

INTRODUCTIE BEELDKWALITEITSPLAN 2

Ambitie, doel en noodzaak beeldregie 2

De status 2

VOORGESCHIEDENIS 3

Aanleiding: 3

STEDEBOUWKUNDIG PLAN 5

woningbouw differentiatie 6

groenstructuur 7

ontwerpraster 7

Functionele verdeling 8

Groene reactie 8

Een eigen plaats 8

RANDVOORWAARDEN 12

Materiaalgebruik 12

Kleurgebruik 12

Zon 12

Dakvorm 12

Raamopeningen 13

Kopgevels 13

Perceelsafscheidingen 13

Parkeren 13

Tennispark 13

Inrichting openbare ruimte 14

Vastgesteld door de Gemeenteraad van Eersel op 31 mei 2005

TEAM PLANNEN EN PROJECTEN GEMEENTE EERSEL
THE
27 januari 2004 gew. 1 december 2004

INTRODUCTIE BEELDKWALITEITSPLAN

Ambitie, doel en noodzaak beeldregie

De ambitie van het gemeentebestuur van Eersel is te komen tot een plan met een hoge beeldkwaliteit. Deze beeldkwaliteit zal tot uiting moeten komen in de architectuur en de aangrenzende (openbare) ruimte.

Het is aan de ontwikkelaar van de gebouwen om zowel kwantitatief als kwalitatief dit plan de juiste inhoud te geven.

De beeldregie over dit plan zal plaatsvinden middels dit beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundige supervisie vanuit de gemeente Eersel. Dit beeldkwaliteitsplan heeft niet de pretenties om als een keurslijf te gaan dienen voor de gekozen architectuur, maar om een kwalitatieve invulling te geven aan de hedendaagse architectuur.

De status

Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen. Het is zodanig vergelijkbaar met de toelichting op het bestemmingsplan dat ook door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het is een uitwerking van en vormt er een op kwaliteit gerichte eenheid mee.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe formele relatie met het bestemmingsplan via de bevoegdheid van het college van B&W tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied. Dit betreft artikel 3 lid 5, artikel 4 lid 5 en artikel 9 van het bestemmingsplan.

Op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor welstandstoezicht c.q. voor de architectonische supervisor bij de beoordeling van de bouwaanvragen.

Via de gemeentelijke Bouwverordening (artikel 9.1 lid 2) is het stellen van nadere eisen ook mogelijk ten aanzien van materiaalgebruik, dakbeëindiging en detaillering.

Bij het toetsen van de infrastructurele en openbare ruimte plannen door de supervisor wordt voorzover van toepassing het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als bindend instrument gehanteerd.

VOORGESCHIEDENIS

Het bestemmingsplan Molen-Akkers dat op 1 december 1965 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft de basis gelegd voor de rigide opbouw van het onderhavige plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied is een van oudsher aanwezige sigarenindustrie gevestigd die is georiënteerd op de provinciale weg P316. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de woonwijk Molen-Akkers.

Het plangebied is vormgegeven als intermediair tussen woongebied en bedrijfsterrein in de vorm van een **rechthoekige groene buffer**.

Aanleiding:

In het huidige plangebied is momenteel een schoolgebouw, tennispark en een sportveld aanwezig. In het schoolgebouw was de voormalige Mavo gehuisvest. De Mavo heeft een nieuwe plaats gekregen in het Rythoviuscollege te Eersel. Het sportveld en het voormalige schoolgebouw is hiermee vrijgekomen. Het voorstel is om het huidige tennispark te verplaatsen naar het Mortelveld tussen de huidige tennishal en de bestaande tennisbanen.

Kenmerkend voor het Mortelveld is zijn representatieve coulissen-opbouw die zich met name aan de randen van het veld bevinden. Belangrijk is dat de landschappelijke kwaliteit van het Mortelveld door de verplaatsing van het tennispark niet mag worden aangetast. Daarnaast zal het Mortelveld zijn functie als evenemententerrein moeten blijven behouden.

Nu zich de mogelijkheid voordoet om het plangebied in te richten voor **woonfuncties** is juist de oorsprong van dit gebied de aanleiding geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Het plangebied zal in hoofdzaak een bestemming gaan dienen, te wonen.

Voor de bestemming wonen wordt gedacht aan kwalitatieve seniorenbungalows, starters woningen, eengezinswoningen en luxe vrije sector woningen.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het is niet meer alleen de groene buffer die de functie van intermediair vervult maar meer de geplande bouwmassa's in zijn eenduidige vormtaal.

