

Boksheidsdijk Eersel

Beeldkwaliteitplan Rosheuvel-Boksheidsdijk Eersel



CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

Croonen Adviseurs - ruimtelijke vormgeving & ordening

Colofon

Beeldkwaliteitplan Rosheuvel-Boksheidsdijk Eersel

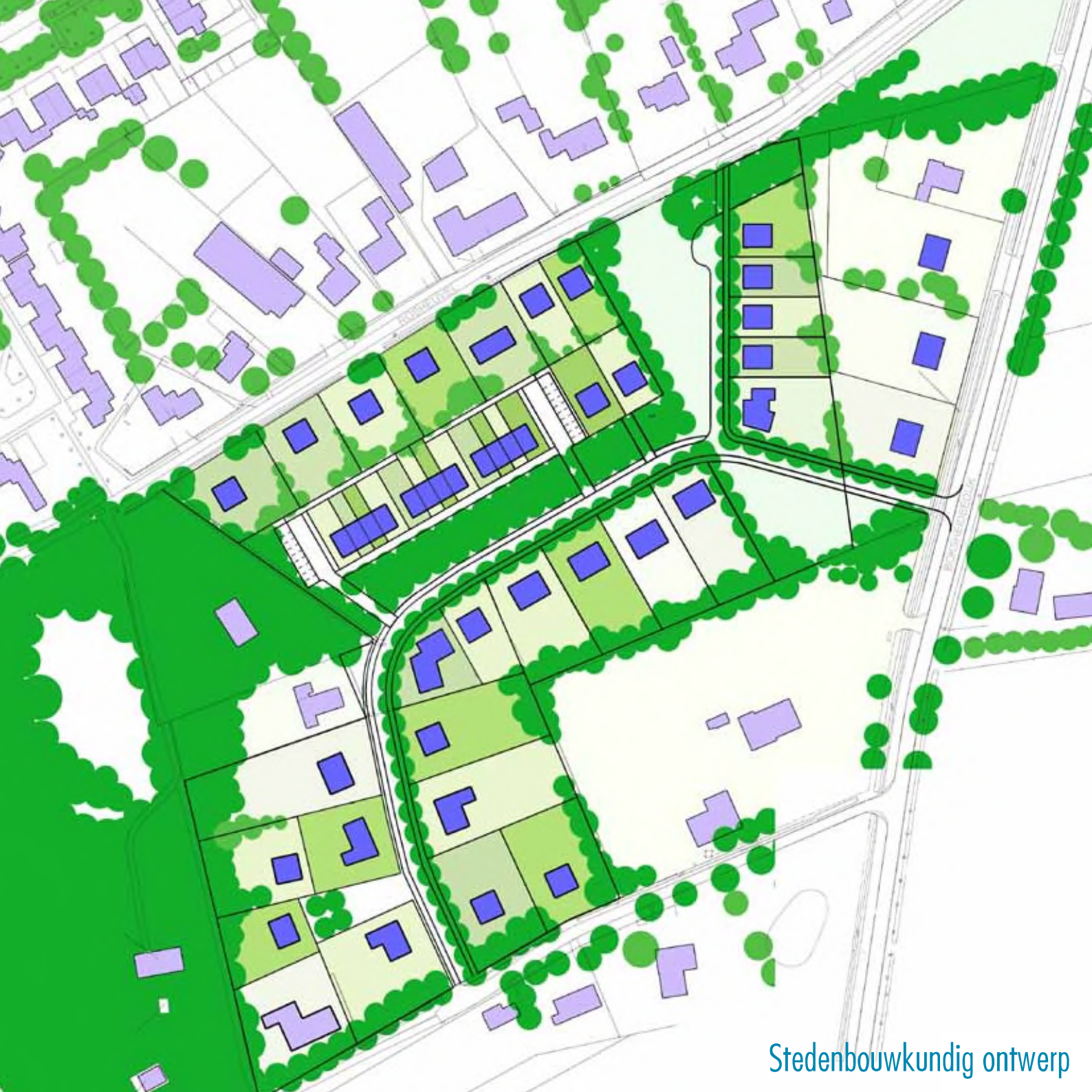
Opdrachtgever:
Gemeente Eersel

Projectnummer:
BOE01-EER00096-01D

Datum:
29 april 2010

Inhoud

Inleiding	7
Visie	9
Beeldkwaliteit	11
Ensemble 1: Wonen aan de Rosheuvel en de noordelijke groenplek	13
Ensemble 2: Rijenwoningen centraal in het woongebied	15
Ensemble 3: Woningen in het zuidelijke plandeel	17
Openbare ruimte	19



Stedenbouwkundig ontwerp

Inleiding

Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor het nieuwe woongebied Rosheuvel-Bokshedsedijk geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Eersel op de overgang met het landelijk gebied. De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau haalbaar te maken, wordt niet alleen van de gemeente, maar ook van de ontwikkelaars inspanning gevraagd.

Het gebied heeft een aantal kwaliteiten, die kenmerkend zijn voor een kernrand bij een kempisch dorp. Streven is om deze kwaliteiten te versterken, zodat daarmee een basis ontstaat die zorgt voor een kwalitatief goede landschappelijke inpassing van een nieuw woongebied en die bijdraagt aan een goede woonkwaliteit in het gebied.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn, zoals verschijningsvorm, detaillering en materialisering en kleur van het ontwerp.

In het ontwerp zijn twee ensembles te herkennen. Het plandeel, dat aan het bestaande bebouwingslint van de Rosheuvel ligt en het overige woongebied, dat gesitueerd wordt in het huidige buitengebied van Eersel.

In dit beeldkwaliteitplan is voor deze twee bebouwingsensembles apart de gewenste beeldkwaliteit beschreven.



Bij het ontwerp voor het woongebied Rosheuvel-Boksheidsdijk heeft de gemeentelijke visie, die uitgaat van een groene mal, waarin 'kamers worden aangebracht waarin gewoond wordt, als vertrekpunt gediend.

