

The background of the slide is a teal-colored map of the Oosterschelde region. The map shows a complex network of waterways, including the Oosterschelde estuary, and a grid of land parcels or fields. The map is rendered in a lighter shade of teal, creating a subtle pattern behind the main text.

BEELDKWALITEITSPLAN

Scheepersdijk

Oisterwijk

22 november 2022

CPO-PROJECT SCHEEPERSDIJK OISTERWIJK

COLOFON

22 november 2022

Opdrachtgever:

MINT Vastgoed

info@mintvastgoed.nl
www.mintvastgoed.nl
040 2963511
Parklaan 60a
5613 BH Eindhoven



Uitgevoerd door:

Tom van Tuijn Stedenbouw

info@tomvantuijn.com
www.tomvantuijn.com
040 209 41 64
Nachtegaallaan 13m
5613 CM Eindhoven

van tuijn stedenbouw
landschap
onderzoek

Niets uit deze publicatie mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever en uitvoerende partijen en zonder naam- en bronvermelding. Voor gebruikte bronnen is getracht de bron te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen. De informatie in dit document is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever en adviseurs wijzen alle aansprakelijkheid door onvolledige of onjuiste gegevens in dit document van de hand.

De gronden van de voormalig timmerfabriek worden getransformeerd naar 10 levensloopbestendige woningen in een CPO constructie.





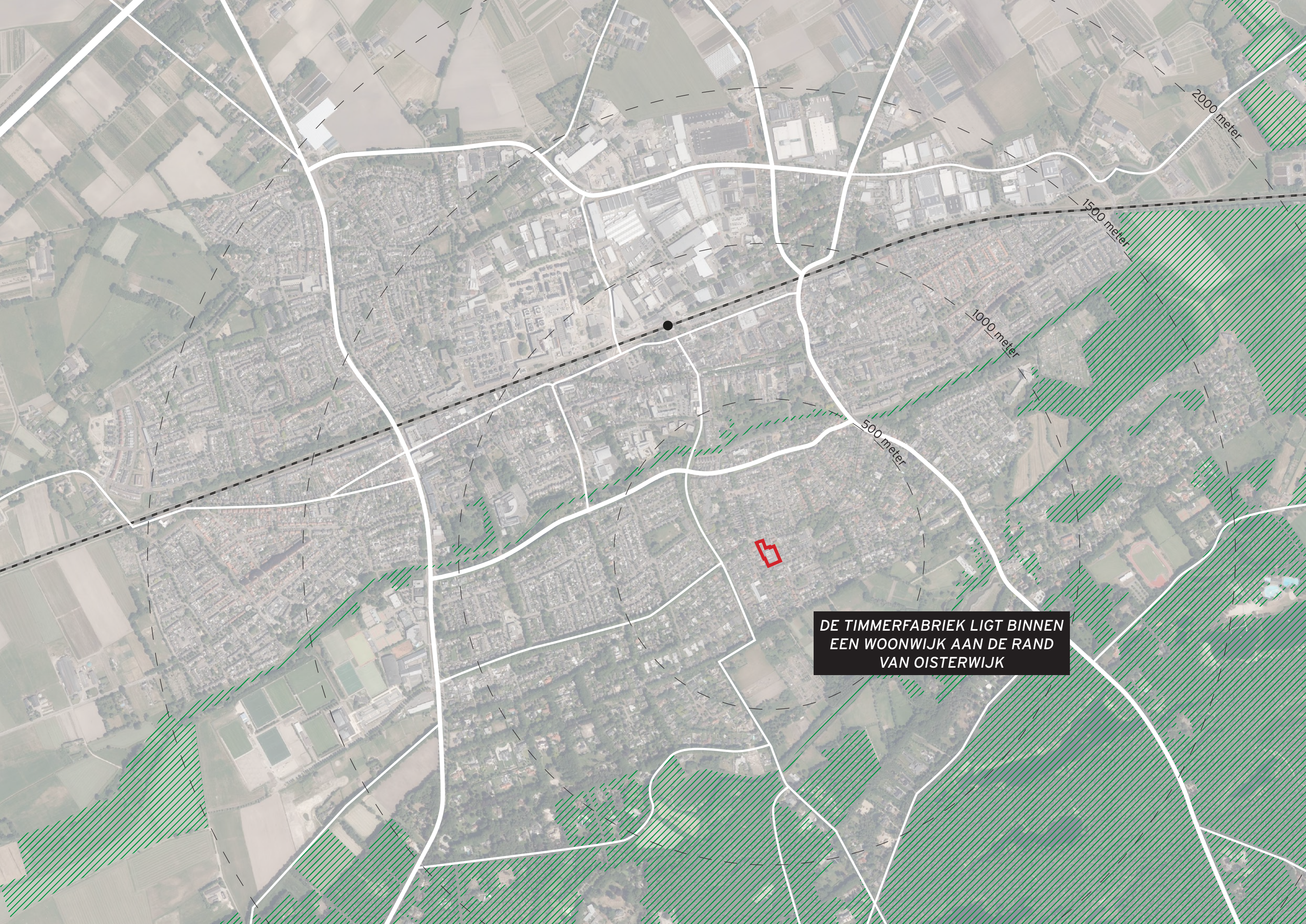
Locatie Scheepersdijk

INHOUD

[	1	Context		verleden, heden, toekomst
	2	Stedenbouwkundig plan		bouwregels en opzet openbare ruimte
	3	Beeldkwaliteit		grondgedachte, gebied, woning en detail

1

CONTEXT



DE TIMMERFABRIEK LIGT BINNEN
EEN WOONWIJK AAN DE RAND
VAN OISTERWIJK

Verleden



OP DE KRUISSING VAN DE KOE-
STRAAT EN DE SCHEEPERSDIJK

Historie Oisterwijk

De kern van Oisterwijk stamt uit de 13e eeuw, waar het gehucht ten oosten van Tilburg ontstond. In 1865 werd het spoor geopend van de spoorlijn tussen Tilburg en Eindhoven. Ten noorden van het spoor ontwikkelde zich industrie en een bedrijventerreinen. Ten zuiden van het spoor lag de historische kern. Hier werden woonwijken gebouwd, zoals ook de planlocatie op het kruispunt van de voormalige Koeistraat en de Scheepersdijk.

1929



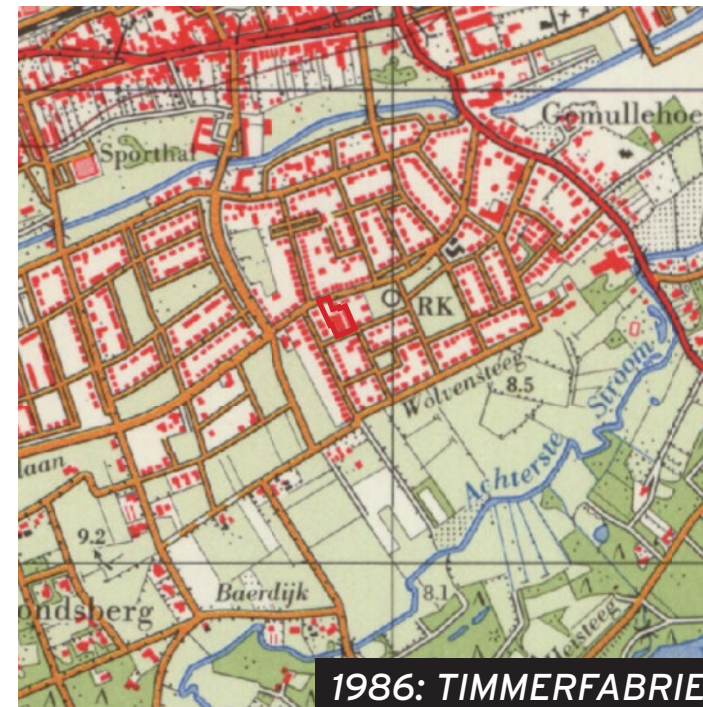
AGRARISCH LAND

1963

LINTBEBOUWING AAN DE KOEI-
STRAAT EN DE SCHEEPERSDIJK



1973



1986: TIMMERFABRIEK
HORVERS EN WOLFS

1994

WOONWIJKEN GROEIEN DOOR



Historie Scheepersdijk

De eerste woningen ten zuiden van de kern werden gebouwd rondom het Juliana Bernardplein en het Burgemeester de Keijzerplein. In de jaren '50 en '60 werden steeds meer woningen naar het zuiden toe, langs de voormalige Koeistraat gebouwd. Langzamerhand werden de wijken tussen voormalige linten gevuld met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. In 1968 werd op de planlocatie de Timmerfabriek gebouwd, tussen de woningen en tuinen aan het lint van de Scheepersdijk. Tegenwoordig valt dit stukje industrie erg buiten de toon tussen alle woonblokken.

