



Beeldkwaliteitplan Voormalige Boomkwekerij

Schijndel

28 december 2011

Colofon

Opdrachtgever

AM BV

Datum

28 december 2011

Projectgegevens

BOE01-MWN00013-01j

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

The background of the page is a grayscale photograph of a tree trunk and its branches, with some leaves visible. The texture is rough and natural.

Inhoud

1	Inleiding	05
2	Huidige situatie	07
3	Stedenbouwkundig plan	09
4	Beeldkwaliteit: richtlijnen Stedenbouw	13
5	Beeldkwaliteit: richtlijnen Architectuur	15
6	Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte	19



1 | Inleiding

AM BV ontwikkelt in de gemeente Schijndel het gebied Wijboscheweg, een voormalige boomkwekerij, waar een nieuw woongebied zal komen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een definitief stedenbouwkundig ontwerp en een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is Croonen Adviseurs gevraagd voor de advisering tot en met het bestemmingsplan en begeleiding van het inrichtingsplan.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. In de opbouw van dit document wordt onderscheid gemaakt tussen stedenbouwkundige richtlijnen, architectonische richtlijnen en richtlijnen voor de openbare inrichting. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader en bedoeld als hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Enkele ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen benoemen we in het beeldkwaliteitplan en worden vervolgens in het bestemmingsplan juridisch vertaald.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn, geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en geeft inzicht in het gewenste ambitieniveau.

Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals profielen, rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen, morfologie en plastiek van bouwvolumes en bijgebouwen. Bij de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting van het openbaar gebied (bijvoorbeeld groen, parkeren en verlichting).

Dit beeldkwaliteitplan is een inspiratiekader voor architecten en ontwerpers van de openbare ruimte en een toetsingskader voor beleid en advisering. Door de welstandscommissie kan het worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



'De Blekert'

De Cock van Neerijenstraat

Structuurweg

Poel

Wijbosscheweg

2 | Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Schijndel en betreft een voormalige boomkwekerij. De boomkwekerij is al enige tijd buiten gebruik en bestaat uit veel opgeschoten groen en een aantal waardevolle bomen.

In het noorden bevindt zich een poel die het leefgebied vormt van de Kamsalamander en de Poelkikker. Deze waardevolle bomen en de poel moeten in het stedenbouwkundig plan worden ingepast.

Tegen de noordgrens van het plangebied ligt het heempark 'De Blekert' en ten zuidwesten ligt een woonwijk. De oost- en zuidgrens van de planlocatie worden begrensd door respectievelijk de Structuurweg en de Wijboscheweg. De Structuurweg vormt een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3 hectare.

Het door Croonen Adviseurs opgestelde stedenbouwkundig plan (22 december 2011) vormt het uitgangspunt voor voorliggend beeldkwaliteitsplan.



bebouwing



kavels met hagen



bestaande / te handhaven bomen



nieuwe bomen



groenplekken



water



wadi



aardenwal met scherm



verharding



speelplek

3 | Stedenbouwkundig plan

Het plan biedt ruimte aan circa 62 woningen. Uitgaande van rijwoningen, semi-bungalows, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. De hoofdstructuur van het plan bestaat uit een interne ontsluitingslus die op een drietal plaatsen grenst aan een groene parkruimte. Aan de westzijde wordt de ontsluiting begeleidt door een wadi op de overgang naar de bestaande wijk. Op deze overgang wordt de bestaande groene ruimte in de Evert van Delftstraat geïntegreerd in het nieuwe plan.

Deze structuur ontstaat door de volgende stedenbouwkundige keuzes:

- Aansluiten op de Evert van Delftstraat, zonder dat deze bestaande woonstraat letterlijk wordt verlengd;
- In verband met de noodzakelijke geluidwerende voorziening achterkanten naar de Structuurweg en de Wijboscheweg;
- Zorg dragen voor een (zicht)relatie tussen het woongebied en de poel en zijn omgeving;
- Concentratie van de benodigde waterberging in combinatie met de twee bestaande watergangen;

- Integratie van een aantal beeldbepalende bomen in nieuwe groene parkruimtes en als begeleiding van de interne ontsluiting;
- Dorpse uitstraling door onder andere de opbouw van het profiel van de woonstraten en de materialisering.

Woningtypologieën

Op de overgang naar de Structuurweg en de Wijboscheweg zijn voornamelijk goedkopere rijwoningen gesitueerd, met de tuinen grenzend aan de geluidwerende voorziening. De meeste rijwoningen vormen een rand rondom een centrale groene plek.

In het middengebied is sprake van een mix van twee-onder-één kap woningen op royale kavels. Op de overgang naar de poel en het aangrenzende parkgebied zijn semi-bungalows gesitueerd. Deze woningtypologie wordt hier bewust ingezet in verband vanwege de kwaliteitsborging van deze zichtbare rand van het plan (geen achterzijden naar het wandelpad). Daar waar de semi-bungalows worden onderbroken grenst de natuur zichtbaar aan de nieuwe woonomgeving.

Water

De wateropgave wordt in het plan geïntegreerd door grenzend aan de bestaande watergangen een laagte aan te brengen, waarin het hemelwater uit het toekomstig woongebied wordt opgevangen. Vanuit deze berging wordt het water vertraagd afgevoerd op het bestaande watersysteem langs de structuurweg.



