





POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

**Beeldkwaliteitplan
Loverbosch Fase II Asten**

**Projectnummer 122-021
ir. Leander van Berkel bnt
ir. Gijs van der Sman**

26 januari 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Doel van het beeldkwaliteitplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Ruimtelijke context	6
2.1.	Historie plangebied	6
2.2.	Ruimtelijke structuur	7
2.3.	Functionele structuur	9
3.	Planbeschrijving	10
3.1.	Context plangebied	10
3.2.	De wegenstructuur	10
3.3.	De groenstructuur	12
3.4.	De woongebieden	12
4.	Beeldkwaliteit deelgebieden	15
4.1.	Deelgebied 1: Het beekpark	17
4.2.	Deelgebied 2: het lint en de tussenstraten	21
4.3.	Deelgebied 3 De dorpsrand	24
4.4.	De schoollocatie	26
5.	Criteria beeldkwaliteit	27



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Met Loverbosch wordt de kern Asten aan de oostzijde uitgebreid met een nieuwe woonwijk. Omdat de eerste fase van Loverbosch grotendeels is gerealiseerd, ontstond de aanleiding om voor een tweede fase van de uitbreidingswijk het ruimtelijk plan uit te werken. Voor deze fase is een stedenbouwkundig plan voor ongeveer 230 nieuwbouwwoningen uitgewerkt. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van de tweede fase van Loverbosch. Omdat dit plan een groot uitleggebied betreft met een omvangrijk bouwprogramma, zal de realisatie niet ineens maar gefaseerd plaatsvinden. Om deze fasering mogelijk te maken, legt het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke structuur op hoofdlijnen vast. De verdere invulling is per fase nog te bepalen of te wijzigen. Om voldoende flexibiliteit voor uitwerking van concrete bouwplannen te bieden, is het beeldkwaliteitplan minder gedetailleerd dan het beeldkwaliteitplan voor fase 1. Wel legt het plan de beoogde samenhang binnen het plangebied voldoende vast, zodat de fasen van meet af aan voldoende eenheid met elkaar vormen.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Asten, grofweg tussen de Floralaan, Koestraat, watergang de Beekerloop en agrarische gronden aan de noordzijde (ten zuiden van De Stegen). Het gebied wordt momenteel grotendeels gebruikt voor akkerbouw. Direct ten zuiden van het plangebied wordt de eerste fase van Loverbosch gebouwd waarbij een groot deel inmiddels gerealiseerd is. Watergang de Beekerloop vormt de grens

tussen beide fases van de nieuwbouwwijk. Deze beek is reeds langer geleden rechtgetrokken en is niet als natuurlijke beek herkenbaar, maar is als een brede sloot aanwezig.

1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van Loverbosch. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de wijk. Het zorgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte van Loverbosch tot uitdrukking komt.

Dit beeldkwaliteitplan heeft alleen betrekking op de tweede fase van de woonwijk Loverbosch. Voor de eerste fase van de wijk is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld (Beeldkwaliteitsplan Loverbosch-Oost, Asten, oktober 2010).

1.4. Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context van Loverbosch. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan voor de tweede fase van Loverbosch besproken. Hierna volgt het hoofdstuk over de beeldkwaliteit, waarin het beoogde beeld van drie deelgebieden binnen het stedenbouwkundig plan wordt beschreven. Het document sluit af met concrete welstandseisen voor de woongebieden en de openbare ruimte.





2. Ruimtelijke context

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van het stedenbouwkundig plan beschreven. Allereerst wordt kort ingegaan op de historie van het gebied. Vervolgens wordt de huidige ruimtelijke structuur van het plan-gebied en de omgeving besproken. In de laatste paragraaf is de huidige functionele structuur beschreven.

2.1. Historie plangebied

Asten is ontstaan op de flank van een dekzandrug aan de rand van het beekdal van de Aa. Dergelijke plekken hadden eigenschappen die erg gunstig waren voor bewoning en landbouw. Vanuit de nederzetting is het zandgebied ontgonnen; eerst direct rond de kern en later steeds verder weg, totdat in de 20e eeuw ook de omliggende heide en het veen ontgonnen werden. Het gebied Loverbosch ligt oostelijk van de kern Asten, op de overgang van de oudere naar de jongere zandontginningen.

Op een topografische kaart van 1911 is te zien dat het gebied voornamelijk bestond uit een afwisseling van graslanden met een fijnmazige kavelbeplanting en bouwland. De verkaveling was zeer onregelmatig. De Beekerloop is duidelijk te zien op de historische kaart, ook toen al in gekanaliseerde vorm. Deze watergang had een belangrijke functie voor het bevoeien van de graslanden en afvoer van overtollig water. Het agrarische lint de Koestraat is ook goed zichtbaar en kende destijds een grilliger verloop.