Heden

**SPRAKE VAN DUIDELIJKE ROOILIJNEN,
M.U.V. SPECIALE HOEKEN EN VERSMALLING
DOOR VERSPRINGENDE ROOILIJNEN**



Compositie woningen en straten

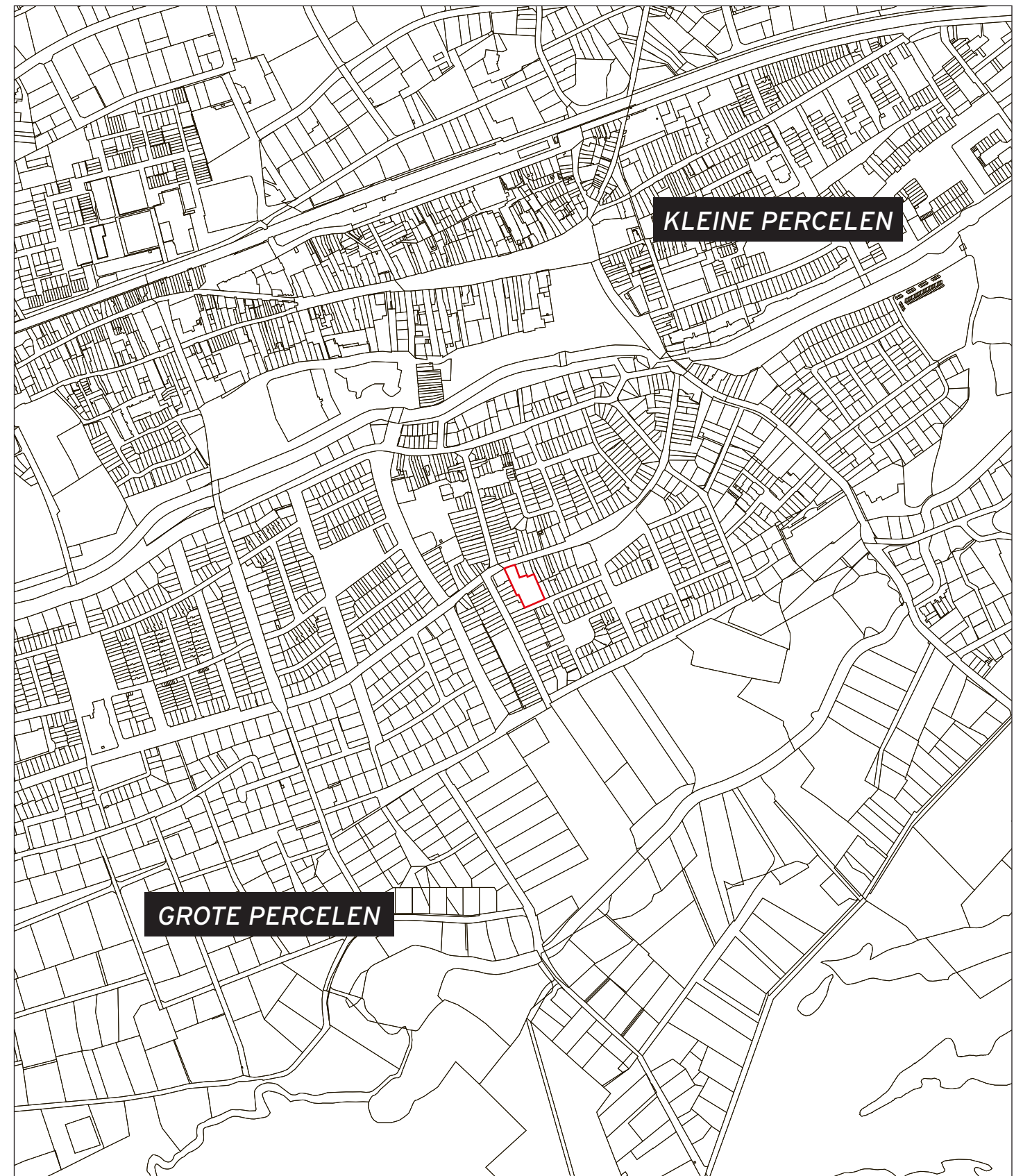
De straat wordt grotendeels gevormd door de eenduidige rooilijnen. Gevels staan grotendeels op één lijn. Op hoeken staan gebouwen soms net even anders gepositioneerd, een verbijzondering. In enkele gevallen versmalt of verbreedt de straat door afbuigende rooilijnen of verspringende rooilijnen. Aan de zuidkant van het plangebied is er sprake van een sterk versmalde straat.



Morfologie

Het stedelijk weefsel binnen de woonwijken is duidelijk fijner dan het historische centrum van Oisterwijk. De korrelgrootte boven het centrum is nog groter door de industrie. De woonwijk korrel verkleint niet, maar de dichtheid neemt af naar het zuidwesten.

SCHAALCONTRAST



Kadastrale grenzen

Er is een duidelijke grens in het woongebied met betrekking tot perceelgrootte. Ten zuidwesten van de planlocatie zijn de percelen veel groter. Daar wordt de korreldichtheid van woningen dan ook steeds kleiner.

