

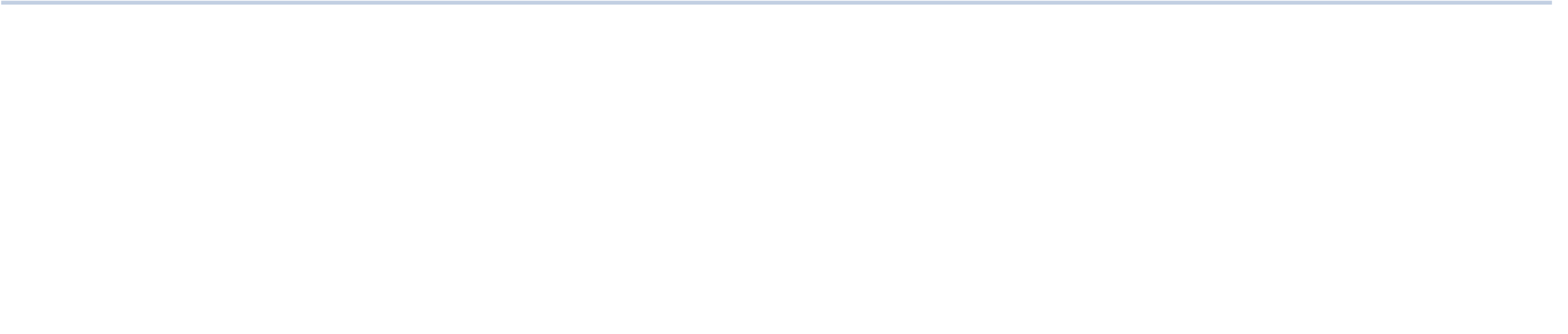
KLAVERWEI WIJBOSCH

Onderbouwing Stedenbouwkundig Ontwerp - Beeldkwaliteit
juni 2010

In opdracht van:
Novaform Vastgoedontwikkelaars

Door:
Mulleners + Mulleners Architecten





Klaverwei te Wijbosch
Beeldkwaliteit juni 2010

In opdracht van:
Novaform Vastgoedontwikkelaars

De Waal 38 5684 PH Best	Postbus 1080 5602 BB Eindhoven
----------------------------	-----------------------------------

T (040) 248 29 29
F (040) 248 28 10
I www.novaform.nl
E info@novaform.nl

Door:
Mulleners + Mulleners Architecten

Keizersgracht 75-1hg 1015CE Amsterdam T 020 - 422 0825 F 020 - 422 18 55	Wijngaard 9 6017AG Thorn T 0475 - 550 477 F 0475 - 566 322
---	---

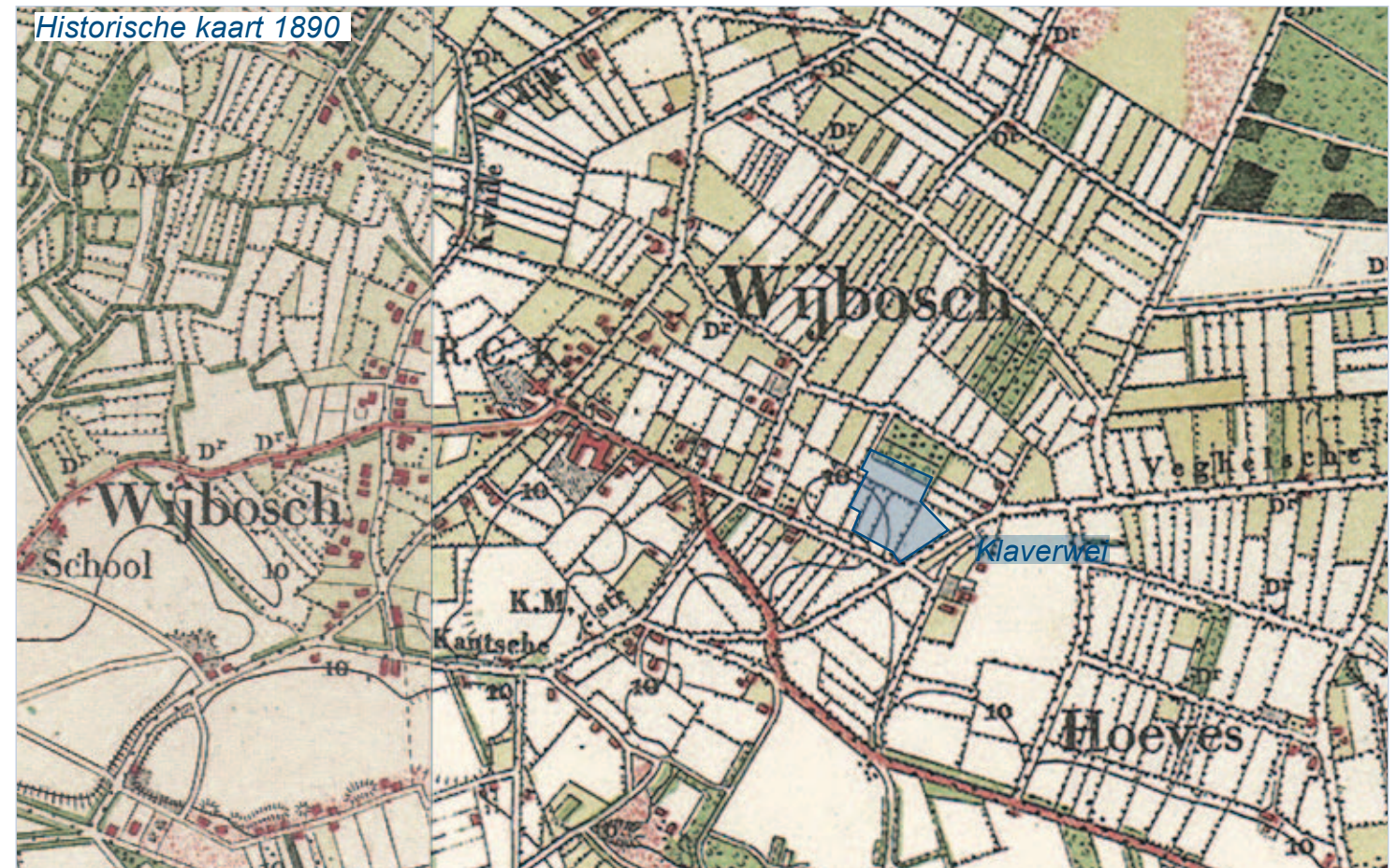
I www.mulleners.nl
E info@mulleners.nl

H1	Inleiding	3
H2	Stedenbouwkundig Plan	
	2.1 Analyse bestaande structuren	4
	2.2 Stedenbouwkundige Visie	7
	2.3 Programma	8
	2.4 Types	10
H3	Architectonische Beeldtaal	
	3.1 Uitgangspunten vanuit visie	14
	3.2 Bebouwingshoogte	16
	3.3 Gevels	16
	3.4 Daken	19
H4	Openbare ruimte	
	4.1 Groenstructuur	20
	4.2 Erfafscheidingen	21
	4.3 Wegprofileringen	22

Topografische kaart



Historische kaart 1890



Luchtfoto



Plankaart Integraal Dorpsontwikkelingsplan



H1 INLEIDING

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt Klaverwei te Wijbosch, gemeente Schijndel.