2.2. Ruimtelijke structuur

Landschapsstructuur

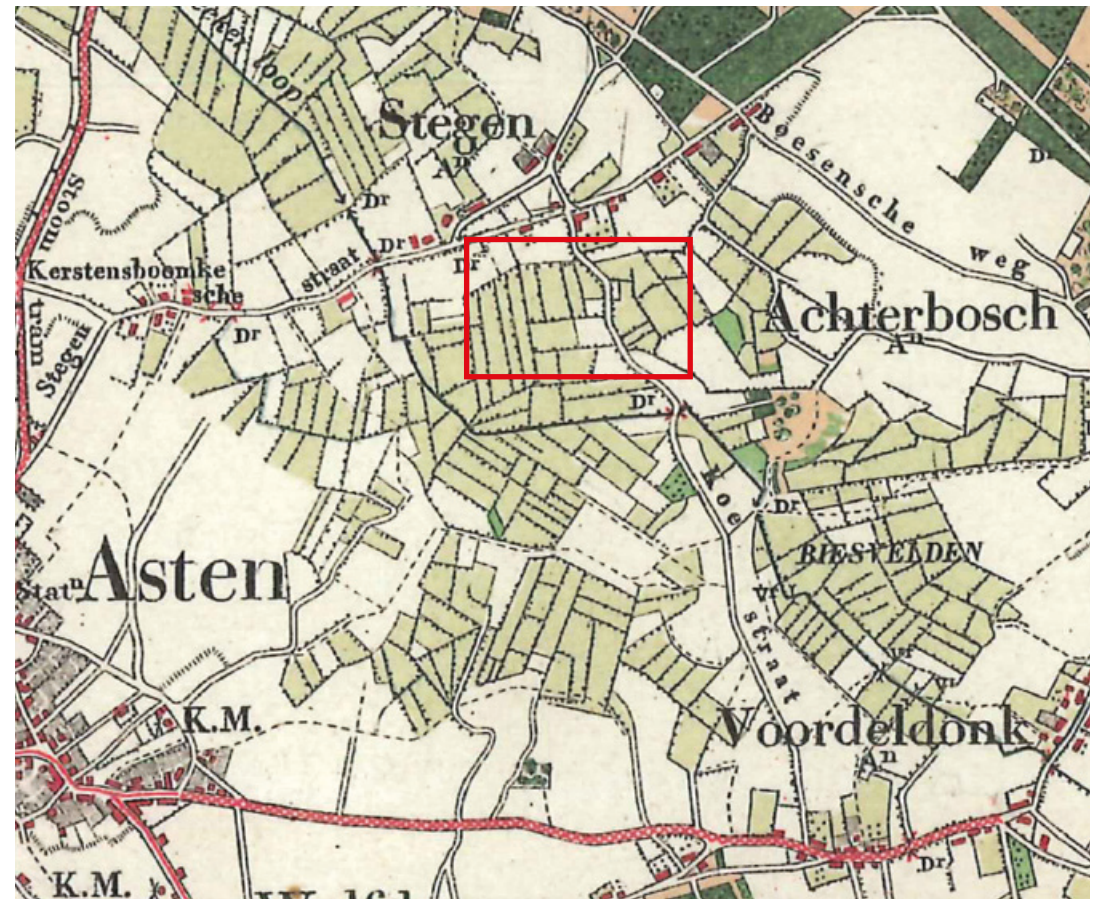
Loverbosch ligt ten oosten van de bestaande bebouwde kom in het voormalige beekdal van de Beekerloop. De locatie bestaat uit gronden die in gebruik zijn als grasland en bouwland (akker). Buiten de planlocatie voor fase 2 zijn in het gebied verschillende fiets- wandel- en ruiterroutes aanwezig. Ook liggen er onverharde paden langs water, bomen en weilanden.

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 zodoende altijd dichtbij.

Midden door het plangebied Loverbosch, van de Stegen (noord) naar de Voordeldonk (zuid) ligt de Koestraat: een smalle landweg met aan weerszijden greppels en aan één zijde een rij eikenbomen. De bestaande populierenbosjes en paardenweitjes, vormen de rand van het dorp. Hier wordt de in aanbouw zijnde woonbuurt van de eerste fase van Loverbosch aan toegevoegd.

Bebouwingsstructuur

De planlocatie voor de tweede fase Loverbosch is onbebouwd. De huidige bebouwing van het gebied direct rond deze bouwlocatie bestaat voornamelijk uit boerderijen en vrijstaande gebouwen langs de uitvalswegen naar de Voordeldonk en de Stegen, en de genoemde uitbreidingswijken. De voorgestane ontwikkeling sluit aan bij de woonfunctie van de aan de



Plangebied op de topografische kaart van 1911.



De Beekerloop t.h.v. het bosje van Loverbosch eerste fase.



De eerste fase van Loverbosch. In het midden de behoudenswaardige eikenboom.



De Beekerloop t.h.v. het plangebied.



Huidige situatie plangebied met rechts de bomenlaan langs de Koestraat.



De Koestraat t.h.v. de eerste fase van Loverbosch.



De Koestraat, met aan de horizon de bebouwing van de Voordeldonk.

zuidzijde grenzende eerste fase van Loverbosch. Dit gebied wordt momenteel nog niet ontsloten door wegen anders dan de aangrenzende Koestraat. In de tweede fase van Loverbosch wordt een nieuwe hoofdweg opgenomen voor de verbinding van fase 1 en 2 met de Floralaan en de rest van Asten.

Waterstructuur

Het gebied Loverbosch ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In het gebied liggen verschillende watergangen. De Beekerloop (een A-watergang) doorkruist het gebied van oost naar west. Het beekdal van de Beekerloop is over het algemeen vrij breed en ondiep. De grondwaterstanden in het gebied zijn relatief hoog. Daardoor heeft het stelsel van watergangen in het gebied een belangrijke functie voor de afvoer van water in nattere perioden.

2.3. Functionele structuur

De locatie bestaat uit gronden die in gebruik zijn als grasland en bouwland (akker). Binnen de plancontour voor fase 2 zal de agrarische functie geheel komen te vervallen. De gronden tussen deze tweede fase en De Stegen zullen als agrarische gronden ongewijzigd gebruikt blijven. Aan de zuidzijde van de Stegen bevinden zich enkele woningen met (agrarische) bijgebouwen.. In het plangebied wordt uitsluitend woningbouw voorzien en bijbehorend groen (bosjes, gras- en speelvelden en speelvoorzieningen).



Plangebied op de topografische kaart. (opentopo.nl)

3. Planbeschrijving

3.1. Context plangebied

Voor de ontwikkeling van Loverbosch is in het verleden reeds een Masterplan uitgewerkt, waarmee de uitgangspunten voor de ontwikkeling van meerdere fases binnen Loverbosch zijn vastgelegd. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de tweede fase van Loverbosch sluit aan bij de belangrijkste uitgangspunten van dat Masterplan en wordt daarnaast bepaald door de aangrenzende watergangen, wegen en woongebieden. Voornamelijk de aansluiting met de eerste fase van Loverbosch, ten zuiden van het plangebied gelegen, is leidend voor de stedenbouwkundige structuur van de tweede fase. Deze twee fases vormen tenslotte uiteindelijk één samenhangend woongebied. Daarnaast spelen de Koestraat en de Floralaan een rol in het ontwerp van de nieuwe buurt. Deze wegen verzorgen namelijk de toekomstige ontsluiting. De Beekerloop en ligging van het gebied in het beekdal van deze loop, zijn aanleiding voor een thematische benadering waarbij een beekpark in het hart van de wijk komt te liggen.