De architectuurvorm zal de oorsprong van het gebied moeten respecteren en ondersteunen. Omdat de ingreep in het plangebied van deze tijd is, zal de uitstraling een zakelijk en helder karakter moeten uitdragen. Het is belangrijk dat de architectuur van de diverse bouwmassa's op elkaar is afgestemd en een familiale relatie bezitten. Om dit te bereiken zal het plan moeten worden ontwikkeld onder begeleiding van één stedenbouwkundige supervisor. De eenduidigheid van de architectuur kan verder worden bereikt door een architect voor het gehele plan te kiezen.

Het stedenbouwkundig ontwerp kent een modulaire opbouw dat is gebaseerd op een ontwerpraster met een stramien van twintig bij twintig meter, hetgeen goed aansluit bij de rigide vorm van het plangebied.

De gelaagdheid van het ontwerp is een belangrijk gegeven in de opbouw van de inrichting van het plangebied. Daarnaast zijn de bestaande bomen in het plangebied mede bepalend geweest voor het ontwerp.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een woningbouwcluster van starters-, gezins en vrije sectorwoningen. Deze bestaan uit respectievelijk drie en één bouwlaag en heeft een hoogte van 9,5 en 3,5 meter.

De gezinswoningen zijn haaks in het plangebied gesitueerd, dit om de bestaande stedenbouwkundige korrel aan de Lindestraat te respecteren en de inpasbaarheid van het bestaande groen in het plangebied te vergroten. De eengezinswoningen zullen bestaan uit drie bouwlagen boven de grond, dit resulteert in een bebouwingshoogte van maximaal 9,5 meter.

De starterswoningen zullen evenwijdig aan de Mortel worden gesitueerd en dienen hiermee als een visuele afscheiding van de achterkant van de vrije sector woningen.

De vrije sectorwoningen zijn geschakeerd in hoge en lage bebouwing wat weer de fijnheid van de bebouwingskorrel aan de Lindestraat ten goede komt.

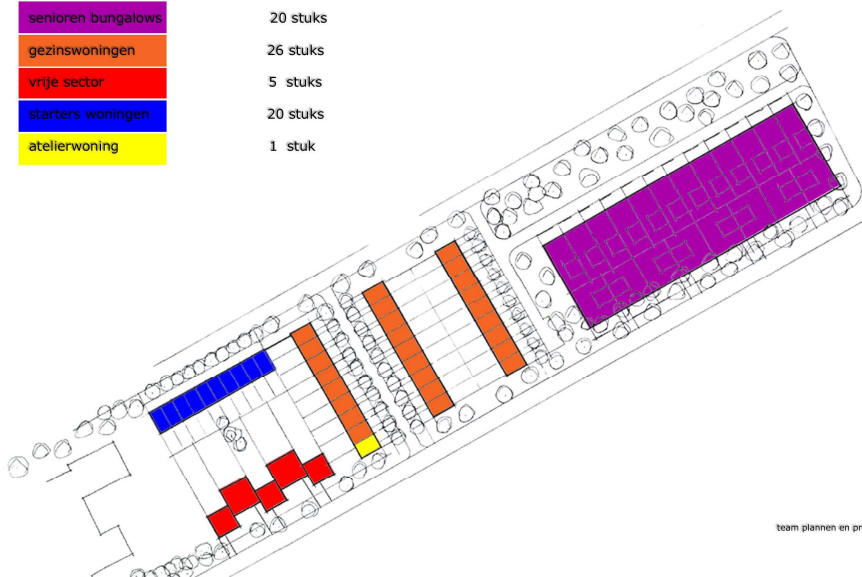
De oriëntatie van de vrije sectorwoningen en de eengezinswoningen naar de Lindestraat zorgt in het plan voor een duidelijke ritmiek.

Aan de oostzijde van het plangebied is bebouwing, bestaande uit 1 laag gepland. Deze bebouwing zal maximaal 3,5 meter hoog zijn.

De senioren bungalows, bestaande uit 1 laag sluit goed aan op de overgang naar het Mortelveld en de aanwezige bungalows ten oosten van het plangebied.