HOUTEN GEVEL



SCHEEPERSDIJK



HOUTEN ERFAFSCHEIDING

ZANDKLEURIGE BAKSTEEN



WITTE BAKSTEEN



OPEN OPRIT VAN
AANLIGGENDE
WONING



RODE BAKSTEEN



RODE BAKSTEEN

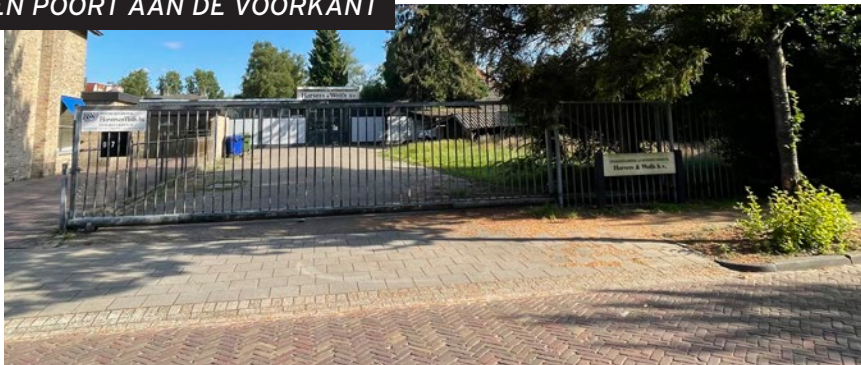


OVERGROEIDE MUUR
AAN DE ACHTERKANT



Directe omgeving van de Timmerfabriek

OPEN POORT AAN DE VOORKANT



LOODS MET PANNENDAK



LOODS OPGEBOUWD UIT VERGRIJSD HOUTEN LATTEN



BREDE OPRIT



WITTE BETONBLOKKEN

GROTE DEN



BETON, HOUTEN GEVEL
EN KERAMISCHE PANNEN



RODE BAKSTEEN
MUUR ALS
ERFAFSCEIDING

AMBACHT



WITTE BETIMMERING

BETONNEN
LATEIEN & WITTE
BETONBLOKKEN



HOUTEN GEVEL



HAAG MET
VERSTOPTE
BRIEVENBUS

SCHOORSTEEN



OVERGROEIDE
ERFSCEIDINGEN



CARPORTCONSTRUCTIE,
HOUT EN STAAL

BUURHUIS PONDEROSA:
HOUTEN HUIS MET
VERANDA

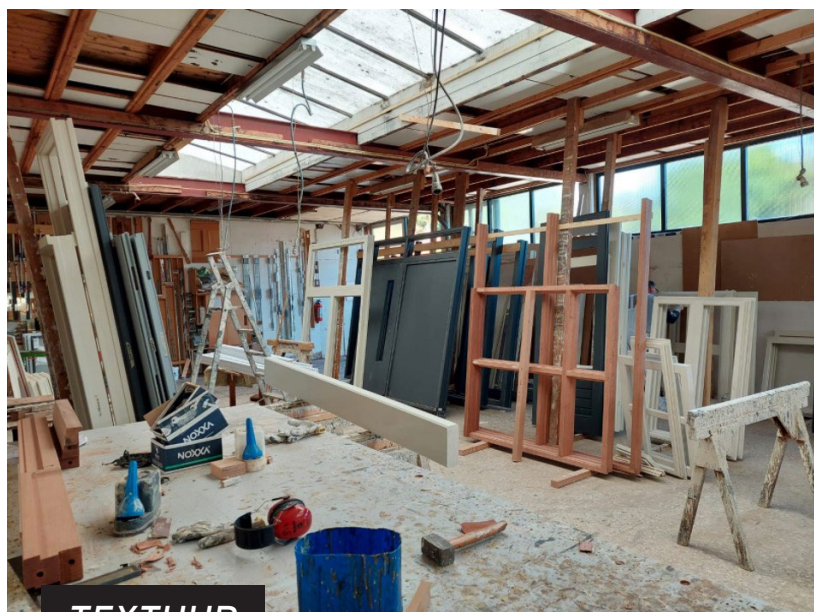


GESLOTEN ACHTERPOORT

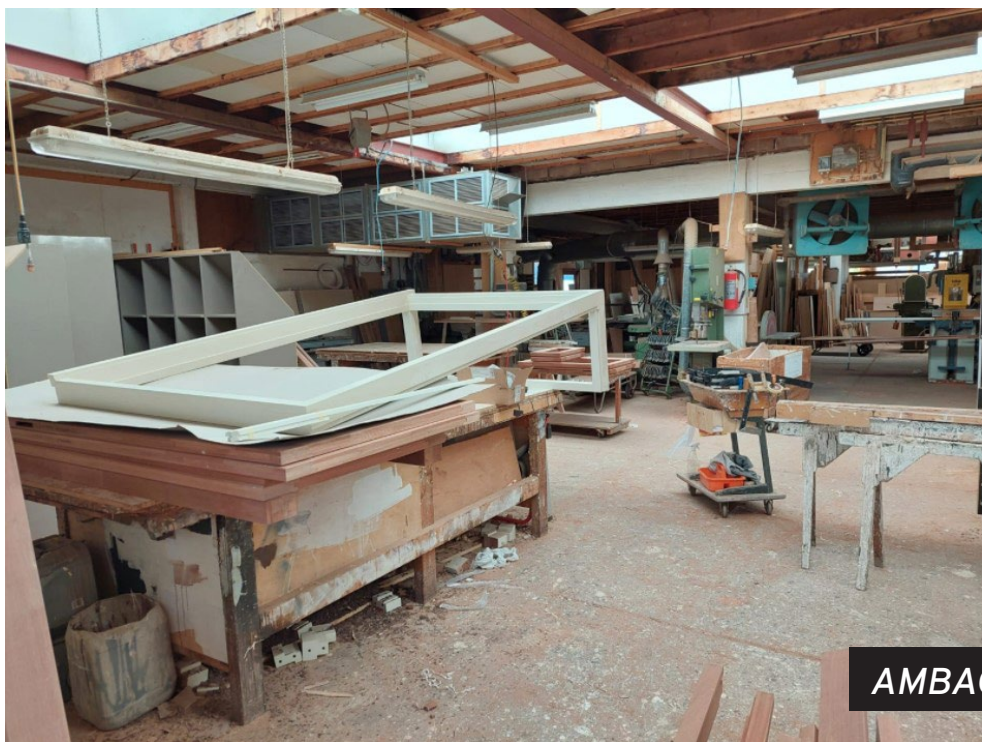
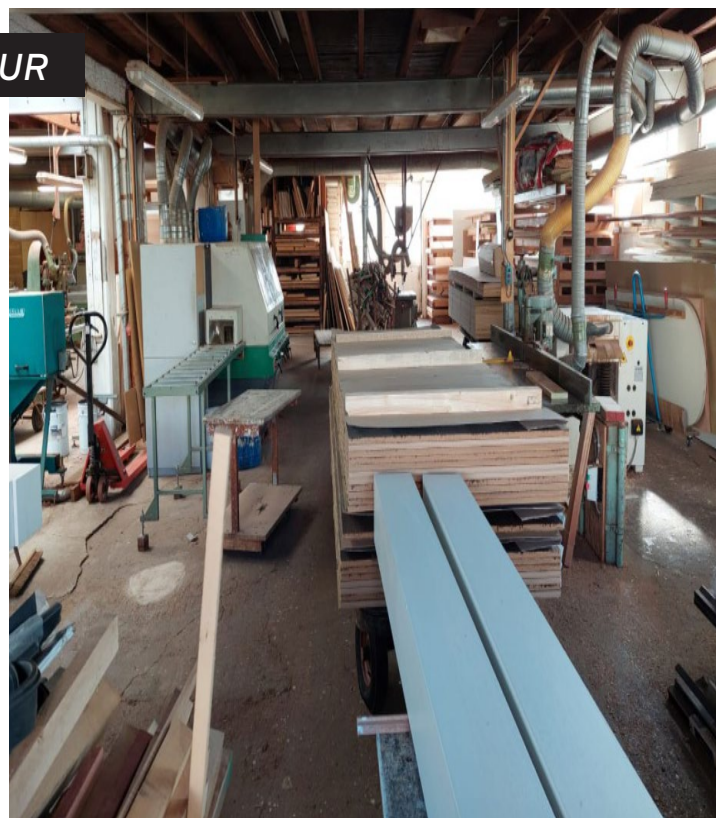


De Timmerfabriek, bebouwing en terrein

STRUCTUUR



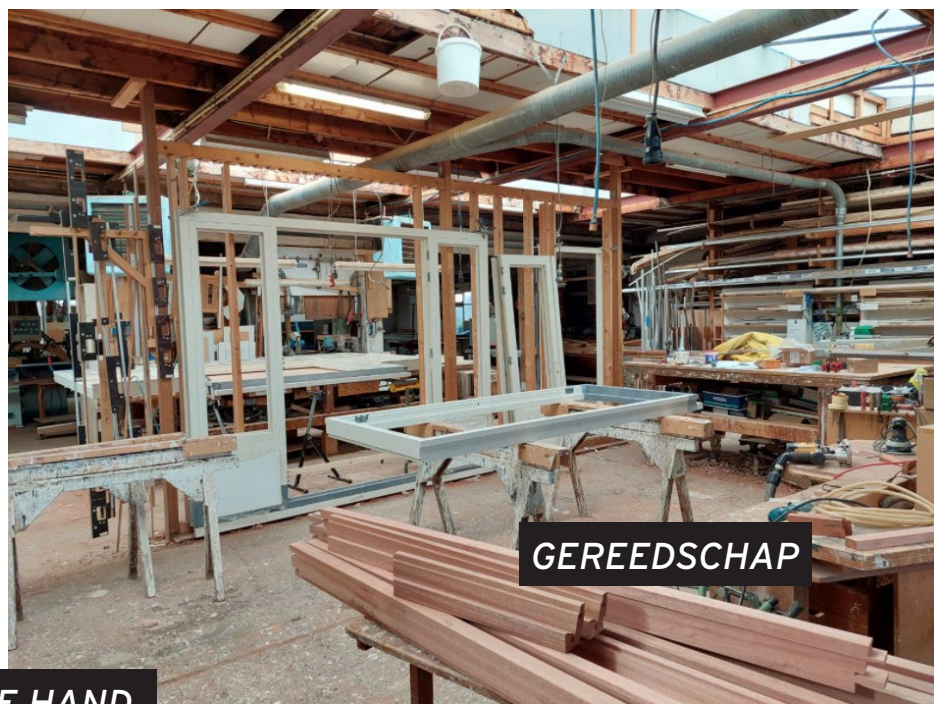
TEXTUUR



AMBACHT



MET DE HAND



GEREEDSCHAP



WERKPLAATS

De ambacht van de timmerfabriek

In 1986 start de Timmerfabriek Horvers en Wolfs. Bij de timmerfabriek gaat het om mooie dingen maken van hout. Ambachtelijke technieken, welke met de jaren mee transformeren, blijven bestaan. Een klein stukje ambacht, een historische waarde, een door de jaren heen gevormde identiteit.

