

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Hoge Regt Herziening op oorspronkelijk plan, een kwaliteitsimpuls!



Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Hoge Regt

Opdrachtgever: Gemeente Beek en Donk
Datum: 4 december 2017
Documentnaam: 1609_Stedenbouwkundig plan en BKP De Hoge Regt_R005d
Contactpersoon: Teske de Ruijter
teske@verhoevenderuijter.nl

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 3.008
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4	5	Inrichting openbare ruimte	18
	1.1 Aanleiding	4		5.1 Groenstructuur	18
	1.2 Heroriëntatie bestaande stedenbouwkundig plan	4		5.2 Waterstructuur	18
	1.3 Plangebied en herzieningsopgave per ontwikkelingsfase	4		5.3 De ecologische verbindingszone	20
	1.4 Ligging plangebied (herziening westelijk deel)	6		5.4 De 'groene rivier' met speeleiland	22
	1.5 Procedure bouwplanbegeleiding	6		5.5 Groene driehoeken	24
	1.6 Doel en status rapport	6		5.6 Parkje aan de Klavierstraat	24
				5.7 Boomstructuur	26
2	Ruimtelijke karakteristiek	8		5.8 Straatprofielen	28
	2.1 Landschappelijke ligging	8		5.9 Hagen	32
	2.2 Aansluiting Laarsche Velden	8			
3	Uitgangspunten herziening plan	10	6	Beeldkwaliteit bebouwing	34
	3.1 Verweving dorp met landschap	10		6.1 Architectuurstijl De Hoge Regt	34
	3.2 Heldere wegenstructuur	10		6.2 Zonering	36
	3.3 Fijnmazige en heldere looproutes	10		6.3 Architectonische accenten	36
	3.4 Drie woonsferen	10		6.4 Dorpse stijl	38
4	Beschrijving stedenbouwkundig plan	12		6.5 Landelijke stijl	42
	4.1 Hoofdstructuur	12		6.6 Dakkleuren	46
	4.2 Verkeersontsluiting	14		6.7 Duurzaamheid	48
	4.3 Parkeren	15			
	4.4 Routing langzaam verkeer	16			

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp van Grontmij (2007) is het woongebied De Hoge Regt ontwikkelt, een locatie ten westen van de kern Beek en Donk. De opdrachtgever voor deze ontwikkeling is De Hoge Regt B.V, een samenwerking van Gemeente Laarbeek en BPD Ontwikkeling B.V. In 2010 is gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase en inmiddels zijn daar ook de eerste kavels verkocht en de huizen gebouwd.

De afgelopen jaren liep de verkoop van woningen minder voorspoedig dan gewenst. Begin 2015 is het plan daarom geëvalueerd. De conclusie was dat de kwaliteit van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan op onderdelen niet voldeed. Het destijds opgestelde bestemmingsplan (Grontmij, 2010) biedt daarnaast onvoldoende mogelijkheden om met het plan flexibel in te spelen op de veranderende vraag vanuit de markt.

1.2 Heroriëntatie bestaande stedenbouwkundig plan

Om bovengenoemde redenen is medio 2015 een heroriëntatie uitgevoerd op het oorspronkelijke plan door middel van ontwerp onderzoek. Op basis hiervan heeft de Hoge Regt B.V. geconcludeerd dat het plan deels kan worden herzien ten behoeve van een algemene kwaliteitsverbetering van de woonomgeving en een beter aansluiting op de woningmarkt.

1.3 Plangebied en herzieningsopgave per ontwikkelingsfase

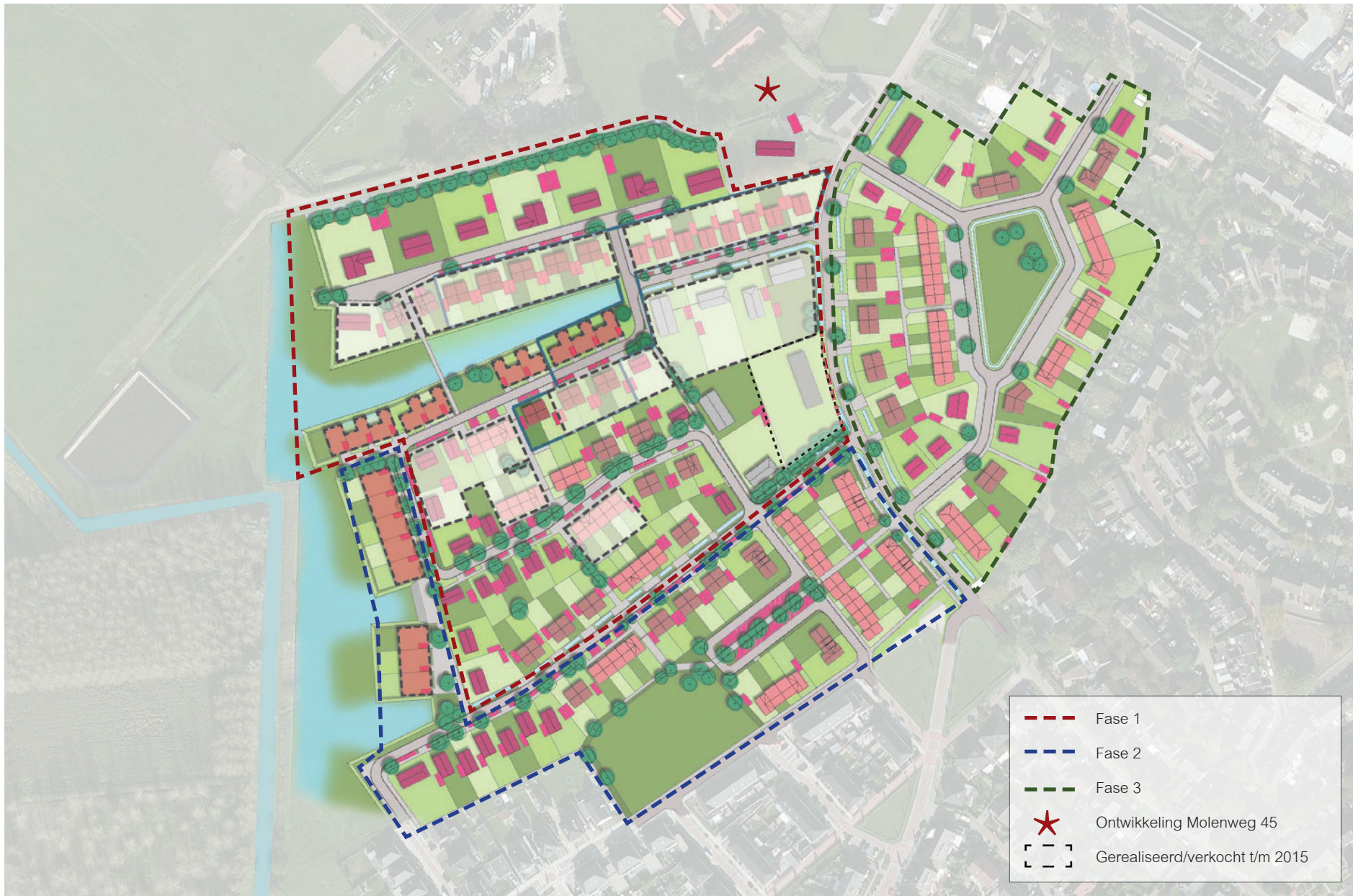
De herziening van het plan geldt voor de eerste twee ontwikkelingsfases van het plan, beiden ten westen gelegen van de Molenstraat.

- De eerste fase bevat kleinschalige optimalisties binnen het bestaande stedenbouwkundige plan en daarmee ook het bestemmingsplan. Binnen deze fase zijn er al verscheidene woningen gebouwd en kavels verkocht.
- Voor fase 2 is een alternatieve stedenbouwkundig invulling ontwikkeld en op basis van dit plan zal het bestemmingsplan worden aangepast.
- Voor fase 3 zijn enkele alternatieven bestudeerd. Dit deel zal echter voorlopig nog niet worden ontwikkeld. Pas als dit van toepassing is zal de bestaande stedenbouwkundig invulling opnieuw worden bekeken en geëvalueerd op de aansluiting die het heeft op zowel Fase 1 en 2 én de aansluiting op de dan geldende marktvraag.
- Daarnaast is de bewoner van de Molenweg 45 met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling van een woonkavel op zijn erf. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in de bestemmingsplanprocedure van de Hoge Regt. Deze ontwikkeling staat in de kaart aangegeven met een ster (*).

1.4 Ligging plangebied (herziening westelijk deel)

Dit gebied, ten westen van Beek en Donk, ligt op de overgang van het bestaande woongebied naar het buitengebied. De grenzen van het plangebied worden gevormd door:

- de Goorloop in het westen;
- een kwekerij in het noorden;
- de Molenweg in het oosten;
- de woningen aan de Klavierstraat in het zuiden.



Stedenbouwkundig plan Grontmij (2010). De verkochte kavels (momentopname ten tijde van de start van deze herorëntatieopgave) zijn gemarkeerd, evenals de fasering.

1.4 Doel en status rapport

Dit rapport beschrijft de stedenbouwkundige herziening voor het plandeel ten westen van de Molenweg. De kwaliteitsimpuls die is voorzien voor de Hoge Regt is vooral gevonden in de inrichting van de openbare ruimte van dit plandeel. Dit betreft zowel de groeninrichting, wegprofielering als materialisering en ook dit is beschreven in dit rapport. Het stedenbouwkundig plan vormt zowel de basis voor het te herziene bestemmingsplan als de kavelpaspoorten ten behoeve van de verkoop.

