

# *Het dorp Huysackers*

Stedenbouwkundig plan  
14 juni 2017





*Bosackers*

*Huysackers*

*Schootackers*





### *Huysackers*

- 1. Een nieuw dorp met dorpse identiteit.*
- 2. Sterke relatie met het landschap.*
- 3. Dorpse kwaliteit openbare ruimte.*
- 4. Hoge ambities duurzaamheid.*
- 5. Moderne leefkwaliteit.*

*Dorp Huysackers*



# Inleiding



Stedenbouwkundig plan Huysackers  
(SVP, juni 2017)

Het dorp Huysackers maakt deel uit van het Masterplan Zilverackers uit 2007 en de Structuurschets De Drie Dorpen uit september 2010. In het Masterplan Zilverackers is uitgegaan van de bouw van 2.700 woningen tot 2030. Voor De Drie Dorpen was de bouw van circa 1.500 woningen het uitgangspunt waarvan circa 460 woningen in Huysackers.

Huysackers is de eerste van De Drie Dorpen dat ontwikkeld gaat worden. Eerder zijn al een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan gemaakt voor dit dorp (maart 2011). Maar door veranderingen in de markt, een aangepast woningbouwprogramma, de wens voor een groener dorp met maximale waterberging, hogere duurzaamheidsambities op het gebied van energie en een hogere gemeentelijke parkeernorm is besloten een nieuw plan op te stellen. In dit plan zijn de uitgangspunten uit het eerdere ontwerp voor het nieuwe Brabantse dorp, grotendeels behouden.

## Plangebied

Huysackers ligt ten westen van Veldhoven in het Kempische landschap. Het is het meest westelijke dorp, gelegen tegen de nieuwe ontsluitingsweg de Zilverbaan, met de Roskam als centrale 'dorpsstraat'. De huidige locatie kenmerkt zich door licht glooiend akkerland met hoogteverschillen van circa 2,0 meter tussen het hoogste en laagste punt. Langs de Roskam staan enkele woningen.

De Roskam is de centrale straat in het nieuwe dorp. Aan de noordzijde grenst het dorp aan de Antwerpsebaan, dat momenteel een zandpad is. Aan de westzijde ligt de nieuwe Zilverbaan op circa 30 meter afstand en aan de oost- en zuidzijde grenst het dorp aan het nog aan te leggen landschapspark. In dit park worden bestaande kavels ingepast, vindt de waterberging en -afvoer plaats en is ruimte voor groene, recreatieve functies zoals wandelen, spelen en tuinieren.

## Een duurzaam dorp

Huysackers wordt een nieuw dorp waarin de komende jaren ruim 400 huishoudens gaan wonen. De gemeente Veldhoven heeft de ambities op het gebied van duurzaamheid voor het dorp duidelijk geformuleerd.

< plangebied





*Antwerpsebaan*



*plangebied*



*plangebied*



*Roskam*





*Locatie Huysackers*

leerd. Huysackers moet een woongebied worden dat anticipeert op de energieagenda van Nederland. Dit betekent onder andere dat de woningen in Huysackers geen gasaansluiting meer krijgen en dat ze als Nul Op de Meter (NOM) woning zullen worden uitgevoerd. Ook zal in de wijk het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar worden afgevoerd en opgevangen. Via een groene structuur van greppels wordt het water afgevoerd naar het Beekdal waar het zal bijdragen aan de vernatting en het verhogen van de natuurwaarden. Naast deze technische duurzaamheid speelt in het ontwerp ook de sociale en maatschappelijke duurzaamheid een belangrijke rol. Het creëren van een prettige leefomgeving met voldoende recreatieve mogelijkheden waar jong en oud naast maar vooral ook met elkaar kunnen wonen.

### **Bestemmingsplan**

Voor Huysackers is een bestemmingsplan opgesteld dat ruimte biedt aan 430 woningen en 1 hectare ruimtereservering voor maatschappelijke voorzieningen. Bij het bestemmingsplan vormt dit stedenbouwkundig plan Huysackers, samen met het Beeldkwaliteitplan Huysackers, de basis voor de woningbouwontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte in het dorp. Het Beeldkwaliteitplan biedt de architecten van de woningen inspiratie om tot passende dorpse architectuur te komen. Daarnaast biedt het de supervisor criteria om te kunnen sturen op een ruimtelijk kwalitatief dorp.

### **Leeswijzer**

In dit stedenbouwkundig plan wordt eerst ingegaan op de kernkwaliteiten van het Brabantse dorp en de wijze waarop deze op een eigentijdse manier zijn toegepast in het nieuwe Brabantse dorp Huysackers. Vervolgens gaan we in op het 'historische verhaal' van Huysackers. Deze bedachte, historische ontwikkeling geeft betekenis aan de ruimtelijke structuur, de bijzondere plekken in de openbare ruimte en de karakteristieke gebouwen in het dorp. Tot slot wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht aan de hand van verschillende deelaspecten.



*íntiem, steníg, lage goot*



*íntiem, groen*

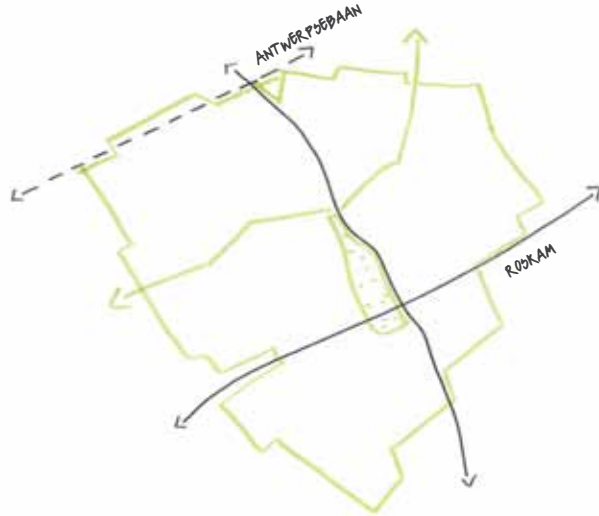


*ruím, groen, open*



*ídyllisch, romantisch*

# Het Brabantse dorp

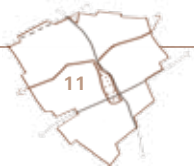


## Het traditionele Brabantse dorp

Wanneer gesproken wordt over het traditionele Brabantse dorp, denkt iedereen al snel aan een dorp met de volgende kenmerken:

- geleidelijke overgang van landschap naar dorp;
- sterke verweving tussen landschap en dorp in functioneel gebruik en ruimtelijke structuur;
- centrale, open (groene) plek in het hart van het dorp; de brink;
- groene identiteit door hagen, bomen en gras in de straten maar ook door het groen van de percelen;
- intieme, smalle straten van klinkers en kinderkopjes met subtiel onderscheid tussen gebruik door auto, fietser of voetganger;
- organisch gegroeid met verrassende plekken in de openbare ruimte;
- ongedwongen structuur door overwegend vrijstaande bouwvolumes;
- kleinschalige bebouwing van één bouwlaag met een kap;
- traditionele, overwegend historiserende architectuur met een grote variatie in beeld tussen verschillende bouwvolumes maar ook een grote mate van samenhang door beperkt palet van materialen en kleuren.

Het traditionele Brabantse dorp heeft een sterke relatie met het landschap, veelal vormden akkerbouw, veeteelt en andere vormen van landbouw de voedingsbron voor het ontstaan. De randen van het dorp naar het landschap zijn rafelig waarbij de relatie met het landschap op verschillende manieren voelbaar is. Naast visuele relaties zijn er ook fysieke verbindingen in de vorm van paden vanuit het dorp naar buiten. Tot slot heeft elk dorp een duidelijk eigen silhouet waarmee het van veraf zichtbaar is. Vaak is het hoogste punt de kerk, centraal in het dorp aan de Brink maar ook andere stedenbouwkundige markeringen kunnen bijdragen aan de herkenbaarheid van het dorp.





*íntiem, stenig, ook hoge goot*



*íntiem, groen*



*ruím, groen, open*



*ídyllísch, romantísch*

# Het Brabantse dorp<sup>2</sup>

## Het moderne, eigentijdse Brabantse dorp

Bovenstaande kenmerken zijn belangrijke ingrediënten bij het ontwerpen van het nieuwe dorp Huysackers. De tijden zijn echter veranderd waardoor we de kenmerken van toen hebben vertaald naar de wereld van nu. Belangrijke verschillen met het traditionele dorp zijn onder andere het hogere autobezit waardoor er veel meerparkeerplaatsen en auto's aanwezig zullen zijn. Daarnaast krijgt het dorp een gevarieerder woonprogramma met ook rijwoningen die een nieuwe schaal bouwblok toevoegd. Ook de woonwensen van de 'moderne' mens zijn veranderd, dat uit zich onder ander in de wens naar meer ruimte in de woning. Hierdoor zijn de bouwvolumes overwegend hoger, twee bouwlagen met kap. Tot slot zal Huysackers een duurzaam dorp worden met nul-op-de-meter-woningen.