De locatie is gelegen aan de oostzijde van het dorp Wijbosch. Ten westen van het gebied ligt een bestaande woonbuurt De Klaverwei. In het zuiden en het oosten wordt het plangebied begrenst door bestaande bebouwingslinten: de Monseigneur van de Venstraat en de Veghelsedijk. Weilanden omringen het plangebied aan noord-, oost- en zuidzijde.

Dit gebied wordt in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan betiteld als Klaverwei II. De plankaart van dit IDOP is hiernaast weergegeven.

De opgave voor dit gebied is in de eerste plaats het aansluiten op de bestaande bebouwing en het stratenpatroon. Daarnaast is het afronden van de dorpsrand een belangrijk aspect bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

Voor dit gebied is in opdracht van Novaform Vastgoedontwikkelaars een ruimtelijke verkenning uitgevoerd door Mulleners + Mulleners Architecten. Deze studie heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig planconcept voor de locatie. Daarnaast is voor dit gebied een projectbesluit ontwikkeld waarin de juridische kaders, de bestemmingen en de bouwvoorschriften zijn vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan is het sluitstuk op bovengenoemde plannen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor een verdere uitwerking van de uit te geven gronden en de te realiseren bebouwing, als ook de vormgeving van de erfafscheidingen.

In woord en beeld zal de gewenste kwaliteit voor de kavelindeling, bouwmassa, materiaal en kleurgebruik geformuleerd en weergegeven worden.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de welstandsnota van de gemeente Schijndel. Voor deze locatie is welstandniveau 2 van toepassing: Dorps- en stadsranden. Deze gebieden vragen om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen.

H2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 ANALYSE BESTAANDE STRUCTUREN

Ontstaansgeschiedenis

Een ruime eeuw geleden bestond Wijbosch uit lintbebouwing langs een aantal belangrijkere wegen. In de loop van de decennia is het dorp relatief sterk gegroeid, eerst aan de zuidelijke zijde, vervolgens aan de noordzijde van de Mgr. van de Venstraat. De respectievelijke uitbreidingen zijn gerealiseerd als woonbuurtjes, met Klaverwei I als meest recente.

Deze buurtjes zijn gebouwd binnen de bestaande hoofdstructuur van de bestaande verkaveling. Gevolg daarvan is, dat als de historische kaart wordt vergeleken met de huidige situatie, het oorspronkelijke patroon van wegen, paden en kavels met opvallende wigvormige structuren tot op de dag van vandaag, in vrijwel ongewijzigde vorm, aanwezig blijkt te zijn.

Dorpsheid

Deze toevoeging van nieuwe buurtjes is in verschillende fases gebeurt. Wijbosch is zo lang maar zeker gegroeid. Van een bescheiden bebouwingszwerm, via bebouwingslinten tot een dorp met ruim 400 woningen in de kern. Wijbosch is een typisch Brabants dorp waar een mengeling van grondgebonden, overwegend (half)vrijstaande woningen met een aantal opvallende grote gebouwen die verschillende functies (school, kerk, klooster) herbergen. De losse structuur en het groen bepalen mede de identiteit. Het behoud van de dorps identiteit is de wens van de bewoners.

Het behoud van de dorpsheid bepaalt de uitgangspunten van verdere uitbreiding. Er zijn een aantal kenmerken voor deze dorpsheid. Allereerst is er het aanhaken op de cultuurhistorie. Een nieuw buurtje als Klaverwei II zal logisch aansluiten op de onstaansgeschiedenis van Wijbosch. Daarnaast is het van belang het groene karakter te behouden en de daarbijbehorende mengeling van grote, bijzondere gebouwen in het groen omringd door een 'zwerm' van grondgebonden woningen met tuinen vormen ingrediënten voor het behoud van de dorpsheid.

Omgeving

Aan de westzijde van Wijbosch bevindt zich een cultuurhistorisch waardevol landschap met een uitzonderlijk fraai panorama met name in noordelijke richting dat als een 'groene poort' tussen de Schijndel en Wijbosch fungeert.

Conclusies

Uit de analyse van de bestaande structuren komen een aantal uitgangspunten voor de vormgeving van Klaverwei II naar voren.

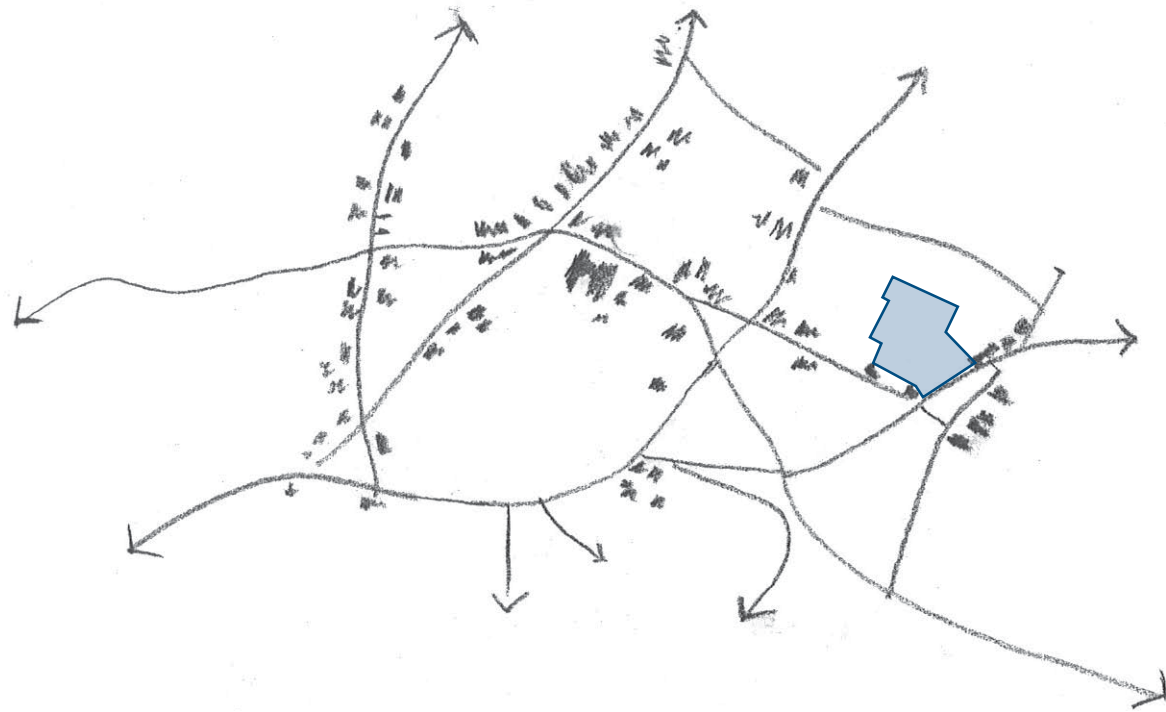
- voortborduren op bestaande richtingen en patronen;
- behouden / versterken groene karakter Wijbosch;
- losse 'zwerm' grondgebonden woningen in groen;
- afmaken dorpsrand;
- verbindingen leggen met omgeving (landschap en dorp).