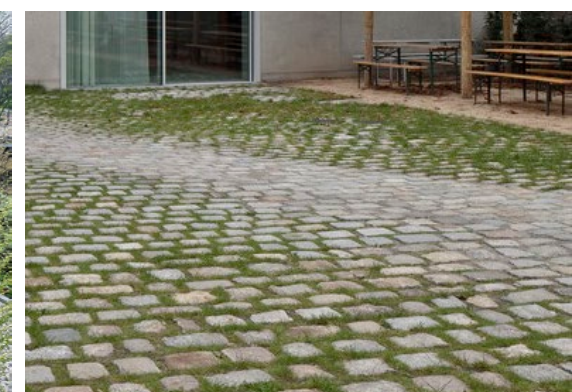
Toekomst

Wat is de
kwaliteit van
de plek?

WELKE KWALITEIT MAAKT JUIST DEZE PLEK FIJN OM TE WONEN?

→ *Voorkomen van onduidelijke adressering*

- Een volwaardig adres, een plek om aan te wonen
- De straat als een erf (auto ondergeschikt)
- Een geborgen hofje
- Samen wonen met je buren
- Groene gezonde woonomgeving
- Een centrale plek voor ontmoeting
- Een mooie woonomgeving, zorg willen dragen voor je omgeving



Hoe ziet
het geheel
eruit?

HOE GAAN DE 10 WONINGEN ER SAMEN ALS EEN HERKENBAAR GEHEEL UITZIEN?

→ *Voorkomen van een rommelige, drukke
uitstraling binnen een relatief klein gebied*

Gebouw:

- Eenheid in architectuur
- Een herkenbaar palet aan materialen en kleuren
- Binnen een geheel van samenhang ook kleine subtiele verschillen

Straat:

- Eenduidigheid in het straatbeeld
- Parkeren naast de woning
- De straat als een erf van 1 niveau, geen opdeling en geen opsluitbanden



Hoe wordt
er samen
geleefd?

WAAR EN HOE SPEELT HET COLLECTIEVE LEVEN ZICH AF?

- *Spanning met de auto, de ruimte moet niet altijd ten dienste staan van de auto en een kwaliteit hebben als deze er niet is*
- In een hofje is plek voor nauw contact met de burens
- Het hofje draagt bij aan het opbouwen van kleinschalige relaties en naar elkaar omkijken
- Er worden samen dingen ondernomen
- Het centrum van het hofje wordt een plek van iedereen
- Een kindvriendelijke plek
- Een semi-privé element op het perceel, zoals een veranda



Hoe ervaar
je de
ruimte

HOE ERVAAR JE DE RUIMTE EN HOE BELEEF JE DE BEWONER DEZE RUIMTE?

- *Voorkomen van een krappe, benauwde situatie*
- *Aandacht voor privacy binnen een relatief klein gebied*
- Een straatprofiel van minimaal 9 meter van gevel tot gevel
- Niet bouwen op de erfgrens, altijd minimaal 1,5 meter afstand tot de erfgrens
- Een groene woon-omgeving, met altijd een haag op de erfgrens



HOE IS DE PLEK VOORBEREID OP DE TOEKOMSTIGE VERANDERINGEN?

Hoe functioneert de plek over 50 jaar?

- *Veel verhard oppervlakte, houdt veel warmte vast, houdt water vast*
- *Parkeerplaatsen in de tuinen zijn een uitdaging*
- Natuurlijke tuinen, verkoelende werking
- Kwalitatief groen, biodivers
- Zoveel mogelijk natuurlijke infiltratie
- Afwatering van de straat op het omliggende groen
- Zo min mogelijk verharding in de tuinen
- Zonnepanelen
- Groene gevels (klimplanten), groene daken



2

Stedenbouwkundig plan bouwregels en openbare ruimte opzet

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De algemene bouwregels gelden voor elk kavel. Er zijn uitzonderingen in het geval van bijzondere situaties, deze uitzonderingen worden bij ieder los kavelpaspoort aangeduid. Daarnaast zijn er specifieke bouwregels voor het bewaken van de beeldkwaliteit. Ook deze specifieke bouwregels worden toegelicht in de losse kavelpaspoorten. Voor een overzicht van de algemene bouwregels:

Voor alle bestemmingsplanregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Scheepersdijk 97' op www.ruimtelijkeplannen.nl

Bouwvlak

- Toepassing van 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 3,3 m
- Maximaal 50% van het totale kavel bebouwen
- Parkeerplaatsen en verharding in de tuin vallen niet onder het bouwvlak

Hoofdmassa

- Binnen het bouwvlak wordt nog een hoofdmassa gedefinieerd
- Maximale goothoogte is 4,5 m en de maximale nokhoogte is 7,5 m (1,5 laag plus kap), m.u.v. kavel I en J
- Indien toepassing van een kap, reguliere breedte maat aanhouden van 6,6 m, m.u.v. kavel I en J
- Kaprichting van twee aangrenzende hoofdmassa's haaks op elkaar. Of afwisseling van kap en plat dak.
- Voor kavel A, H, I en J geldt een verplichte kap
- Indien de hoofdmassa uit 1 laag bestaat (plat dak), dan is er geleiding nodig t.o.v. het overig bouwvlak

Parkeren

- Voor alle parkeerplaatsen geldt een aanleg/ realisatie- en instandhoudingsplicht
- Reguliere maat: 2,5 m breed bij 4,5 m diep
- Parkeren altijd naast de hoofdmassa op eigen erf
- Parkeren altijd haaks t.o.v. de straat
- Rooilijn parkeren ligt minimaal 2,1 m terug t.o.v. erfgrans aan de voorkant, m.u.v. kavel E, I en J.
- Parkeren minimaal 0,5 m uit de erfgrans aan de zijkant (i.v.m. haag)
- Parkeerplaatsen dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden in (half-)open verharding

Rooilijnen en positie

- Voorkant
 - » Rooilijn bouwvlak, inclusief hoofdmassa, ligt minimaal 2,1 m terug t.o.v. erfgrans, m.u.v. kavel E, I en J.
 - » Rooilijn overig bouwvlak ter plaatse van parkeerplaatsen ligt minimaal 5,1 m terug t.o.v. erfgrans (2,1 + 3 m diepte parkeerplaats) i.v.m. mogelijkheid tot 1,5 m diepe overpakking boven de parkeerplaats

- Zijkant
 - » Rooilijn bouwvlak, inclusief hoofdmassa, ligt min. 1,5 m uit erfgrans. M.u.v. een aantal kavels (zie paspoorten), i.v.m. mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te realiseren
- Achterkant
 - » Hoofdmassa minimaal 4 m uit erfgrans
 - » Overig bouwvlak minimaal 0 m uit erfgrans

Erfscheiding

- Voor alle hagen geldt een aanleg/realisatie- en instandhoudingsplicht
- Hagen springen 0,5 m (langs de straat) of 2,1 m (dwars op de straat) terug ter plaatse van indraaien auto op eigen erf, m.u.v. kavel E, I en J
- Haag mag 1 keer onderbroken worden t.b.v. woonpad naar voordeur met een maximale onderbreking van 1,2 m breed
- Hagen op de erfgrans voor- (80-120 cm hoog) en zijkant (ca. 180 cm hoog)
- Zij- en achtergrans van de kavel (niet zichtbaar vanuit openbaar gebied) kunnen ook afscheiding in de vorm van klimplanten zijn

Kavelinrichting

- In de voortuin is een boom verplicht
- Richtlijnen voortuin:
 - » Minimaal 1 inheemse boom boomgrootte 3e orde
- Richtlijnen zij/achtertuin:
 - » Minimaal 1 inheemse boom boomgrootte 2e orde
- Richtlijnen verharding:
 - » De kleurstelling en materialisatie van de oprit sluit aan bij de kleurstelling en materialisatie van het openbaar gebied
 - » Terrasvlak zo klein mogelijk houden, bij voorkeur uitvoeren in (half-)open verharding