In deze visie vormt de Rosheuvel de overgang van stedelijk naar landelijk, van intensief naar extensief. Het aanbrengen van een groene mal rondom de zuidrand van het dorp, met daarin een extensieve bebouwingsvorm zorgt voor een kwalitatief groene dorpsrand.

Voor het woongebied is voorzien in een groenstructuur die past bij de typologie van het landschap aan de kernrand van Eersel. Het betreft een landschap dat typerend is voor de zuidelijke Kempen: een afwisseling van percelen die omzoomd zijn door bomen of afgezoomd door hakhoutwallen met hier en daar een bosje, dat een overblijfsel vormt van een groter bosgebied.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het aanbrengen van een groenstructuur, die het bosperceel ten westen van het plangebied verbindt met de Rosheuvel en Boksheidsdijk aan de oostzijde van het plangebied. Door deze structuur komt het kleinschalige landschap, dat van oudsher bestaat uit een afwisseling van open en gesloten gebieden, terug in de structuur van de nieuwe woonbuurt.

Centraal in de woonbuurt is, in oost-westelijke richting, een brede groenstrook geprojecteerd met een bosachtig karakter. De bosstrook grenst in het westen aan het bosperceel en sluit in het oostelijk deel van het plangebied aan op twee driehoekige groene ruimtes. Door het realiseren van deze twee ruimtes ontstaat zowel vanuit de Rosheuvel als vanaf de Boksheidsdijk zicht op het centrale deel van het plangebied. De nieuwe groene ruimtes zijn qua maat en vorm vergelijkbaar met de driehoekige ruimte die het beeld van de kruising Boksheidsdijk - Rosheuvel bepaalt.



Ensembles

- ENSEMBLE 1
- ENSEMBLE 2
- ENSEMBLE 3

Beeldkwaliteit

Het plangebied vormt een afronding aan de zuidzijde van Eersel. Het is dan ook van belang dat de verschijning van dit gebied een visitekaartje voor Eersel is.