3.2. De wegenstructuur

De wegenstructuur wordt bepaald door de aanleg van een nieuwe hoofdweg door het plangebied. Deze vormt de hoofdentree van fase 1 en 2. Deze hoofd functie wordt ruimtelijk ondersteund door het vloeiende en doorlopende wegbeloop door de wijk, met aan weerszijden gesloten bebouwingswanden. Aan de oostzijde van de wijk wordt de hoofdweg grotendeels aan beide zijden begeleid door bebouwing, aan de westzijde grenst het met één zijde aan de agrarische gronden die ten noorden van het plangebied liggen. De hoofdweg bestaat uit één rijbaan voor al het verkeer. De vloeiende beweging in het tracé zorgt voor een afwis-



Plankaart masterplan Loverbosch uit 2007 met de ligging van de vervolgfase aangegeven.

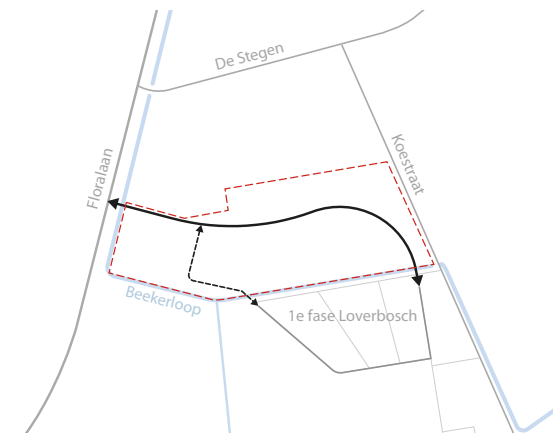
selend beeld en een verkeer remmende functie. De weg wordt steeds aan één zijde begeleidt door wegbeplanting, welke wordt afgewisseld tussen de noord- en zuidzijde. De weg sluit middels een T-splitsing aan op de Floralaan, de wijkontsluitingsweg die vanuit de kern richting de snelweg A67 loopt.

Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op twee straten van de eerste fase van Loverbosch. De hoofdweg sluit aan op de straten Vlas en Linnen, en de secundaire ontsluiting in het westen verbindt de straat Touwvezel met de hoofdweg en vervolgens de Floralaan. Het doortrekken van deze straten zorgt voor een ruimtelijke en functionele verbinding tussen beide delen van Loverbosch, waardoor samenhang en eenheid ontstaat tussen de twee fases.

Voor het stedenbouwkundige plan is een zo eenvoudig mogelijke ontsluitingsstructuur uitgewerkt van woonstraten en woonpaden. Woonstraten sluiten allen aan de op de hoofdroute waarbij doodlopende straten zoveel mogelijk worden vermeden. De eenvoud en helderheid van deze structuur leidt tot een overzichtelijk woongebied en vanaf de hoofdweg altijd korte routes naar de woningen. Op deze wijze wordt een woongebied ontwikkeld dat gevoelsmatig kleinschalig is. Samen met het voortdurende contact met groengebieden en/of de dorpsrand maakt dit dat het woongebied een sterke dorpse signatuur zal krijgen.



Uitgangssituatie van het plangebied.



De hoofdweg door het plangebied. Deze sluit aan op de Floralaan en de eerste fase van Loverbosch. Een tweede weg sluit aan op de Touwvezel.



De groenstructuur in de vorm van een beekpark aan de zuidzijde van het plangebied. Meandering en extra bergingscapaciteit voor de Beekerloop.



De groen- en wegenstructuur als ruimtelijke hoofdstructuur voor de verkaveling van het woongebied.

3.3. De groenstructuur

Aan de zuidzijde van het plangebied komt een groenzone, het 'beekpark', waarin openbaar groen, waterberging en speelvoorzieningen een plek krijgen. Ook de Beekerloop maakt onderdeel uit van dit beekpark. Het tracé en profiel van de beek krijgen een speelser verloop met een meandering van de waterloop en taluds met afwisselende hellingshoeken. Op deze manier krijgt de beek een natuurlijker aanzicht dan het huidige technisch profiel en past het daardoor beter bij het beoogde beekpark.

Het beekpark zorgt voor een groene overgangsräume tussen beide delen van Loverbosch en draagt daarmee tevens bij aan een groene inbedding van de nieuwe buurt. Het beekpark wordt met het woongebied vervochten, waardoor het merendeel van de woningen in fase 2 Loverbosch grenzen aan dit beekpark of aan landelijk gebied. In het beekpark worden boomgroepen aangeplant zodat het patroon van 'plukken' bos en open veldjes zoals bedoeld is in het Masterplan, wordt doorgezet in de tweede fase van Loverbosch. Het beekpark krijgt een grote maat in verhouding tot het uit te geven woongebied. Daarmee kan invulling worden gegeven aan de waterbergingsopgave, waar in dit beekdal relatief veel ruimte voor wordt ingericht.

3.4. De woongebieden

De groen- en wegenstructuur vormen samen de ruimtelijke hoofdstructuur voor de verkaveling van het woongebied. Het grootste gedeelte van de woningen staat aan de rand van (of in) het beekpark, aan de hoofdweg of aan de dorpsrand. Aan de westzijde van de wijk ligt een woningcluster



Het stedenbouwkundig verkavelingsplan.

dat uit twee gesloten woonblokken en een schoollocatie bestaat en omgeven wordt door het groen van het beekpark en het buitengebied. De zelfstandige vorm en ligging van het wooncluster aan de entree van de wijk biedt mogelijkheden om hier een bijzonder woongebied te realiseren. De schoollocatie grenst aan het beekpark waardoor het groen van het park en de buitenruimten van de school elkaar kunnen aanvullen.