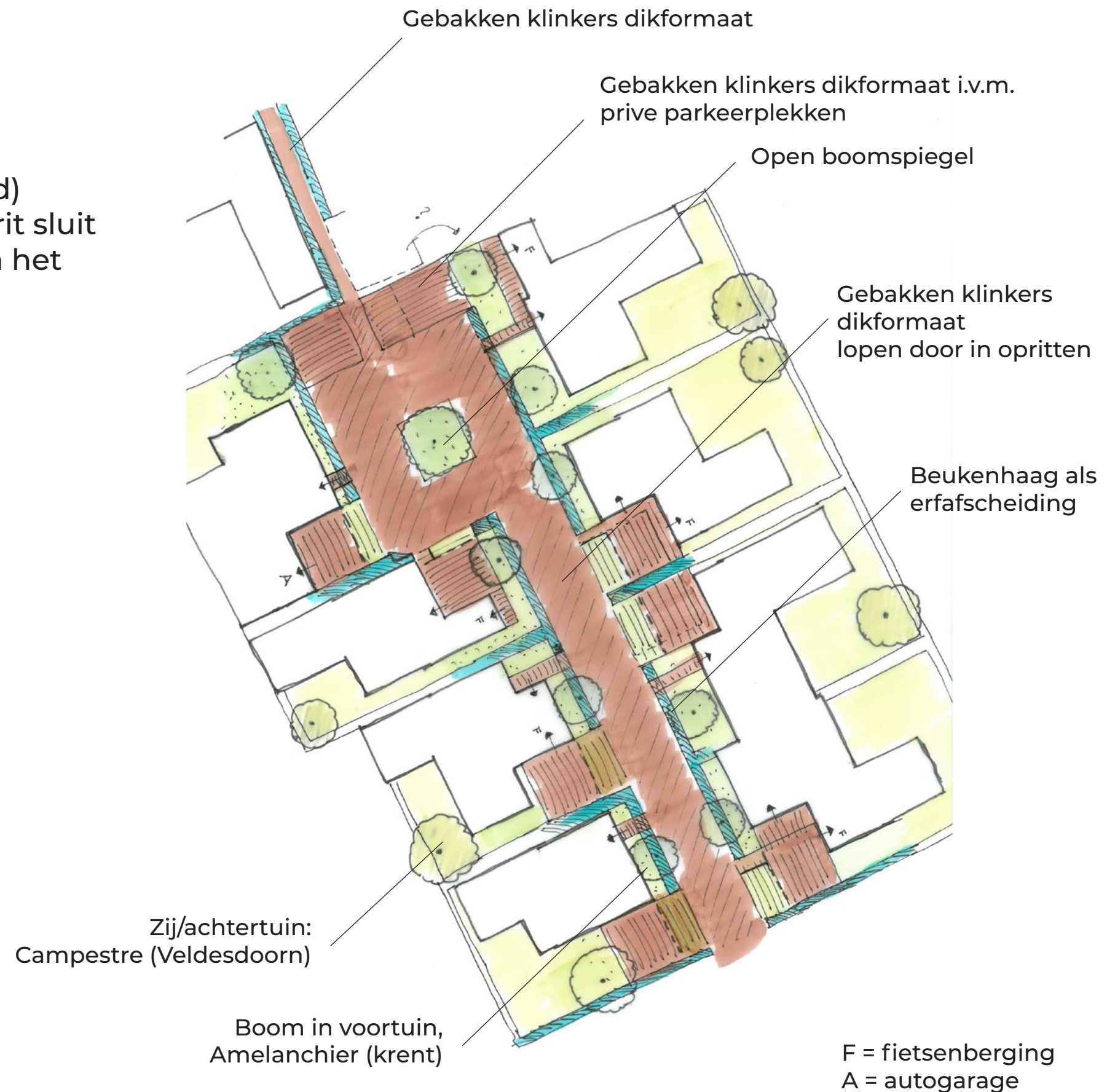
Noot 1

De gemeente is bereid om het binnengebied als openbaar gebied te bestempelen indien het CPO collectief verantwoordelijk blijft voor het groenonderhoud van de boom en bijbehorende beplanting en ook zorg draagt voor het ruimen van blad en verwijderen van onkruid op de moeilijk beheerbare plekken. De openbare verlichting dient in de hagen (bij voorkeur op de erfgrans) gesitueerd te worden. De gemeente levert een (vereenvoudigd) PvE aan waaraan het openbaar gebied dient te voldoen.



OPENBARE RUIMTE OPZET

- Gebakken klinkers dikformaat (5,00 m breed)
- De kleurstelling en materialisatie van de oprit sluit aan bij de kleurstelling en materialisatie van het openbaar gebied
- Haag als erfafscheiding
- Open boomspiegel (t.p.v. draaicirkel)