Het traditionele Brabantse dorp kan dus niet meer één op één worden nagebouwd. Maar we kunnen wel een moderne invulling geven aan het wonen in een nieuw Brabants dorp. Dat is wat we voor Huysackers voor hebben.

## Een bedachte historie

***Waarschuwing!** De hieronder beschreven geschiedenis is een verzonnen verhaal dat wij compleet uit onze duim hebben gezogen maar waarmee we wel betekenis geven aan de ruimtelijke structuur, de bijzondere plekken in de openbare ruimte en de karakteristieke gebouwen in het dorp. Hiermee krijgt Huysackers een verhaal waarmee ontwerpkeuzes in het stedenbouwkundig plan, maar ook later bij de inrichting van de openbare ruimte en in de architectuur van de bebouwing, een verbinding aangaan met de plek en haar (bedachte) historie.*

*Het verhaal, er was eens...*

*Huysackers was een kleine agrarische nederzetting in de nabijheid van de beek waarbij de boeren op de grens van de natte broeklanden en de zandgrond hun koeien lieten grazen. De paden van de boerderijen naar de weiden groeiden uit tot zandwegen en op het kruispunt van twee van deze wegen werd er een eeuw later een klooster en een zusterhuis gebouwd. De Roskam was één van deze wegen en is de oost-westverbinding van Veldhoven, via Sittert naar Knegsel. De andere weg is de noord-zuidroute en deze loopt van Schoot naar Oerle.*



1



2



3

Veldhoven



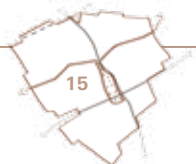
## Het Brabantse dorp **2**

*De kleine nederzetting kreeg al snel betekenis in de handelsroute van oost naar west en het begin van het dorpslint ontstond. Langs de Roskam werden verschillende woningen gebouwd en een herberg en de voor deze streek zo kenmerkende langgevelboerderij. De noordzuidroute kruist ten noorden van het klooster een lager gelegen beekdal. Bij een doorwaadbare plek op deze route is lang geleden het Tolhuys gebouwd.*

*De ruimte tussen Tolhuys en Klooster was als centrale plek belangrijk voor de nederzetting. Rond deze plek werden verschillende woningen gebouwd en de Brink was geboren.*

*In de achttiende eeuw werd in het beekdal de eerste leem afgegraven en gebruikt voor het bakken van stenen. Deze plek groeide uit tot een kleine steenfabriek en de eerste directeur liet een mooi groot huis bouwen aan de Antwerpsebaan.*

*De bebouwing langs de verschillende wegen neemt in aantal toe en langzaam verdicht het dorp Huysackers tot het huidige dorp. Een dorp met een historisch gegroeide structuur, een groene brink centraal in het dorp, andere open plekken, afwisselende randen naar het landschap, duidelijke relaties met het landschap en een kenmerkend silhouet van kloostertoren en schoorsteen.*





ANTWERPSEBAAN

ROSKAM

ZILVERBAAN



Stedenbouwkundig plan Huysackers



*Plan*



BRINK

MANTEL



KERN

RAND



# Stedenbouwkundig plan

## Ruimtelijke opbouw

Huysackers is een groen dorp rond het kruispunt van twee wegen: de Roskam in oost-westrichting en een doorgaande fietsroute in noord-zuidrichting. Centraal in het dorp ligt een langgerekte Brink waar de meeste voorzieningen omheen zijn gesitueerd. Ten noorden van de Brink ligt een laag gelegen groene zone, het beekdal. Hier wordt het water uit het dorp verzameld in greppels en vervolgens afgevoerd naar het landschapspark buiten het dorp.

Rond de Brink verandert de identiteit en het beeld van het dorp van intiem en stenig in de kern naar ruim en groen aan de rand. Deze concentrische opbouw krijgt een vertaling in de ruimtelijke structuur en de inrichting van de openbare ruimte. De verschillende zones rond de Brink zijn:

1. de kern: compact, intiem, stenig;
2. de mantel: compact, groen
3. de rand: ruim, groen, rafelig

Naast het verschil in identiteit en beeld, onderscheiden de zones zich ook door de bebouwingsdichtheid. Deze neemt naar de randen toe af waardoor de meeste rijwoningen zich in het hart van het dorp bevinden en de meeste vrijstaande woningen aan de rand zijn gesitueerd.

In oost-west richting kent de Roskam een duidelijke eigen identiteit en beeld. Deze straat heeft de kenmerken van een dorpsstraat met organisch gegroeide en gevarieerde lintbebouwing.

## Ruimtelijk raamwerk

Het samenspel van openbare ruimte en bebouwing, het ruimtelijk raamwerk, versterkt de dorpsidentiteit van Huysackers. Dit raamwerk volgt de landschappelijke structuur van het Kempische landschap. Veelvormige kavels, geknikte straten, verrassende doorzichten en besloten plekken vormen een even-



Ruimtelijke opbouw dorp





Ruimtelijk raamwerk Huysackers





*Beekdal*

# Stedenbouwkundig plan 3

wichtig geheel. De bebouwing aan weerszijden van het raamwerk vormt samen met de bomenrijen de wanden of de coulissen. Gezamenlijk begeleiden ze de verschillende ruimten, kaderen ze plekken in of geven ze betekenis aan de verschillende zichtlijnen in het dorp.

In het raamwerk zijn verschillende structuren opgenomen zoals verkeer, water en groen, die gezamenlijk de openbare ruimte van het dorp maken. De verkeersstructuur voor de gebruikers van de openbare ruimte, auto, fiets en voetganger. De waterstructuur voor afvoer en berging van regenwater in het gebied. En de groenstructuur als ruimtelijke drager van het dorp. Deze structuren sluiten zorgvuldig aan op de structuren buiten het dorp. Voor de auto naar de Zilverbaan, voor fietsers naar Veldhoven, Oerle en de Campus en voor de voetganger, het water en het groen sluiten de structuren aan op het ontwerp van het Landschapsplan.

Binnen het ruimtelijk raamwerk is naast het stratenpatroon een aantal bijzondere plekken duidelijk herkenbaar; de Brink, het Beekdal, het pleintje, het parkje en een hofje.

### *De Brink*

De Brink is als centrale, groene ruimte dé ontmoetingsplan van het dorp. De Brink heeft een openbaar karakter met verblijfsmogelijkheden in de vorm van bankjes, een kiosk en wellicht een kunstwerk of een speelobject. De aangrenzende bebouwing heeft een duidelijke relatie met de Brink en huisvest verschillende (maatschappelijke) functies.

### *Beekdal*

Het Beekdal wordt een autoluwe, deels autovrije zone in het dorp waar de waterberging en de groene woonkwaliteit het ruimtelijk beeld bepalen. De aangrenzende bebouwing oriënteert zich maximaal op deze zone en er wordt alle ruimte aan voetgangers en spelende kinderen geboden.





*Plekken in het raamwerk*



*Pleintje*



*Parkje*



*Hofje*

### *Pleintje*

Het pleintje is een besloten, stenige ruimte net achter de Brink. Een bijzondere bestrating met een paar grote bomen en wellicht een waterpomp, een kunstwerk of een speelobject vormen een kleinschalige, informele plek in het dorp.

### *Parkje*

Het parkje is een groene ruimte net achter de Brink. Gras, hagen, mooie bomen en wellicht een kunstwerk of speelobject vormen een kleinschalige, vriendelijke plek in het dorp.

### *Hofje*

Het hofje is een intieme, met bebouwing omsloten woonhof met een groene ruimte in het midden. Het wonen in dit hof heeft een eigen sfeer waarbij het collectief inrichten en beheren van het hof tot de mogelijkheden behoort.