Er is behoefte aan een zorgvuldige invulling van de architectuur van de woningen. Gebiedseigenheid, goede verhouding tussen massa en ruimte (tussen bebouwing en kavel) en de kleinschaligheid zijn hierbij belangrijke componenten. De woningen sluiten aan op het dorps woonmilieu.

Voor het realiseren van een eenduidige architectonische verschijningsvorm van de woningen binnen het plangebied is het naast de bindende bebouwings- en gebruikseisen tevens noodzakelijk een aantal specifieke criteria te hanteren ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit.

Eenzijds is aansluiten op de omgeving (zowel het bestaande bebouwde komgebied als het buitengebied) van belang. Anderzijds is het ook zaak om het gebied een zekere eigen herkenbaarheid te geven.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven. Het betreft criteria, gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door het College van B&W conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling door het College van B&W een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Het plan is opgedeeld in drie bebouwingsensembles. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan de Rosheuvel en de noordentree tot het plangebied, de aaneengebouwde woningen in het hart van het woongebied en de overige woningen, die overwegend vrijstaand zijn en op ruime percelen gesitueerd.

Ensemble 1: Wonen aan de Rosheuvel en de noordelijke groenplek.

Dit ensemble bestaat uit de woningen, die zich direct of in tweede lijn op de Rosheuvel oriënteren. Deze bebouwing dient qua schaal en maatvoering en typologie aan te sluiten op de vrijstaande bebouwing aan de noordzijde van de Rosheuvel.

Ensemble 2: Rijenwoningen centraal in het woongebied.

Dit ensemble bestaat uit rijenwoningen in het hart van het woongebied.

Ensemble 3: Woningen in het zuidelijke plandeel.

Dit ensemble bestaat uit de overige woningen in het woongebied. Dit betreft goeddeels vrijstaande woningen op ruime percelen.



Ensemble 1: Wonen aan de Rosheuvel en de noordelijke groenplek

De woningen dienen zich als 'één familie' tot elkaar te verhouden. Een en ander dient te worden geëxpliciteerd in de gevelarchitectuur, dakarchitectuur en het materiaal- en kleurgebruik. De samenhang van kleur en materiaalgebruik van de woningen in het plangebied en het dorpse karakter wordt gewaarborgd door middel van enkele beeldkwaliteitscriteria.

- Eenduidigheid in de gevelarchitectuur is uitgangspunt. Dit komt vooral tot uitdrukking in de geleding, maatvoering en richting van de gevel. Daarnaast zijn de kenmerken van de "Kempische architectuur" zoals o.a. rust en eenvoud belangrijke trefwoorden.
- Situering van de gevel bij voorkeur met de lange zijde naar de openbare ruimte. Kopgevels zijn niet uitgesloten, maar in het eindbeeld komen zij slechts incidenteel voor.
- Er wordt gestreefd naar een eigentijdse beeldbepalende en kloelke dakarchitectuur met sprekende dakranden en/of gevelbeëindigingen.

Dakvorm: zadeldak.

Materiaal- en kleurgebruik gevels:

Overwegend baksteen, eventueel met accenten van eigentijdse natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld hout. Bij voorkeur uitgaande van warme aarde tinten (roodroodbruin). Geen felle kleuren.

Materiaalgebruik en kleur daken:

In aansluiting op het kleur- en materiaalgebruik voor het grootste deel van de daken buiten het dorpscentrum, worden voor de daken gebakken dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur (antracietzwart). Glanzende of geglaazuurde pannen worden niet toegepast.

Materiaalgebruik gevelopeningen:

Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel: bij voorkeur wit of crème.

Aan- en bijgebouwen:

Qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw.

Situering garages:

Inpandig of minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.



Ensemble 2

Ensemble 2: Rijenwoningen centraal in het woongebied

Dit ensemble betreft sociale woningbouw. De overige woningen in het nieuwe woongebied bevinden zich voornamelijk in het duurdere segment. Voorkomen moet worden dat de woningen een vreemde eend in de bijt worden, doordat zij in verschijning en detaillering te sober worden.