Midden in de wijk worden woningen in een grote boogvormige rooilijn aan de rand van het beekpark voorzien. Doordat het beekpark als langgerekte groenzone in het woongebied wordt vervlochten, kunnen veel woningen aan het groen grenzen. De toepassing van een relatief smalle woonstraat met zo weinig mogelijk parkeerplaatsen zorgt dat het contact tussen de woningen en het beekpark ruimtelijk sterk wordt vormgegeven. Aan de noordzijde van de wijk wordt eenzelfde principe toegepast. Hier ligt tussen de woningen en het buitengebied eveneens enkel een smalle woonstraat waardoor de groene buitenruimte direct wordt ervaren in de huiskamer. Dit principe werkt ook andersom: de dorpsrand en het beekpark krijgen een gezicht naar de omgeving zonder de tussenkomst van opgaande erfscheidingen of grote hoeveelheden geparkeerde auto's. De dorpsrand vormt hierdoor een passende en informele afronding van de wijk en een goede aansluitmogelijkheid voor een eventuele derde fase van Loverbosch aan de noordzijde van het plangebied.

Langs de nieuwe hoofdweg komen in hoofdzaak gesloten straatwanden voorzien van een eenduidige rooilijn, welke meebeweegt met het verloop van de weg. Blinde gevels en zij- en achterkant situaties aan openbaar gebied worden zo tot een minimum beperkt.



Het woningbouwprogramma.



Het groen met waterberging, parkeren, bomen(-lanen) en speelplekken.

Gezien het relatief eenzijdige woonprogramma dienen de woningen op prominente locaties in de wijk met extra zorg en aandacht te worden ontworpen. Met name de (hoek-)woningen van de woonblokken die prominent in het zicht komen te staan, zoals de woningen aan de entree van de wijk, worden bij voorkeur ontworpen met bijzondere aandacht voor architectonische details die duidelijk afwijken van de overige woningen in het woonblok. Zodoende worden beeldbepalende locaties in de wijk extra geaccentueerd, zonder dat de eenheid verloren gaat.

In het volgende hoofdstuk wordt de structuur, bebouwing en de openbare ruimte van de verschillende woongebieden verder toegelicht.



Verharding in het plangebied; straten, voetpaden en openbare parkeerplaatsen.



De schoollocatie in het beekpark.



Openbare parkeerplaatsen (bruin) en parkeerplaatsen op eigen kavel (groen).



4. Beeldkwaliteit deelgebieden

Het uitgangspunt voor het plangebied van de tweede fase van Loverbosch is dat een karakteristieke dorpsbuurt ontstaat die aansluit bij de eerste fase van Loverbosch en de overige woongebieden van Asten. Dit betekent niet per definitie een kopie van omliggende wijken, maar een woongebied met een eigen identiteit waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande en bewezen kwaliteiten. Binnen de primaire eenheid tussen woongebieden in Asten is daaraan ondergeschikte verscheidenheid en uniciteit per buurt van belang.

Op buurniveau is de diversiteit van het straatbeeld en de herkenbaarheid van de individuele woning van belang, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde dorpse karakter. Dit betekent dat grondgebonden eengezinswoningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met één of twee bouwlagen met een kap. Tevens dragen eenduidige gevelroolijnen en woningoriëntaties en het gebruik van traditionele materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de wijk.



Deelgebied 1: Het beekpark.



Deelgebied 2: Het lint en de tussenstraten.



Deelgebied 3: De dorpsrand.

Naast de bewaking van de beeldkwaliteit en de samenhang binnen Loverbosch, moet er ook rekening worden gehouden met de grotere onzekerheden die de woningbouw tegenwoordig kenmerkt. De bouw van de wijk zal over een langere tijd worden uitgesmeerd dan voorheen gebruikelijk was. In de tussentijd kunnen nieuwe inzichten en een veranderende vraag naar woningen ontstaan. Daarnaast zijn de individuele woonwensen en de vrijheid om deze wensen te realiseren belangrijker dan voorheen. Dit vraagt om een flexibelere wijkplanning waarin verantwoorde ruimte wordt geboden aan veranderende inzichten en eigen invulling door de architecten, bouwers en bewoners.

De beoogde beeldkwaliteit is niet voor de gehele wijk hetzelfde. Het plangebied van fase 2 is daarom in drie deelgebieden gesplitst, waarbij per deelgebied de structuur, de bebouwing en de openbare ruimte worden beschreven. De beschrijving bevat weliswaar geen meetbare of 'harde' toetsingscriteria, maar zal als motief meegenomen worden bij de (architectonische) uitwerking van de bouwplannen en de openbare ruimte.

De volgende deelgebieden zijn hierna toegelicht:

1. Het beekpark
2. Het lint en de tussenstraten
3. De dorpsrand



4.1. Deelgebied 1: Het beekpark

Structuur

Het zuidelijk gedeelte van de wijk wordt ingericht als een parkzone waarin groen, speelruimten, waterretentie en de Beekerloop een plaats krijgen. Het vormt een groene verbinding tussen de bosjes en veldjes van de eerste fase van Loverbosch, het groen en bomenlanen van de Floralaan en het buitengebied ten noorden en oosten van Loverbosch. De woningen die aan het beekpark grenzen, hebben een voorgevel en voortuin aan het groen, wat in samenspel met de waterretentie en de Beekerloop een bijzondere woonomgeving oplevert.

