

4.2 Bebouwingsstructuur

In het woongebied worden grondgebonden woningen voorgesteld die door een bouwhoogte van overwegend één bouwlaag met kap aansluiten op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De oriëntatie van de woningen versterkt de bestaande en nieuwe stedenbouwkundige structuren. De Zandoerleseweg is momenteel voorzien van laanbeplanting en zal door de nieuw te realiseren woningen als lijnstructuur verder versterkt worden. Daar waar het plangebied ontsloten wordt zullen de woningen de entrees markeren. Daarnaast wordt de Poelenloop als bijzondere landschappelijke structuur geaccentueerd door de oriëntatie van woningen. Met per bouwblok gedraaide rooilijnen wordt het meanderende verloop van de beek gevolgd.

4.3 Openbare ruimte

De Poelenloop is een belangrijke landschappelijke drager voor de planontwikkeling. Er wordt een natuurlijke oever gecreëerd in combinatie met waterberging. In het droge deel van het plangebied vormen streekeigen karakteristieke bomenlanen, singelbeplanting, hagen en grasveld samen de groene dragers van het stedenbouwkundig plan. Twee bomenlanen vormen de entree van het gebied. Hagen zorgen voor een subtiele scheiding tussen wonen en verblijven. Singelbeplanting benadrukt het besloten karakter van het hofje en geeft het een groene besloten rug.

De wegen bestaan uit een ongekleed profiel in gebakken dikformaat opgesloten in twee rijen kinderkopjes. De driehoekige wig bij de entree vormt een pleintje en bestaat geheel uit natuursteen kinderkopjes.

4.4 Beeldkwaliteit

Het plan de Poelenloop gaat zich ontwikkelen als een nieuw buurtschapje. Grenzend aan het beekdal van de 'Poelenloop' vormt het met zijn nieuwe bebouwing een ruimtelijke reflectie van het aangrenzende buurtschap de Wolfshoek.

De beekdalglooiing blijft vrij van bebouwing en zorgt door haar landschappelijke aansluiting voor een mooie integratie van de bebouwing.

De plaats van het (regen)water in het plan zorgt voor een aantrekkelijke beleving alsmede de streekeigen groene aankleding.

Het hard van het nieuwe buurtschapje wordt gevormd door een ensemble van langwerpige erfbebouwing. Het is de culturele trots van het buurtschapje. Deze zijn qua typologie, maat en schaal een kopie van de bebouwing op het aangrenzende buurtschap Wolfshoek. Langwerpige bouwmassa's geïnspireerd op de Kempische langgevelboerderij in een groene setting bepalen het ensemble van het nieuwe buurtschapje.

Aan de randen en langs de entree van het buurtschapje komen nieuwe reguliere vrijstaande dorpswoningen die het dorpslint aan de Zandoerleseweg op een informele wijze completeren. Het informele komt tot uitdrukking in de verspringende rooilijnen, het positioneren van de vrijstaande bijgebouwen en de lage goothoogtes die worden benadrukt door de doorlopende ruige grasbermen met laanbeplanting.

Het nieuwe buurtschapje wordt dus met drie ruimtelijke componenten vormgegeven.

1. Landschap
2. Erfbebouwing
3. Dorpslintbebouwing

Landschap:

De landschapsontwikkeling bestaat uit een natte en een droge component.

Natte component:

De beekloop de 'Poelenloop' is een belangrijke landschappelijke drager voor de planontwikkeling. Het creëren van een natuurlijke oever in combinatie met waterberging moet zorgen voor een nieuwe landschappelijke identiteit. De oevervegetatie draagt bij aan een verbetering van de bio-diversiteit.

Het regenwater wordt duurzaam opgevangen. Het verzamelpunt kan bestaan uit een rietfilter die is aangesloten op de Poelenloop.

Droge component:

De streekeigen karakteristieke bomenlanen, singelbeplanting, hagen en grasveld vormen samen de groene dragers van het stedenbouwkundig plan.

De twee bomenlanen vormen de entree van het buurtschapje. De hagen zorgen voor een subtiele scheiding tussen wonen en verblijven. De singelbeplanting benadrukt het besloten karakter van het hofje en geeft het een groene besloten rug.

De wegen bestaan uit duurzame verharding. De driehoekige wig bij de entree van het buurtschapje vormt een pleintje en bestaat geheel uit duurzame verharding.

Dorpslintbebouwing

Het dorpslint volgt het profiel van de Zandoerleseweg.

Individuele vrije sector bebouwing die op een ontspannen wijze op het bouwperceel zijn ingepast. De rooilijn van de bebouwing is daarom ten opzichte van elkaar verspringend.

De architectonische verschijningsvorm is dorps. De woningen bestaan uit traditionele architectuur met bijzondere details die verwijzen naar een stijl uit de 30e jaren. Van belang is dat er een duidelijke architectuurkeuze wordt gemaakt die consequent wordt uitgewerkt en past in een dorpslint. Het tweede dorpslint gaat het plangebied in. Het grenst aan de westzijde van de groene brink.

Randvoorwaarden voor de bouwmassa's aan de dorpslinten:

- De bouwmassa's bestaan uit één bouwlaag met kap waarvan 70% van de gevelomtrek een goothoogte heeft lager of gelijk aan 3 meter hoog. 30% van de gevelomtrek mag worden ingezet als een architectonisch element met een hogere goothoogte.
- Nokhoogte maximaal 9,5 meter.
- Gevels: baksteen in de kleur donker rood of rood/bruin in donkere kleur gevoegd.
- Daken: gebakken pan in de kleur antraciet passend bij de gekozen architectuurstijl. Uitzonderingen zijn toegestaan mits deze bijdrage aan een verbetering van de beeldkwaliteit in de gehele straatwand.

- Gevelementen en boeiboorden niet in kunststof maar in hout al dan niet geschilderd in kleur passend bij de architectuurstijl.

Erfbebouwing

Het hart van de bebouwing in het buurtschapje wordt gevormd door de 7 langwerpige bouwmassa's. Gezien de cruciale ruimtelijke betekenis van de bouwmassa's in het buurtschapje moeten deze onder supervisie van één architect ontworpen worden.

De architectuur heeft qua massa het profiel van een kempische langgevelboerderij. De uitwerking kan zeer traditioneel of zeer eigentijds. Van belang is dat de typologie in beide uiterste herkenbaar blijft.

Randvoorwaarden voor de erfbebouwing:

- De bouwmassa's bestaan uit één bouwlaag met kap waarvan de goothoogte lager of gelijk aan 3 meter is.
- Nokhoogte: maximaal 8,5 meter.
- Kapvorm: zadeldak.
- Gevels: baksteen in de kleur donker rood of rood/bruin in donkere kleur gevoegd of hout in een donkere kleur.
- Daken: gebakken pan in de kleur antraciet passend bij de gekozen architectuurstijl. Uitzonderingen zijn toegestaan mits deze bijdrage aan een verbetering van de beeldkwaliteit van het gehele ensemble.
- Gevelementen en boeiboorden niet in kunststof maar in hout al dan niet geschilderd in kleur passend bij de architectuurstijl.
- Dakkapellen alleen aan de achterzijde van de bouwmassa's. Zo nodig en indien de architectuurkeuze dit toelaat als architectonisch element over meerdere woningen.
- Bijgebouwen aan de straatzijde in hout en uitgevoerd met een zadeldak.

Figuur 7 Impressie stedenbouwkundig plan