KLAVERWEI WIJBOSCH

Onderbouwing Stedenbouwkundig Ontwerp - Beeldkwaliteit

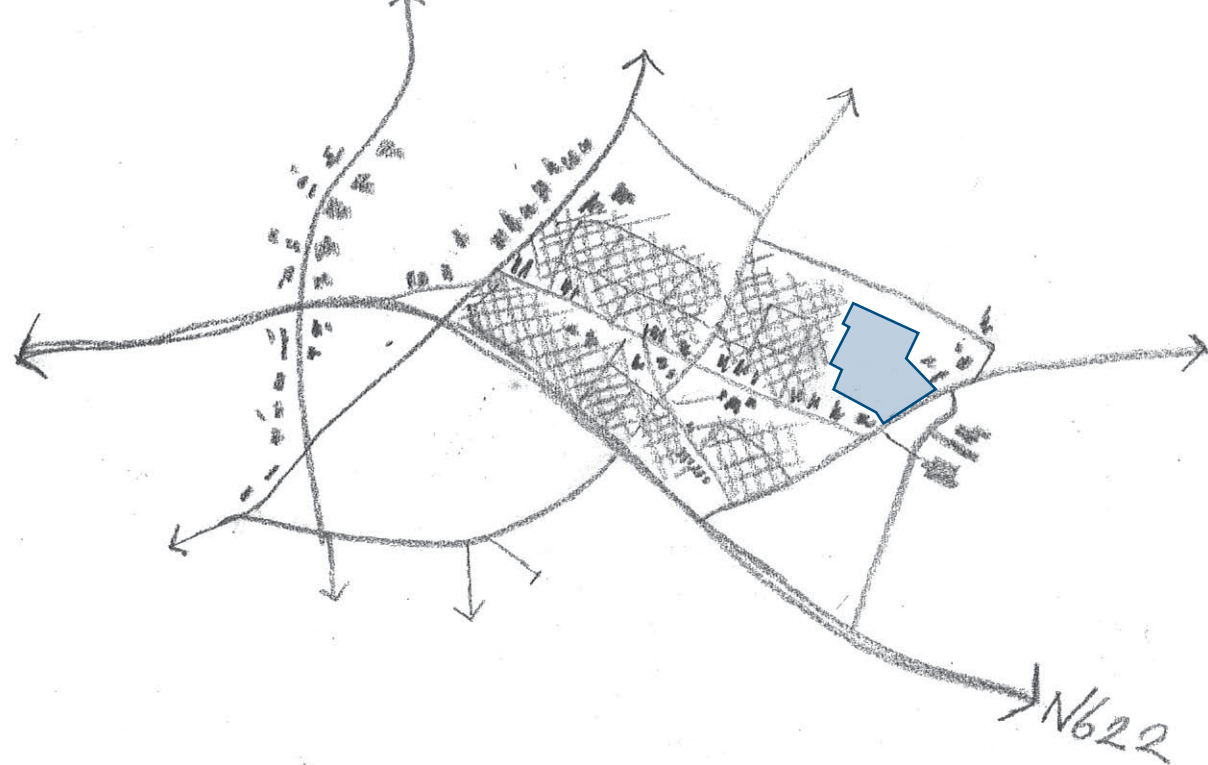
1890: Bebouwing in linten



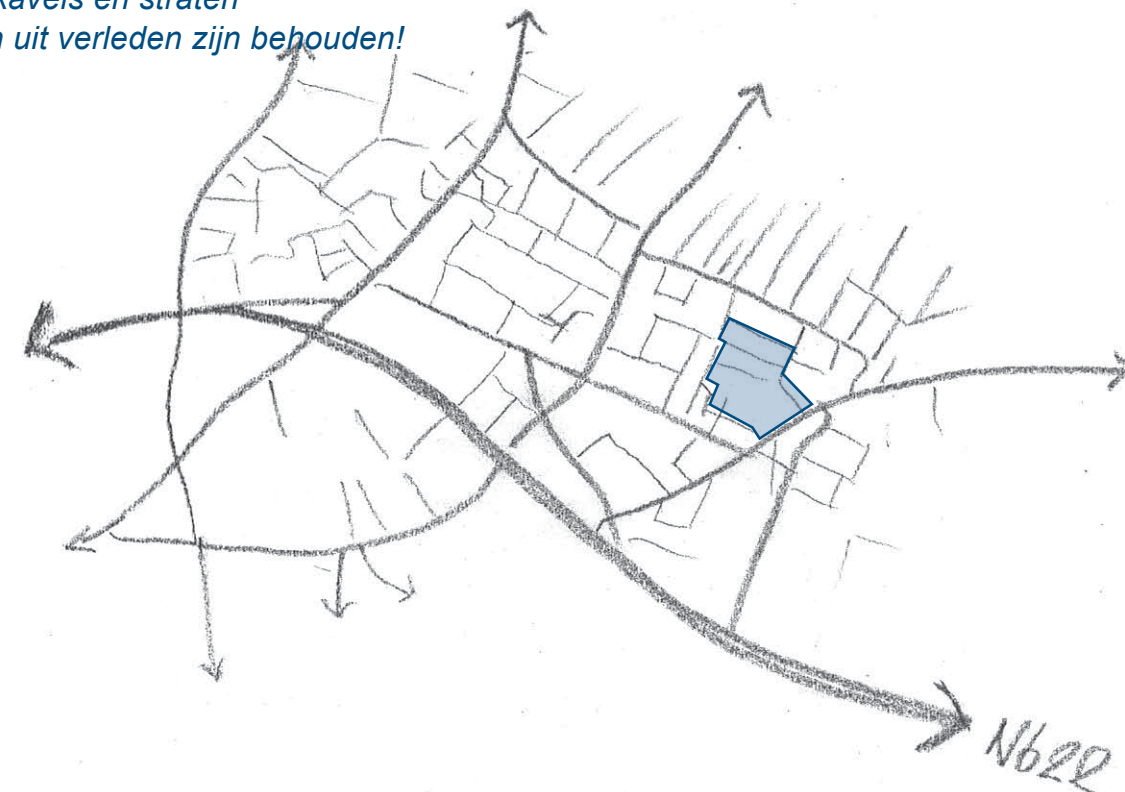
1890: Verkavelingsstructuur



nu: Bebouwing in linten en buurten



nu: Structuur kavels en straten
NB: structuren uit verleden zijn behouden!





2.2

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De conclusies uit de vorige paragraaf zijn vertaald in vijf stedenbouwkundige peilers.

Hoofdstuctuur volgt bestaande richtingen

De geplande centrale wegen (in oranje) in het plangebied vormen een assenkruis dat het raamwerk vormt van de stedenbouwkundige structuur. Het verbindt (soms indirect) de nieuw geplande buurt met de omliggende bebouwing van de Klaverwei en de Monseigneur van de Venstraat en de Veghelsedijk. De richtingen van deze hoofdstructuur worden bepaald door de richtingen van de bestaande verkavelingspatronen van ondergrond en omgeving. Deze hoofdstructuren worden begeleid met boombeplantingen.

Graspleintje versterkt groen karakter

In de holte van de bovengenoemde assen ligt een centraal groen dorpspleintje. Het vormt het hart van de nieuwe buurt. Een aantrekkelijke groene ontmoetingsplek die sociale binding tussen nieuw en oud en het groene karakter van de buurt positief zal beïnvloeden.