Tevens is de oorspronkelijke beeldkwaliteit van de bebouwing herzien en beschreven in dit document. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het vergunningstraject. Daarnaast dient het document als inspiratie voor toekomstige bewoners en bouwers om met het ontwerp van de woning bij te dragen aan de overall-kwaliteit en een samenhangend totaalbeeld van de gehele wijk.

De beschreven beeldkwaliteit van zowel de materialisering van de openbare ruimte als de woningen zijn leidend voor de toekomstige ontwikkeling van het plandeel ten oosten van de Molenweg (Fase 3) en voor de ontwikkeling op het perceel van Molenweg 45. Daarmee vervalt dit onderdeel uit het "Beeldkwaliteitplan Laarsche Velden Noord", Grontmij BV, 27 mei 2010.

1.5 Koppeling welstandsbeleid

Het beeldkwaliteitplan is een integraal document voor het gehele plangebied om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit, in de looptijd van het project te waarborgen. Het vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2012) van de Gemeente Laarbeek het kader voor de ontwikkeling van de lokatie.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een vertaling van het gebiedsbeeld dat in de bestemmingsregels is vastgelegd. Het is de juridische neerslag van de ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden. Het betreft ondermeer de grenzen van de plaatsing van bebouwing en de mogelijke bouwvolumes.

De architectonische randvoorwaarden hebben een relatie met de welstandsnota. Ze vormen een nadere uitwerking van het plan in het licht van de locatie. Ze zijn een uitwerking op maat van de algemene welstandscriteria.

1.6 Procedure bouwplanbegeleiding

De gemeente Laarbeek heeft een supervisor aangesteld om bouwplannen te begeleiden. De supervisor heeft de taak om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Dit doet hij niet enkel achteraf. Het heeft de voorkeur om vanaf de start van het woonontwerp, in goed overleg met toekomstig bewoner en architect, tot een gedragen bouwplan te komen. Daarbij is het streven om zowel het individuele belang als het algemene kwaliteitsbelang te dienen. Eventuele afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.



Geactualiseerd stedenbouwkundig plan, herziening westelijk deel

2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

2.1 Landschappelijke ligging

Het plan De Hoge Regt is gelegen in de westelijke dorpsrand van Beek en Donk. Tussen de Pater Becanusstraat in het noordoosten en de beek de Goorloop in het westen. De Molenweg scheidt het totale plangebied van De Hoge Regt in twee delen. Zij ligt op de overgang van de hogere zandgronden naar de lagere en natte beekdal gronden van de Goorloop. Langs de Goorloop ligt een ecologische verbindingzone die onderdeel vormt van het plangebied.

De Molenweg is een van oudsher agrarisch lint. Hoewel de weg in de loop van de jaren is verdicht, straalt zij ter plaatse van het plangebied nog steeds het landelijke karakter uit. Dit komt door de aanwezigheid van forse bomen, brede grasbermen, sloten en boerderijtypen.

2.2 Aansluiting wijk Laarsche Velden

Het plangebied sluit in het zuiden direct aan op de wijk Laarsche velden. Deze wijk stamt is circa 10 jaar geleden ontwikkeld. Ook Laarsche velden ligt aan de Goorloop en de afgelopen jaren is er door de gemeente hard gewerkt aan een recreatieve en ecologische zone langs de beek. De zone vormt een uitloopgebied van de wijk, met onder andere wandelpaden, vlonders en een natuurspeeltuin, en loopt door in het plangebied van de Hoge Regt.



Afnemende hoogte van oost naar west



Historische kaart 1900: overgang hoge en droge akkers naar lage beekdalgronden



Topografische kaart

3 UITGANGSPUNTEN HERZIENING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Verweving van dorp en landschap

De manier waarop het groen is ingericht in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan laat te wensen over. Op de inrikker bij Groes na, is de aanwezigheid van het beekdal en het achterliggende landschap niet zichtbaar en voelbaar in de wijk. Het uitgangspunt is om in het herontwerp het landschap sterker de woonwijk binnen te halen en in de inrichting meer gebruiksmogelijkheden en beleving toe te voegen. Handhaving van de huidige waterbergingsysteem- en capaciteit is een vereiste.

3.2 Heldere wegenstructuur

Er ontbreekt in de huidige wegenstructuur een heldere hiërarchie en oriëntatie voor de weggebruiker. Zowel voor de automobilist, fietser als voetganger. Er dient een duidelijke wijkontsluitingsweg te worden gecreëerd, waar de verschillende buurtwegen op aantakken. Deze ontsluit de wijk op een logische manier aan de Molenweg. Idealiter sluit in de toekomst de wegenstructuur van het oostelijk plandeel aan op die van het westelijk plandeel. Op deze wijze ontstaat er een logische verbinding met de kern van Beek en Donk (de groene long).

3.3 Fijnmazige en logische looproutes

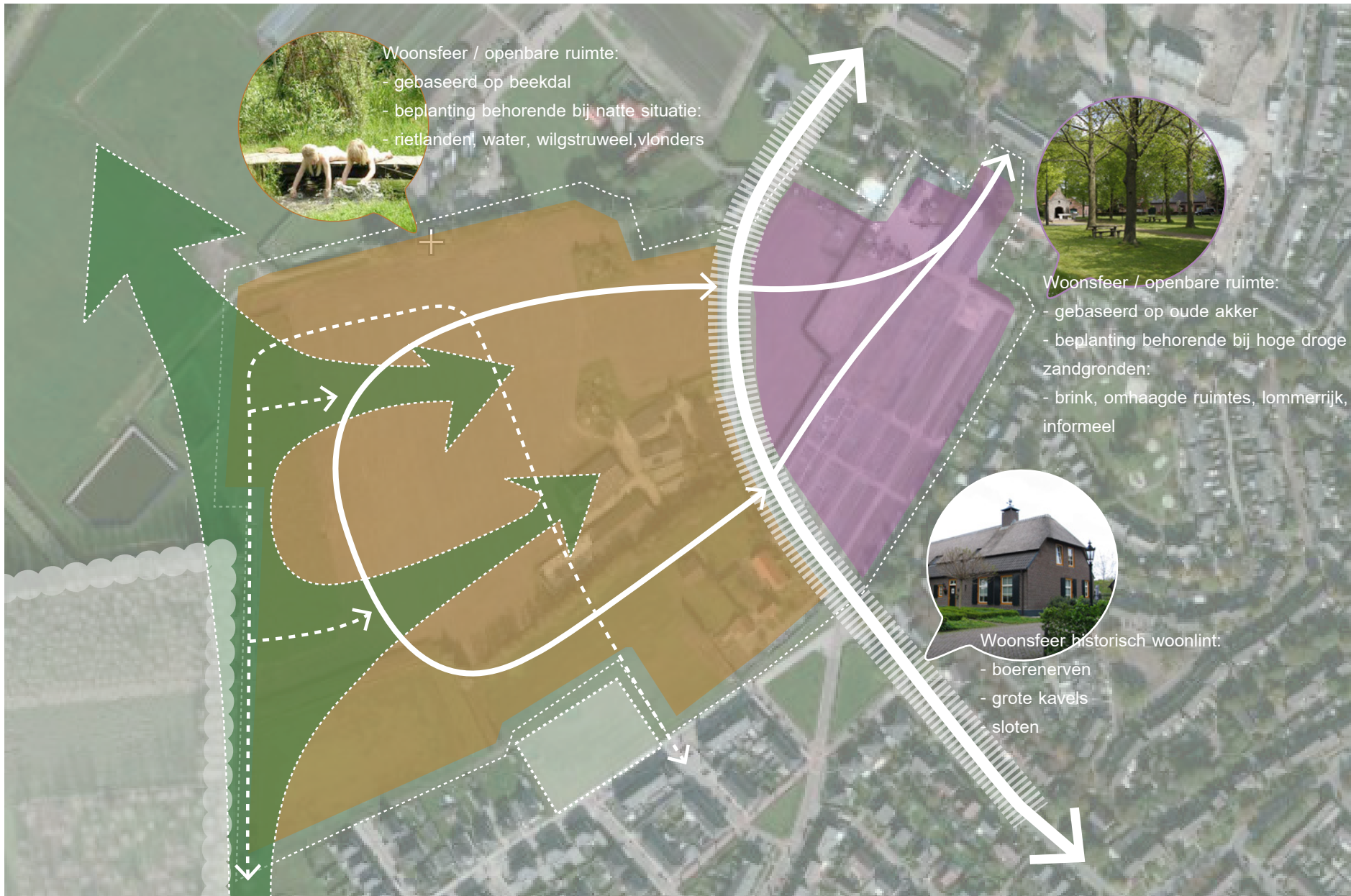
Het plan dient een logische routing voor voetgangers en fietsers te bevatten:

- een logische en comfortabele wandelrouting koppelt het beekdal met de woonwijk;
- de wandelstructuur heeft een aantakking op de wijk Laarsche Velden.

3.4 Drie woonsferen

De woonsferen uit het oorspronkelijke plan dient speifieker te worden gemaakt in woontypologie en openbare ruimte. Iedere woning dient daarbij aan een landschappelijke kwaliteit te liggen (beekdallandschap, pleintje, brink groene laan). De woonsferen betreffen:

- Wonen aan het beekdal;
- Wonen op de oude akker;
- Wonen langs een historisch lint.



Uitgangspunten herzien stedenbouwkundig plan

4 BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Hoofdstructuur

De unieke ligging aan een ecologische verbindingzone is beleefbaar en zichtbaar gemaakt tot aan de Molenweg. Het landschap wordt middels twee groene inprikkers de wijk in getrokken. De groene plekken bevatten ieder een eigen karakteristiek en gebruikswaarde. Voor allen geldt dat beplanting, sloten en waterkanten passen bij het van oorsprong natte karakter van het gebied.

