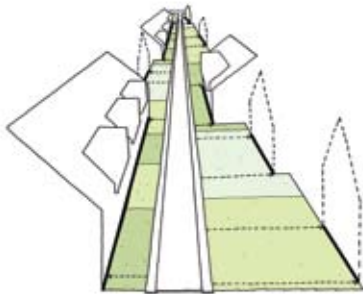
De projectmatige woningen worden per buurt door 1 architect ontworpen. Rekening houdend met de positie van de vrije kavels maakt de architect een kleur en materiaalplan voor de gehele buurt. De materiaalkeuze is vrij, het kleurbeeld van de gevel varieert van oranje-rood naar donkerbruin.



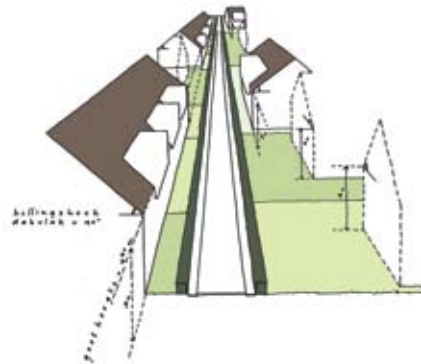


De architect zorgt met behulp van de projectmatige woningen voor de grondtoon van het architectonische beeld van de straat.

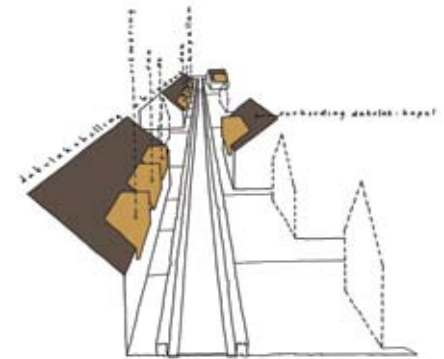
De spelregels voor de compositie en de beeldkwaliteit van het straatbeeld zijn;



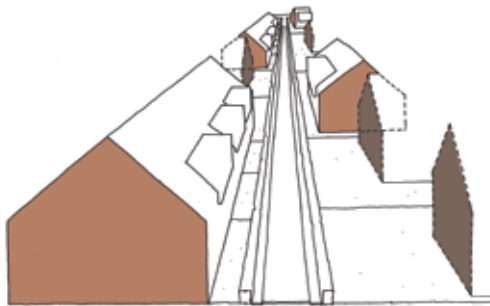
1. Wisselende rooilijnen



2. Constante goothoogte en hellingshoek zadeldak. Afwisseling van langs en dwarskappen.



3. Dakvlak is bindend, dakkapellen ritmeren



4. Compositie van kopgevels

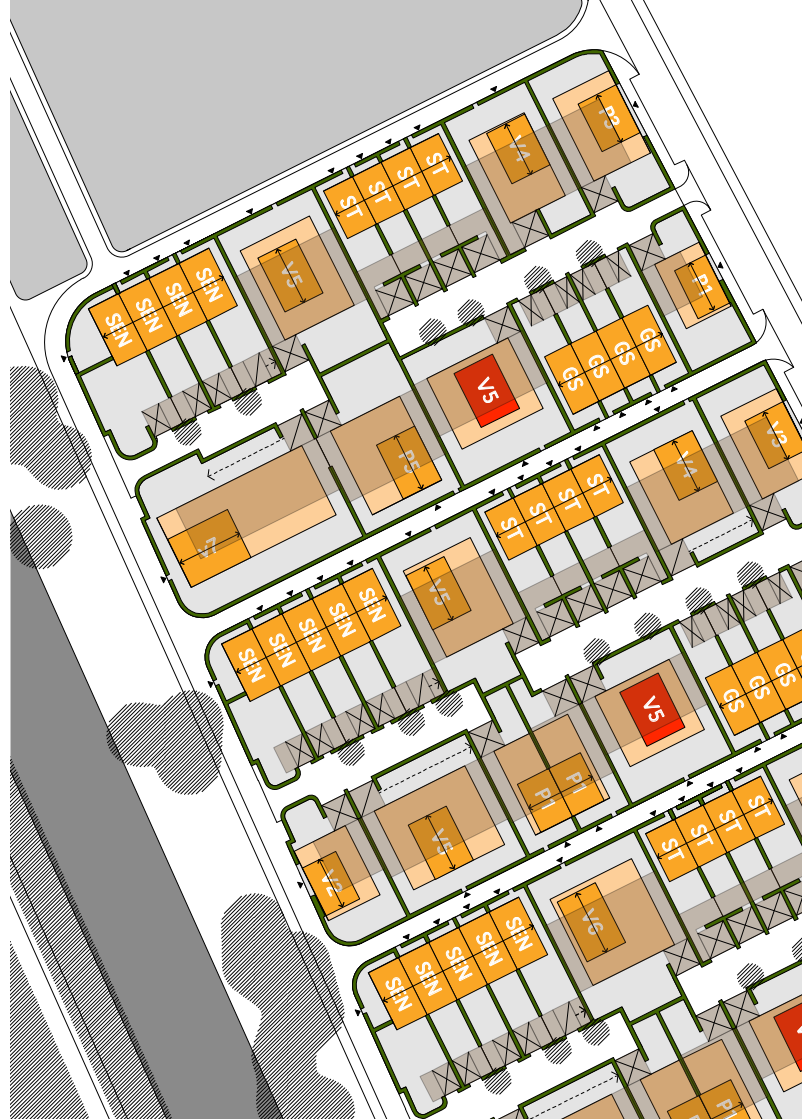


5. Verwantschap in materialisering en detaillering voor de projectmatige woningen

De spelregels benoemd in de vorige hoofdstukken zijn vastgelegd in de randvoorwaardenkaart.

Deze kaart geldt samen met de regels uit het hoofdstuk Beeldkwaliteit als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de woningen door de architecten.

-  maximaal bebouwingsoppervlak woonhuis
-  uitzondering in kapvorm
-  bebouwingsveld woonhuis
-  kavel
-  bebouwingsveld bijgebouw
-  positie van de carport gefixeerd
-  positie van de carport nader te bepalen
-  adreszijde woning
-  gefixeerde rooilijn
-  kaprichting
-  haag







mei 2007

Opdrachtgever

Gemeente Asten

Stedenbouwkundig ontwerp de Stegen, Asten

Carin Jannink landschap en stedenbouw

t 0611358997

e info@carinjannink.nl

a postbus 10325

3004 AH Rotterdam

Carin Jannink

Marije Stelloo

Els Bet Stedebouwkundige

t 070-3503535

e els.bet@luna.nl

a Noordeinde 144

2514 GP Den Haag

Els Bet

Maarten Wamsteeker

Carin Jannink landchap en
stedenbouw

E L S B E T
s t e d e b o u w k u n d i g e