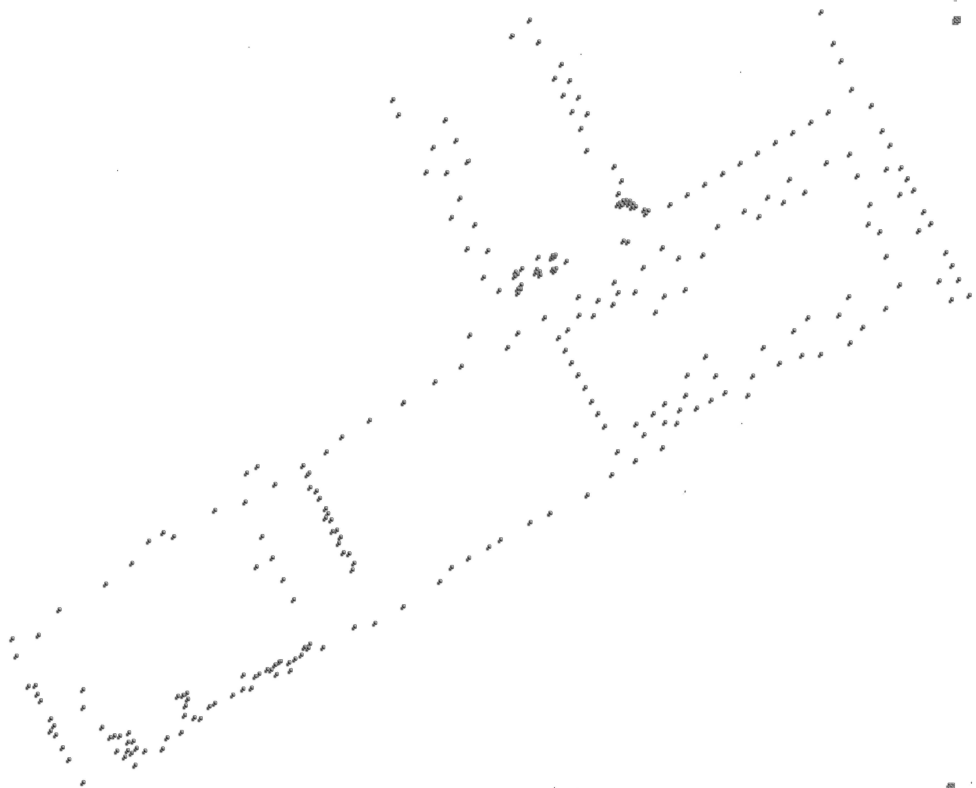
WONINGBOUW DIFFERENTIATIE

senioren bungalows	20 stuks
gezinswoningen	26 stuks
vrije sector	5 stuks
starters woningen	20 stuks
atelierwoning	1 stuk



datum: 25-03-2004
team plannen en projecten gemeente Eersel

woningbouw differentiatie



groenstructuur



ontwerpraster

Functionele verdeling

In het ontwerp is het plangebied verdeeld in drie gebieden. Het meest westelijke deel is deelgebied 1 (zie tekening ontwerpster) van het voormalige juniorcollege en het bijbehorende sportterrein. Op dit terrein zijn 24 gezinswoningen, 1 atelierwoning, 6 vrije sectorwoningen en 18 starterswoningen. De atelierwoning zal geen rondom grenzen aan het openbaar gebied, dit houdt in dat deze woning geen achtertuin heeft.

Deelgebied 2, het meest oostelijk deel, bestaat uit het huidige tennispark. Op deze plek zullen ca. 20 luxe patio-bungalows worden gebouwd.

Tenslotte het derde gebied dat grenst aan het evenemententerrein het Mortelveld. Dit gebied zal worden bestemd als sportvoorziening. Het tennispark zal worden verplaatst naar het Mortelveld.

Groene reactie

Het openbaar groen moet een parkachtige uitstraling krijgen. Het ongedwongen karakter van het openbaar groen zal een reactie vormen op de rigide bouwmassa's in het plangebied.

Om mogelijke hinder vanuit de nieuwe tennisbanen en de bestaande tennishal naar het nieuwe woongebied te voorkomen zal het bestaande bosstruweel worden versterkt. De in het plangebied aanwezige (kwalitatieve) bomen en de groene omzoming versterken het beeld van een groene buffer waarin het prettig wonen is.

Het tennispark zal aan de noord- en oostzijde middels landschappelijk groen worden afgewerkt. Aan de randen van het landschappelijk groen kan een beperkte waterpartij worden aangelegd voor dakwater opvang.

Een eigen plaats

In deze tijd van telecommunicatie technologie, waar plaats en tijd niet meer relevant lijken te zijn, zal voor het wonen een duidelijke plaats moeten zijn.

Om het privé karakter van het wonen goed tot uiting te brengen zal een scheiding tussen openbaar en privé-gebied in de planuitwerking goed tot zijn recht moeten komen.

Eenzijds wordt dit bereikt door de gesloten achtertuinen, geïntegreerde balkons en patio's.

Anderzijds door het privé parkeren bij de gezins en vrije sectorwoningen in en voor de woning te laten plaatsvinden en bij de seniorenwoningen onder de carport of in een geïntegreerde garage.

De zorgfuncties moeten transparant en helder in de bouwmassa's worden vormgegeven zodat deze de taak als publieke dienstverlener vanzelfsprekend uitdraagt.

Als inspiratie bron voor de architect dienen bijgaande fotobladen. Middels deze fotobladen wordt de sfeer, typologie en de beoogde eigenheid van het gebied aangedragen.