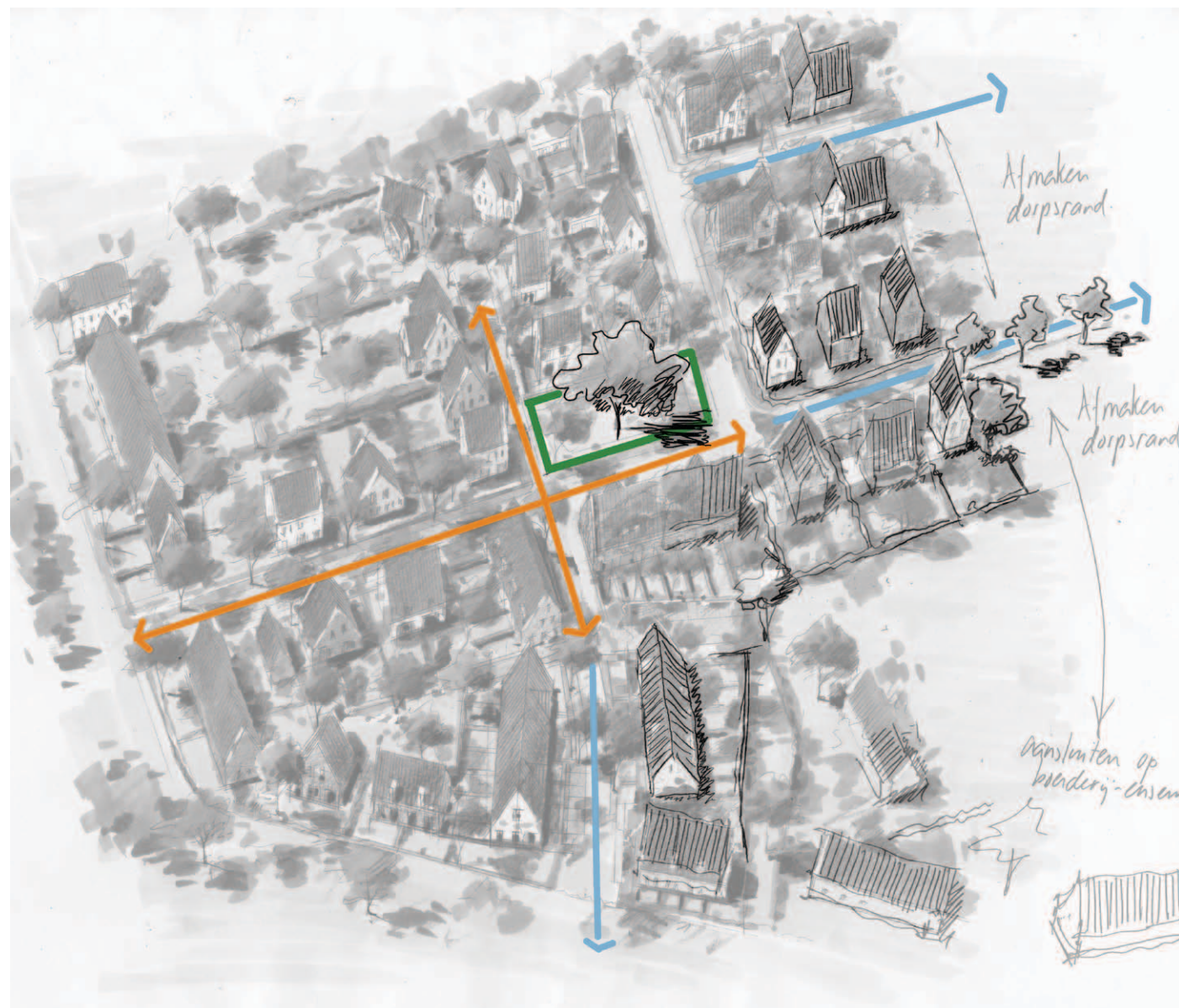
Het (aansluiten op) bestaand gebied

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is gemeld, zal deze nieuwe buurt aan alle zijden goed moeten aansluiten op de bestaande situatie. De bestaande bebouwing van Klaverwei I ligt met de achtertuinen naar het projectgebied van Klaverwei II. De nieuwe bebouwing zal op deze bestaande kavels aansluiten met achtertuinen.

De nieuwe wegen zullen als vanzelfsprekend aansluiten op het bestaande stratenpatroon. Tussen Klaverwei 36 en 34 zal een verbinding worden gemaakt tussen de hoofdontsluiting van Klaverwei I en die van Klaverwei II. Verder zullen de nieuwe wegen aansluiten op de Veghelsedijk (met een éénrichtingsstraatje) en de Mgr. Van de Venstraat.

Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp, juni 2010





Concepttekening oktober 2009

Langs de Veghelsedijk zullen boerderij-achtige volumes worden gerealiseerd met langskappen en een lage goot. Op deze manier sluit de nieuwe bouwmassa's aan op de bestaande van het bebouwingslint aan de Veghelsedijk.

De bestaande boerderijensembles langs de Mgr. Van de Venstraat maken deel uit van een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint. Om de boerderijen op nummer 92 en 100 voor de toekomst te kunnen behouden is het toegestaan deze boerderijen te splitsen naar burgerwoningen, mits dit gebeurt op verantwoorde wijze met behoud van karakter van de boerderij. Ook de boerderijensembles aan de Broekkant 6 en 9 moeten voor de toekomst veilig worden gesteld. Een splitsing in meerdere burgerwoningen biedt ook hier onder dezelfde voorwaarden mogelijkheden voor. Op deze manier kan het karakter van het bestaande omliggende cultuurhistorische landschap voor de toekomst behouden blijven en kan er op aangesloten worden met de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe buurtje Klaverwei II.

Het open bebouwingslint aan de Broekkant biedt een kans om nieuwe kleinschalige bouwmassa's toe te voegen (Broekkant 6 en 9). Belangrijk is dat de bouwmassa's aansluiten op het bestaande bebouwingslint en boerderijcluster van de Broekkant en zorgvuldig worden ontworpen om zo de overgang naar het landschap te begeleiden.

Afmaken dorpstrand

Als laatste wordt de rand van het dorp met nieuwe bouwmassa's afgemaakt. Langs deze rand mogen géén garages of bijgebouwen worden gebouwd. De tuinen die langs deze rand liggen zorgen met een erfafscheiding in de vorm van een hoge haag voor een groene beëindiging van het dorp. De groene omranding, die vanuit het landschap gezien Wijbosch haar groene karakter geeft, wordt zo doorgezet en afgemaakt.

Het zicht op het landschap

In blauw zijn op de concepttekening hiernaast zichtlijnen getekend. Deze straten geven uitzicht op het omliggende, cultuurhistorisch waardevolle landschap. Andersom bieden de straten openingen in de nieuwe dorpstrand waardoor de voorbijganger in het landschap een doorzichtje krijgt op het buurtje achter de rand. Zo ontstaat een visuele relatie tussen landschap en dorp waarbij de oude richtingen van het landschap een hoofdrol spelen.

Codering diverse types

A.



nok : max 10 m
goot : voor max 6⁵⁰ m
achter max 3⁵⁰ m

langskap

B.