De hoofdroute bevat twee ontsluitingspunten op de Molenweg. Deze wijkontsluitingsweg vormt een heldere hoofdontsluiting van de wijk, waar alle buurtwegen en groene kwaliteiten op zijn aangetakt. Om de herkenbaarheid van de hoofdroute te benadrukken is deze weg begeleidt door een bomenrij. De bomen staan in brede grasbermen en zijn van eenzelfde soort.



Geactualiseerd stedenbouwkundig plan, herziening westelijk deel

4.2 Verkeersontsluiting

De Molenweg verbindt het dorp met het buitengebied. Hierop is de nieuwe woonwijk ontsloten.

De wijkonsluitingsweg is een heldere hoofdroute die de drager is van de wijk. Een helder vormgegeven hoofdroute. Vanuit deze route zijn de deelgebieden te bereiken



Routing gemotoriseerd verkeer

4.3 Parkeren

Parkeren gebeurt zowel in het openbaar gebied als op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de normen conform de CROW ASVV. Hierin geldt:

- Vrijstaande woning: 2.3 pp, waarvan 0.3 in openbaar gebied.
- 2[^]1 kap woning: 2.3 pp, waarvan 0.3 in openbaar gebied.
- Rijwoning: 2.0 pp, waarvan 2.0 pp in openbaar gebied.

Het westelijk deel bestaat uit:

- 62 vrijstaande woningen
- 48 2[^]1-kap woningen
- 62 rijwoningen

Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 157 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied bedraagt 207 plaatsen. Er is dus een theoretisch overschot van 50 parkeerplaatsen.



Parkeerplaatsen openbare ruimte

4.4 Routing langzaam verkeer

De wijk bezit een fijnmazige structuur van wandelpaden. Hierdoor zijn verscheidene ommetjes te maken en zijn de verschillende groene plekken met elkaar verbonden.

De EVZ-zone in het westen van de nieuwe wijk vormt een prachtige omgeving om een wandeling door te maken. Dit is mogelijk via vlonders en paden. Ook door de wijk zelf loopt een wandelroute van noord naar zuid, tussen de kavels door. Zo zijn de speelplekken vanuit alle woningen snel bereikbaar.



Struin- en voetpaden

5 INRICHTING OPENBARE RUIMTE

5.1 Groenstructuur

Het groen vormt een verbindende factor in dit stedenbouwkundig plan. De waterrijke inrichting van de oostelijk gelegen ecologische verbindings(EVZ)-zone is op twee plaatsen zo ver mogelijk het plan ingetrokken. Daarnaast verbinden groene bermen met streekeigen bomen de Molenweg met de Goorloop.

De volgende groenelementen zijn te onderscheiden:

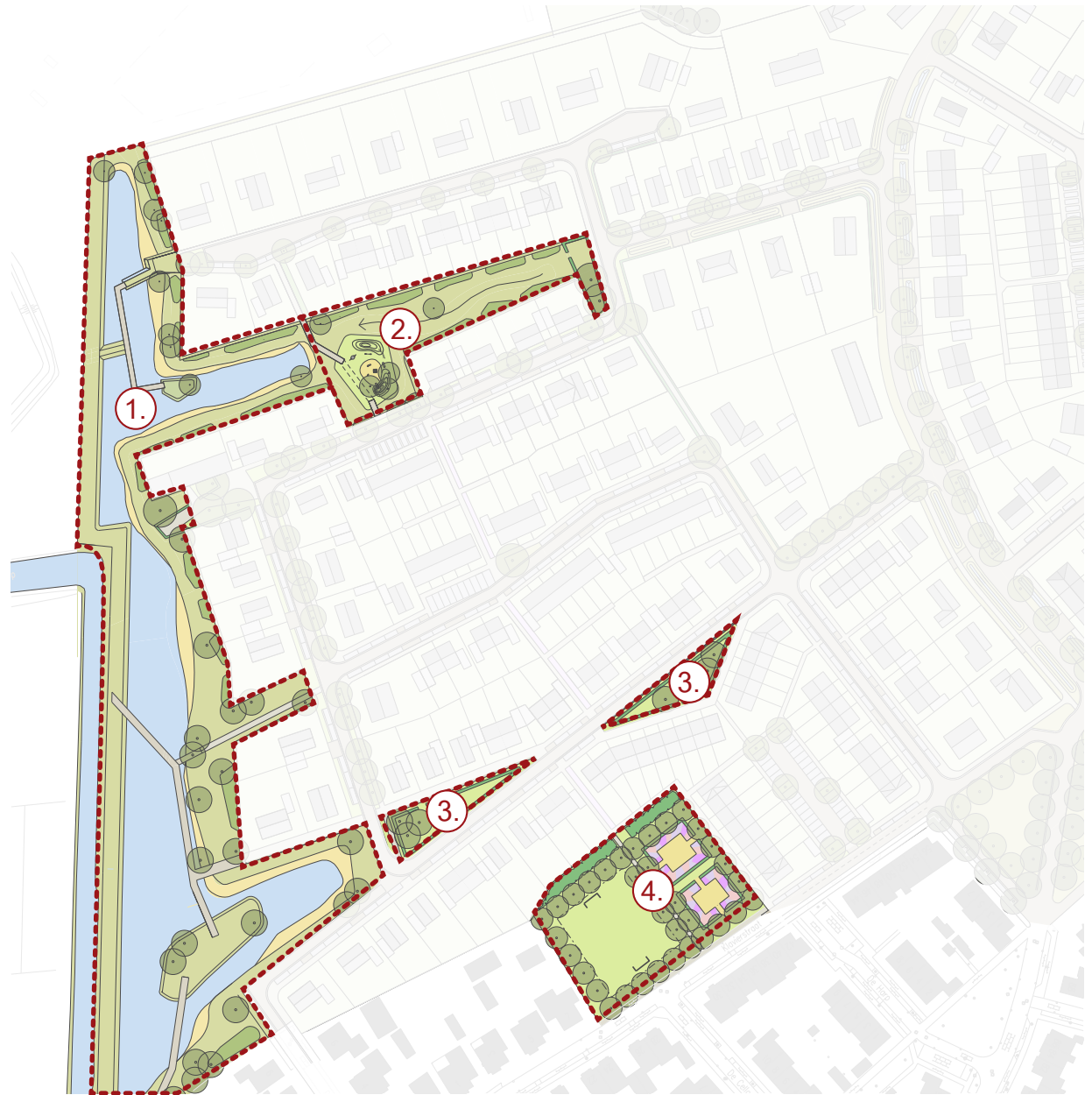
1. de EVZ-zone langs de Goorloop, met tevens de functie waterberging.
 2. de 'groene rivier' met speeleiland in het noordelijk deel
 3. twee groene driehoeken
 4. het parkje op de grens met de wijk Laarsche Velden.
 5. bomen en bermen in de straatprofielen,
- Zij zijn vanaf paragraaf 5.3 nader beschreven.

5.2 Waterstructuur

Het regenwater uit de gehele wijk, ook het oostenlijk deel, wordt afgevoerd en opgevangen in de EVZ-zone. Het gebied wordt middels de groene inprickers afgewaterd naar de Goorloop. In het noorden wordt gebruik gemaakt van sloten en wadi's, in het zuiden wordt gebruik gemaakt van een ondergrondse voorziening die uitstroomt in de retentie.



Watersysteem



Groenonderdelen De Hoge Regt

5.3 De ecologische verbindingszone

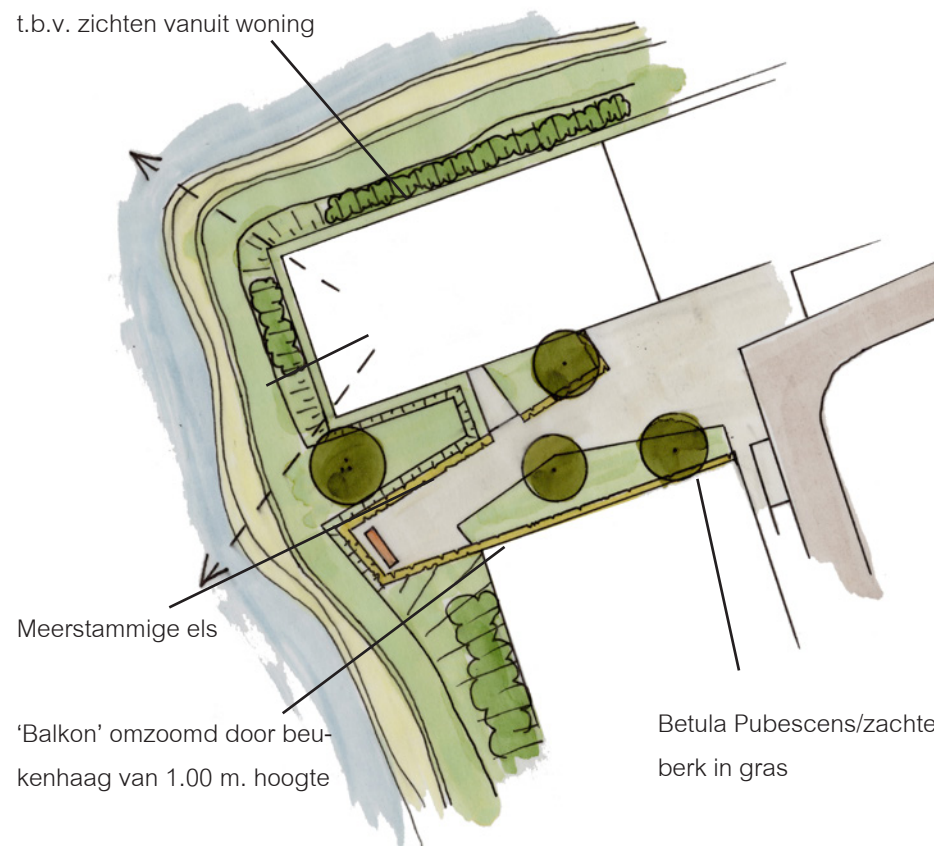
De brede, landschappelijk ingerichte strook in het oosten van het plan is ingericht als een ecologische verbindingszone langs de Goorloop. Het zijn laagste gronden in het gebied en dit gebied doet daarom tevens dienst als berging voor het hemelwater van de gehele woonwijk. Tussen de Goorloop en de berging is een onderhoudspad gehandhaafd. Dit pad doet tevens dienst als recreatieve route.