### *Stratenpatroon*

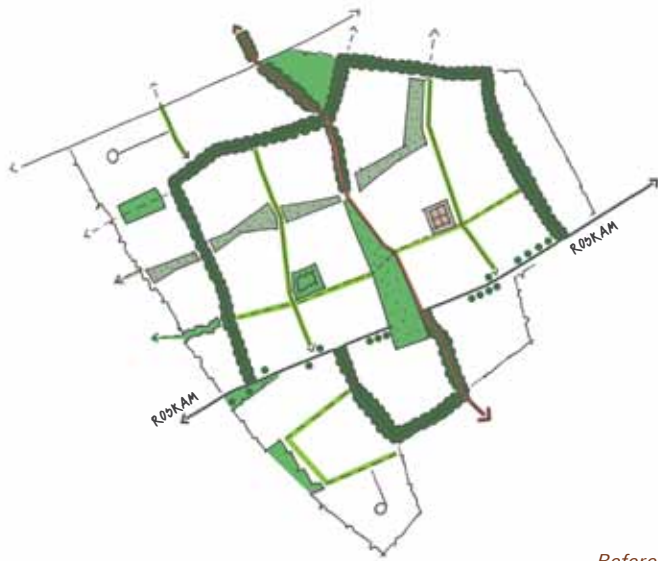
Het stratenpatroon van Huysackers biedt ruimte aan verschillende gebruikers; auto, fietser en voetganger. Afhankelijk van de functie van een straat binnen het raamwerk is de verkeersfunctie dan wel de verblijfsfunctie bepalend voor de inrichting.



Binnen het raamwerk is voor de auto een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de hoofdontsluiting van het dorp; de Roskam met de Dorpslaan en de meer informele woonstraten tussen de Brink en de Dorpslaan. De hoofdontsluiting heeft een primaire verkeersfunctie en daarom zijn in het profiel van de Roskam, de Dorpslaan én de Brink naast de rijbaan aparte trottoirs opgenomen voor de voetganger. Tussen Roskam, Brink en Dorpslaan liggen groene woonstraten, de Karrepaden. Deze Karrepaden vormen een informeel netwerk in het dorp waarbij de verblijfsfunctie voorop staat. In dit profiel is het onderscheid tussen de verschillende gebruikers minder formeel.

In noord-zuidrichting wordt een doorgaande fietsroute opgenomen in het dorp. De fietser maakt op deze route gebruik van de aanwezige straten waarbij in het inrichtingsplan specifieke aandacht wordt besteed aan de eventuele voorrangssituaties.

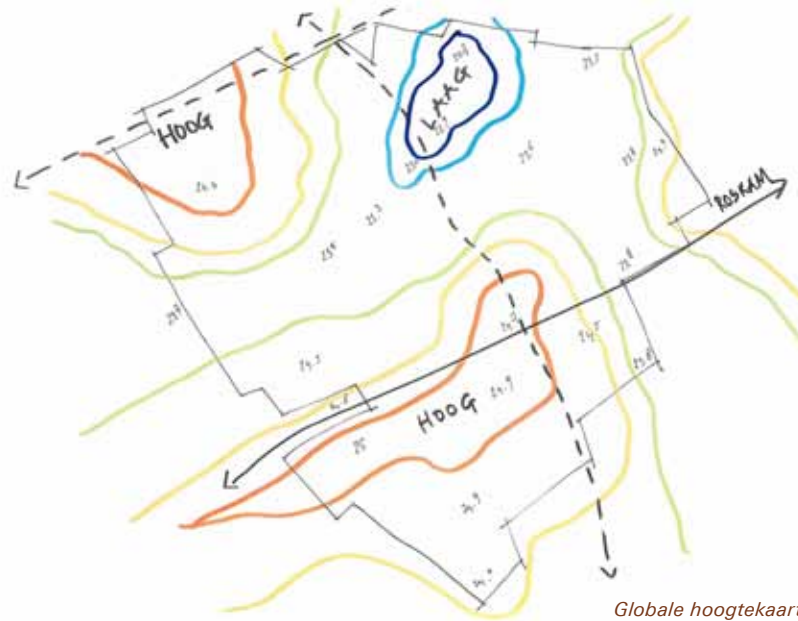
Voor voetgangers zijn onder andere vanaf de Brink, langs het Beekdal en naar het omliggende landschapspark aparte paden of steegjes opgenomen.



*Referentiebeelden waterberging in het dorp >*







*Globale hoogtekarta*



*Principe watersysteem*

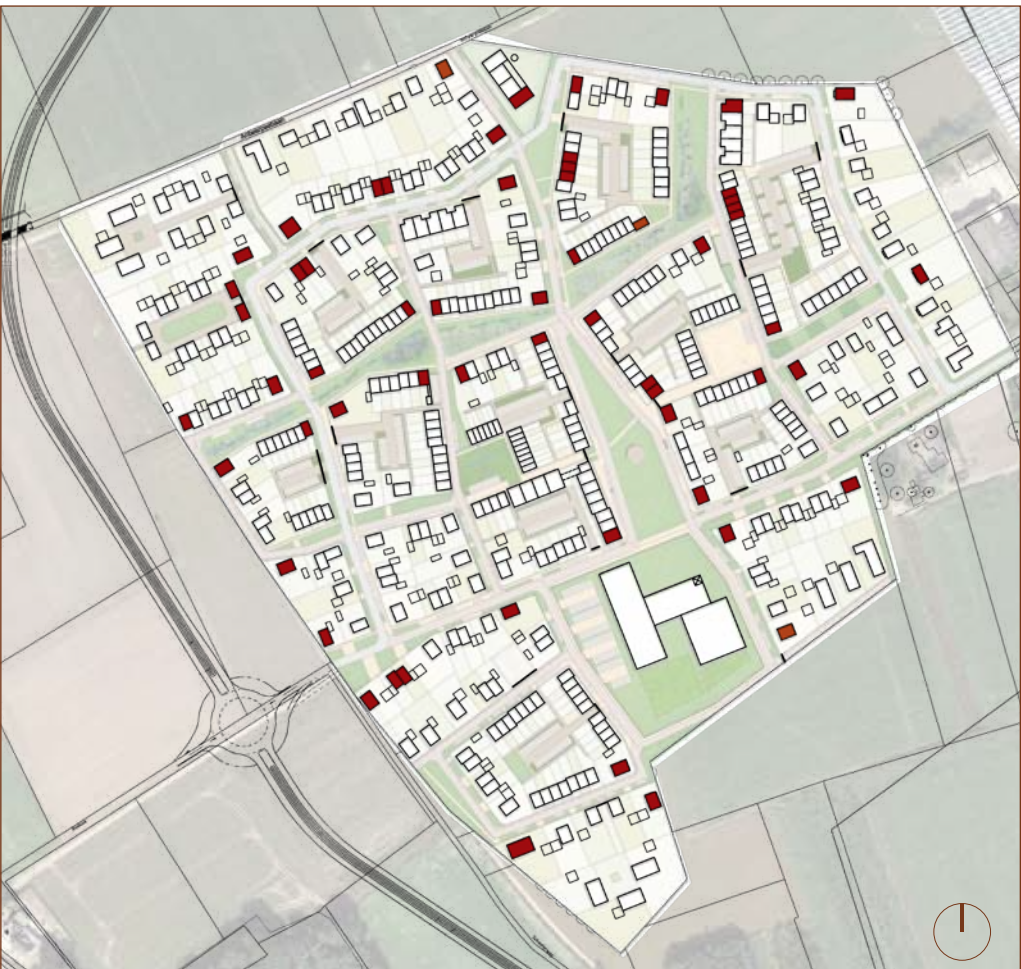
# Stedenbouwkundig plan 3

## *Waterstructuur*

In de laagst gelegen zone in het dorp is het Beekdal gesitueerd, dé plek waar een groot deel van het regenwater wordt opgevangen. Vanuit de aangrenzende straten stroomt het water via goten of bermen af naar de greppels waarbij de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied zoveel mogelijk worden benut. In het beekdal liggen greppels die het water tijdens natte periodes kunnen bergen en het water vervolgens afvoeren richting de randen van het dorp. Ten zuiden van de Roskam wordt het water via de straten naar de randen van het dorp geleid.

Het zichtbaar afvoeren van regenwater maakt het water beleefbaar in het dorp, zorgt voor bewustwording bij bewoners en in het beekdal is het tevens een aanleiding voor spelen. Dat betekent onder andere dat het water zoveel mogelijk via open goten wordt vervoerd en dat op de kruispunten, met name met het Beekdal, een bijzondere gootdetailering wordt aangebracht. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.