RANDVOORWAARDEN

Materiaalgebruik

Een heldere moderne architectuurvorm met een afgewogen expressie vraagt om een helder en eerlijk materiaalgebruik. Hierbij valt te denken aan baksteen, schoonwerk beton, duurzaam naaldhout (western red-cedar of oregon pine), glas, staal en zink. Het materiaalgebruik moet voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen.

Glas kan bij de atelierwoning een belangrijke communicerende functie naar de straat vervullen.

Materialen die niet passen bij het gevraagde beeld zijn kunststof beplating, kunststof kozijnen, betonstenen en damwand bekleding.

Kleurgebruik

De hoofdbouwmassa's moeten uniform van kleur zijn om het stedenbouwkundig concept te versterken en te benadrukken.

Materialen moeten zo veel mogelijk in hun oorspronkelijke kleur worden toegepast.

Harde primaire kleuren mogen niet worden gebruikt. Complementair-contrast kan wel worden toegepast om bijvoorbeeld de individualiteit van de voordeuren van de woningen aan te geven.

Zon

De mogelijk noodzakelijke zonweringen en rolluiken moeten worden geïntegreerd in het ontwerp. Het toepassen van opbouw zonwering of rolluiken is niet toegestaan. Functionele zontoetreding (zonnearmte) in de woningen is vanuit het thema duurzaam bouwen een goed uitgangspunt mits het op een architectonische wijze goed in de bouwmassa's is geïntegreerd.

Dakvorm

Om de verticale gelaagdheid in het plan goed tot uiting te laten komen mogen de bouwmassa's alleen met platte daken worden afgewerkt. Platte daken geven in relatie tot het grillige karakter van de bomen het gewenste contrast en individualiteit weer. De dakafwerking moet bestaan uit een milieuvriendelijke dakafwerking.

Raamopeningen

De raamopeningen moeten zodanig zijn vormgegeven dat de hoofdmassa zijn vorm blijft behouden. Om aan de gevelvlakken voldoende expressie te geven kunnen de raamopeningen als plastische gevelelementen worden toegepast.

Kopgevels

De woningen hebben geen blinde kopgevels. De openingen in de kopgevels van de woningen mogen ten hoogste 25 % en ten minste 10% van het geveloppervlak beslaan.

Perceelsafscheidingen

De scheiding tussen openbaar en privé moet bij de perceelsafscheidingen duidelijk tot uiting komen. Dit betekent dat de perceelsafscheidingen gesloten zijn en onderdeel van de architectuur van de woning moeten uitmaken.

Parkeren

Om het groene karakter van het plan gebied te benadrukken moeten de parkeerplaatsen behorend bij de woningen zoveel mogelijk worden geïncorporeerd in de bouwmassa's. De parkeerplaatsen onder de rijenwoningen mogen geen verschijningsvorm van gesloten parkeerboxen krijgen. Een gatenstructuur in de gevelwand is hier gewenst. Alleen voor de starters woningen komt een openbare parkeerplaats.

Tennispark

Het nieuwe tennispark zal zich moeten conformeren aan het aangrenzende landschap. Dit betekent dat er een robuuste groene buffer tussen het tennispark en het mortelveld moet worden aangelegd. Deze groene buffer moet een zachte overgang bewerkstelligen. Om dit te bereiken zal een diversiteit aan vegetatie noodzakelijk zijn. De groene buffer is te combineren met een natte zone die als infiltratievoorziening voor het regenwater van het nieuwe woonwijkje de Mortel kan dienen.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte zal overwegend een groene uitstraling krijgen. Inheemse beplanting zal voor deze groene uitstraling moeten zorgen.

Het groene casco wordt uitgevoerd in het park model. Dit bestaat uit een gazon waarin solitaire bomen het beeld gaan bepalen. 'Wonen in het groen'.

De bestrating van de openbare weg, de inritten en de voetpaden in het plangebied moet bestaan uit een gebakken straatsteen, alleen het parkeerterrein voor de starters woningen moet in een afwijkende kleur worden uitgevoerd. De voetpaden moeten op een informele wijze aansluiten op de staat. Het gebruik van gebakken straatstenen voor de voetpaden bewerkstelligd dit.

Om voldoende contrast tussen de bouwmassa's en de ondergrond te krijgen moeten de kleur van de straatstenen sterk afwijken als die van de gevelstenen van de bouwmassa's.

Om het groene casco van het woongebied duidelijk en consequent door te voeren zullen de inritten die door deze groene rand lopen worden gemaakt van grasbetontegels. Het gazon kan dan vrijelijk doorlopen.

Om het plangebied waarop de woningbouw komt nadrukkelijk te accentureren als een eenheid zal het worden afgezoomd met een extra brede stoepwand.

Het straatmeubilair, als lantaarnpalen, bankjes, paaltjes en prullenbakken moeten passen bij de gekozen architectuurvorm.