3 | Stedenbouwkundig plan

Groen en natuur

In de huidige situatie staan op de voormalige boomkwekerij enkele solitaire bomen en enkele bomenrijen met een goede kwaliteit. Door behoud van deze bomen hebben de groene parkeerterreinen in het plan na realisatie van het plan direct kwaliteit door de aanwezigheid van bestaande beeldbepalende bomen. Het behoud van de forse Sequoia bij de westelijke ingang en het behoud van enkele Sequoia's in het zuidoosten van het gebied, geven het gebied een volwassen karakter. Ook wordt de interne woonstraat aan de noordzijde van het plan begeleid door een bestaande forse beukenhaag.

De bestaande poel en zijn directe omgeving (binnen de aardewal) wordt behouden. Dit gebied heeft grote waarde voor de zeldzame en beschermde Kamsalamander en Poelkikker. Door de huidige grootte van de poel en de structuurrijke omgeving (mantel/zoom structuur van de vegetatie), vormt dit gebied een belangrijk deel van het leefgebied van de Kamsalamander en Poelkikker. Echter, een deel van het leefgebied van de beschermde soorten op de voormalige boomkwekerij gaat verloren door de ontwikkeling van huizen. Om deze reden wordt ter plaatse van de poel het

biotoop van de Kamsalamander/Poelkikker verbeterd. Er wordt een verbinding gemaakt naar het aangrenzende parkgebied door middel van een herpetoduct in het bestaande pad naar de tennisvereniging. In het gebied tussen het Heempark en de poel wordt een verbindingszone gecreëerd, die de twee populaties van de Kamsalamander verbindt. De zorgvuldige afscherming van de natuur en de woonomgeving wordt nader uitgewerkt.

Verkeer en parkeren

Het autoverkeer wordt ontsloten op de Evert van Delftstraat en de Cock van Neerijnenstraat. Aan de zuidzijde is voorzien in een aansluiting exclusief voor langzaam verkeer. Het parkeren vindt voor een deel plaats op de rijbaan.



Figuur a - Oriëntatie en bebouwingsaccenten

-  Oriëntatie op de openbare ruimte
-  Hoofdoriëntatie op groenplek
-  Bebouwingsaccent in kapvorm of gevelindeling
-  Dubbelzijdige oriëntatie



Figuur b - overgangen openbaar en prive

-  Lage haag (max. 1m hoog)
-  Hekwerk met heder (1,80 m hoog)
-  Talud
-  Uitbouwmogelijkheid, waarbij de uitbouw een onderdeel vormt van het totale architectonische ontwerp.

4 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Stedenbouw

Voor de stedenbouwkundige uitwerking van het plan-gebied gelden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen:

Algemeen:

- Dorpse maat, schaal en uitstraling.
- Eigen identiteit.
- Groen karakter.

Typologie:

- In het plangebied zijn rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen, vrijstaande woningen en semi-bungalows gesitueerd.

Positionering:

- Bij meer dan 6 aaneengebouwde woningen een verspringing in de rooijlijn, dit om wandvorming te voorkomen en aan te sluiten op de dorpse schaal. Dit kan zich ook uiten in de architectuur (ritmiek gevel en kaprichting).

Oriëntatie en bebouwingsaccenten

(zie figuur a pagina hiernaast):

- In figuur a is de oriëntatie van de woningbouwvolumes aangegeven. De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte.
- Zijgevels grenzend aan het openbare gebied oriënteren zich op de openbare ruimte (dubbelzijdige oriëntatie).

- Bebouwingsaccenten (in kapvorm en gevelindeling) op de hoeken om de rij een duidelijk begin en eind te geven. Daarnaast is er een extra bebouwingsaccent gewenst bij de middelste van de drie twee-onder-een kapwoningen aan de centrale groene ruimte.

Bebouwingshoogte:

Vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen:

- De woningen hebben een hoogteopbouw van 2 bouwlagen, afgedekt met een kap (zadeldak is de hoofdvorm). Goothoogte max 6,0 m - nokhoogte max 11,5 m.

Semi-bungalows:

- Eenlaagse woning met (binnen)tuin en dakopbouw van ten hoogste 60% van het bebouwd oppervlak. Goothoogte max 4 m - nokhoogte dakopbouw max 8,5 m.

Bebouwingsbreedte:

- Vrijstaande en half vrijstaande woningen zijn minimaal 6 m breed.
- Rijwoningen en aaneengebouwde woningen zijn minimaal 5,40 m breed.

Veranda's:

- Veranda's voor de woning mogen worden toegepast, mits onderdeel van het totale architectonische ontwerp.

- Toegepast bij semi-bungalows, aaneengeschaalde twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen vormen veranda's een structureel element binnen het architectonische ontwerp van het betreffende ensemble.