De bodem van de berging begint diep aan de zijde van het schouwpad en loopt langzaam op in de richting van de bebouwing. Langs de waterkant ontstaan rietvegetaties. Boomsoorten die zijn toegepast sluiten aan op de natte typologie, het betreft soorten als Els en Wilg.

Ter verzachting van de achterzijden van de woningen is wilgenstruweel toegepast. Een regelmatig beheer zorgt ervoor dat deze geen overlast geeft, maar wel de achterkanten van de woonkavels deels uit het beeld haalt. Daarbij wordt rekening gehouden met zichten vanuit de woning. In het noordelijk deel van De Hoge Regt is in samenspraak met bewoners de concrete toepassing van de beplanting overlegd, zoals in de uitwerking op deze pagina.

In het oorspronkelijke plan zijn vlonderpaden toegepast. Deze zijn gehandhaafd, maar worden op een enkele plek verlegd voor een ecologische route.

Wilgenstruweel, toegepast in gehele rand van de groenzone, openingen mogelijk t.b.v. zichten vanuit woning



Uitwerking bij kavel



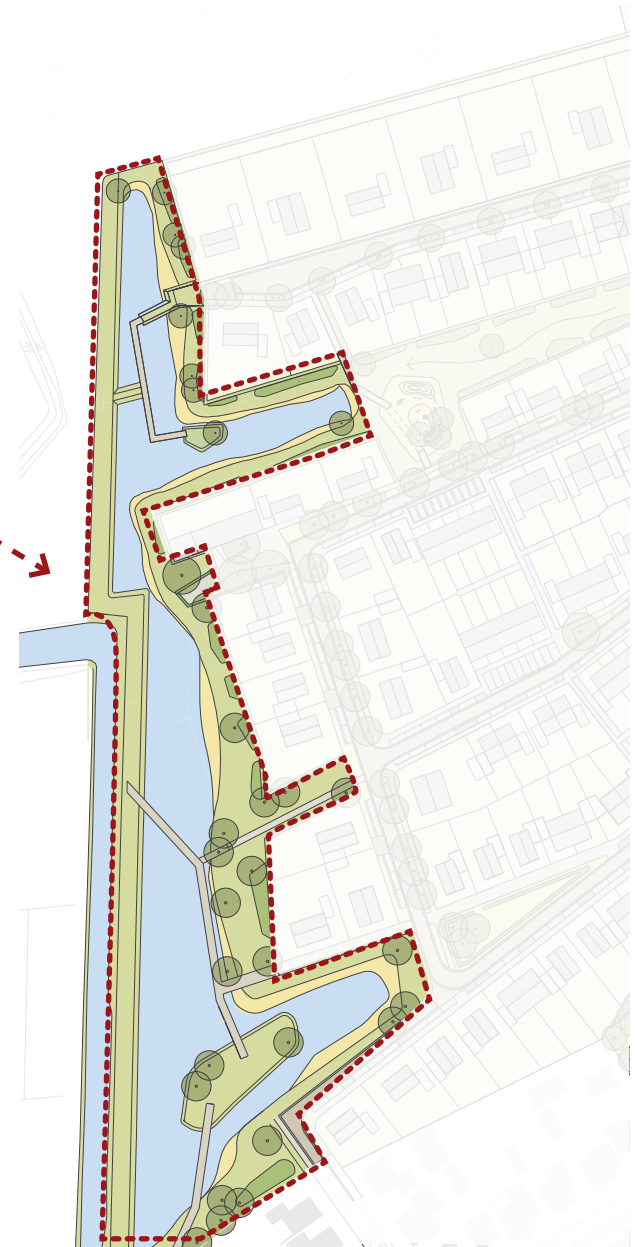
Solitaire elzen



Referentiebeeld wiltstruweel



EVZ-gebied als onderdeel van een grotere ecologische zoe langs de Goorloop



EVZ-gebied in het nieuwe plan De hoge Regt

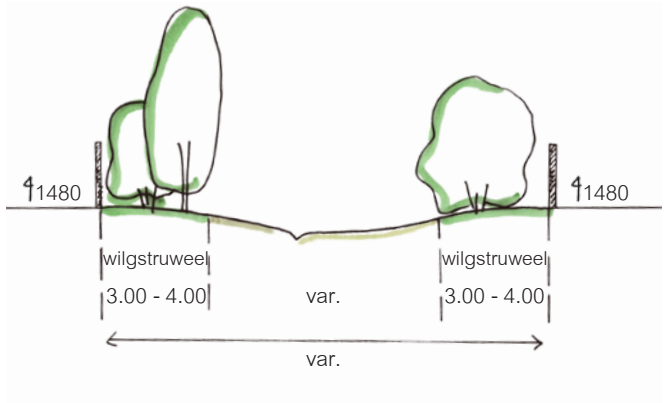
5.4 De 'groene rivier' met speeleiland

In het noordelijk deel van het plan loopt het EVZ-gebied over in een groene ruimte die insteekt tot midden in de wijk. Deze groene inrikker zorgt ervoor dat al vanaf de Molenweg het landschap zichtbaar en beleefbaar is. Aan de oostzijde is als het ware een 'balkon' gemaakt. Een omhaagde ruimte, hoger gelegen, en met zitplek. Bewoners kunnen op deze plek van het uitzicht over het beekdallandschap genieten.

Deze groene ruimte zorgt er tevens voor dat het hemelwater bovengronds afgevoerd wordt. Het water van het oostelijk deel van de wijk komt via een buis uit op de groene ruimte. Vervolgens stroomt het water via een verlaging in het grasland in de EVZ. Wanneer het heeft geregend zal er een dus waterloopje slingerend door het gras naar het westen vloeien.

De groene ruimte wordt ingericht met gras. De rand is beplant met laagblijvende wilgsoorten met hier en daar een els. Een van de redenen waarom de rand wordt beplant is het camoufleren van de achterkanten van de reeds ontwikkelde kavels. Kavels hebben desgewenst een uitzicht op de 'groene rivier'. Hier is een opening in het struweel voorzien.

In het midden van de wadi ligt een groot eiland dat plaats biedt aan een speelgelegenheid voor jonge kinderen. Het eiland fungeert tevens als een verbindingstuk in de wandelroute noord-zuid. Vlonders verbinden het eiland met de stoepen.



Doorsnede 'groene rivier'.



Referentie 'groene rivier'.



Ontwerp speleiland (inmiddels uitgevoerd)



Ontwerp wadi

5.5 Groene driehoeken

In het zuidelijk deel van het plan loopt het EVZ-gebied over in een twee driehoekige ruimten die een groene inrikker tot midden in de wijk vormen. In tegenstelling tot de noordelijke inrikker met een doorgaande groenstructuur, betreft het hier twee omhaagde grasveldjes. Deze groene ruimten zorgen voor informele plekken aan de straat. Aan één zijde van de woonstraat worden de woningen via een pad ontsloten.

De groene ruimten bestaan uit gazon, omgeven door een haag. In het gazon staan enkele flinke bomen van de eerste orde.

5.6 Parkje aan de Klavierstraat

De nieuwe woningen aan de Klavierstraat hebben een oriëntatie op de groene ruimte aan deze straat. Deze ruimte valt nu buiten het plangebied, maar de wens is er om deze ruimte in te richten met een recreatieve functie. Met name voor de wat oudere jeugd is er nog behoefte aan een speelvoorziening.

De inrichting bestaat uit twee carré's van bomen die twee ruimten ontsluiten. Deze ruimten wordt gescheiden door een pad die aantakt op de wandelroute van De Hoge Regt en vormt daarmee een verbinding tussen beide wijken.



Park aan de Klavierstraat



Referentiebeeld omhaagde ruimte met enkele grote bomen



Omhaagde driehoekige ruimten

5.7 Boomstructuur

De boomstructuur heeft de volgende opbouw. De hoofdweg wordt waar mogelijk begeleidt door eenzelfde boomsoort. Deze bomen zijn geplaatst in de berm langs deze hoofdweg. De soort *Acer Campestre* Elsrijk is daarvoor uitgekozen.

In de groene driehoeken en andere overhoeken in de wijk worden verschillende soorten Lindes toegepast. Dit vanwege lange bestuivingstijd t.b.v. de biodiversiteit. Omdat het grote boomvormers zijn kunnen zij uitgroeien tot markante bomen in de wijk.

In de noordelijke straat en het zuidelijke parkeerhof is een *Prunus* voorgesteld in verband met bloesem en daarbij horende sierwaarde.

Op de overgang naar de EVZ-zone worden berken en meerstammige elzen toegepast ten behoeve van een natuurlijke overgang op de EVZ.

In de berm in de zuidelijke straat haaks op de Molenweg zijn eiken voorgesteld in verband met het landelijke en oorspronkelijke karakter aldaar.