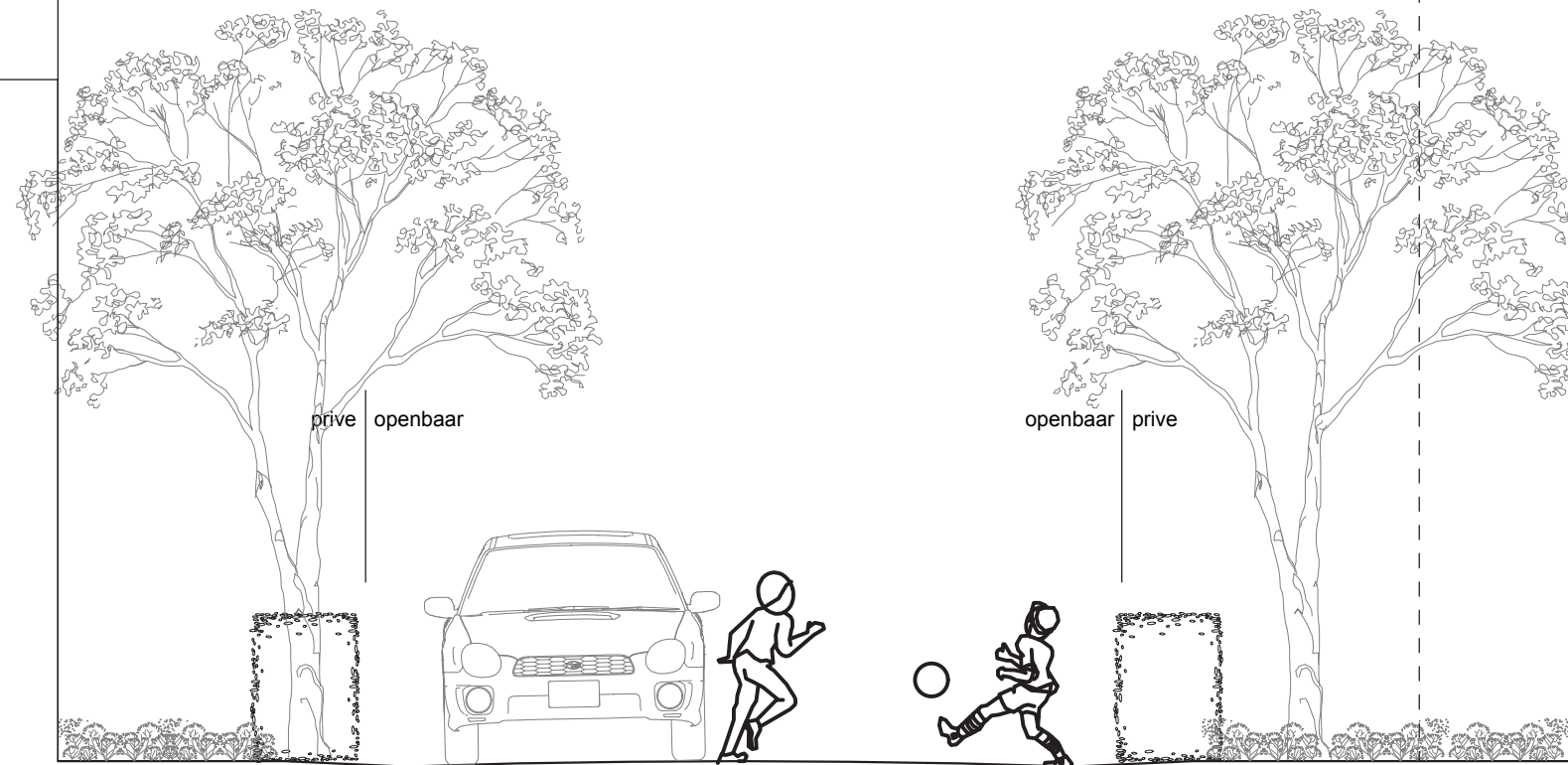


7,5 m

4,5 m

7,5 m

4,5 m



1300 700 5000 700 1300 1000



tuin
prive

haag

gebakken klinker

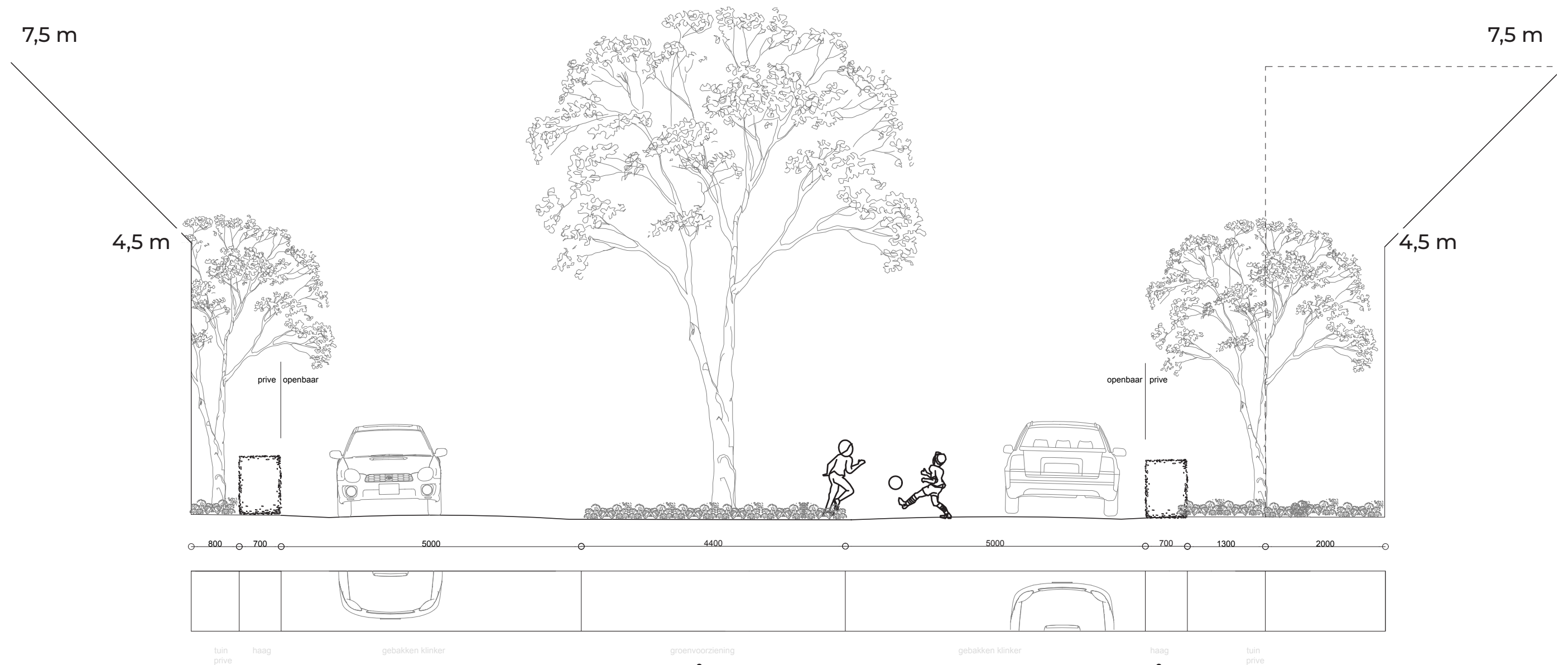
haag

tuin
prive

Groene invulling

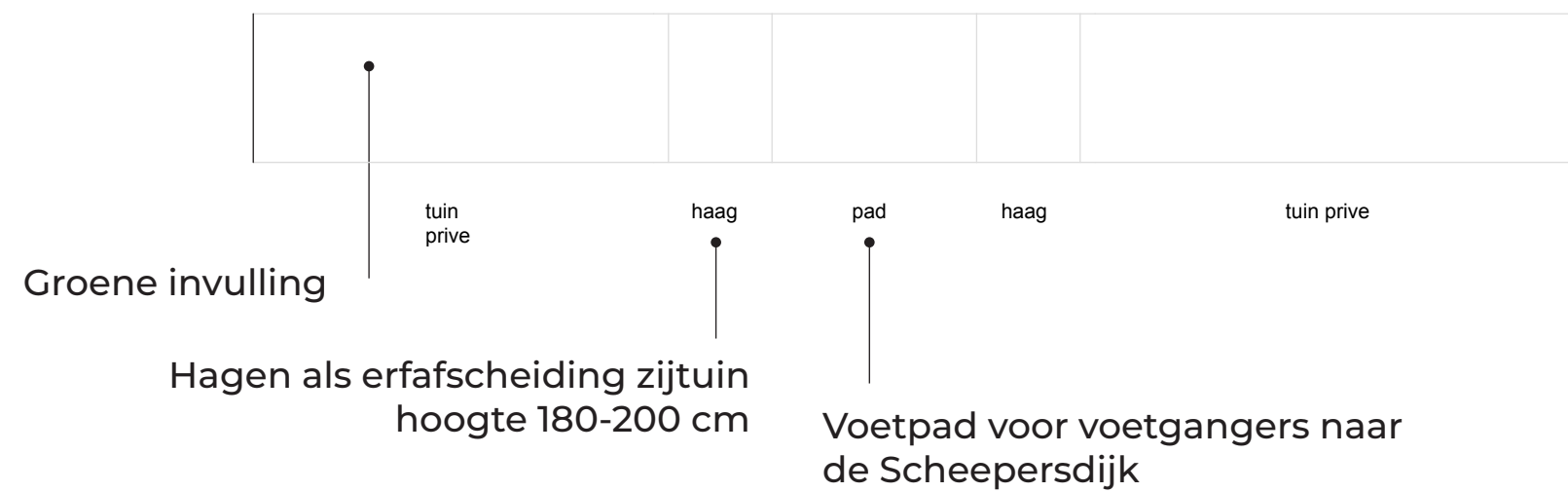
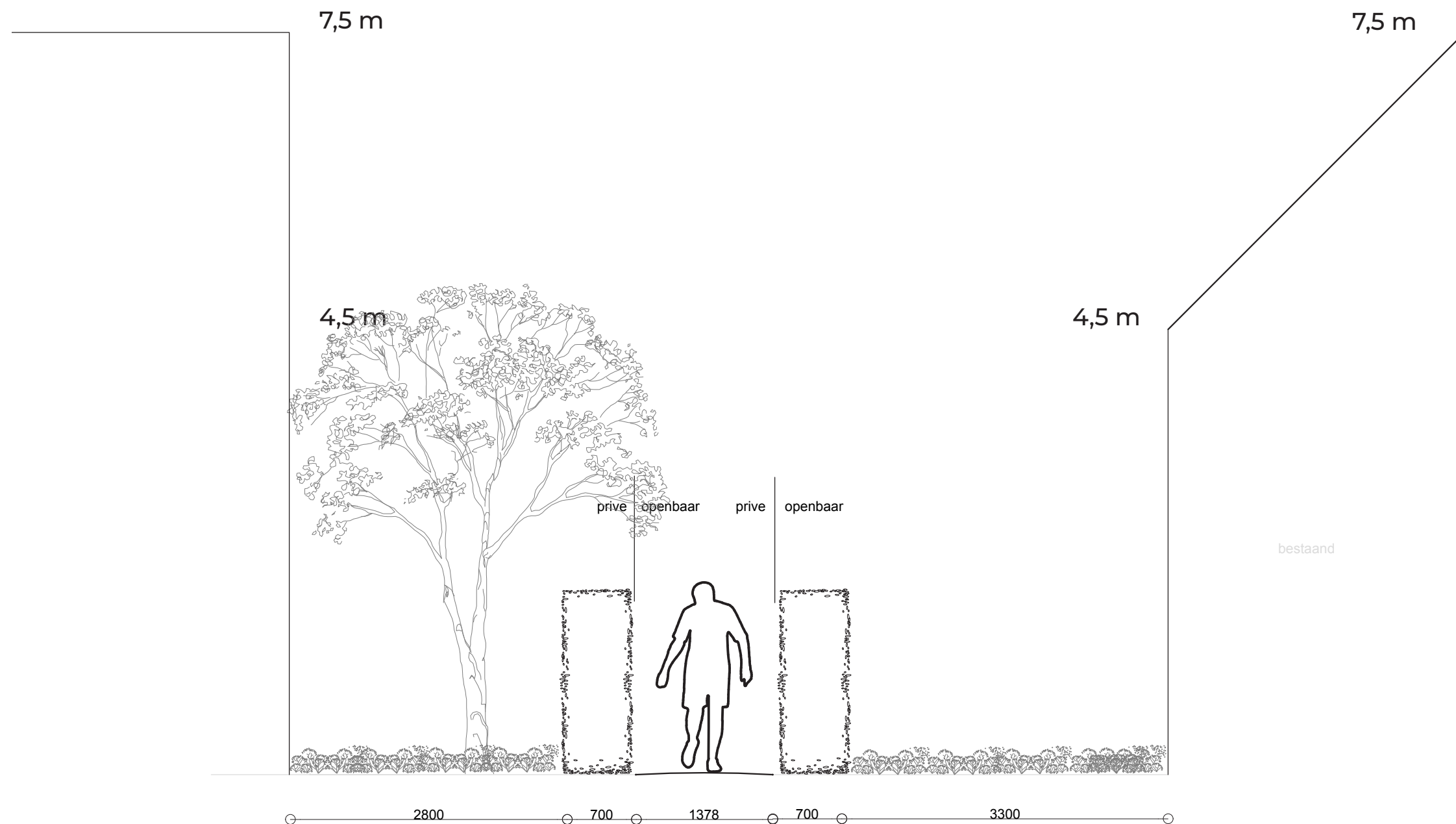
Minimaal 2 meter tussen
erfgrens en gevel