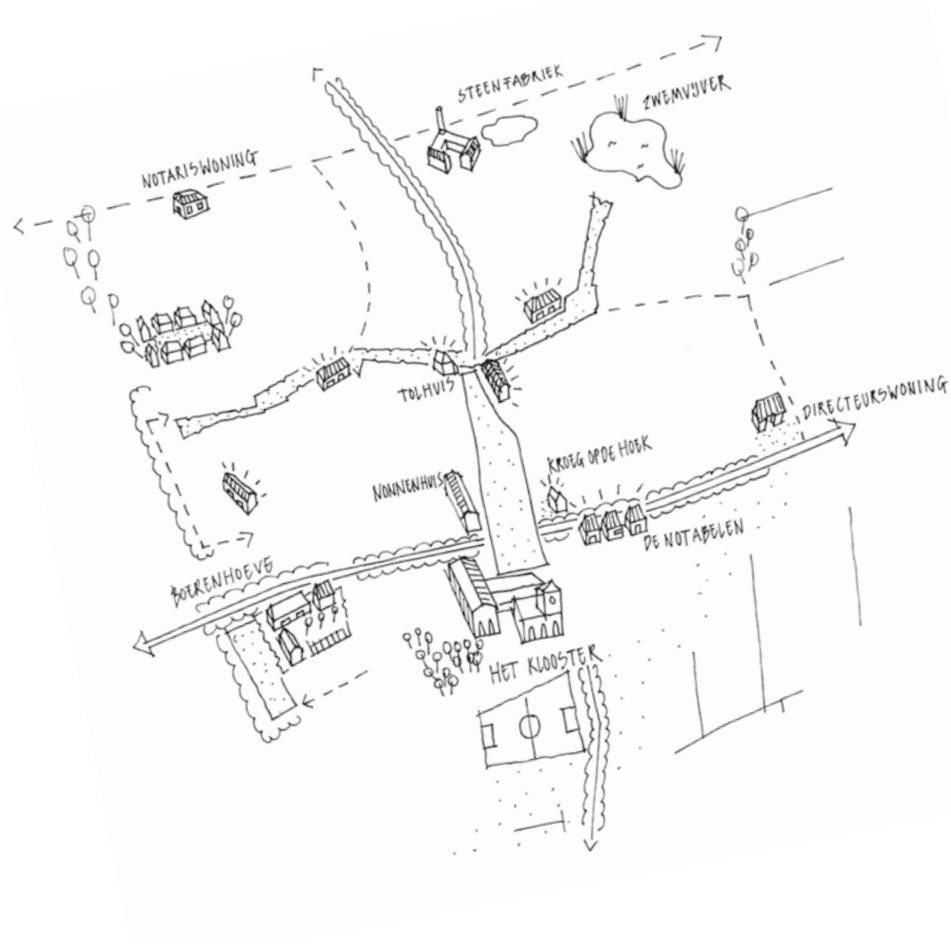


*Blikvangers*



*Voorgevels en hoekgevels met tweezijdige oriëntatie*

# Stedenbouwkundig plan 3



Specifieke bebouwing

## Bebouwing

De beleving en het beeld van de openbare ruimte in het dorp wordt mede bepaald door de positie en de vormgeving van de bebouwing. Hierin spelen de 'specifieke gebouwen' vanuit de bedachte historie een belangrijke rol. Daarnaast heeft ook de bebouwing in de zichtlijn van de straten, de zogenaamde 'blikvangers' een grote waarde voor de beleving van de openbare ruimte. Tot slot is het in het dorp belangrijk dat er een sterke relatie is tussen de openbare ruimte en de aangrenzende bebouwing. Met name op hoeken van bouwblokken krijgt de bebouwing een dubbele oriëntatie met voldoende gevelopeningen in de voor- én zijgevel. Op sommige hoeken is het bovendien wenselijk dat de entree van de woning in de zijgevel is gesitueerd. Op de hiernaast geplaatste kaarten is aangegeven op welke plekken dit in het stedenbouwkundig plan van belang is.

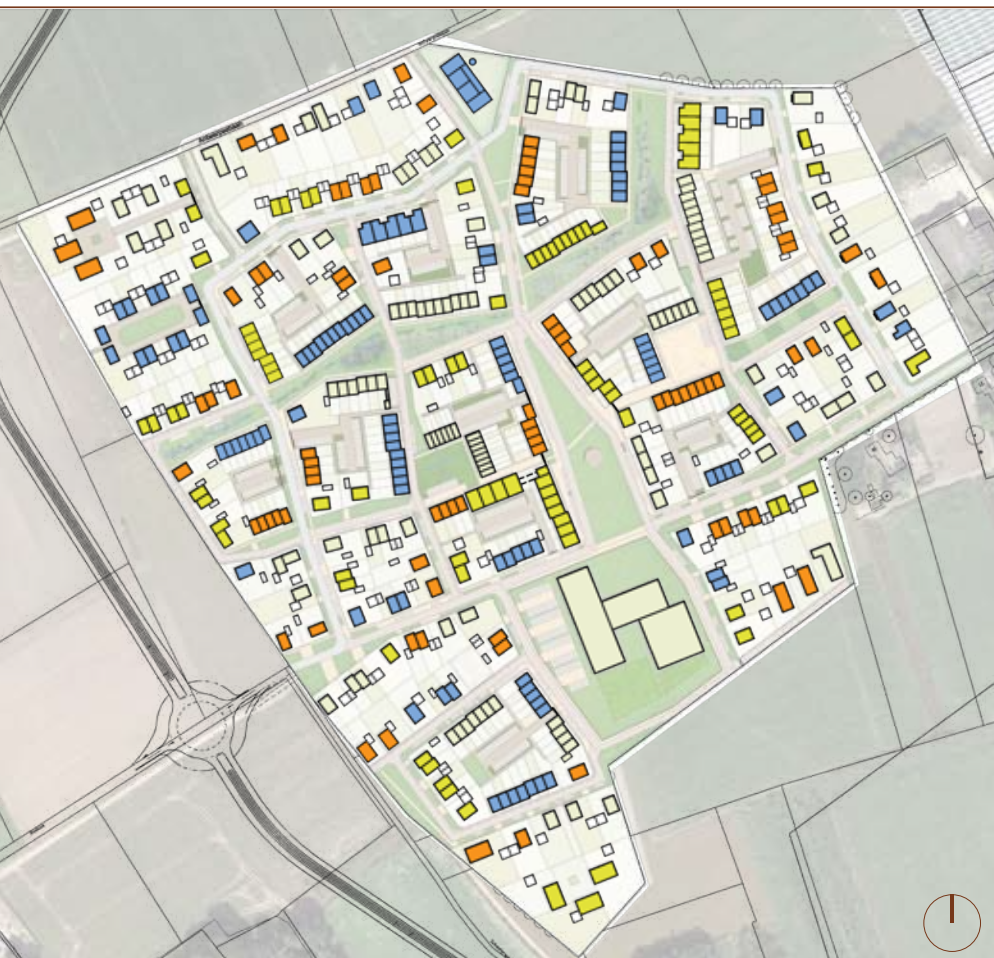
## Specifieke gebouwen

Vanuit de bedachte historie voor Huysackers zijn specifieke gebouwen aan te wijzen die het verhaal van het dorp vertellen. Deze gebouwen staan op een bijzondere plek, hebben een karakteristieke vorm en zijn bijzondere herkenningspunten in de structuur van het dorp.

Zo liggen aan de Brink het *Klooster* en het *Zusterhuis* (bijvoorbeeld ten behoeve van een multifunctionele accommodatie of begeleid wonen) waarbij de toren van het Klooster deel uitmaakt van het silhouet van het dorp. Aan de Brink ligt ook de *Kroeg op de hoek* en een *langgevelboerderij*.

Op de plek waar de fietsroute het beekdal kruist staat het *Tolhuis* en nabij het laagste punt in het dorp staat een appartementengebouw in de vorm van een





*Architectenverdeling*



*Bouwhoogte*

# Stedenbouwkundig plan 3

*Steenfabriek.* Ook de schoorsteen bij de steenfabriek draagt bij aan de herkenbaarheid van het dorp vanuit het omliggende landschap.

Verder zijn in het dorp nog de directeurswoning, de notariswoning en de woningen van de notabelen aanwezig en zijn verschillende langgevelboerderijen, bijzondere boerenerven en een woonhofje te vinden. Deze specifieke gebouwen hebben een bijzondere betekenis voor de leesbaarheid van het dorp. Ze krijgen in het beeldkwaliteitplan speciale beeldkwaliteitscriteria mee zodat ze in het beeld ook echt de 'specials' van Huysackers worden.

## **Dorpse bebouwing**

Naast de positionering ten opzichte van de openbare ruimte levert ook het ontwerp van de bebouwing een grote bijdrage aan de dorpse identiteit. In het traditionele Brabantse dorp is de korrel van de bebouwing gevarieerd van kleine schuurtjes en vrijstaande woningen tot boerderijen en grote schuren. Ook de bouwvolumes variëren in maat waarbij de goot over het algemeen laag hangt en de hoogte van de nok verschillend is. Tot slot zijn de gebouwen in een traditioneel Brabants dorp ook zeer verschillend in beeld; architectuur maar ook materialen en kleuren, hoewel er door het toepassen van een bepaald palet aan materialen en kleuren juist ook samenhang is. Dit evenwicht tussen variatie en samenhang is kenmerkend in een dorp en is ook een belangrijk thema voor de uitwerking van de bebouwing in Huysackers.