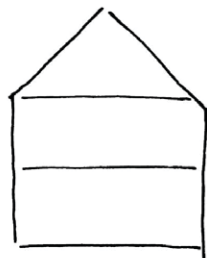
nok : max 12 m
goot : max 3⁵⁰ m
dwarskap

C.



nok : max 10 m
goot : max 6⁵⁰ m
langskap + dwarskap

D.



nok : max 10 m
goot : max 6⁵⁰ m
langskap

E.



nok : max 10 m
goot : max 4⁵⁰ m
langskap + dwarskap

1. vrijstaande woning

2. twee-onder-één-kap-woning

3/4 rijwoning

2.3 PROGRAMMA

Het programma bestaat uit een mix van rijwoningen, vrijstaande huizen, twee-onder-één-kap- en patio-woningen. Deze woningen worden gevarieerd uitgevoerd met langs- en dwarskappen.

In de afbeelding hiernaast zijn de geplande locaties van de vijf verschillende woningtypes weergegeven. Bij de schematische dwarsdoorsneden van de types is ook te zien wat de maximale nok- en goothoogtes zijn.

De buurtstraatjes zullen zoveel mogelijk vrij worden gehouden van geparkeerde auto's. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in een omsloten parkeerhof. Voor het overige deel van de parkeerbehoefte (waaronder die van bezoekers) zal worden voorzien door langspaarkeervakken langs de weg.

2.4 TYPES

Om aan te sluiten op het karakter van Wijbosch is het van belang dat de nieuw te ontwerpen types opgenomen kunnen worden in de genoemde 'zwerm' van bestaande grondgebonden woningen. De hier weergegeven types kunnen dat door hun verscheidenheid en het groene karakter dat ze de buurt met hun tuinen zullen geven.

Type A

Woningtype A wordt toegepast als rijwoning, als hoekwoning en als twee-onder-één-kapwoning.

De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen en een asymmetrische kap. De kaprichting is parallel aan de straat. De hoogte van de goot is aan de straatzijde maximaal 6,5m, aan de achterzijde van de woning is de goothoogte maximaal 3,5 m. De hoogte van de nok is maximaal 10 meter.

Auto's worden geparkeerd in een collectieve parkeerhof of langs de straat.

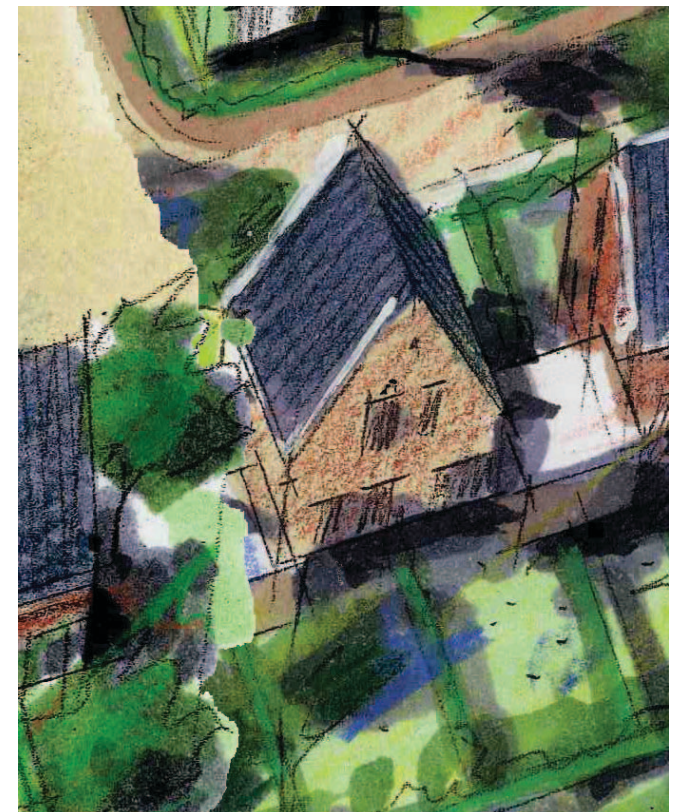


Type B

Woningtype B is een blikvanger in de nieuwe woonbuurt. Dit type wordt toegepast als twee-onder-één-kap-woning en als patiowoning.

De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag en hoge symmetrische kap. De kaprichting is dwars op de richting van de straat. De hoogte van de goot is maximaal 3,5m. Door de hoge kap is de hoogte van de nok maximaal 12 meter met uitzondering van de patiowoningen, welke een nokhoogte hebben van 10 meter

Parkeren gebeurt op eigen terrein.



KLAVERWEI WIJBOSCH

Onderbouwing Stedenbouwkundig Ontwerp - Beeldkwaliteit

Type C

Het woningtype C komt zowel vrijstaand als in geschakelde vormen voor. Eénmaal wordt type C aan type E geschakeld. Hieronder zijn deze verschillende vormen weergegeven.

De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen en symmetrische kap. De kaprichting is dwars op of parallel aan de richting van de straat. De hoogte van de goot is maximaal 6,5m. Door de hoge kap is de hoogte van de nok is maximaal 10 meter.

Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

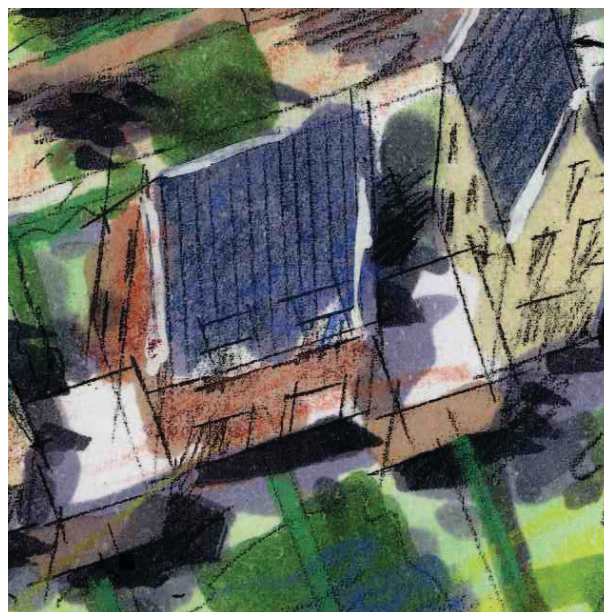


Type D

Het woningtype D komt voor als twee-onder-één-kapwoning en als vrijstaande woning.

De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen en symmetrische kap. De kaprichting is parallel aan de richting van de straat. De hoogte van de goot is maximaal 6,5m. Door de hoge kap is de hoogte van de nok is maximaal 10 meter.

Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

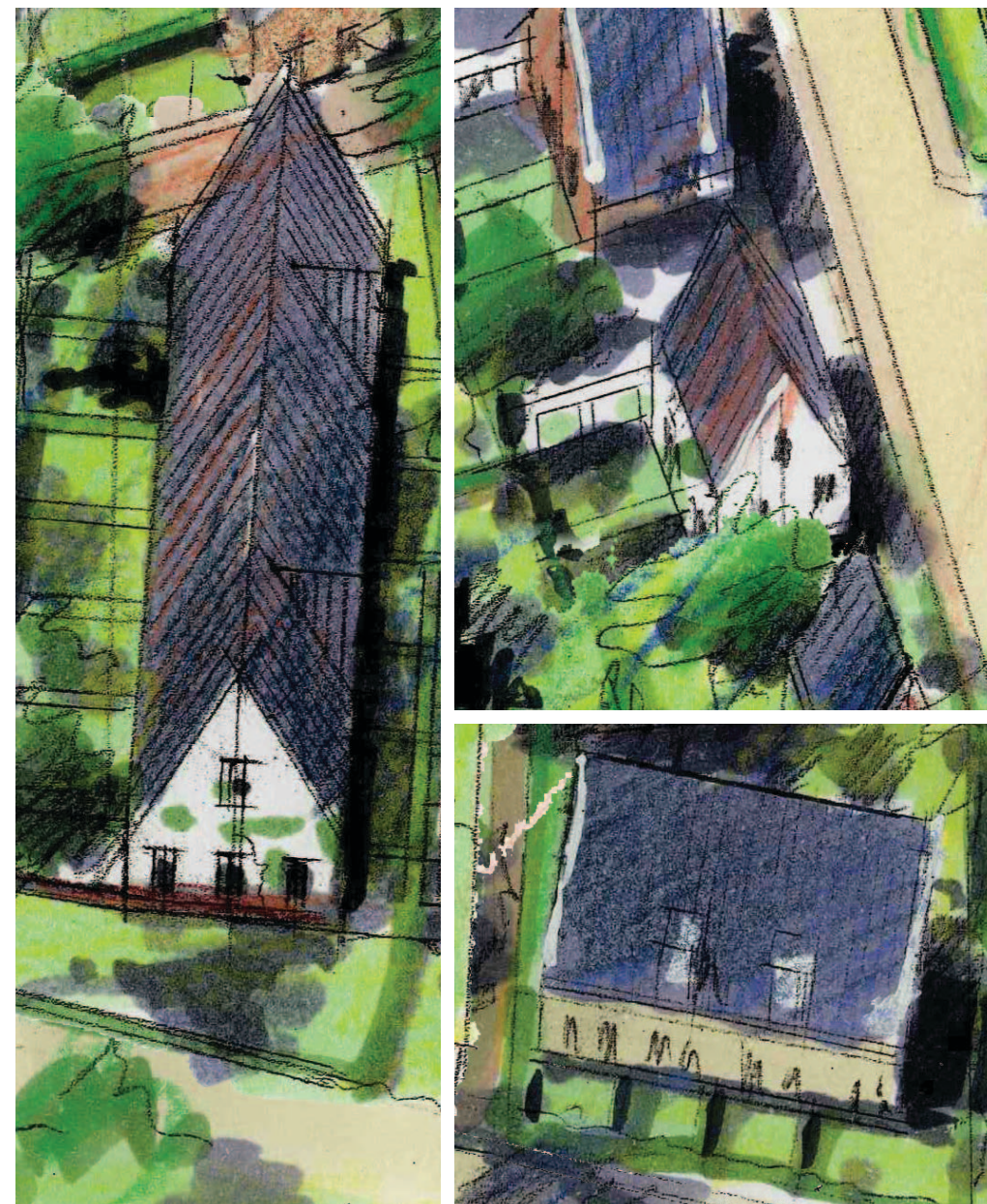


Type E

Woningtype E komt in de nieuwe woonbuurt voor als rijwoning, als twee-onder-één-kapwoning, patio woning en als vrijstaande woning.

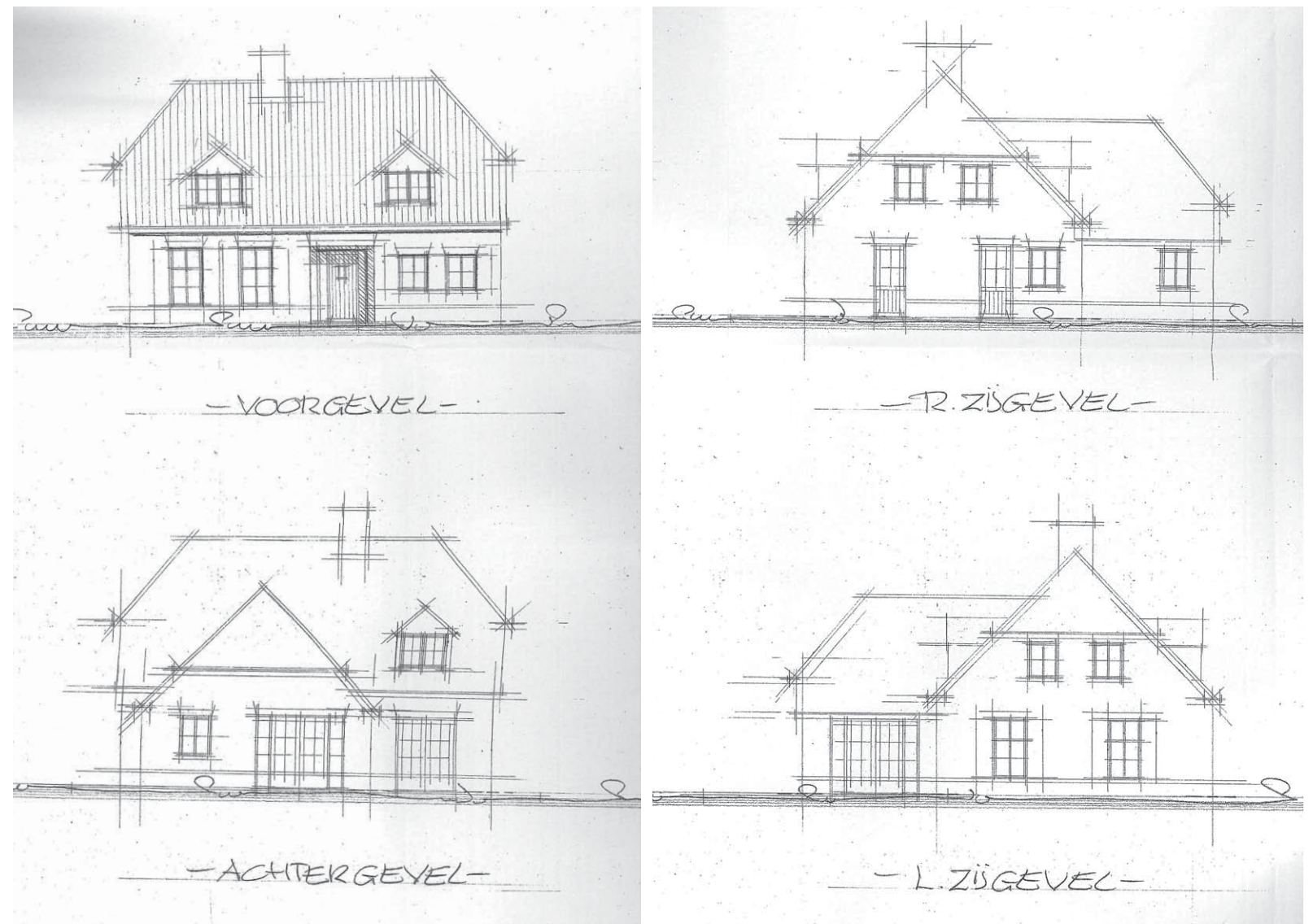
De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag en hoge symmetrische kap. De kaprichting is dwars op of parallel aan de straat. De hoogte van de goot is maximaal 4,5m. Door de hoge kap is de hoogte van de nok maximaal 10 meter.

Auto's worden geparkeerd in een collectieve parkeerhof of langs de straat of op eigen terrein en langs de straat.