Acer Campestre 'Elsrijk'
stamomtrek 18/20 cm



Tilia tomentosa
stamomtrek 20/25 cm



Prunus 'Umineko'
stamomtrek 18/20 cm



Tilia cordata
stamomtrek 20/25 cm



Tilia platyphyllos
stamomtrek 20/25 cm



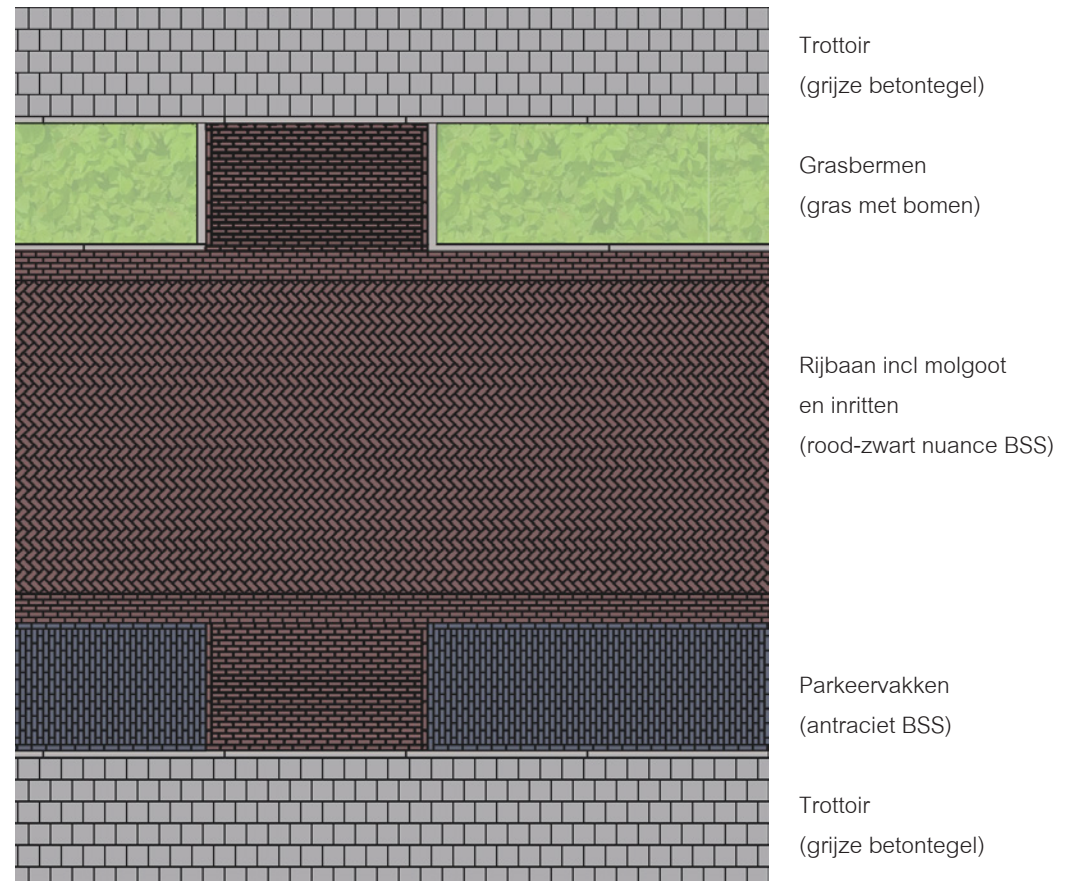
Betula Pendula
stamomtrek 18/20 cm



Bomen

5.8 Straatprofielen

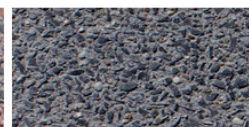
De materialen van de weg sluiten aan bij de materialen van Laarsche velden. De molgoten en parkeervakken worden echter in 1 kleur uitgevoerd, voor een rustig, helder en eenduidig straatprofiel. Grasbermen en een enkelzijdige bomenlaan begeleiden de hoofdontsluiting.