Een goed middel om het gevarieerde beeld ook in een projectmatig ontwikkeld, modern dorp te krijgen is de verdeling van architecten over de woningen. Door bijvoorbeeld nooit meer dan twee aangrenzende bouwblokken door

hetzelfde architectenbureau te laten ontwerpen ontstaat vanzelf verschil in architectonisch beeld en met name ook in de detaillering.

In het stedenbouwkundig plan is een grote variatie aan bouwvolumes opgenomen. Doordat het woningbouwprogramma van het moderne dorp, in tegenstelling tot die van het traditionele dorp, ook veel rijwoningen kent, zijn er in Huysackers meer langere bouwblokken aanwezig. De schaal van deze bebouwing krijgt een dorps beeld door te spelen met bijvoorbeeld de goothoogte, de rooilijn, de kaprichting, de materialen en kleuren en/of de detaillering. Deze middelen zijn belangrijke ingrediënten in het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan worden de specifieke criteria voor de verschillende lagen en schaalniveaus in het plan verder uitgewerkt. Daarbij is een onderscheid gemaakt in criteria voor de volumes, het gevelontwerp, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik. Voor de specifieke bebouwing, de 'specials' zijn aanvullende criteria opgenomen zodat deze gebouwen ook echt de pareltjes van het dorp worden. Tot slot zijn ook voor bebouwing op belangrijke plekken in het dorp, de 'blikvangers' aan het einde van zichtlijnen, en de bebouwing op hoekpunten van het ruimtelijk raamwerk, aanvullende criteria gegeven.

## **Erfscheidingsen**

Naast een grote variatie aan bebouwingsvormen, woningtypologieën en architectuur draagt ook een variatie aan erfscheidingsen bij aan het dorpse beeld van Huysackers. Verschillende typen hagen, hekjes, muurtjes, lage en hoge





### *Erfscheidingsen*

- stoepenzone
- lage haag
- lage erfscheiding, nader te bepalen
- veranda
- hoge haag
- hoge erfscheiding, nader te bepalen
- uniform mee-ontworpen erfscheiding, combinatie van bergingen en poorten



# Stedenbouwkundig plan 3

erfscheidingen maar ook stoepenzones en veranda's kunnen worden toegepast. Belangrijk is dat er een dorps beeld ontstaat waarbij de ene keer variatie en de andere keer juist samenhang wordt gewenst. Op bijgaand kaartbeeld is een suggestie gegeven van waar welke erfscheidingen gedacht zijn. Uitgangspunt is dat de erfscheiding als onderdeel van het bouwplan door de betreffende (landschaps)architect wordt mee-ontworpen. Dit geldt ook voor erfscheidingen aan de achterzijde van woningen die grenzen aan de parkeerhoven.

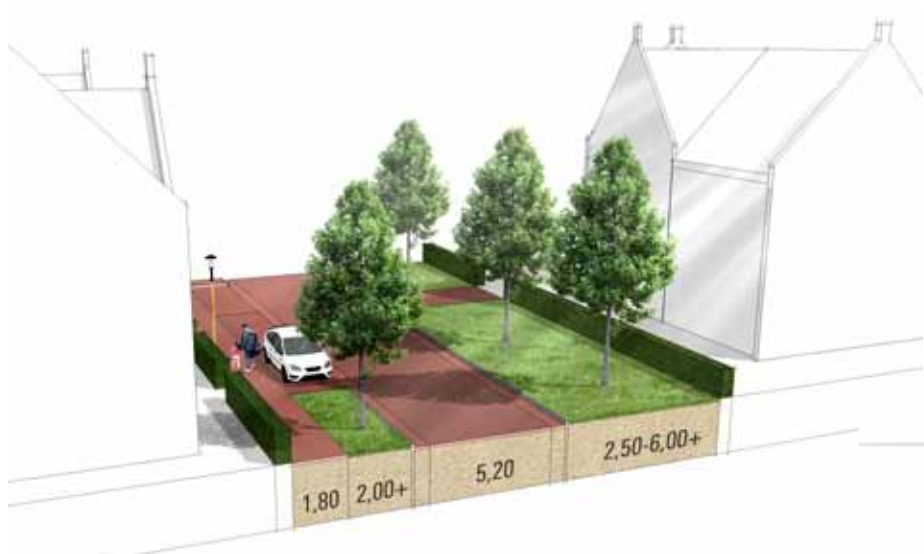
## **Dorpsrand en landschapspark**

De rand van het dorp krijgt op de overgang naar het landschapspark een gevarieerde uitwerking. In het stedenbouwkundig plan zijn naast privé achtertuinen en zijtuinen, op sommige plekken ook openbare straten of groene plekken met voortuinen van woningen aan het park gesitueerd.

Bij de achter- en zijtuinen wordt de privacy in de tuinen gewaarborgd door eventuele functies en paden in het park op afstand te leggen. Door het aanbrengen van hoogteverschillen, beplanting en greppels voor waterberging langs de dorpsrand wordt ook een fysieke barrière tussen tuinen en park gecreëerd.

Op de plekken waar het park in een openbare setting aansluit op Huysackers wordt het landschap beleefbaar en zichtbaar in het dorp. De inrichting van deze plekken wordt integraal vanuit Huysackers en Landschapspark bekeken. Hierbij geeft de keus voor de vormgeving van het groen en de bomen, specifieke waarde aan het landschappelijk karakter van de plek. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er plekken met extensief gemaaid en dus hoger gras op de overgang van het park in het dorp liggen. Dat de greppels ten behoeve van de waterberging op de rand van het dorp worden gecombineerd met specifieke beplanting die de overgang van dorp naar landschap zichtbaar maakt. Of dat er in de afweging van verharding op de rand van park naar dorp specifieke keuzes worden gemaakt.

Het ontwerp van het landschapsplan wordt op hoofdlijnen opgesteld. Hierin wordt de input vanuit het waterstructuurplan meegenomen. In het inrichtingsplan van Huysackers worden de randen van het dorp integraal met het landschapsplan uitgewerkt.