Robuuste haag als
erfafscheiding
hoogte 80 - 120 cm



Open boomspiegel

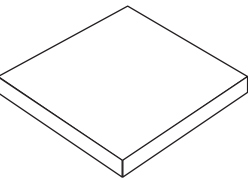
Robuuste haag als
erfafscheiding
hoogte 80 - 120 cm



3

Beeldkwaliteit

BEELDKWALITEIT IN VIER NIVEAUS

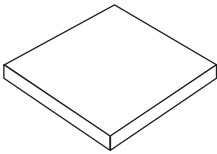


A. GRONDGEDACHTE

A1
Tijdloze ambacht

A2
Timmerfabriek

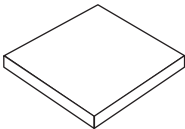
A3
Collectief, geborgen
en gezond



B. GEBIED

B1
Samenhangend en
groen erf

B2
Niet-geschakelde
verkaveling

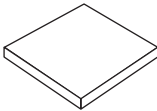


C. WONING

C1
Kloeke
hoofdmasa

C2
Ondergeschikte
overige bebouwing

C3
Eenduidige
architectuur



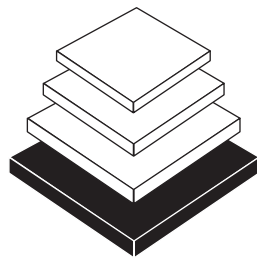
D. DETAIL

D1
Eerlijk
materiaalgebruik

D2
Natuurlijke
kleuren

D3
Ingetogen
detaillering

D4
Geïntegreerde
toevoegingen



A. GRONDGEDACHTE

A1 Tijdloze ambacht

De genius loci, oftewel de geest van de plaats, definieert *tijdloze ambacht* als het karakter voor dit gebied. Dit karakter is ontstaan uit de gebiedsanalyse en het gesprek met de toekomstige bewoners. Het is een combinatie van de ambachtelijke timmerfabriek die decennia hier heeft gestaan en het in Oisterwijk veel voorkomende tijdloze modernisme.



ambacht van de
Timmerfabriek

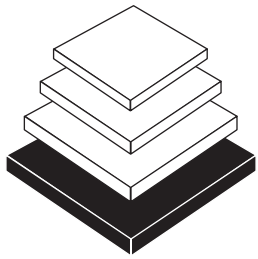
Ambacht van de Timmerfabriek -
ruwe en houten architectuur

tijdloze ambacht

Strak, ruw en licht industrieel

tijdloos modernisme
Oisterwijk

Verzorgd en traditioneel



A2 Timmerfabriek

De woningen laten zich direct of indirect inspireren door voormalige timmerfabriek.

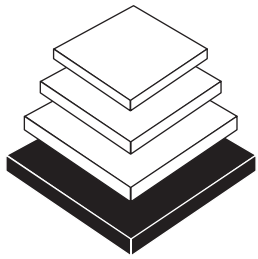
De verwijzing naar de timmerfabriek zit hem in ieder geval in:

- het ambachtelijke: mooie detaillering
- materiaalgebruik: eerlijke materialen en zo min mogelijk verscheidenheid.



Materiaalgebruik



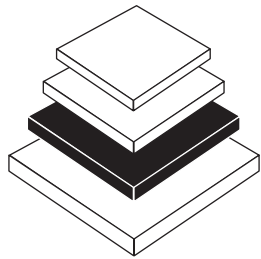


A3 Collectief, geborgen en gezond

Naast de tijdloze ambacht en de relatie met de Timmerfabriek zijn er drie waarden die een plek moeten krijgen in de ruimtelijke opzet en uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte: collectief, geborgen en gezond. Deze komen voort uit de stedenbouwkundige lay-out van wonen in een hof en de opgave om de plek te transformeren naar een woongebied waar het fijn wonen is.

- Één ontwerphand is zichtbaar in een samenhangende architectuur, materialisering en detaillering van alle woningen in het gebied.
- De relatie tussen de individuele woning en het collectieve erf wordt expliciet vormgegeven zodat deze relatie wordt versterkt.
- Gezond: in het ontwerp wordt nadrukkelijk vanuit gezondheid van de bewoners ontworpen. Denk aan het voorkomen van hittestress door verharding te minimaliseren en de aandacht voor de menselijke en planetaire gezondheid door groen mee te ontwerpen.





B. GEBIED

B1 Samenhangend en groen erf

De woningen worden verbonden door een eenduidige en groene openbare ruimte. Door de haag in de hoofdrol te plaatsen en integraal mee te ontwerpen met de bebouwing overheerst het groen de straat. De woningen liggen altijd terug t.o.v. de erfsgrens, hebben een tuin omringd met hagen aan alle zijden. De straat/ het erf wordt optisch smaller en groener gemaakt door toevoeging van groene bestrating en waar mogelijk bomen.