De woningen dienen zich als 'één familie' tot elkaar te verhouden. Een en ander dient te worden geëxpliciteerd in de gevelarchitectuur, dakarchitectuur en het materiaal- en kleurgebruik. De samenhang van kleur en materiaalgebruik van de woningen in het plangebied en het dorpse karakter wordt gewaarborgd door middel van enkele beeldkwaliteitscriteria.

- Principes van rust en eenvoud zijn binnen dit ensemble evenzeer van belang als bij de overige ensembles. In tegenstelling tot de ensembles 1 en 3, waar juist wordt gestreefd naar het beperken van verbijzonderingen, wordt voor dit ensemble aandacht gevraagd om iets extra te doen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van eindwoningen, die in hun maatvoering of verschijning iets afwijken van de overige woningen, of door bijvoorbeeld door het toepassen van wolfseinden in het zadeldak, waardoor een rijtje woningen meer de verschijning van één grote woning krijgt.
- Er wordt gestreefd naar een eigentijdse beeldbepalende en kloelke dakarchitectuur met sprekende dakranden en/of gevelbeëindigingen.

Dakvorm:

Zadeldak of een kapvorm die daar een afgeleide van vormt.

Materiaal- en kleurgebruik gevels:

Overwegend baksteen, eventueel met accenten van eigentijdse natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld hout. Bij voorkeur uitgaande van warme aarde tinten (roodroodbruin). Geen felle kleuren.

Materiaalgebruik en kleur daken:

In aansluiting op het kleur- en materiaalgebruik voor het grootste deel van de daken buiten het dorpscentrum, worden voor de daken gebakken dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur (antracietzwart). Glanzende of geglazuurde pannen worden niet toegepast.

Materiaalgebruik gevelopeningen:

Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel: bij voorkeur wit of crème.

Aan- en bijgebouwen:

Qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw.



Ensemble 3

Ensemble 3: Woningen in het zuidelijke plandeel

Binnen dit ensemble ligt het voor de hand om woningen te bouwen, die in beeld vergelijkbaar zijn met de woningen aan de Rosheuvel. Gezien de overgang naar het buitengebied, is het echter goed denkbaar om tot een afwisseling te komen met woningen, die meer de typologie van een agrarisch bedrijf benaderen.

Voor de traditionele woningen zijn de uitgangspunten bij ensemble 1 van toepassing.

Voor de woningen in ensemble 3 zijn navolgende uitgangspunten aan de orde:

- Een goothoogte van overwegend 3 m , maximaal 4,5 m past bij de typologie van eigentijdse boerderij.
- In nog sterkere mate dan bij de traditionele woningen, zijn voor de eigentijdse boerderijwoningen rust en eenvoud belangrijke trefwoorden. De grondvorm van de woning is rechthoekig. Het dak bestaat uit een zadeldak zonder verbijzonderingen.
- De verschijning van de traditionele woningen wordt bepaald door baksteen. De eigentijdse boerderijwoningen kunnen uit baksteen worden opgetrokken, maar ook toepassing van hout en transparante vlakken zijn aan de orde. Belangrijk is het gebruik van (hoogwaardige) natuurlijke materialen.

Materiaalgebruik en kleur daken:

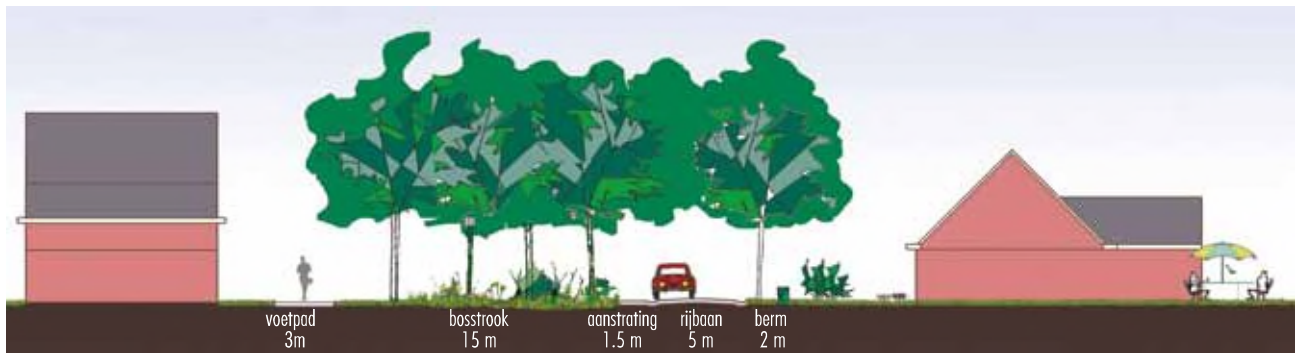
In aansluiting op het kleur- en materiaalgebruik voor het grootste deel van de daken buiten het dorpscentrum, worden voor de daken gebakken dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur (antracietzwart). Glanzende of geglazuurde pannen worden niet toegepast bij de eigentijdse boerderijwoningen. Ook materialen zoals riet of zink zijn denkbaar, mits dit geen afbreuk doet, maar juist bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige verschijning.

Aan- en bijgebouwen:

Qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw.

Situering garages:

Inpandig of minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.



Openbare ruimte

Overgang openbaar - privé

De woningen oriënteren zich naar de openbare weg. Hoekwoningen dienen een dubbele oriëntatie te krijgen.

Erfafscheidingen zijn aan alle zijden van de woning bij voorkeur groen.

Zeker aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden bij voorkeur hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met hekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning. Het collectief gebruik van beukenhagen versterkt het groene karakter van het woongebied.

Grove bouwmaterialen als vlechtschermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan.

Openbare ruimte

Het woongebied Rosheuvel-Boksheidsedijk betreft een rustig woongebied aan de dorpsrand. De bedoeling is dat de straatprofielen een duidelijke strooksgewijze geleiding krijgen. Hierin zullen echter geen niveauverschillen worden gehanteerd. Stoepranden komen niet voor in het plangebied.

Voor de rijbaan van de Rosheuvel en Boksheidsedijk is asfalt toegepast. Dit zijn oudere wegen. De woonstraat in het woongebied is nieuw. Voor het onderscheid ligt het voor de hand om hier materiaal toe te passen dat bij de meeste woonuitbreidingen is toegepast: betonklinkers.

Om een hoogwaardig karakter aan de openbare ruimte te geven wordt voor verharde paden (zoals de langzaamverkeersverbindingen) in het plangebied gebakken materiaal voorgestaan. Aan een zijde van de rijbaan kan in een aanstrating voorzien worden, die als loop- en parkeerstrook kan fungeren. Deze aanstrating zal eveneens bestaan uit gebakken materiaal. De andere zijde zal worden uitgevoerd als grasberm, waarin bomen staan. De opeenvolging van bomen en inritten zal illegaal parkeren in de grasberm tegengaan. Waar eventueel wel ruimte overblijft om te parkeren in de berm, kunnen grote zwerfkeien in de berm het parkeren tegengaan.

Zoals in het verkavelingsvoorstel duidelijk is gemaakt, worden de groene ruimten in het plan afgezoomd met bomen. De bosachtige strook die het westelijk bosperceel verbindt met de groene ruimten in het oostelijk plandeel krijgt gestalte door een bosachtige boomaanplant (geen rijen, maar een willekeurige strooiing, waarbij de kronen aaneensluiten en de volle breedte van de strook benut wordt voor boomaanplant). Het terrein onder deze bomen kan een bosachtige ondergrond met hier en daar struikgewas worden. De toepassing van bolgewassen, die door het jaar voor bloemen zorgen onder de bomen is aanbevelenswaardig.

Verlichting: extensief doormiddel van het armatuur Burgos van de firma Hess. kleur Sablé Noir 900