*Roskam*



*Dorpslaan*





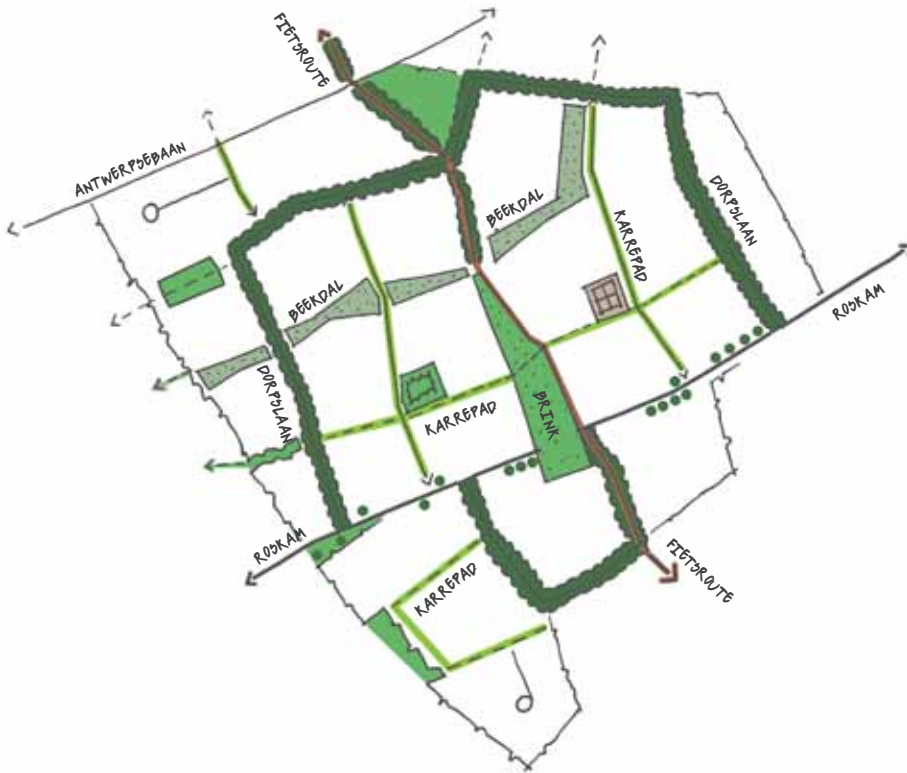
## Openbare ruimte

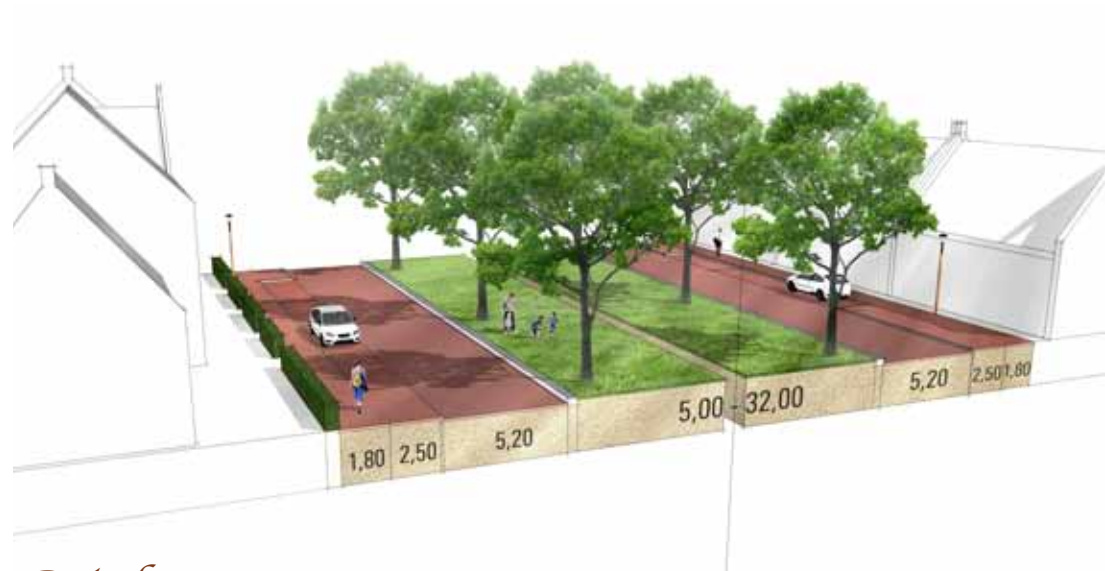
De inrichting van de openbare ruimte is van grote invloed op het uiteindelijke dorps beeld van Huysackers. In een dorp is de openbare ruimte van oudsher functioneel, er wordt zorgvuldig met ruimte omgegaan, de materialisatie is eenvoudig en van hoogwaardige kwaliteit en naast verharding is er ook veel aandacht voor groen in de vorm van bermen, hagen en bomen. De auto en dan met name de geparkeerde auto is geen dominante verschijning in het straatbeeld.

### Principes inrichting

Voor Huysackers betekent dit dat we uitgaan van functionele groene profielen. Er is daarbij een duidelijk onderscheid tussen straten met een verkeersfunctie en straten met een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie is met name toebedeeld aan de Roskam, de Dorpslaan en de Brink. Deze straten hebben een duidelijke rijbaan, een vrijliggend trottoir en een meer formele detaillering met duidelijk herkenbare trottoirbanden. De verblijfsfunctie is meer van toepassing op de Karrepaden, het Beekdal en naar de randen van het dorp. In deze straten en plekken is de inrichting meer informeel, is het groen dominant, is er minder onderscheid tussen rijbaan en trottoir en wordt de bestrating op één niveau aangelegd.

De materialisatie bestaat voor het hele dorp uit een gebakken klinkerverharding eventueel aangevuld met kinderkopjes of keitjes. Er is daarbij geen onderscheid gemaakt in materialisatie van de rijbaan, het trottoir en het parkeren in de openbare profielen. Wel kan er sprake zijn van verschillende kleuren en verschil in legverband.





*Brink*



# Openbare ruimte 4



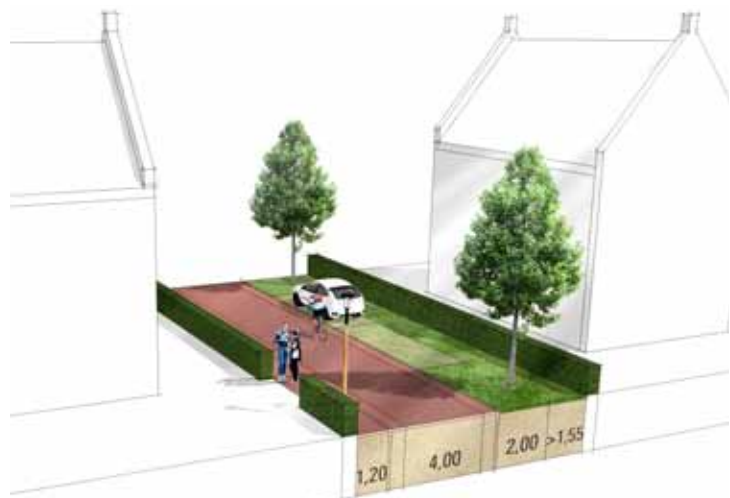
Om zoveel mogelijk auto's uit het straatbeeld te houden zijn de parkeerplaatsen van alle bewoners op het eigen kavel óf aan de binnenzijde van de verschillende bouwblokken gesitueerd. Dit betekent dat alleen de parkeerplaats voor bezoekers is opgenomen in de openbare ruimte in de vorm van langsparkeren en incidenteel in een parkeerkoffer haaks op de straat.

De openbare ruimte van Huysackers bestaat uit verschillende straten en plekken die in hun inrichting bijdragen aan de oriëntatie in en herkenbaarheid van het dorp. In het inrichtingsplan wordt dit, op basis van de uitgangspunten zoals in dit hoofdstuk beschreven, verder gedetailleerd.

## **Straatprofielen**

**Roskam:** is het dorpslint van Huysackers. Een groene straat met in ieder geval aan één zijde een trottoir en langsparkeren. Aan weerszijden van de rijbaan zijn groene bermen aanwezig met een variërende breedte. Hierdoor is er altijd voldoende ruimte voor bomen langs de weg en is ook de berging van regenwater mogelijk binnen het profiel.

**Dorpslaan:** is de hoofdontsluiting voor autoverkeer die als een lus door het dorp loopt. Deze laan heeft een rijbaan met aan één zijde langsparkeren en aan de andere zijde een groenstrook van tenminste 3,0 meter breed. Aan minimaal één zijde is een trottoir aanwezig. Door de dorps opzet en het geknikte verloop van de laan ontstaan er interessante verbredingen in het profiel. Op deze plekken geeft een extra grote boom of een verbreed trottoir een verbijzondering wat het dorps beeld versterkt.



*Karrepad*



*Beekdal*



# Openbare ruimte 4



**Brink:** is de centrale groene ruimte in het hart van het dorp. Aan weerszijden is een rijbaan met parkeren en een trottoir aanwezig. Het centrale groen heeft een belangrijke functie in het dorp, hier bevindt zich een aantal grote bomen maar ook een plek om te verblijven en wellicht om te spelen. Door het groen met brede trottoirbanden verhoogd aan te leggen krijgt het nog meer betekenis op de Brink. Over de oostzijde gaat het doorgaande fietspad over de Brink. Een eventueel asymmetrisch ontwerp van de Brink is hierdoor wellicht wenselijk en wordt in het inrichtingsplan verder onderzocht.

**Karrepaden:** zijn de informele woonstraten tussen de Roskam, de Dorpslaan en de Brink. Het profiel is compact met een rijbaan die deels wordt ingestraat voor de voetganger. In de groene berm is langsparkeren aanwezig dat bijvoorbeeld in een halfopen bestrating kan worden uitgevoerd. Ook hier varieert de breedte van het profiel door het geknikte verloop van de straten. De verbredingen die hierdoor ontstaan geven de straten een gevarieerd beeld dat wordt vergroot door het plaatsen van bomen op dit soort plekken of het aanleggen van een kleine parkeercoffer.

**Beekdal:** is de brede groene zone op de laagst gelegen plek van het plangebied. Delen van deze zone zijn autovrij en delen zijn wel toegankelijk door middel van een informele straat, vergelijkbaar met het Karrepad. De waterberging van een groot deel van Huysackers vindt in dit Beekdal plaats. Groene greppels en specifieke beplanting geven het beekdal een eigen karakter. De breedte is gevarieerd waardoor steeds weer andere ruimtes en zichtlijnen ontstaan. In deze zone is ook veel ruimte voor speelplekken.





*Poorten en entrees*

- stenen poort - kern
- groene poort - mantel
- poort naar erf of hof
- kleine poort



## Plekken en poorten





In de openbare ruimte of op de overgang van de ene naar de andere (openbare) plek worden poorten toegepast om plekken bijzonder te maken, een ruimte af te baken of om bijzondere entrees of overgangen te creëren. De vormgeving van deze poorten is afhankelijk van de plek in het dorp maar ook van de functie.

In de kern van het dorp, vanaf de Brink naar de achterliggende plekken, zijn het stenen poorten die als penanten worden gecombineerd met een stalen hek of als echte poort over de straat worden uitgevoerd.