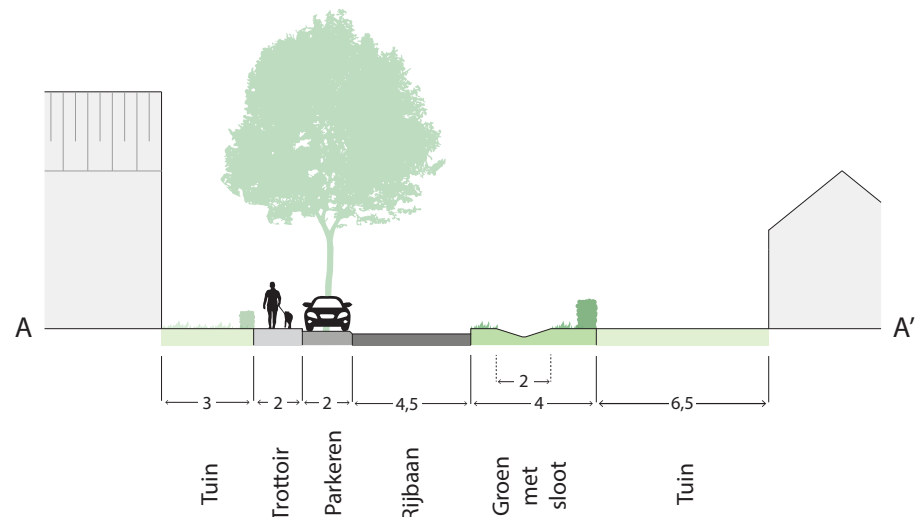
grijze betontegel



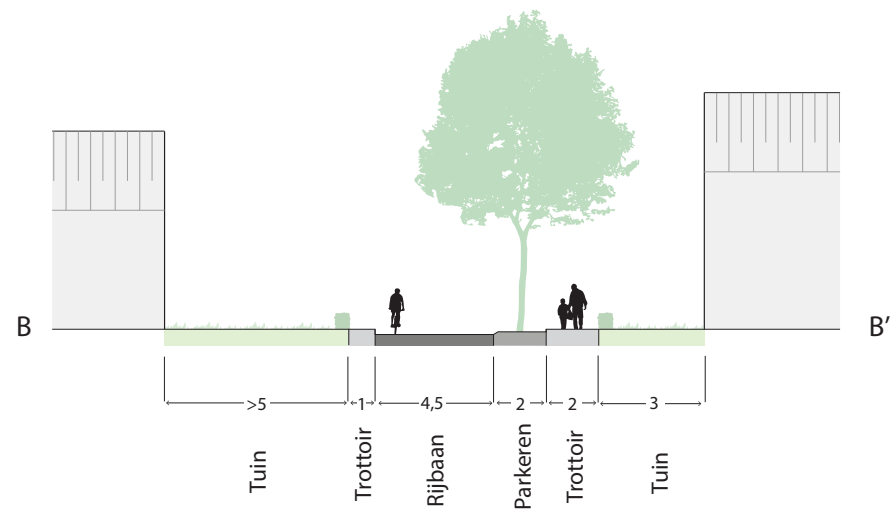
rood-zwart nuance



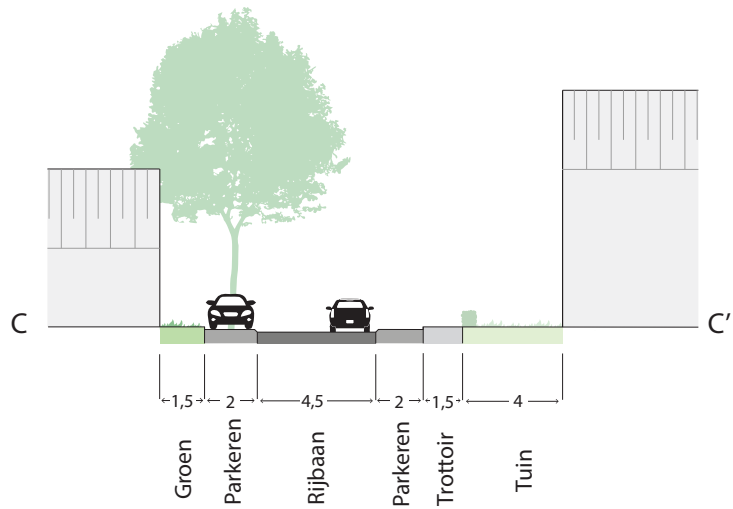
antraciet



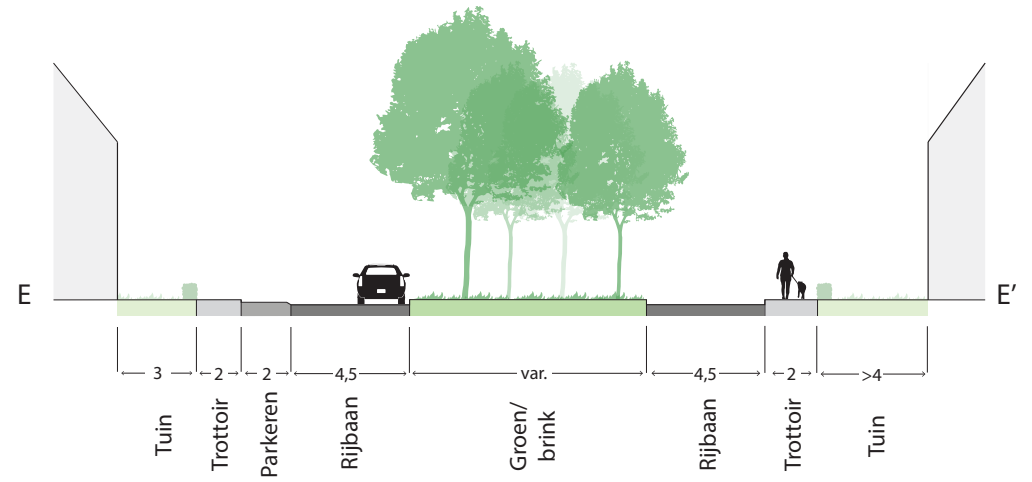
Profiel AA': Den Hoek



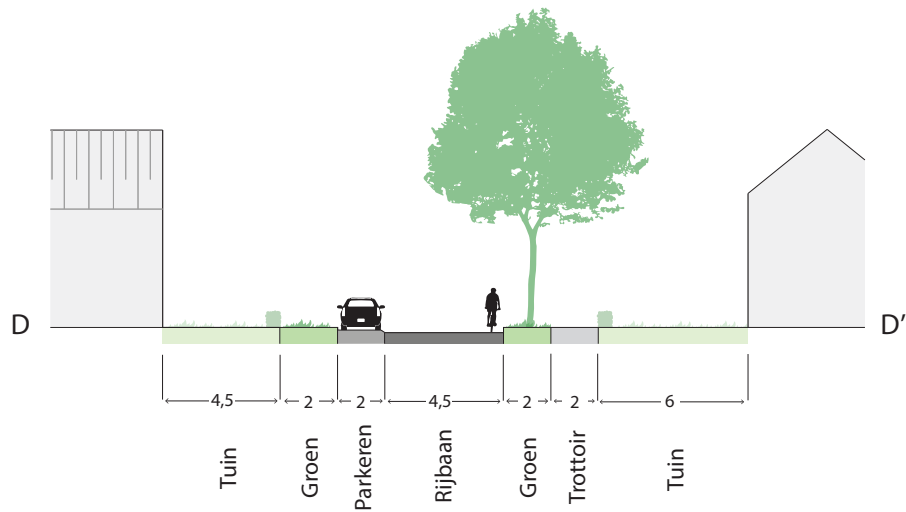
Profiel BB': Woonerf



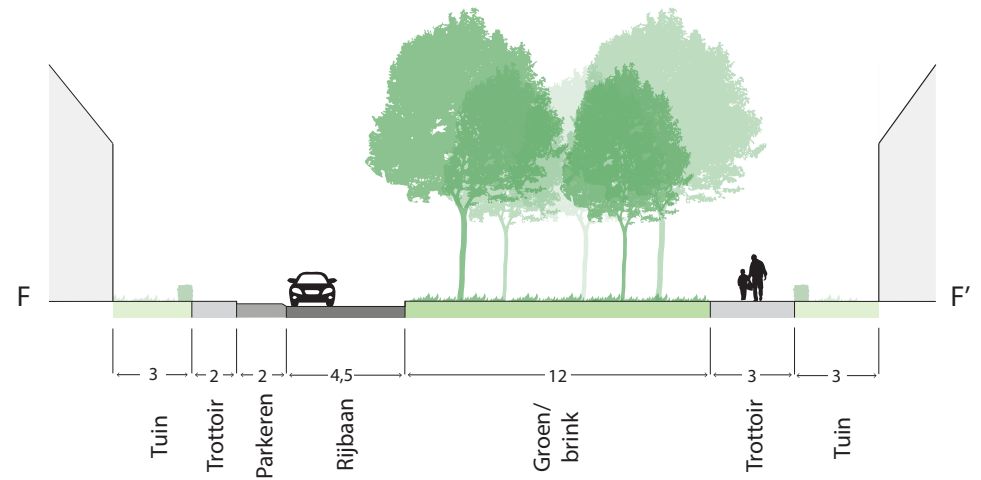
Profiel CC[>]: Hoofdontsluitingsweg



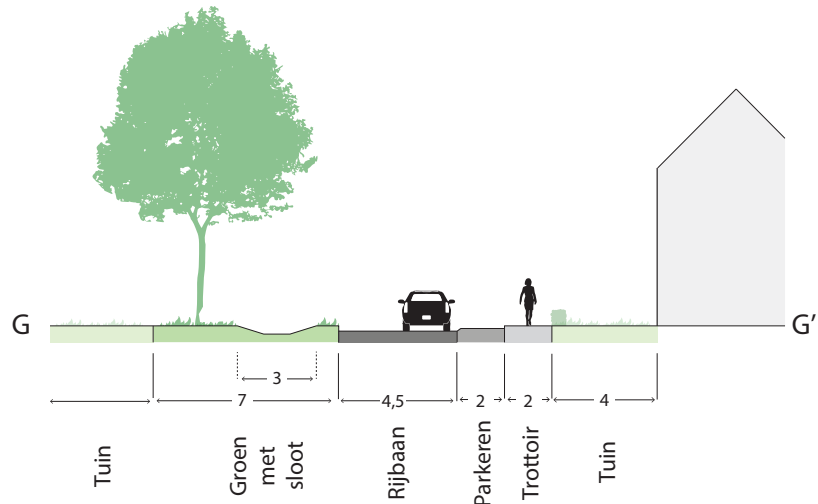
Profiel EE[>]: Groene lob



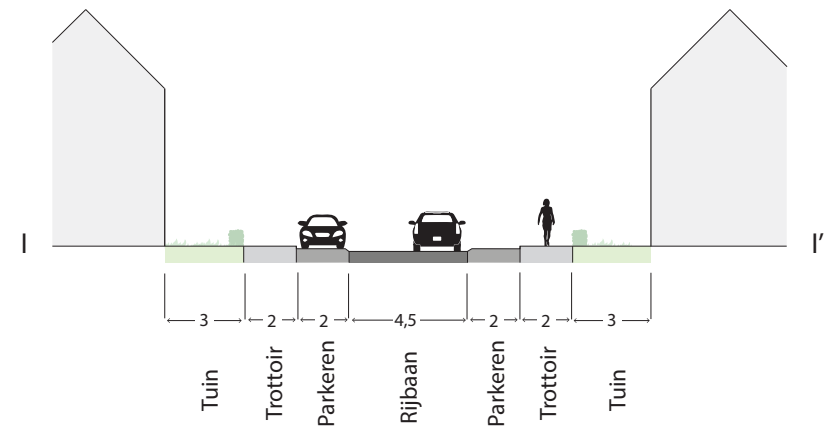
Profiel DD[>]: Hoofdontsluitingsweg



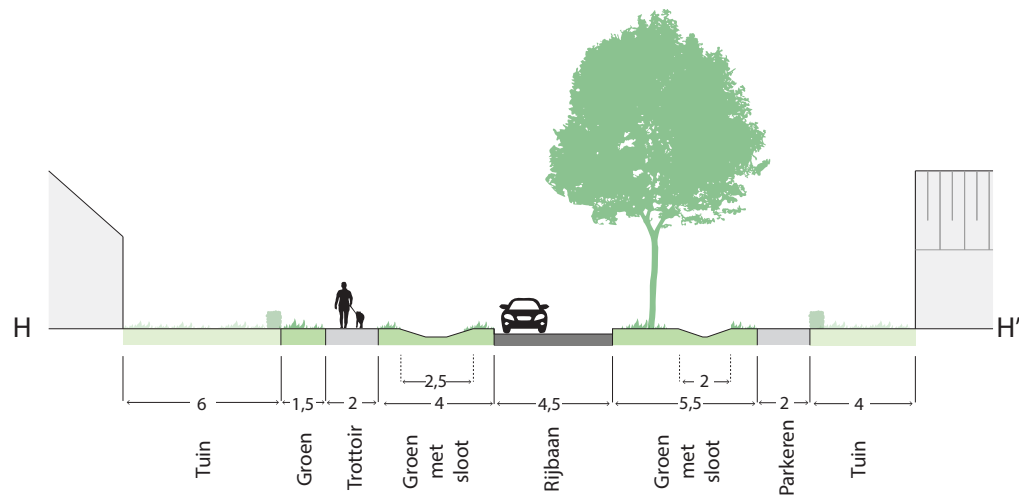
Profiel FF[>]: Groene hof



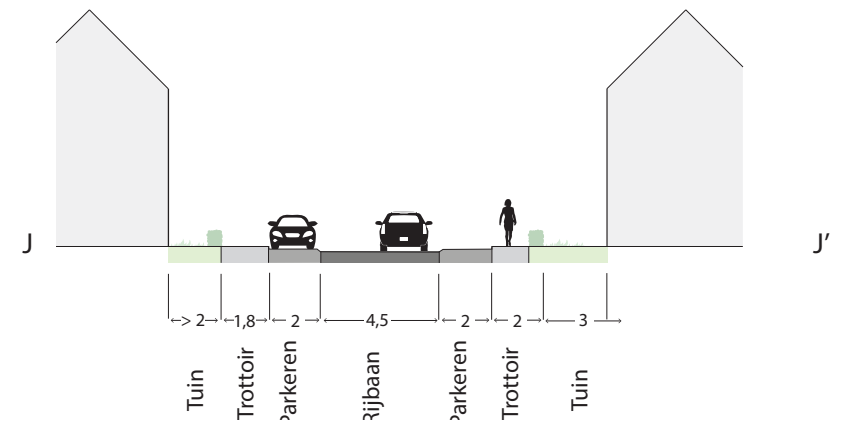
Profiel GG[>]: Hoofdontsluitingsweg



Profiel II[>]: Buurtontsluitingsweg



Profiel HH[>]: Molenweg



Profiel JJ[>]: Buurtontsluitingsweg

5.9 Hagen

Het beeldkwaliteitsplan verplicht hagen als erfafscheiding wanneer de kavels grenzen aan het openbaar gebied.