Bebouwing

Het beekpark bestaat uit twee verschillende woongebieden. In het westen van de wijk wordt het wooncluster, dat uit twee grotendeels gesloten woonblokken bestaat, omsloten door het groen en water van de parkzone. In het oosten staan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in een ruime slinger aan de rand van het beekpark. Het aaneengesloten groen en water van het beekpark zorgt voor samenhang en herkenbaarheid van het woongebied, waardoor de aangrenzende woningen met enige vrijheid in architectuur kunnen worden vormgegeven. Voor een afwisselend en aantrekkelijk straatbeeld dient diversiteit in materiaal, kleur, vorm en bouwkundige details te worden toegepast, omdat de maat, schaal, stedenbouwkundige korrel en het aangrenzende groen reeds voor de samenhang zorgen.

Het uitgangspunt voor de straatwanden van het wooncluster in het westen van de wijk is dat de rooilijn en de massa leidend zijn. De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met een ruime kap. De hoekwoningen vormen hierop een uitzondering. Het is wenselijk om hier goed vormgegeven gesloten hoekoplossingen te creëren met 2 park- of straatgerichte voorgevels. Een mogelijke passende oplossing is dat de hoeken van de woningblokken worden vormgegeven middels twee in elkaar geschoven woningen die samen één geheel vormen (zie ook nevenstaande referentie). Hierdoor ontstaat er een gesloten hoek en worden beide naar de openbare weg gekeerde gevels als voorgevels uitgewerkt. De hoek bestaat bij deze oplossing uit een gelijkvloerse benedenwoning met tweezijdige oriëntatie en een bovenwoning bestaande uit twee bouwlagen waarvan de tweede bouwlaag eventueel in een kap.

De slingerende oostelijke bebouwingswand langs het beekpark met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen grenst aan het groen van de parkzone. De voortuinen en het groen worden enkel gescheiden door een smalle woonstraat. Door het gebogen verloop van de rooilijnen ontstaat er een speelse begrenzing van het beekpark. Ook hier hebben de woningen overwegend 1 tot 2 bouwlagen met een ruime kap. Door de toepassing van (half)vrijstaande woningen op individuele kavels is hier, zoals eerder beschreven, meer variatie in architectuur mogelijk. Daarnaast biedt de ligging aan het beekpark kansen voor extra betrokkenheid van de bewoners bij het park. Te denken valt aan veranda's aan de voorzijde, (in pandige) balkons, erkers of terrassen/zithoeken in de voortuin. Dergelijke voorzieningen aan de straatzijde creëren een bijzonder beeld en het komen de sociale controle en de leefbaarheid van de buurt ten goede.



Een gesloten hoekoplossing. Twee in elkaar geschoven woningen vormen een gesloten hoek met tweezijdige oriëntatie.



Een verspringing in de rooilijn benadrukt de gesloten hoek.



Voorbeeld van een moderne woning, uitgevoerd in een traditionele bouwmassa (2 lagen met kap) en traditionele materialen. (Foto Loverbosch eerste fase)



Referentie twee-onder-een-kapwoningen. Twee woningen zijn als één pand ontworpen.

Naast deze twee woongebieden krijgt de school een plek aan het beekpark. De relatie met de Beekerloop, de retentiezones voor het hemelwater, de groenzones, en het 'bosje' van de eerste fase zorgt voor een bijzondere locatie voor de school. Dit biedt kansen om de schoollocatie te betrekken bij het beekpark door het schoolplein een groene vormgeving en inrichting te geven. Tevens kan de school een meerwaarde bieden voor het beekpark door het gebouw vorm te geven met natuurlijke materialen en het toepassen van groene gevels. In paragraaf 4.4 wordt dit nader toegelicht.

Openbare ruimte

Beekpark

Het beekpark biedt ruimte voor groenzones, de waterretentie, de speelgelegenheden, de Beekerloop en de parkeervoorzieningen bij de woningen. De Beekerloop krijgt door de realisatie van een meanderende waterloop met aan weerszijden flauwere taluds een natuurlijker aanzicht. Aan de westzijde van het plangebied wordt het profiel van de beek verbreed zodat er meer bergingscapaciteit voor piekmomenten van hemelwateraanvoer ontstaat. De extra bergingsruimte ligt boven het normaalpeil van de beek, en zal uitsluitend onderlopen bij een stijging van het peil. De flauwere taluds langs de Beekerloop bieden ruimte voor laagblijvende, natuurlijke oeverbeplanting. Een gedeelte van deze taluds krijgt over een breedte van 5 meter een maximale helling van 1:7 zodat deze ook gebruikt kunnen worden als beheersstrook voor het waterschap.

De waterretentie van de wijk wordt vormgegeven middels laagten in het terrein, die vol lopen met hemelwater waarna het water langzaam kan infiltreren in de bodem. Lage en middelhoge gronden lopen, afhankelijk



Kleinschalige buitenruimten zoals veranda's of tuinkamers die aan de openbare ruimte grenzen bevorderen de levendigheid in een wijk.



Woningen aan een groene ruimte met laagten in het terrein voor de waterberging. De woningen verschillen in type (vrijstaand of aaneengebouwd), kleur en details, maar hebben samenhang in vorm (twee bouwlagen met kap) en materiaalgebruik (overwegend traditioneel).

van de waterbergende opgave, meer en minder vaak onder water. Op de hogere gronden is plaats voor bomen en boomgroepen, naar gelang een open of gesloten beeld gewenst is. Op de plaatsen die altijd 'droog' blijven is ruimte voor een trapveldje, een hondenuitlaatplek of speeltoestellen.

Woonstraten

De woonstraten worden uitgevoerd met een rijbaan van klinkerbestrating en eventueel een smalle suggestiestrook voor voetgangers, uitgevoerd met afwijkende klinkers. Een beperkte breedte van de rijbaan en de voetgangersstrook ontmoedigd het parkeren buiten de aangewezen parkeerstroken. Toepassing van eenrichtingsstraten draagt bij aan een beperkte breedte van de rijbaan. Ook is het mogelijk om de openbare ruimte te laten fungeren als woonerf; verschillende verkeersstromen delen de ruimte en de auto is 'te gast'. Hierbij wordt de gehele breedte van de woonstraat als één ruimte vormgegeven.