Ontsluiting en parkeren:

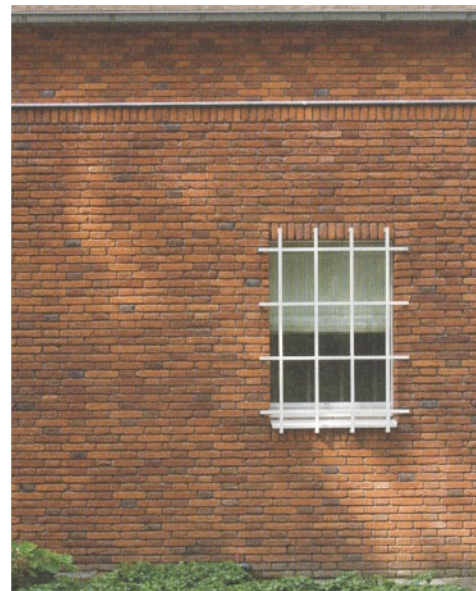
- Het plangebied wordt ontsloten via De Cock van Neerijnenstraat en Evert van Delftstraat. In het zuiden bevindt zich een doorsteek voor het langzaamverkeer richting de Wijboscheweg.

Overgangen openbaar – privé

(zie figuur b pagina hiernaast):

Om de ruimtelijke kwaliteit (eenheid in vorm en groene uitstraling) te waarborgen zijn in figuur b de overgangen van openbaar en privé weergegeven. Dit om een 'verrommeld' beeld te voorkomen. Van belang hierbij is dat uitbouwen integraal in het architectuurconcept worden opgenomen.

- Erfafscheiding uitvoeren zoals weergegeven in figuur b. De erfafscheiding bij voortuinen uitvoeren als een haag van maximaal 1 m hoog.
- Op plaatsen waar achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfafscheidingen met een hoogte tot maximaal 1,80 m toegestaan.
- Hagen van een inheemse soort toepassen (Liguster - Ligustrum vulgare, beukenhaag - Fagus sylvatica, haagbeuk - Carpinus betulus).





5 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Architectuur

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor de bebouwing.

Plaats, situering en karakteristiek:

In het plan wordt één architectonische stijl toegepast, waarbinnen verschillen mogelijk zijn.

- Eigentijdse architectuur met ingetogen vormgeving (rustig beeld, niet opdringerig).
- De architectuur sluit aan op de dorps context van de omgeving.
- De woningen in het plangebied vormen in het architectonische ontwerp een samenhangend geheel.

Massa en vorm:

Algemeen:

- Aanbouwen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en dienen aan te sluiten op de architectuur van de hoofdmassa.
- Een combinatie van dakrichtingen en dakvlakken is mogelijk.

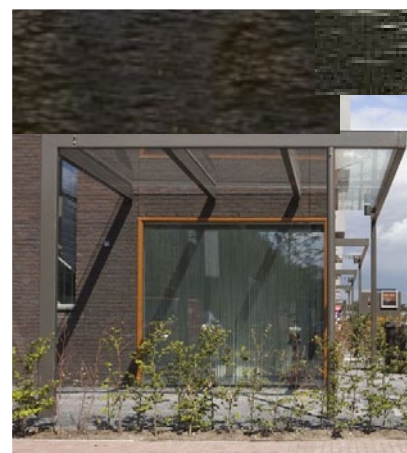
Vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen:

- De woningbouwvolumes hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven.
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.
- Het zadeldak is de hoofdvorm.

Semi-bungalows:

- Eenlaagse woning met (binnen)tuin en dakopbouw van ten hoogste 60% van het bebouwd oppervlak.
- Platte daken, lessenaarsdaken en zadeldaken zijn toegestaan.
- Erfafscheiding en bebouwing vormen samen één ontwerp.





5 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Architectuur

Gevels:

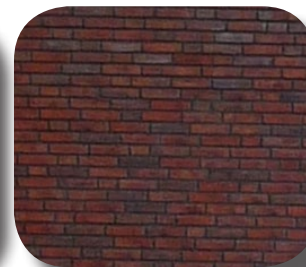
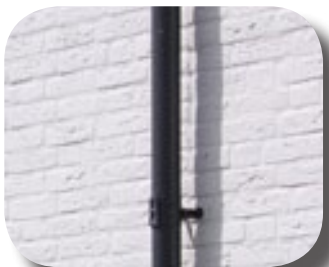
- Harmonieuze verhouding tussen gevelvlakken en gevelopeningen.
- Woningen zijn direct georiënteerd op de openbare ruimte. Bij een hoeksituatie is de oriëntatie naar twee zijden.

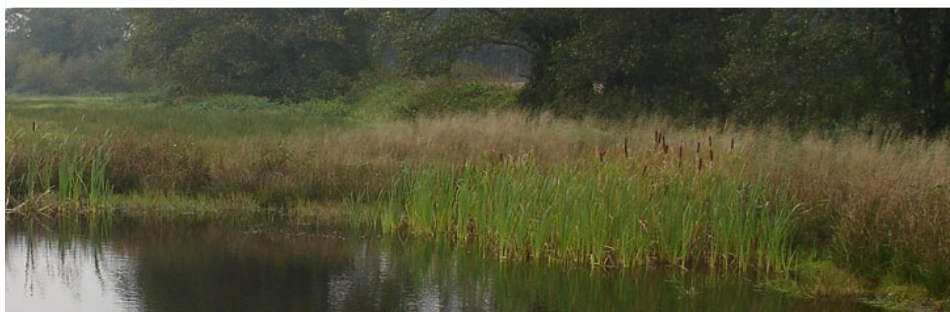
Bebouwingsaccenten:

- Bebouwingsaccenten (in kapvorm en gevelindeling) op de hoeken om de rij een duidelijk begin en eind te geven. Daarnaast is er een extra bebouwingsaccent gewenst bij de middele van de drie twee-onder-een kapwoningen aan de centrale groene ruimte. (zie pagina 12 figuur a).