Daarnaast worden op een aantal plekken in de openbare ruimten hagen toegepast.

De soorten die hiervoor worden gebruikt zijn:

- beukenhaag
- meidoorn
- liguster en
- taxus



Referenties hagen



Hagen

6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing is voor de supervisor een houvast om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Dit betekent voor iedere kavel een goede mix tussen enerzijds individuele wensen en anderzijds een samenhangend totaalbeeld. Dit onderdeel beschrijft in woord en beeld de richtlijnen voor de situering, volume en architectuur van de op te richten bebouwing.

6.1 Architectuurstijl De Hoge Regt (west)

De Hoge Regt wordt reeds gekenmerkt door een informeel, dorps beeld:

- een aantal 'landelijke' architectuurtypes aan de Molenweg en de andere woningen zijn 'dorpse' architectuurtypes.
- traditionele verhoudingen, een geringe bouwhoogte, beperkte goothoogte en toepassing van (gecombineerde)zadeldaken;
- een rustige en terughoudende architectuur; geen 'wild' design;

De te ontwikkelen kavels dienen op de bovenstaande karakteristieken aan te sluiten, zodat eenheid ontstaat. Het resultaat is een rustige uitstraling van de wijk.



Entree van de wijk



Woningen aan de Groes



Woningen aan de Groes



Aangrenzende wijk Laarsche Velden: De Piano



Aangrenzende wijk Laarsche Velden: Klavierstraat

6.2 Zonering

Om eenheid te waarborgen is gekozen is om de traditionele architectuur die is ingezet te handhaven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de 'landelijke' boerderijwoningen aan het lint (Molenweg) en de 'dorpse' woningtypes achter dit lint.

Het gebied met dorpse woningen is opgedeeld in 3 zones. In deze drie zones is de beeldkwaliteit gelijk, enkel de goot- en nokhoogte wijkt af.

6.3 Architectonische accenten

Een aantal woningen heeft een bijzondere positie in het stedenbouwkundig plan. Aan een collectieve groene ruimte, op een knooppunt van wegen of vormen een eindpunt van een zichtlijn. Hoewel de toekomstige bewoners zo veel mogelijk vrijheid wordt gegund verdient de architectuur hier extra aandacht.

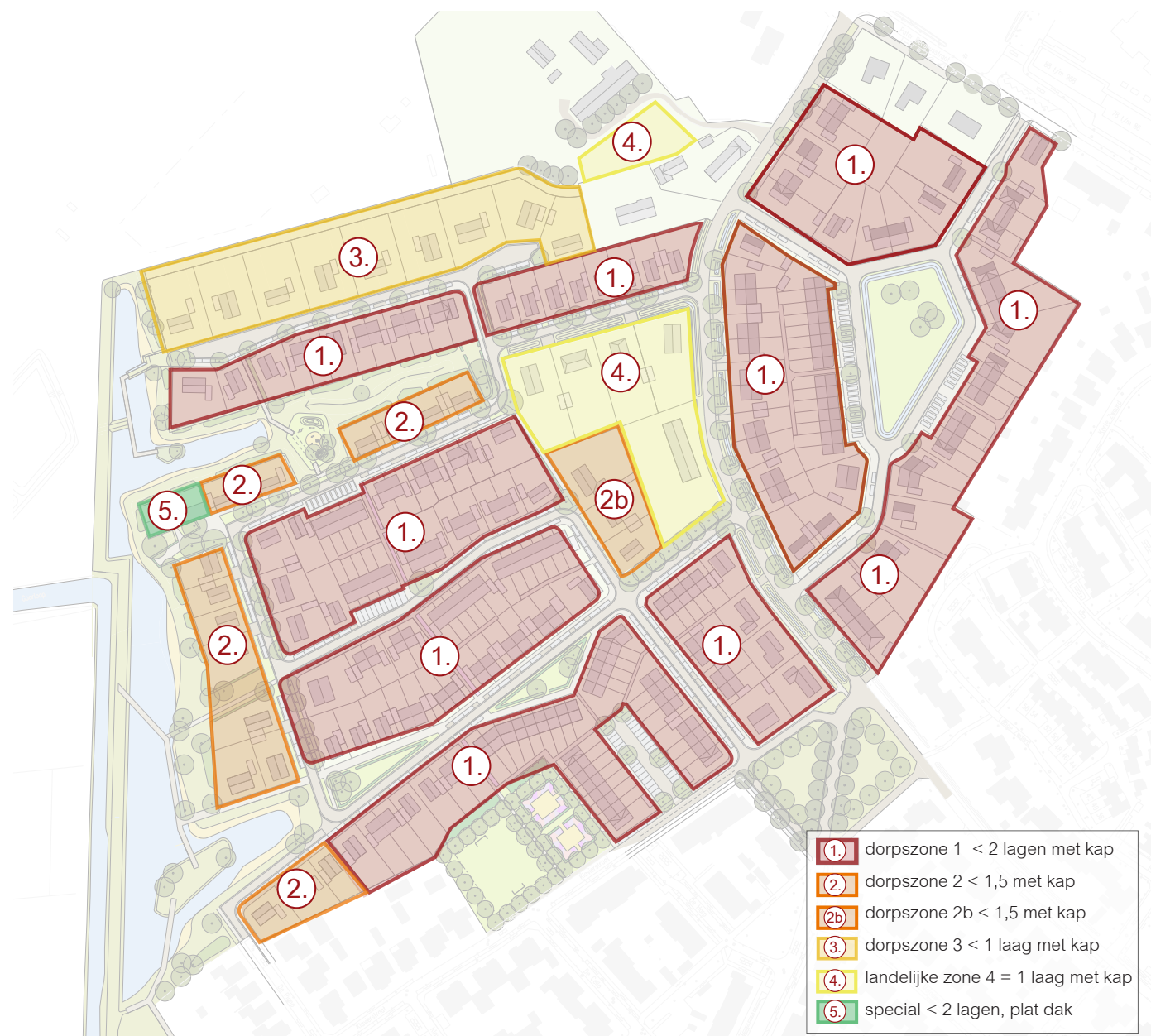
Dat betekent dat:

- een woning aan het eind van een zichtlijn net wat rijker gedetailleerd is;
- woningen aan de groene driehoeken qua massa en kleurgebruik een eenheid en een rustig beeld vormt en;
- woningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte een volwaardige gevel naar beide zijdes hebben.

Bovenstaande punten zijn in de afbeelding hiernaast weergegeven.



Architectonische accenten



Woningtypologie en bouwhoogtes

6.4 Dorpse stijl

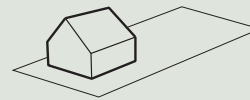
Voor een goede dorpse sfeer is het van belang de bouwvolumes te maatvoeren op een kleine stedenbouwkundige korrel: traditionele verhoudingen en een beperkte goot- en nokhoogte. Kenmerkend is het toepassen van keramische dakpannen en het gebruik van baksteen als basismateriaal van de gevels. De bebouwing heeft duidelijke gemeenschappelijke kenmerken, maar geen enkele woning is gelijk.

Bij de verdere ontwikkeling van De Hoge Regt is het van belang dat de bebouwing bijdraagt aan het dorpse karakter. Onderstaande regels dragen hieraan bij:

Regels:

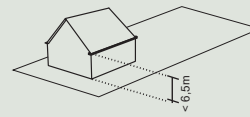
- Architectuurstijl: passend bij de dorpse architectuurstijl. Dit kan een traditionele of een hedendaagse vertaling zijn.
- Woningtype: geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen.
- Bouwvolume: traditionele verhoudingen, passende maat, schaal en verhoudingen, verticale gevelindeling.
- De goothoogte bedraagt in zone 1 maximaal 6,5 meter, in zone 2 < 4,0 meter, in zone 2b < 4,5 meter en zone 3 < 3,5 meter
- De bouwhoogte bedraagt in zone 1 maximaal 11 meter, in zone 2 < 8 meter, in zone 2b < 10 meter en zone 3 < 9 meter
- Dakvorm: er dient een zadeldak te worden toegepast, samengestelde dakvlakken behoren tot de mogelijkheden. De hellingshoek bedraagt 30-55°.
- Dakgoot: de vormgeving van de dakgoot bepaald in hoge mate de verfijning in het ontwerp. Een verfijnd ontworpen dakgoot is dan ook wenselijk.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal wordt baksteen voorgeschreven in aardetinten (in de kleur bruin tot rood) Als accent in het straatbeeld behoort wit gekeimd metselwerk tot de mogelijkheid. Toepassing van witte of gele stenen is niet toegestaan.
- Materiaal en kleur daken: keramische dakpannen in de kleur oranje-rood, blauwgesmoord (verplicht bij combinatie met gekeimd metselwerk) of antraciet. Zonnepanelen worden, indien toegepast, bij voorkeur opgenomen in het dakvlak. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: het toepassen van hout voor kozijnen en deuren verdient de voorkeur.
- Detaillering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen. Luiken, erkers, metselverbanden, schoorstenen, dakranden etc geven een meerwaarde aan de uitstraling van het gebouw.
- Dakkapellen worden toegestaan, mits in harmonie met het gebouw.
- Perceelsafscheiding: groene erfafscheiding in de vorm van (beuken) hagen is verplicht, daar waar deze grenzen aan openbaar terrein
- Bijgebouwen: bijgebouwen dienen minimaal 7m achter de voorgevel te worden geplaatst en uit te worden gevoerd als eenvoudige gebouwvormen. Ze zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume op de kavel, maar passen qua kleurstelling en materialisering bij het karakter van het hoofdgebouw.