Parkeren

Aan de oostzijde wordt zoveel mogelijk op eigen kavel geparkeerd. De woonpercelen bieden ruimte voor een garage naast de woning met een lange oprit aan de straatzijde, en op enkele plaatsen is ruimte voor een parkeerplaats in de achtertuin. Bezoekers kunnen in het beekpark parkeren. De kleine en verspreid liggende parkeerclusters worden bestraat met grasbetonstenen, wat voor een groen aanzicht zorgt op tijden waarop niet geparkeerd wordt.

Vanwege het grote aandeel rijwoningen in de westelijke woonblokken wordt hier gewerkt met langspaarkeerplaatsen aan de straatzijde. De parkeerstrook wordt samen met het pad voor voetgangers vormgegeven als



Diversiteit in kapvormen, rooilijn en bouwmassa. Maar door de overeenstemming in materiaal- en kleurgebruik ontstaat toch een samenhangend straatbeeld.



Aaneengeschaalde woningen bestaande uit 1.5 bouwlaag met kap. (Foto Loverbosch eerste fase)



Langsparkeren en voetgangerszone in één verhardingsstrook.



Parkeerplaats en garage achter op het perceel.

één geheel, zodat er een rustig en eenduidig beeld ontstaat. Dit kan door toepassing van hetzelfde peil en met dezelfde materialen, waarbij de parkeerplaatsen worden gemarkeerd met stenen met een afwijkende kleur.

4.2. Deelgebied 2: het lint en de tussenstraten

Structuur

De hoofdstructuur van de wijk wordt bepaald door de hoofdweg. De slinger in het wegtracé vormt een aangenaam contrast met de overwegend rechte gevelwanden in de wijk. De hoofdweg wordt begeleid door deze aaneengesloten straatwanden, waarvan de rooilijn door middel van enkele scharnierpunten zich voegt naar het slingerende verloop van de weg. Op enkele plaatsen wijkt de grotendeels gesloten straatwand voor doorzichten naar het beekpark of het aangrenzende buitengebied.

Langs de weg ligt aan weerszijden een voetpad, enkele parkeerclusters en de voortuinen van de aangrenzende woningen. De groenstroken langs de hoofdweg voegen zich naar het wegverloop en variëren hierdoor in breedte en lengte. Op enkele plaatsen ontbreekt de groenstrook volledig en grenst de hoofdweg direct aan het voetpad. De eenzijdige bomenlaan langs de weg staat steeds wisselend aan de noord- of zuidzijde van de weg, afhankelijk van de breedte van de groenstrook ter plaatse.

Het slingerende tracé van de hoofdweg en de verspringende bomenlaan zorgen voor een wisselend zicht op de aangrenzende straatwanden. Een eenvoudige en eenduidige inrichting van het gehele tracé van de hoofdweg borgt de structuur en samenhang van het deelgebied. Dit maakt een gefaseerde realisatie van de verschillende bouwfasen langs de hoofdroute mogelijk, terwijl de eenheid en samenhang tevoren vast is gelegd.



Deelgebied 2: Het lint en de tussenstraten

De tussenstraten verbinden de hoofdweg met het beekpark. Langs de straten zijn parkeerclusters en aaneengesloten woningen voorzien. De groene ruimten in de parkeerclusters dragen bij aan een groener straatbeeld. De vormgeving van de erfscheidingen van de hoekwoningen zijn van belang voor het gehele straatbeeld. Hiervoor zijn aparte eisen opgenomen.

Bebouwing

Bebouwing aan het lint en in de tussenstraten bestaat uit aaneengeschaalde grondgebonden woningen. In het westen van de wijk grenst het wooncluster (bestaande uit twee woonblokken) aan de hoofdweg. De woningen vormen een gesloten straatwand langs de weg en bestaan, net als de woningen aan de parkzone, uit één of twee bouwlagen met kap. Ook hier dient een gesloten hoekoplossing te ontstaan met een tweezijdige geveloriëntatie op het openbaar gebied. De straatwand wordt ter plaatse onderbroken door de haaks op de hoofdweg liggende woonstraten en de in de straatwand opgenomen garages. Stedenbouwkundig zijn de 'gaten' in de gevelreeksen ondergeschikt aan de verder gesloten straatwanden.

In het oosten van de wijk vormen de woningen grenzend aan de hoofdweg eveneens een gesloten straatwand. Ook hier worden de wanden onderbroken door uitritten van de parkeerstraten en de aaneengeschaalde garages. De overeenkomsten in rooilijn en massa van de woningen, en de eenduidige inrichting van het tracé van de hoofdweg, waarborgt de samenhang en herkenbaarheid van het geheel. Daarom kunnen ook hier de individuele woningen met enige vrijheid in architectuur worden vormgegeven.



Onderbrekingen in de straatwand door geschakelde, achter de rooilijn liggende garages.



Dwarskappen zorgen voor afwisseling in een rij met langskappen.



Aaneengesloten straatwanden met differentiatie in kleur, gevelindeling, rooilijn en positionering.



Openbare ruimte

De hoofdweg

De hoofdweg bestaat uit één rijvlak met klinkerbestrating met aan weerszijden groenstroken van een variërende breedte. Een eenzijdige bomenlaan langs het tracé versterkt het ruimtelijk onderscheid tussen deze weg als hoofdroute en de daaraan ondergeschikte tussenstraten en de overige woonstraten in de wijk. Het gebogen wegtracé en de verspringende bomenlaan levert wisselende aanzichten van de straatwanden op. De zo veel als mogelijk tegenover elkaar gelegen wegaansluitingen zorgen voor een veilige oversteekbaarheid. Daarnaast zorgt het gebogen verloop van de hoofdweg voor een verkeersremmende functie.