Materiaal, kleur en detaillering:

- Natuurlijk materiaalgebruik of materialen met een natuurlijke uitstraling vormen het uitgangspunt.
- Het basismateriaal voor gevels is baksteen.
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen (bv hout en glas) of in materialen met een natuurlijk ogende uitstraling.
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (glanzende of geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan).
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen.
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.
- Aandacht voor een zorgvuldige detaillering die uiting geeft aan de dorpse schaal (franse balkons, luiken, kopgevels, steile kappen).







6 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor de buitenruimte.

De openbare ruimte krijgt een rustige en groene uitstraling die past bij de omgeving. De groene sfeer wordt onder andere bepaald door het toepassen van hagen en bomen van inheemse soorten en het handhaven van beeldbepalende bomen. Het geheel ademt een dorpse en informele sfeer uit.

In het plangebied zijn op drietal plaatsen groene parkruimtes ingericht, waarin bestaande beeldbepalende bomen zijn opgenomen.

Verhardingen

- Toepassen van een geleideband en een trottoirkolk.
- De bestrating wordt uitgevoerd in gebakken klinkers of betonstraatstenen in linge- of dikformaat (donkerrood/ bruin tinten).
- Parkeren en rijbaan bij voorkeur in hetzelfde materiaal en kleurstelling. Op zodanige wijze dat indien er geen auto's geparkeerd zijn de ruimte de sfeer uitademt van een erf.

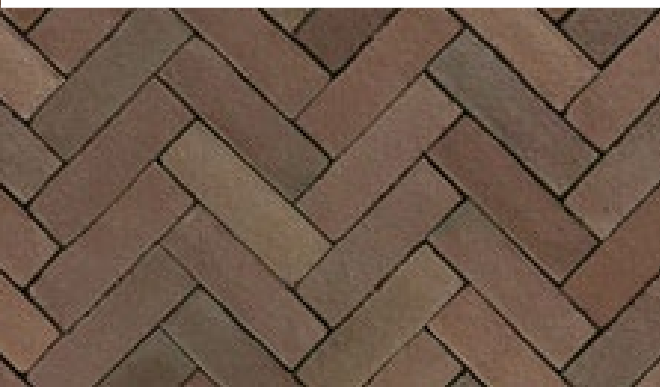
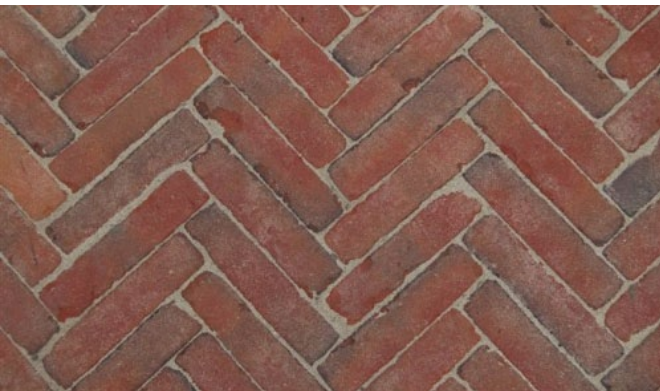
- Subtiële parkeeraanduiding middels lichtere stenen.
- Trottoirs komen in beeld overeen met rijweg en parkeren. Aanduiding middels ander legverband, ander formaat en/of kleurnuance.

Beplanting

- Nieuwe bomen zijn van inheemse soort. Voorbeelden: Zomereik - *Quercus robur*, Beuk - *Fagus sylvatica*, Berk - *Betula pendula*, Robinia - *Robinia pseudoacacia*.
- Hagen van een inheemse soort toepassen (*Liguster* - *Ligustrum vulgare*, beukenhaag - *Fagus sylvatica*, haagbeuk - *Carpinus betulus*, Meidoorn - *Crataegus monogyna*).
- Het plantmateriaal is op een duurzame wijze gekweekt.

Inrichtingselementen

- Inrichtingselementen hebben een ingetogen uitstraling, zowel in vormgeving als kleur. Waar mogelijk hebben de inrichtingselementen een natuurlijke uitstraling door bv de toepassing van (ruw) hout of een ander natuurlijk materiaal.
- Verlichting, standaard gemeente.
 - Speeltoestellen/speelelementen, hout en staal.