- Parkeren: Bijgebouwen staan minimaal 7 meter achter de voorgevelrooilijn zodat er minimaal 2 auto's op het erf kunnen staan bij een vrijstaande en een twee onder een kap woning.
- Oriëntatie: de woning keert zich naar de openbare ruimte. Dit is met name van belang bij hoekkavels (aansluiting hoofdweg op entree van de buurt). Hier is een dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Zowel de voor- als zijgevel dient te worden uitgevoerd als een volwaardige gevel. Daarnaast kan een kapverdraaiing worden toegepast. Bij rijwoningen van 5 of meer woningen is toepassing van tenminste 1 kapverdraaiing verplicht en wordt minimaal 1 entree gedraaid, mits de situatie dit mogelijk maakt.



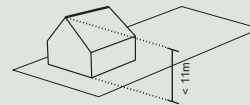
Bouwwolume

Maat en schaal passend bij een dorpse sfeer



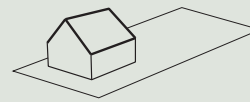
Goothoogte

De goothoogte bedraagt maximaal 6,5 meter.
(zone 1 < 6,5m / zone 2 < 4m / zone 3 < 3,5m)



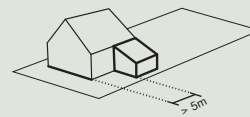
Nokhoogte

De nokhoogte is maximaal 11 meter
(zone 1 < 11m / zone 2 < 8m / zone 3 < 9m)



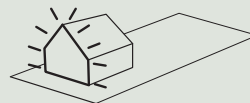
Dakvorm

De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak.
De hoek bedraagt 30-55°.



Bijgebouwen

Tenminste 7 meter achter voorgevel

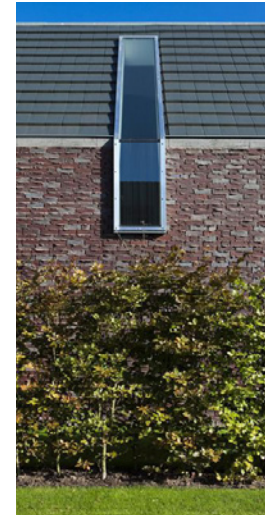


Oriëntatie

De woning keert zich naar de openbare ruimte.
Hoekkavels worden uitgevoerd met twee volwaardige gevels



Een traditionele vertaling van de dorpshoning



Entree's worden geaccentueerd in de architectuur

Een ingetogen moderne vertaling van de dorpshoning



Dubbelzijdige oriëntatie bij hoekwoningen



Ingang parkeerhof opgenomen in architectuur



Kapverdraaiing bij rijwoning



Uitzonderingstype zone 3: landerlijker dorpsstype

6.5 Landelijke stijl

Boerderijwoningen passen bij de landelijke stijl. Het langgeveltype is in deze regio het gangbare type, waarbij woonhuis, stallen en opslag in één langgerekt gebouw zijn ondergebracht. De grote dakvlakken zijn kenmerkend en typeren het rurale karakter van de bebouwing. Daarbij worden kopgevels niet doorgetrokken, maar worden kantpannen of pannen in cementzoom toegepast. Belangrijk is dat de boerderijwoning bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.

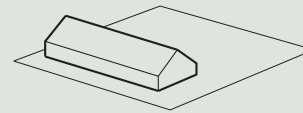
Het hoofdvolume kan ook kleinschaliger worden uitgevoerd en uitgebreid met een of meerdere ondergeschikte volumes, zo ontstaat er wat dorpsertype, dat nog steeds past binnen het landelijke karakter van een historisch lint. Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm en komen direct voort uit de gevel en dakvlakken en vormen geen zelfstandige elementen. Ze zijn duidelijk individueel zichtbaar, maar maken in vorm en materialisering sterk onderdeel uit van de hoofdvorm.

Er bestaat de mogelijkheid specifieke stijlkenmerken zoals de staldeuren een nieuwe betekenis te geven als accent in de gevel. Wel is het hier van belang de gevel te detailleren met een zogenaamde diepe negge.

Regels:

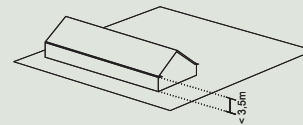
- Architectuurstijl: passend bij de landelijke boerderijstijl. Dit kan een traditionele of een hedendaagse vertaling zijn.
- Oriëntatie hoofdvolume: parallel aan de weg
- Woningtype: geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen.
- Bouwvolume: traditionele verhoudingen, passende maat, schaal en verhoudingen.
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter.
- De bouwhoogte is maximaal 8 meter.
- Dakvorm: zadeldak. De hellingshoek bedraagt 30-55°. Bij een noklijn >10 meter kan het zadeldak gecombineerd worden met een wolfseinde of een schilddak.
- Dakgoot: de dakgoot is verfijnd en simpel. Gebruik van zinken mast- of bakgoot eventueel op klossen. Uitgetimmerde goten zijn niet toegestaan.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal wordt baksteen voorgeschreven in aardetinten (in de kleur bruin tot rood) Als accent in het straatbeeld behoort wit gekeimd metselwerk tot de mogelijkheden. Toepassing van witte of gele stenen is niet toegestaan.
- Materiaal en kleur daken: keramische dakpannen in de kleur oranje- of blauwgesmoord of antraciet. De kap kan (deels) voorzien worden met riet. Zonnepanelen worden, indien toegepast, zorgvuldig opgenomen in het dakvlak. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: het toepassen van hout voor kozijnen en deuren verdient de voorkeur.

- Detaillering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen.
- Dakkapellen worden toegestaan, mits in harmonie met het gebouw.
- Perceelsafscheiding: groene erfafscheiding in de vorm van (beuken) hagen is verplicht daar waar deze grenst aan het openbaar gebied.
- Bijgebouwen: bijgebouwen dienen minimaal 7m achter de voorgevel te worden geplaatst en uit te worden gevoerd als eenvoudige gebouwwormen. Ze zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume op de kavel, maar passen qua kleurstelling en materialisering bij het karakter van het hoofdgebouw.
- Parkeren: Bij een langgeveltype kan de garage worden opgenomen in het hoofdvolume. Anders staan bijgebouwen zover naar achteren zodat er minimaal 2 auto's op het erf kunnen staan bij een vrijstaande en twee onder een kap woning.
- Oriëntatie: de woning keert zich niet af tegen de openbare ruimte. Dit is met name van belang bij hoekkavels (aansluiting hoofdweg op entree van de buurt). Hier is een dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Zowel de voor- als zijgevel dient te worden uitgevoerd als een volwaardige gevel. Tevens draagt de inrichting van de (hoek)tuin bij aan een fraaie hoekoplossing



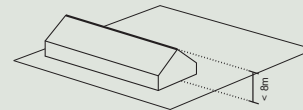
Bouwvolume

Maat en schaal passend bij een landelijke sfeer



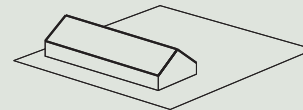
Goothoogte

De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.



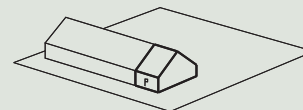
Nokhoogte

De nokhoogte is maximaal 8 meter



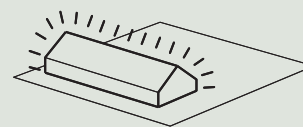
Dakvorm

De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak. De hoek bedraagt 30-55°.



Bijgebouwen

Garage kan worden opgenomen in hoofdvolume. Bijgebouwen staan tenminste achter achtergevel



Oriëntatie

Naar de openbare ruimte. Hoekkavels worden uitgevoerd met twee volwaardige gevels

Regels in bestemmingsplan



Archetype langgevelboerderij



Passende losse bijgebouwen



Een ingetogen moderne vertaling van de boerderijwoning



Eigentijdse bebouwing met een landelijk karakter

6.6 Dakkleuren

De daken worden uitgevoerd in keramische dakpannen in de kleur oranje-rood, blauwgesmoord of antraciet. De gerealiseerde bebouwing is voornamelijk voorzien van een oranje-rode dakpan.

In het herziende stedenbouwkundig plan zijn meer woningen aan de ecologische verbindingzone gelegen. Omdat antracietkleurige pannen zich beter voegen in het landschap, wordt deze kleur pannen voornamelijk aan de landschapszijde voorgesteld. Daarnaast lenen ze zich beter voor het inpassen van zonnepanelen.

Om een goede overgang naar de gerealiseerde woningen met een oranje-rood dak te maken, zijn de dakkleuren per zone in percentages geduid. De afbeelding hiernaast is een voorbeeld.

Voor de oostzijde zijn geen percentages geduid. Voorgeschreven wordt om ten minste de helft van de daken uit te voeren in antracietkleurige pannen.



Voorbeeld kleurverdeling dak

6.7 Duurzaamheid

De gemeente hecht aan een duurzame manier van bouwen. In regioverband heeft de gemeente Laarbeek het convenant GPR Gebouw ondertekend.

Inmiddels is de GPR enigszins verouderd. Duurzaamheid gaat verder dan inspanningen op gebouwniveau. In de nieuwste inzichten zijn er vijf pijlers die nauw met elkaar samenhangen. Dit zijn:

- rood: stedenbouw en architectuur
- groen: (strategische) beplanting
- blauw: grond, hemel- en grondwater
- grijs: bestrating
- de mens: levensloop en 'veroudering'.

Concreet betekent dit voor de locatie dat de stedenbouw, architectuur en inrichting van de wijk en de kavel in samenhang dienen te worden ontworpen.

Gezien de specifieke gegevens en de uniciteit van de locatie worden de betrokken partijen gestimuleerd parallel en niet serieel te werken/ontwerpen.