De toegang naar een parkeerterrein aan de binnenzijde van een bouwblok, wordt als groene poort uitgevoerd. Dit kunnen stalen hekken of houten poorten gecombineerd met groene hagen zijn. Tot slot is er een aantal specifieke toegangen tot de woonerven en het hofje waar de poort als onderdeel van het architectonisch ontwerp wordt meegenomen.



*Principe parkeren op binnenterrein*

-  bouwblok
-  openbaar parkeren
-  privé parkeren op eigen kavel
-  privé parkeren omwonenden

## Parkeren

De (geparkeerde) auto is in het traditionele dorp niet dominant aanwezig in het straatbeeld. In Huysackers hebben alle woningen daarom minimaal één eigen privé parkeerplaats. Bij de duurdere woningen zijn dat altijd twee opstelplekken op het kavel en bij de middeldure en goedkope (rij)woningen zijn de parkeerplaatsen voor bewoners aan de binnenzijde van de bouwblokken gesitueerd. Langs de toegang tot deze binnenterreinen worden privé-parkeerplaatsen gecombineerd met openbare parkeerplaatsen. Er wordt altijd een zichtbaar onderscheid gemaakt in de inrichting tussen privé- en openbare parkeerplaatsen. Op deze manier is er langs de straten minder parkeer ruimte noodzakelijk waardoor ruimte wordt gecreëerd voor groen en bomen.



*Speelplekken*

- speelplek op blokniveau
- speelplek op buurtniveau
- speelplek op wijkniveau





De gemeentelijke parkeernormen die voor Huysackers zijn meegegeven zijn gedifferentieerd naar financieringscategorie:

- duur: 2,1 parkeerplaats per woning
- middelduur: 2,0 parkeerplaats per woning
- goedkoop: 1,8 parkeerplaats per woning.

Altijd geldt dat bij de doorrekening van de parkeerbalans 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt aangelegd (t.b.v. bezoekers). In de bijlage is de parkeerbalans opgenomen.

### **Straatmeubilair en andere elementen**

Bij de inrichting van de openbare ruimte hoort naast de verhardingselementen en het groen ook het straatmeubilair zoals bankjes, hekjes, paaltjes en verlichtingselementen. De uiteindelijke keus voor deze elementen vindt plaats in het inrichtingsplan maar voor het beeld is het belangrijk dat deze elementen bijdragen aan het dorps beeld van Huysackers. Daarbij speelt de vormgeving maar zeker ook de kleur een belangrijke rol. De kleurstelling is terughoudend en ondergeschikt aan het groene beeld.

Voor de straatverlichting worden armaturen gekozen die passen bij het dorps beeld. In het inrichtingsplan wordt een verlichtingsplan opgenomen waarbij een duurzame, slimme straatverlichting die reageert op beweging onderzocht gaat worden.

Ook nutskasten, trafo's, POP-kasten en andere elementen ten behoeve van de NUTS-voorzieningen in de wijk moeten zo goed mogelijk in het ontwerp van de openbare ruimte worden geïntegreerd. Dit betekent dat zo snel mogelijk

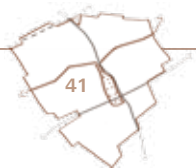
duidelijk moet zijn hoeveel elementen het betreft en wat de afmetingen ervan zijn. Het opnemen van deze elementen in de bebouwing, erfscheidingen, poorten of het groen verdient de voorkeur. Wanneer ze solitair geplaatst worden, zal de uitvoering en de kleur moeten passen bij de directe omgeving.

### **Speelplekken**

Er zijn in het stedenbouwkundig plan van Huysackers verschillende speelplekken opgenomen. Naast de formele speelplekken biedt het dorp en met name het beekdal ook veel mogelijkheden voor spelaanleidingen. Spelen moet niet voorspelbaar maar vooral ook avontuurlijk zijn. Door in het groen bijvoorbeeld een aantal keien of boomstammen te plaatsen of spel te combineren met de waterberging ontstaan voor kinderen interessante aanleidingen om te spelen. Het natuurlijke karakter en materialisatie van de speeltoestellen is een belangrijk uitgangspunt voor het spelen in Huysackers en in het landschapsplan. Een integraal ontwerp voor dit spelen maakt deel uit van het op te stellen inrichtingsplan. Binnen Huysackers zal binnen het speelplan voldoende plek moeten zijn voor kinderen in de verschillende leeftijdscategorieën, rekening houdend met de daarbij horende loopafstanden tot de woning. Bij de speelplekken voor kleine kinderen wordt een combinatie gemaakt met zitelementen.

### **Hondenuitlaatvoorzieningen**

Voorzieningen voor het uitlaten van honden, zoals uitlaatterreinen, uitlaatroutes en losloopgebieden zijn in het landschapspark opgenomen. De routes in het dorp naar deze voorzieningen zijn opgenomen in de padenstructuur van Huysackers.





# Duurzaam Huysackers

Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftige buien en droge zomers. Daar moeten we volgens de verschillende klimaat-scenario's in de toekomst in Nederland rekening mee houden. Tegelijkertijd neemt de omvang van het stedelijk gebied toe en is een steeds groter deel daarvan verhard of bebouwd. In het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie spreekt Nederland de ambitie uit om de bebouwde omgeving in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust te hebben ingericht. Daarnaast heeft minister Kamp eind 2016 de Energieagenda gepresenteerd die aangeeft hoe in Nederland in 2050 nauwelijks nog CO2 wordt uitgestoten. Veldhoven heeft deze ambities voor Huysackers concreet gemaakt. Er is daarbij op het gebied van energie een duidelijke keus gemaakt door alle woningen uit te voeren als Nul Op de Meter (NOM) woningen en geen gasnet meer aan te leggen in het dorp. Naast de energieambitie moeten de woningen op de overige duurzaamheidsthema's een gemiddelde GPR score behalen tussen 7,5 en 8. Ook is er een duidelijke ambitie uitgesproken op het gebied van water. Hierbij wordt het regenwater zoveel mogelijk (zichtbaar) opgevangen in het dorp en uiteindelijk afgevoerd naar de Poelenloop zodat daar vernatting kan optreden en de ecologische en natuurwaarden worden vergroot.

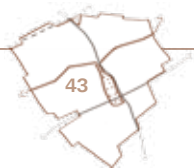
## Water

Voor het thema water betekenen de ambities dat we al het regenwater dat valt in het dorp zoveel mogelijk bovengronds zullen afvoeren naar de lagere delen in de wijk. Hiertoe wordt een systeem van goten en greppels ontworpen waarbij zowel het water dat op straat valt maar ook het water dat op de daken valt wordt opgevangen binnen het plan. Via greppels wordt het water

vervolgens naar de randen van het dorp geleid waar het via een systeem van sloten en greppels zijn weg vindt naar de Poelenloop ten zuidwesten van Huysackers. Dit omdat we op een verantwoorde manier moeten omgaan met hemelwater en grondwater. Voor Huysackers is met de ruimtelijke structuur en met name de ligging van het beekdal op het laagste deel van het plan rekening gehouden met dit watersysteem. In het waterplan dat momenteel wordt opgesteld in samenwerking met het waterschap zullen uitgangspunten worden geformuleerd over kubieke meters te bergen water, afstromingsrichtingen, opvangcapaciteit, etc. Deze gegevens zullen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan de input vormen voor een verdere verfijning van het watersysteem.

## Energie

Op het gebied van energie vormt het uitvoeren van Nul Op de Meter (NOM) woningen een belangrijke ambitie. Een NOM-woning is een woning die evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden. De gemeente Veldhoven heeft daarnaast een duidelijke keuze gemaakt door ook geen gasleiding meer aan te leggen in de wijk. Omdat de wet- en regelgeving nog niet op alle fronten aansluit op de ambities op het gebied van energie heeft de gemeente Veldhoven zich aangesloten bij de Greendeal Aardgasvrije wijken. Dit is een initiatief van het Ministerie van Economische Zaken waarbij met een interactieve werkwijze de ruimte wordt gegeven aan vernieuwende, duurzame initiatieven uit de samenleving. Dit gebeurt door knelpunten in de wet- en regelgeving weg te nemen, nieuwe markten te creëren, goede informatie te geven en te zorgen voor optimale





samenwerkingsverbanden. Door heldere onderlinge afspraken kunnen deelnemers werken aan concrete resultaten, waarbij iedere betrokken partij zijn eigen verantwoordelijkheid heeft.

Om een NOM-woning te realiseren is een combinatie van verschillende (bouw)technieken noodzakelijk. Naast het opwekken van energie bijvoorbeeld met behulp van zonnepanelen is ook het toepassen van een warmtepomp voor verwarming en warm water al dan niet gecombineerd met vloer- en wandverwarming een belangrijk onderdeel. Daarnaast zijn goede isolatie, voldoende kierdichting en drievoudig glas om warmteverlies te beperken en een goed ventilatiesysteem voor een goede luchtkwaliteit in de woning belangrijk.