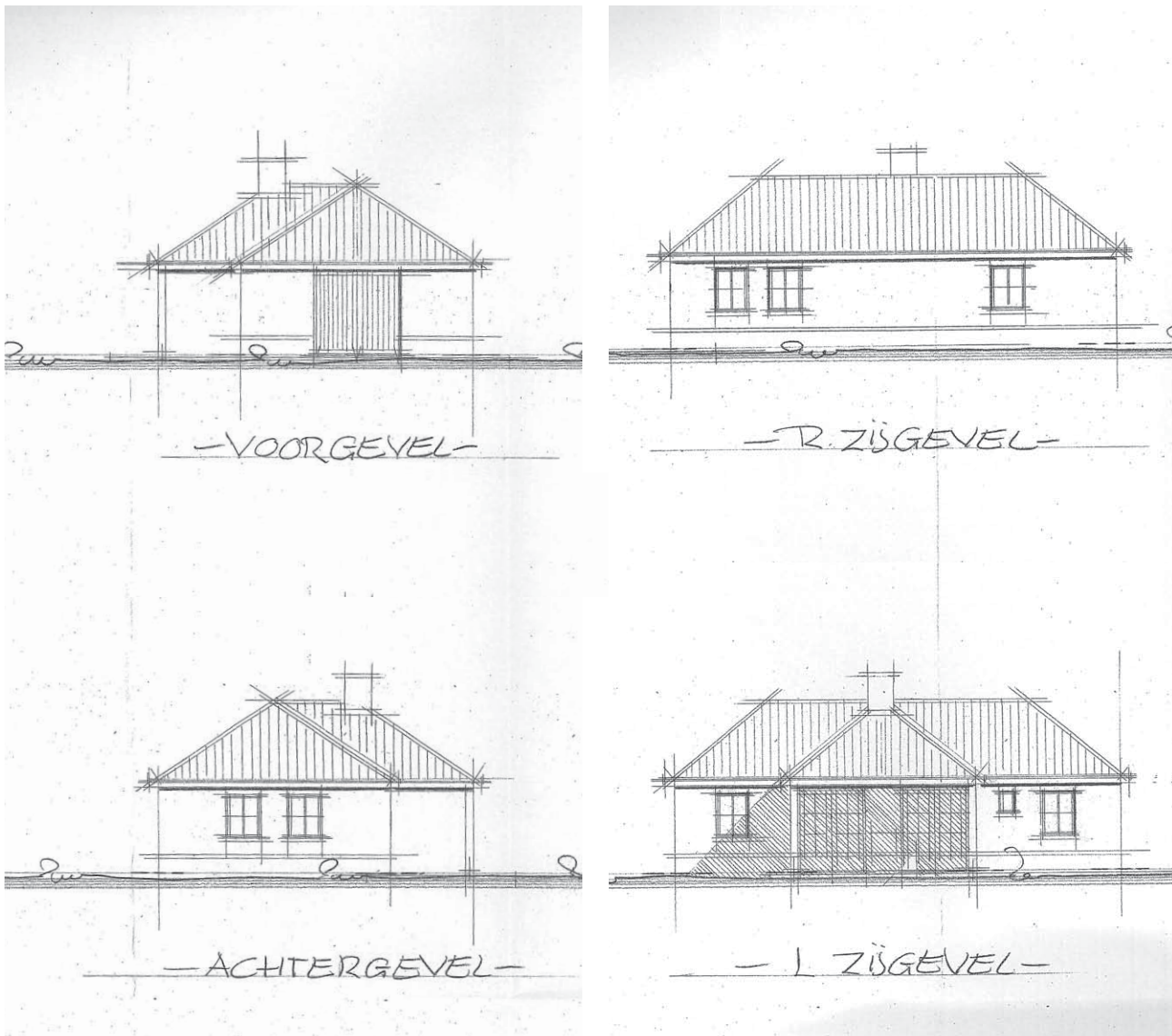


Aanpassingen / uitbreidingen bestaande woningen

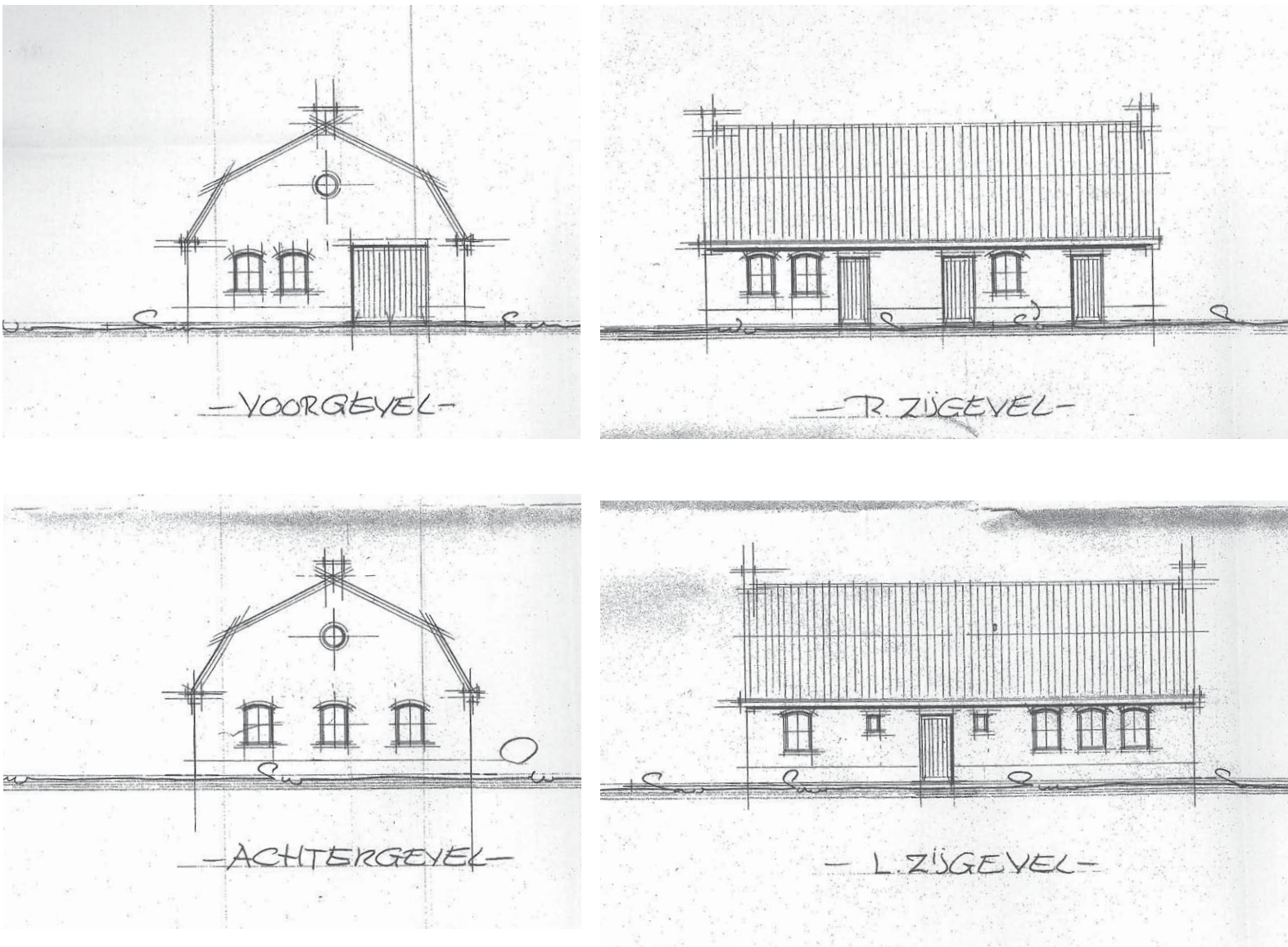
Het open bebouwingslint aan de Broekkant biedt een kans om nieuwe kleinschalige bouwmassa's toe te voegen (Broekkant 6 en 9). Belangrijk is dat de bouwmassa's aansluiten op het bestaande bebouwingslint en boerderijcluster van de Broekkant en zorgvuldig worden uitgewerkt om de overgang naar het landschap te begeleiden. In onderstaande schetsen wordt een voorbeeld van een derdelijke uitwerking gegeven.