G

A

B

C

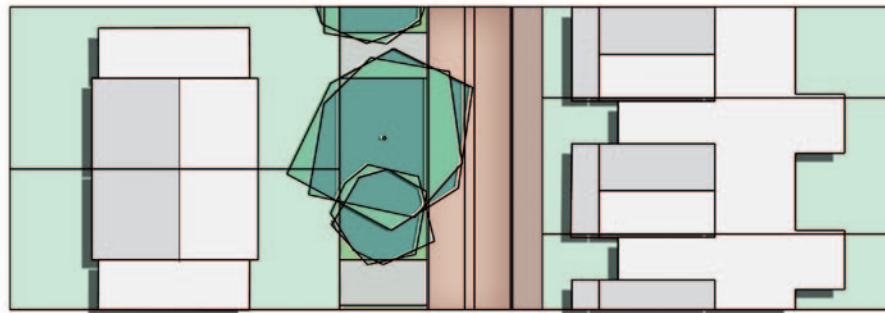
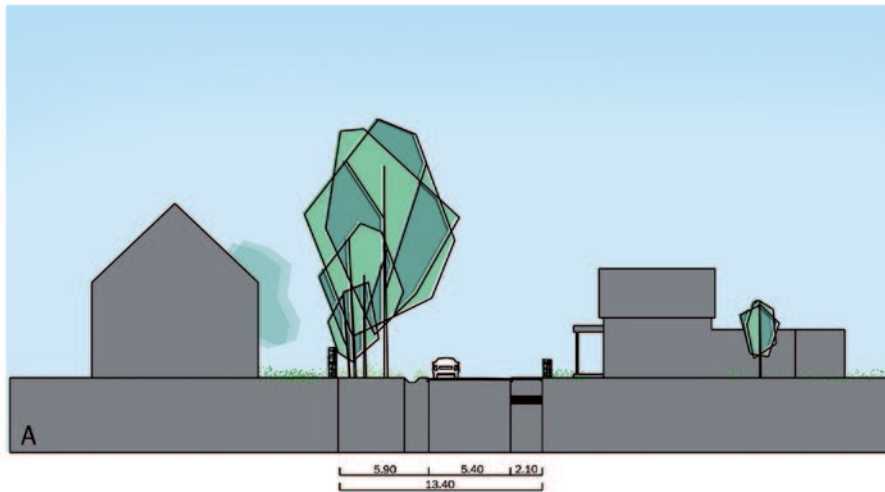
D

H

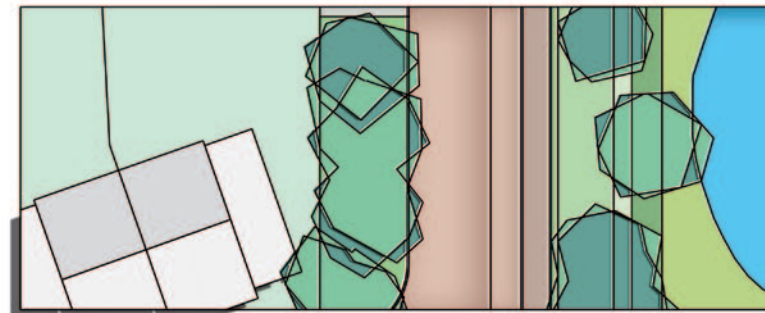
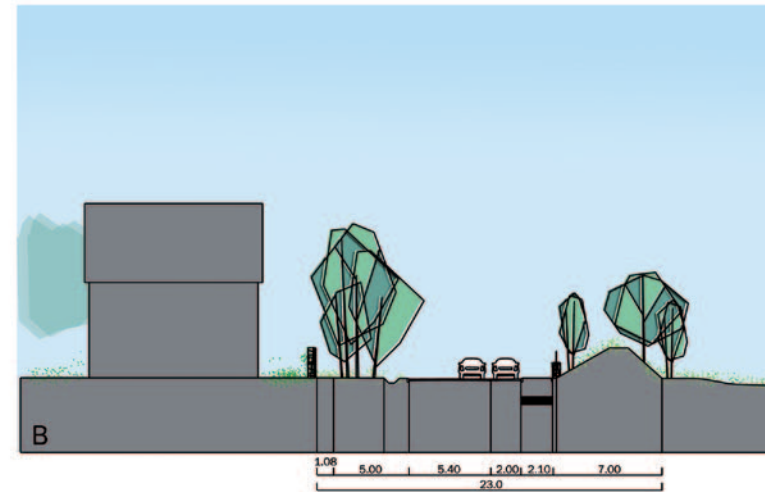
F

E

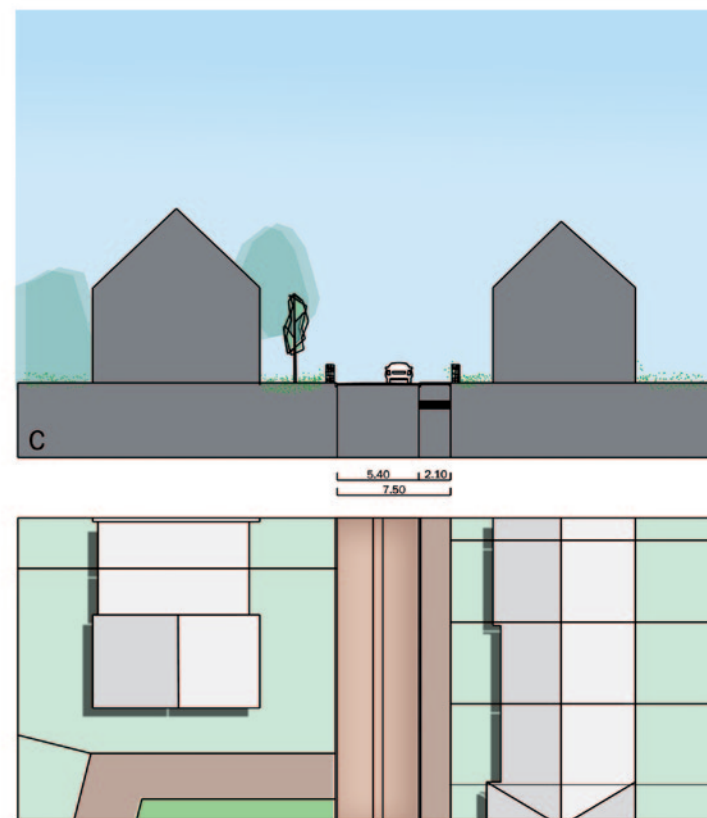
6 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte



Profiel A

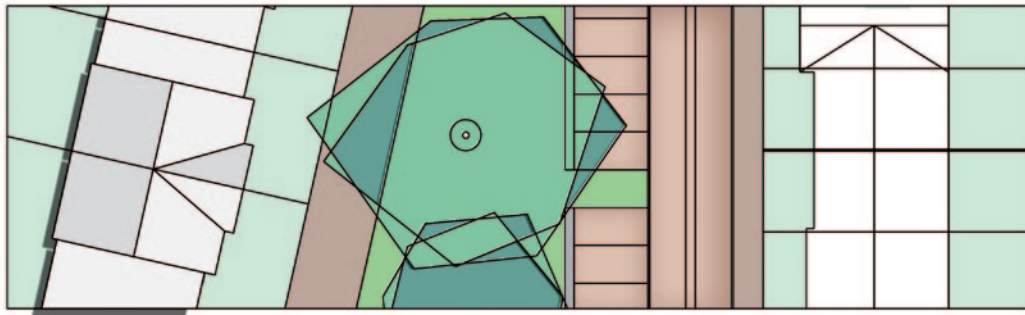
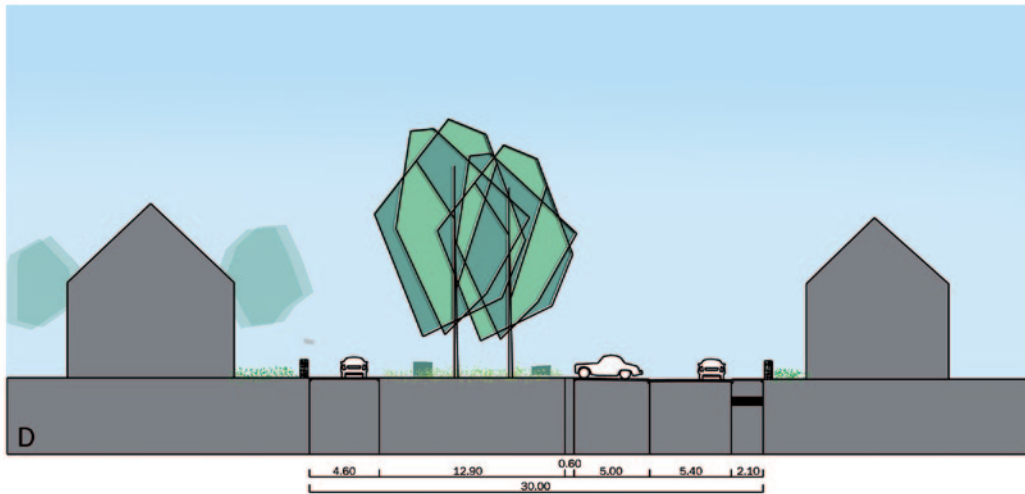


Profiel B

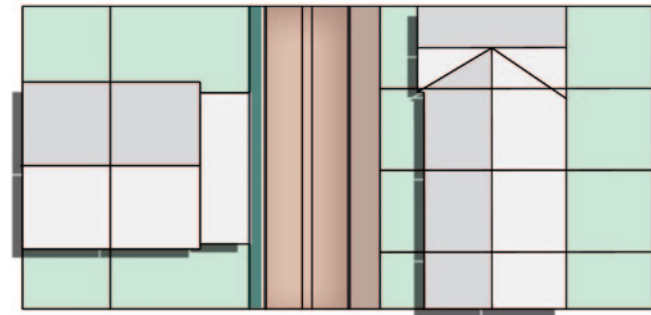
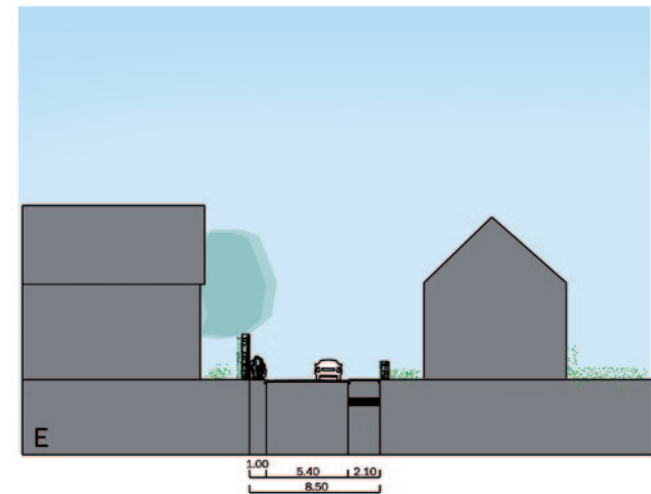