Nieuwbouwwoningen die na 2021 worden opgeleverd moeten volgens het Bouwbesluit bijna energie-neutraal zijn (BENG). Onder de huidige bouweisen (EPC=0,4) is het relatief eenvoudig om met veel PV-panelen naar een NOM-woning te gaan. Onder de BENG-eisen moet het ontwerp echter verder worden aangepast en is onder meer een zwaardere isolatie vereist van de woningschil. Dit betekent anders ontwerpen. In Huysackers moet ook met de BENG-eisen rekening worden gehouden omdat een deel van het project onder de nieuwe BENG-eisen zal worden gerealiseerd. Bij het woningontwerp en de uiteindelijke aanvraag Omgevingsvergunning komen deze aspecten nader aan de orde.

Ook in de openbare ruimte kunnen we op een duurzame manier met energie omgaan. Het toepassen van slimme straatverlichting die reageert als er iemand nadert leidt tot een duurzaam gebruik en energiebesparing.

Duurzaamheidsmaatregelen vernieuwen en evolueren continue. De uitdaging is om steeds de hoogste duurzaamheidsprestaties te blijven volgen, en waar mogelijk te integreren.



ANTWERPSEBAAN

ZILVERBAAN

ROOKAN



*Stedenbouwkundig plan Huysackers*

## *Programma*

---

Het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan zal de komende jaren in verschillende fasen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan zijn 430 woningen gedacht waarvan 129 (30%) in de sociale categorie. Dit percentage is een hard gegeven. In het plan zit een grote variatie aan woningen. Van hele smalle rijwoningen tot kleine tweekappers en grote kavels voor vrijstaande woningen. De appartementen zijn opgenomen in twee markante gebouwen, de steenfabriek en het zusterhuis. Een ander markant gebouw is het klooster aan de Brink.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis bij de verdere uitwerking tot bouwplannen. Het ruimtelijk raamwerk met de structuur van straten, paden en plekken is een hard gegeven. De uiteindelijke verkaveling van de bouwblokken binnen het raamwerk en daarmee het woningbouwprogramma kan, bijvoorbeeld door veranderende vraag uit de markt, worden aangepast.

De thematische kaarten op de volgende pagina's geven een indicatief beeld van de kwantitatieve gegevens van Huysackers. Achtereenvolgend zijn dat de woningtypen, de woningcategorieën, het ruimtegebruik en de parkeerbalans.



# Woningtypen



- 14 rijwoningen - beukmaat 3.30
- 61 rijwoningen - beukmaat: 4.80
- 79 rijwoningen - beukmaat: 5.40
- 53 rijwoningen - beukmaat 6.00
- 27 twee onder één kap (< 240 m<sup>2</sup>)
- 50 twee onder één kap (240-280 m<sup>2</sup>)
- 12 twee onder één kap (280-400 m<sup>2</sup>)
- 10 patiowoningen
- 40 vrijstaande woningen < 500 m<sup>2</sup>
- 36 vrijstaande woningen 500-750 m<sup>2</sup>
- 18 vrijstaande woningen L en XL (>750 m<sup>2</sup>)
- 30 appartementen
- Totaal: 430 woningen
- Voorzieningen








# Woningcategorieën

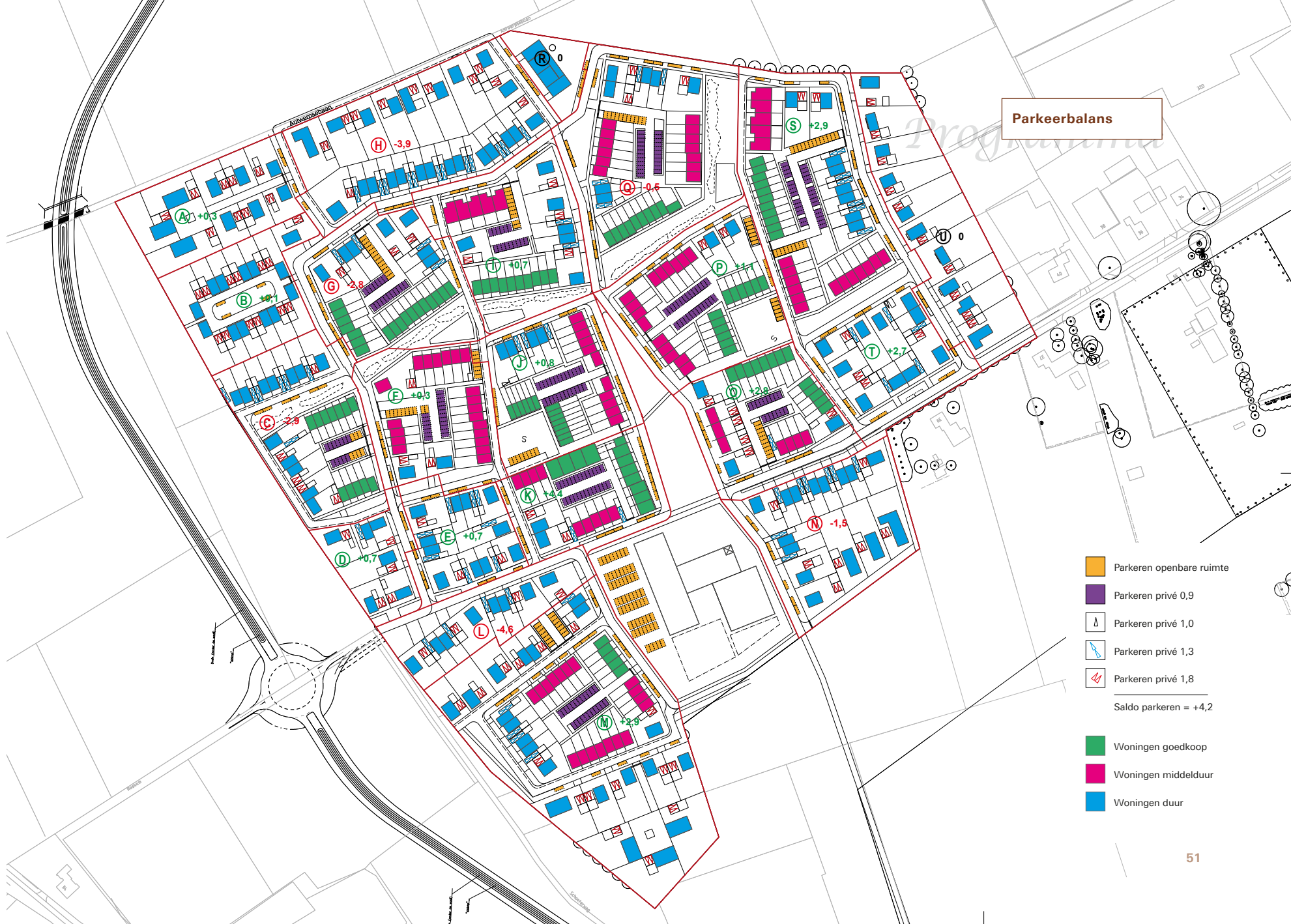


- 75 sociale huur
- 45 vrije sector huur
- 34 sociale koop
- 90 vrije sector koop middelduur
- 156 vrije sector koop duur
- 20 appartementen sociale huur
- 10 appartementen vrije sector koop
  
- Totaal: 430 woningen
- Voorzieningen **49**

## Ruimtegebruik

	Uitgeefbare kavels 108.601 m <sup>2</sup>	(58,8%)
	Voorzieningen; 9.655 m <sup>2</sup>	(5,2%)
	Totaal uitgeefbaar; 118.256 m <sup>2</sup>	(64,0%)
	Uitgeefbaar parkeervakken; 2.902 m <sup>2</sup>	(1,6%)
	Uitgeefbaar hoven; 5.827 m <sup>2</sup>	(3,2%)
	Gemeenschappelijke hoven; 3.061 m <sup>2</sup>	(1,7%)
	Totaal uit te geven; 130.046 m <sup>2</sup>	(70,3%)
	Totaal; 184.859 m <sup>2</sup>	

# Parkeerbalans



- Parkeren openbare ruimte
- Parkeren privé 0,9
- Parkeren privé 1,0
- Parkeren privé 1,3
- Parkeren privé 1,8
- Saldo parkeren = +4,2
- Woningen goedkoop
- Woningen middelduur
- Woningen duur

# Colofon

Gemeente Veldhoven

14 juni 2017

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

Gemeente Veldhoven

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden  
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke  
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

# SVP

architectuur en stedenbouw

**SVP Architectuur en Stedenbouw**

**'t Zand 17**

**Postbus 465**

**3800 AL Amersfoort**

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**