Groenzones hoofdweg

Aan de hoofdweg liggen twee 'groenplekken', aan de noordzijde in het verlengde van het beekpark en aan de oostzijde tussen de hoofdweg en de Koestraat. Hierdoor kan de enige oudere boom van betekenis in het plangebied aan de Koestraat worden behouden. In een nadere uitwerking kan een juiste balans worden gevonden tussen eventueel een speelgelegenheid, creëren van een ontmoetingsplek in de wijk en een goede ruimtelijke inpassing van parkeerplaatsen.

Parkeren

Parkeren geschiedt in parkeerclusters langs de tussenstraten en de hoofdweg. De kleine parkeerpockets in de groenstroken langs de weg worden uitgevoerd met grasbetonstenen, zodat de groenstroken als geheel kunnen worden ervaren op momenten dat er niet geparkeerd wordt. Ook de toegangen tot de parkeerplaatsen op eigen terrein worden op deze wijze vormgegeven. Aan de westzijde liggen langs de hoofdweg en in de tussenstraat langsparkerstroken van klinkerbestrating.



Hoekwoningen met een tweezijdige oriëntatie. Blinde muren aan de straatzijde zijn ongewenst.



Parkeren op grasbetonstenen. Het gras groeit tussen de stenen en geeft een groen aanzicht op tijden waarop niet geparkeerd wordt.



Parkeren afgewisseld met groen en bomen. (beeld Google streetview)

4.3. Deelgebied 3 De dorpsrand

Structuur

Met de bouw van de tweede fase van Loverbosch krijgt Asten een nieuwe dorpsrand. De noordzijde van het plangebied grenst aan het buitengebied van de Stegen. Een afgeronde dorpsrand zorgt voor een goede inbedding van de wijk in het landschap en de zichtbaarheid van het landschap vanuit de wijk. Om deze reden wordt de oriëntatie van de woningen aan de noordzijde van de wijk hoofdzakelijk naar het buitengebied gericht. Ook hier wordt de overgang tussen de woningen en het groen van het buitengebied als een fijnkorrelige en zachte overgang vormgegeven. Tussen het agrarische land en de voortuinen ligt enkel een smalle woonstraat, waardoor de beleving van het wonen aan en in het landschap optimaal blijft.

Aan de oostzijde grenzen de woningen aan de Koestraat. Dit sluit aan op de reeds gerealiseerde straatwand aan de Koestraat in de eerste fase van Loverbosch. Hiermee wordt bereikt dat de deelgebieden binnen Loverbosch een uniforme stedenbouwkundige opzet krijgen aan de zijde van de Koestraat.

Bebouwing

De bebouwing bestaat aan de noordelijke dorpsrand uit twee-onder-een-kap- en rijwoningen. De woningen zijn georiënteerd op het buitengebied, en zorgen daarmee voor een gezicht van de wijk gezien vanuit de omgeving (Floralaan, Koestraat en De Stegen). Gezien de beperkte publieke toegankelijkheid op deze plek kunnen hier de beeldkwaliteitseisen



globaler zijn en is er dus mee ruimte voor individuele woonwensen. Dit versterkt het karakter van een dorpsrand, waarin diversiteit in architectuur en materiaal bijdragen aan het informele en diverse beeld.

Aan de Koestraat komt een straatwand bestaande uit aaneengeschaalde grondgebonden woningen. De bomenlaan en de sloten en greppels langs de Koestraat blijven behouden. De woningen zorgen voor het gezicht aan de Koestraat. In samenspel met de woningen aan de Koestraat behorend tot de eerste fase van Loverbosch, zorgen de open en gesloten wanden aan de Koestraat voor een aangename afwisseling van de dorpsrand, waarin grotere bebouwde eenheden (primaat bij collectief gevelbeeld zonder veel variatie tussen individuele woningen) en groene ruimten elkaar afwisselen.

Openbare ruimte

Woonstraat noordzijde

Ook in dit gedeelte van de wijk wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Bewoners en bezoekers van de woningen zonder oprit parkeren in de parkeerclusters tussen de woonblokken of op de kleine clusters in het groen. De woonstraat krijgt een eenvoudige klinkerbestrating met eventueel een smalle suggestiestrook voor voetgangers. Het smalle profiel ontmoedigt parkeren op de rijbaan of de voetgangersstrook. Eventueel kan ook hier worden gewerkt met een erfprincipe waarbij al het verkeer dezelfde ruimte delen en de auto 'te gast' is. Aan de oostzijde gaat de woonstraat over in een woonpad, die vervolgens aansluit op de Koestraat.

Koestraat

De woningen aan de Koestraat grenzen aan de bestaande sloot en bomenlaan. Met de aanleg van de hoofdweg door Loverbosch zal de Koestraat omgevormd kunnen worden naar bestemmingsverkeersweg, waardoor de woningen geen overmatige verkeershinder zullen ondervinden. Door de beperkte bereikbaarheid aan de voorzijde van de woningen zal het parkeren een plek krijgen aan de binnenzijde van het woonblok. Voetpaden tussen de woningen zorgen voor korte looplijnen tussen de parkeerplaatsen en de voordeur.

De ruimte tussen de hoofdweg en de Koestraat krijgt een parkachtige inrichting. Aan de zuidzijde sluit deze groenzone aan op de reeds gerealiseerde bomenweide van de eerste fase van Loverbosch. Tevens wordt rondom de te behouden eikenboom voldoende groeiruimte behouden.



Huidige dorpsrand Asten Loverbosch

4.4. De schoollocatie

De te ontwikkelen schoollocatie is centraal in de wijk voorzien, gelegen aan zowel de hoofdontsluiting als aan een landschappelijk belangrijk scharnierpunt in de groenstructuur van de wijk. De school is daarmee een stedenbouwkundig accent dat de wijkstructuur herkenbaar maakt. Op de locatie zal het beoogde schoolprogramma nog verder uitgewerkt worden naar een bouwplan en inrichtingsplan voor de buitenruimte. Het stedenbouwkundig plan gaat vooralsnog uit van een schoolgebouw dat deels of geheel uit twee bouwlagen zal bestaan. Daarbij is een ruim buitenterrein voorzien als schoolplein. Hierin is tevens voldoende flexibiliteit opgenomen om voorzieningen als fietsenstalling, parkeren en kiss and ride te kunnen realiseren.