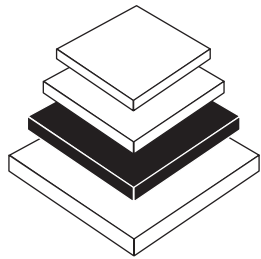
- De openbare ruimte is opgezet als een erf zodat de gebruikruimte voor bewoners maximaal is, juist als er geen auto is.
- Alle erfafscheidingen worden integraal mee ontworpen met de bebouwing.
- De haag speelt de hoofdrol aan de voorzijde als een (be)geleidend en verbindend principe.
- De opritten worden betrokken in het erf door een eenduidig materiaalgebruik van gebakken klinkers, dikformaat.
- De privé terreinen worden minimaal verhard om hittestress en waterproblematiek te voorkomen.
- Elke woning plant minimaal 1 boom of boomheester in de voortuin (orde 3) en minimaal 1 in de achtertuin (orde 2).
- Max. bebouwingsoppervlak 50% van het kavel



**ZOVEEL MOGELIJK GROEN
IN TUIN**



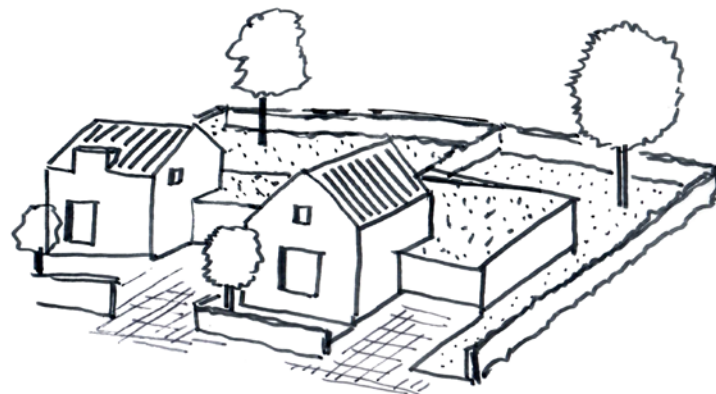
MIN. 1 BOOM IN DE TUIN

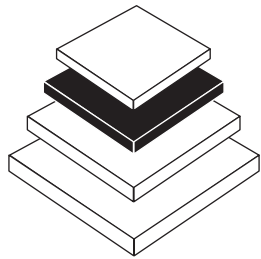


B2 Niet-geschakelde hoofdmassa's

Voor een geborgen en interessante beleving van het woonhof zijn niet-geschakelde hoofdmassa's de basis. D.w.z. openheid tussen de hoofdmassa's, lichte verspringen in de rooilijn, de wisseling in kaprichting.

- De entree van het hof, zowel noord als zuid, wordt gemarkeerd door woningen met een kap.
- Parkeren is gesitueerd naast de hoofdmassa, zodat de hoofdmassa loskomt van de buurwoning. (enkele uitzondering daargelaten)
- De hoekwoningen bij de entree van het gebied aan zowel de noord als zuidzijde spelen in op de ligging door aan twee zijden een interessant gevelbeeld te maken met voldoende oriëntatie op het openbaar gebied.





C. WONING

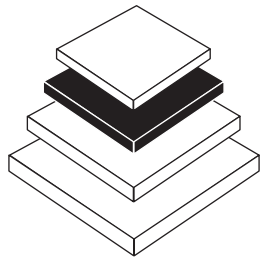
C1 Kloeke hoofdmassa

- De hoofdmassa bedraagt maximaal 1,5 laag plus kap.
- 1-laagse woningen zijn toegestaan, uitzondering: kavels A, H, I en J
- Woningen mogen op een aantal aangewezen plekken geschakeld worden (maximaal 2-aan-1)
- De maximale goothoogte bedraagt 4,5 m en maximale nokhoogte 7,5 m.
- Footprint van de hoofdmassa bedraagt circa 6*9 m.
- Kapvorm symmetrisch, 30-60 graden (mits kap aanwezig)
- Langskap of dwarskap afgewisseld c.q. nooit naast elkaar in de rij aanwezig.

C2 Ondergeschikte overige bebouwing

- De overige bebouwing is maximaal 3 m hoog met plat dak.
- Deze bebouwing ligt altijd terug t.o.v. hoofdmassa
- De bebouwing op bouwvlak wordt samen met hoofdmassa als eenheid ontworpen.



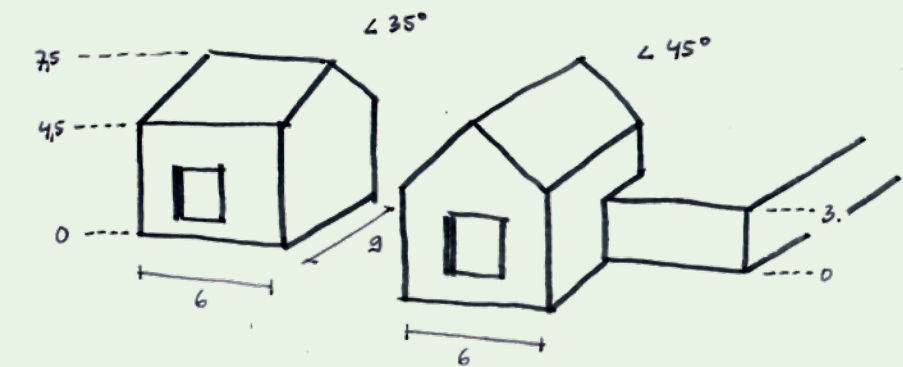


C. WONING

C3 Eenduidige architectuur

Alle woningen in het gebied worden ontworpen vanuit een eenduidige architectonische richting. Één ontwerphand is zichtbaar. Elke individuele woning kan een beperkte mate aan variatie in zich hebben, voortkomend uit de specifieke woningplattegrond en de ligging in het gebied.

- Woningen bestaan uit een heldere/kloeke hoofdmassa en eventuele ondergeschikte aan- en bijgebouwen.
- Woningen hebben geen overstekken.
- De relatie tussen de individuele woning en het collectieve erf wordt expliciet vormgegeven zodat deze relatie wordt versterkt. Denk aan een veranda of grote gevelopening gericht op het erf. Het spel van voldoende privacy en een levendig en open gevelbeeld wordt hierin betrokken.



WISSELING ORIËNTATIE



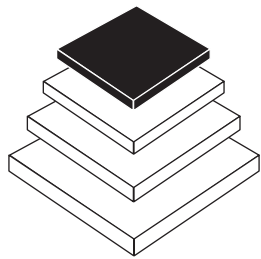
KAPVORM SYMMETRISCH



AANBOUWEN EENHEID MET HOOFDGEBOUW



HERKENBARE GELEDING GEVEL



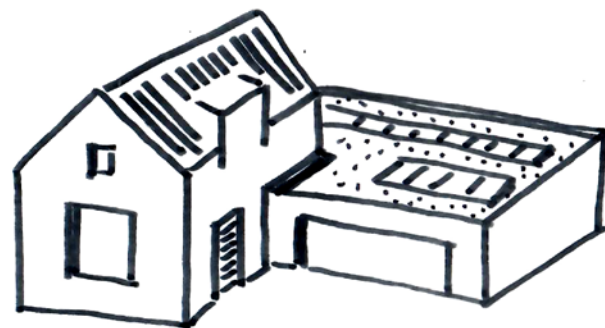
D. DETAIL

D1 Eerlijk materiaalgebruik

- Een herkenbaar palet aan materialen en kleuren. Binnen de samenhang kleine subtiele verschillen mogelijk.
- Metselwerk als basis.
- Evt. betonnen accenten/lateien.
- Keramische pannen
- Houten accent, bijvoorbeeld houten voordeur of paneel, welke bij elke woning terugkomt
- Materialen zijn tactiel: het daagt door textuur of toepassing uit tot aanraken. Denk aan ruwere textuur van de steen of terugliggend voegen.
- Cementeren en keimen zijn mogelijkheden.

D2 Natuurlijke kleuren

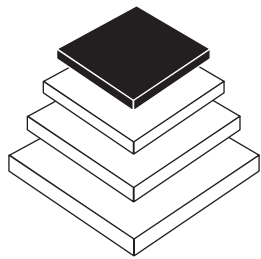
- Naturel aarde tinten
- Lichtgrijs/licht bruin



METSELWERK EN HOUTEN
ACCENTEN



NATUREL/AARDE TINTEN
BETONNEN ACCENTEN



D3 Ingetogen detaillering

- Ingetogen detaillering: vormgeving speelt geen rol als extra laag.
- Verholen goot als onderdeel van het tijdloos modernisme.
- Diepe neggen.

D4 Geïntegreerde toevoegingen

- Zonnepanelen: geïntegreerd op kap, bij plat dak opstaand metselwerk.
- Dakkapel: onderdeel van de gevel (niet in het dak)
- Installaties, postbussen en afvalverzameling zorgvuldig meenemen in het ontwerp.



**DAKKAPEL ONDERDEEL
VAN DE GEVEL**



**DIEPE NEGGEN
EN VERHOLEN GOOT**