Profiel C

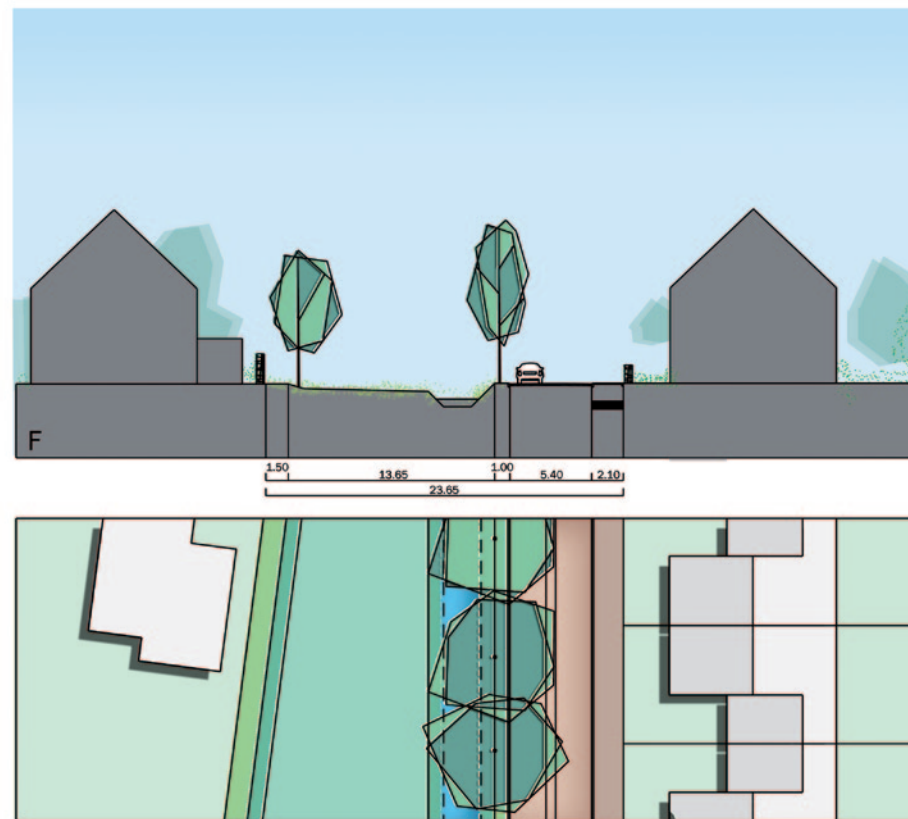
6 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte



Profiel D

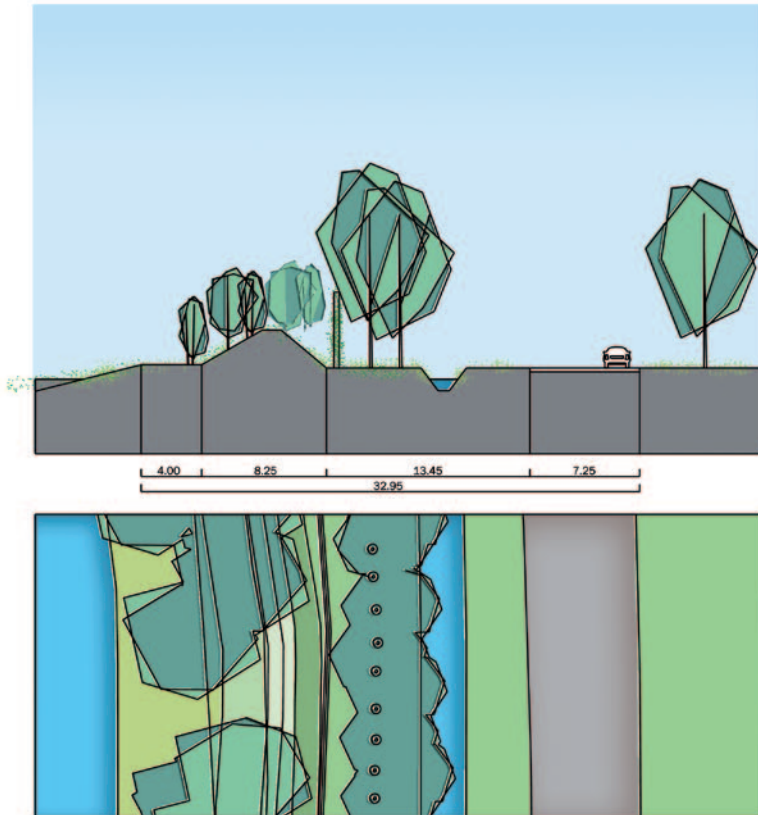


Profiel E

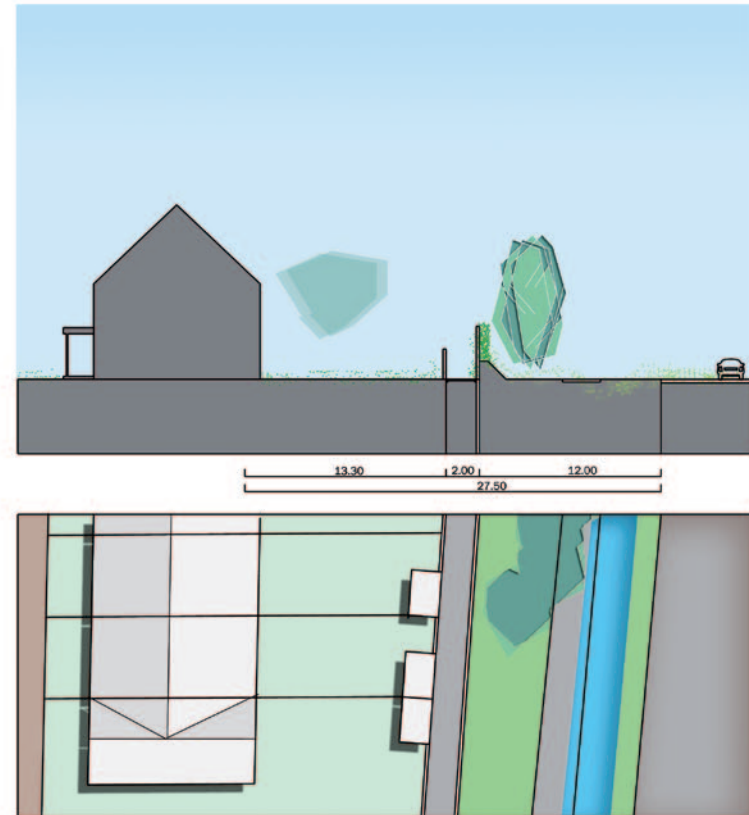


Profiel F

6 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte



Profiel G



Profiel H

sfeerimpressie nieuwe situatie vanaf kruispunt Structuurweg - Wijboscheweg

Geluidwerende voorziening (3,50 m, hoekdeel 3,75 m)
bestaande uit een grondwal met scherm met voor het scherm een haag.



6 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte



Geluidwal

Op de overgang naar de Structuurweg en de Wijboscheweg is een geluidwerende voorziening noodzakelijk. Gezien de beperkte ruimte en het gewenste groene beeld is de keuze gemaakt voor een scherm (de geluidwerende voorziening) in combinatie met een beukenhaag (straatbeeld). Het scherm en de beukenhaag zijn geplaatst op een lage aardenwal.

Beukenhaag aan de Structuurweg

In het plan wordt het deel van de beukenhaag ter hoogte van de poel ingepast. De bomen zullen worden opgesnoeid zodat er ruimte wordt gemaakt voor beheer en het plaatsen van een geluidscherm aan de voet van de aardenwal rondom de poel. Het zuidelijke deel van de Beukenhaag zal worden gekapt omdat deze niet als waardevol en te behouden zijn beoordeeld. Deze bomen hebben zich alleen aan de zijde van de Structuurweg ontwikkeld omdat ze aan de zijde van de kwekerij aan een bosschage grenzen. Met het kappen van de bosschage bij de ontwikkeling van het terrein blijft er geen volwaardige haag over die behouden kan blijven.

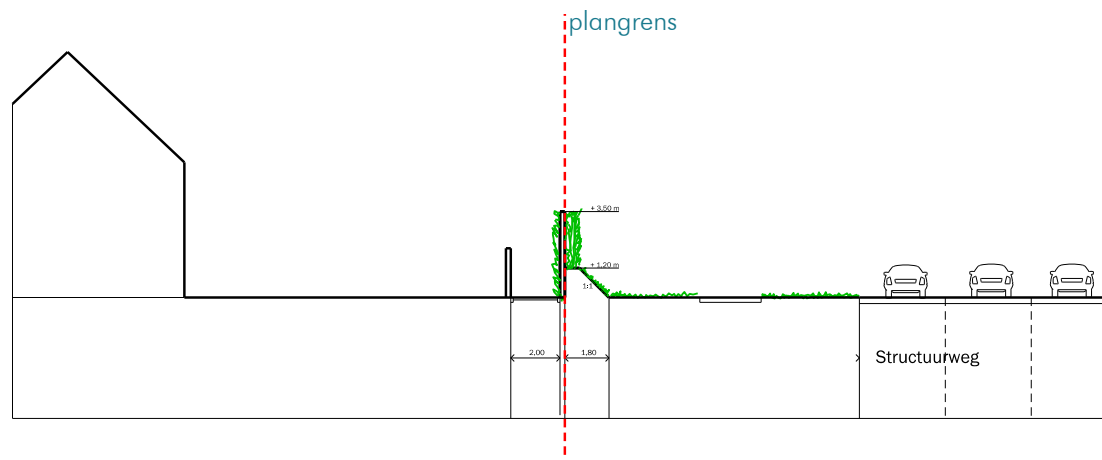




geluidwerende maatregelen

6 | Beeldkwaliteit: richtlijnen Buitenruimte

Schema Scherm met grondwal



Schermpopbouw

In onderstaande tekening is de opbouw van het scherm en de aardenwal (hoogte 1,20 m) inzichtelijk gemaakt. Ten behoeve van de inpassing van het scherm is gekozen voor de aardenwal en de beukenhaag (ca. 0,80 m breed).

Er is gestreefd naar een minimale schermhoogte en een minimaal ruimtegebruik. In de dimensionering is uitgegaan van een standaard schermhoogte van 3,50 m. Ter plekke van de poel is een schermhoogte van 3,00 m voldoende. Nabij de kruising is een schermhoogte van 3,75 m noodzakelijk in verband met de afschermende werking naar de woonbuurt.

Dove gevels

Bij deze schermhoogten zijn dove gevels nodig in het dakvlak voor diverse woningen (zie kaartje) in de woonbuurt. Alleen de woning op de hoek heeft voor de etage (alleen de kopgevel) een dove gevel nodig.