De ligging in het beekpark biedt mogelijkheden om op deze plek een bijzondere schoollocatie te creëren. Het vele groen in de omgeving en het water van de beek en de retentiezones geven aanleiding om een duurzaam en groen gebouw en schoolplein te realiseren dat past in de huidige tijdgeest van milieubewustzijn. Hierbij valt te denken aan de toepassing van natuurlijke en duurzame materialen zoals (gerecycled) hout of gevelbeplanting. Tevens kunnen maatregelen worden genomen om het schoolgebouw energieneutraal te maken door bijvoorbeeld zonnepanelen op het platte dak te plaatsen. Op het schoolplein kan een deel van de verharding plaatsmaken voor groen en diverse vormen van natuurspelen.



5. Criteria beeldkwaliteit

Voor de tweede fase van Loverbosch geldt de volgende beoordelingscriteria:

Situering

1. De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. Situering in verspringende rooilijn langs het beekpark volgens stedenbouwkundig plan.

Massa en vorm

4. De hoofdmassa bestaat uit één, anderhalf of twee bouwlagen met een kap over één of twee lagen;
5. Toepassen van variaties in kaprichtingen;
6. Dakkapellen dienen ondergeschikt te blijven aan het dakvlak;
7. Platte daken zijn alleen toegestaan bij hoekwoningen;
8. Bij toepassing van een rij met meer dan 4 identieke woningen dient er differentiatie te worden aangebracht in sfeer, kleur, patroon, gevelopeningen, etc.

Gevelopbouw

9. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
10. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
11. Variatie in kappen: voornamelijk zadeldaken, incidenteel wolfseind, mansarde-, schild-, sleep- of lessenaarskap;



De woningen in Loverbosch fase II met een tweezijdige oriëntatie.



Principe uitwerking zijgevels met straatgerichte oriëntatie.

12. Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen.
13. Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten;

Materiaal en kleurgebruik

14. Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van het reeds gebouwde deel van Loverbosch;
15. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
16. Overwegend traditioneel materiaalgebruik;
17. Gevels: van lichte tot donkere baksteen of stucwerk, combinaties van steen, hout, pleisterwerk, keimen, staal en glas zijn mogelijk;
18. Daken: hoofdzakelijk rode of donkere gebakken pannen;
19. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
20. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.

Compositie massaonderdelen

21. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft;
22. Bij toepassing van zonnepanelen wordt bij voorkeur voor geïntegreerde panelen in het dakvlak gekozen;
23. Zonnepanelen schakeren in een rechthoekig vlak, geheel gevuld (geen sparingen in de rechthoek);
24. Rand van minimaal 2 keer de pannenmaat rondom vrijhouden;



Referenties bakstenen gevels.



Referenties gebakken pannen.

25. Hellingshoek van dakvlak aanhouden;
26. Bij toepassing op een plat dak: Afstand tot de randen van het dak ten minste gelijk aan hoogte paneel.

Gevelindeling

27. De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
28. Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;
29. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen.

Detaillering

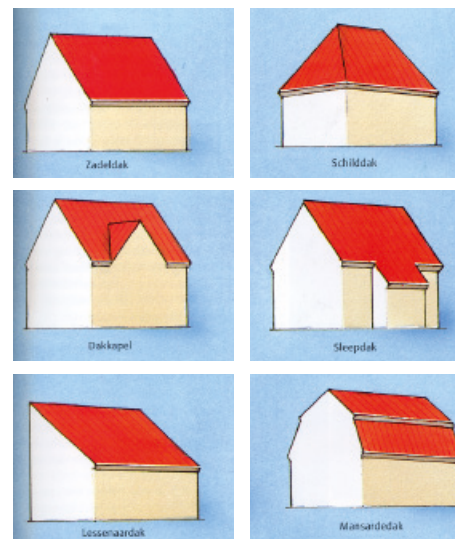
30. Het doel is een dorps, ontspannen en kleinschalig beeld;
31. Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
32. Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen.

Aan- en bijbouwen

33. De vrijstaande bijgebouwen hebben sterke verwantschap met het hoofdgebouw op gebied van materiaal en kleur;



Referenties van zonnepanelen op dakvlakken.



Toegestane kapvormen.

34. Aanbouwen aan de voorzijde van de woning zijn uitgesloten, behoudens erkers die passen binnen de typologie van het gebouw.

Tuinen

35. Erfscheidingen bestaan uit inheemse geschoren hagen, hekwerk met klimbeplanting, gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan;
36. Erfscheidingen die aan openbare ruimte grenzen worden meeontworpen met de woning en bijgebouwen;
37. De erfscheiding van de voortuin is bij hagen niet hoger dan 1.00 meter, bij hekwerken en gemetselde muurtjes geldt een maximale hoogte van 0.70 meter. Bij combinatie dient de laagste hoogte als uitgangspunt genomen te worden;
38. De erfscheiding tussen twee woningen is vanaf 3.00 meter achter de voorgevel niet hoger dan 2.00 meter.

Openbare ruimte

39. De woonstraten en -paden krijgen een klinkerverharding, waarbij de inrichting eenvoudig zal zijn met een dorps karakter. De woonstraten worden afgestemd op de woonstraten van het reeds gerealiseerde eerste fase van Loverbosch;
40. De achter- of parkeerstraten worden voorzien van klinkerbestrating met een eenvoudige inrichting;
41. De hoofdweg wordt voorzien van klinkerbestrating voor de rijbanen en voetpaden. De langspaarkeerstroken krijgen eveneens een klinkerbestrating.



Beeldkwaliteit dient aan te sluiten bij de reeds gebouwde eerste fase van Loverbosch.