Schets nieuwe woning naast Broekkant 6 (nokhoogte 8m)



Schets nieuw bijgebouw bij nieuwe woning (nokhoogte 5,5m)



Schets nieuw bijgebouw achter gesplitste boerderij (nokhoogte 6,5m)



H3 ARCHITECTONISCHE BEELDTAAL

3.1 UITGANGSPUNTEN VANUIT VISIE

Voor de nieuwe buurt Klaverwei II wordt gezocht naar een landelijke beeldtaal die aansluit op het gewenst dorpse karakter van Wijbosch.

Eenheid in verscheidenheid

Hierbij is het van belang te zoeken naar uitgebalanceerde eenheid en verscheidenheid.

Eenheid kan worden bereikt door een samenhangend materialenpalet, geïnspireerd op de gebruikte kleuren en materialen van bestaande gebiedseigen bebouwing: donkerrode en roodoranje bakstenen wanden op aardkleurige sokkels van baksteen en daken van donkere keramische platte dakpannen. De kozijnen kunnen dan, in lichte tinten geschilderd, een mooi contrast vormen. Enkele bijzondere woningen worden in een lichte kleur gekeimd.

Individualisme en gemeenschappelijkheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan gezien vormt het kleine groen dorpspleintje het hart van de nieuwe buurt. Dit pleintje is van alle nieuwe bewoners samen. Deze openbare ruimte bindt als het ware de nieuw te vormen gemeenschap.

Deze gemeenschappelijkheid binnen de nieuwe buurt wordt nog verder versterkt door samenhang tussen de onderlinge erafscheidingen (zie hiervoor ook de visie op groestructuur in het volgende hoofdstuk).

Binnen dit gemeenschappelijke kader zullen de woningen elk hun individuele herkenbaarheid hebben.

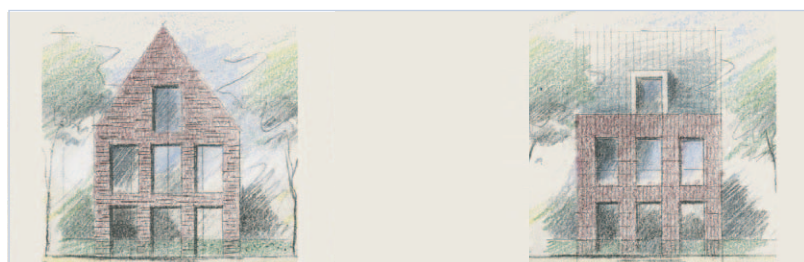
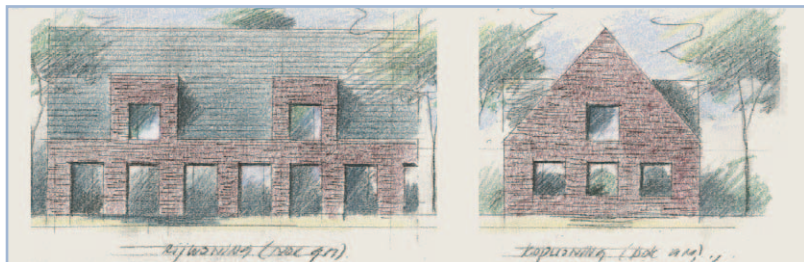
Traditionele architectonische elementen

Verschillende traditionele architectonische elementen zullen voor de architect de bouwstenen vormen om de bovengenoemde individuele herkenbaarheid van een woning vorm te geven. Dergelijke elementen zijn:

- het schuine dak;
- de erker of uitbouw;
- de dakkapellen;
- het boeibord;
- de schoorstenen;
- de entree;
- de besloten tuin.



Indicatieve vogelvlucht, oktober 2009



Referenties bebouwingshoogte en massa's

3.2 BEBOUWINGSHOOGTE

De bebouwingshoogte en de goothoogte variëren, afhankelijk van het woning-type en de situatie. In het plan komen woningen met één bouwlaag met kap en woningen met twee bouwlagen met kap voor. Enkele woningen kunnen worden uitgevoerd met een zij- of achteruitbouw. Deze uitbouw is altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woningen en derhalve altijd lager.

3.3 GEVELS

Gevelindeling

De gevelindelingen maken steeds deel uit van een verspringende poliaxiale compositie voor de hele straatwand. Dit wil zeggen dat de gevelwand uit verschillende assen bestaat en dat daardoor verspringingen optreden die het beeld levendigen. Zie de schets hiernaast. De gevels gehoorzamen aan de volgende klassieke principes:

- Gevelopbouw in sokkel, middenbouw, daklijst en dak.
- Hiërarchie in de gevel.
- Verschillende symmetrieassen in de straat.
- Reliëf in de gevel door verschillende neggen waarmee ramen en deuren doorgaans in de gevel zijn opgenomen. De reliëfwerking van de gevel is een belangrijk aspect voor de ervaring van een straat.

Gevelmaterialen

Bij materialisering van de gevels wordt gekozen uit een vooraf vastgestelde selectie baksteensoorten. Deze soorten hebben het waalformaat en komen overeen in textuur en afwerking. De selectie zal bestaan uit een aantal verschillende kleuren in het donkerrode en roodoranje kleurenpalet. Daarnaast zullen er een aantal woningen wit gekeimd worden. In beperkte mate zullen van dezelfde steensoorten bruine en bronzen tinten worden toegepast als sokkel.

Het voegwerk dient niet te contrasteren met de gekozen steenkleur.

In de gevel en de dakoverstekken is kunststof en volkern niet gewenst. Naast baksteen mag hout worden gebruikt in de gevels en puivullingen. Geveltimmerwerk dient dekkend geschilderd te worden.

Gevelopeningen

De openingen in de gevel kennen een verticaal karakter. Kozijnen en ramen worden uitgevoerd in hout en dekkend geschilderd in een lichte, frisse kleur. Erkers en entrees worden met veel aandacht en zorgvuldigheid gedetailleerd.



KLAVERWEI WIJBOSCH

Onderbouwing Stedenbouwkundig Ontwerp - Beeldkwaliteit





3.4

DAKEN

Bouwmassa's worden voorzien met een kap en afgedekt met vlakke keramische dakpannen, indien niet anders vermeld. De kleurstellingen van de dakpannen zijn blauwgesmoord (antraciet) of leikleurig. Genuanceerde en/of geglazuurde dakpannen zijn niet gewenst.

De nok van de kap kan zowel evenwijdig als haaks op de straat worden gesitueerd. Goten kunnen worden uitgevoerd in zink of dekkend geschilderd hout.

Dakkapellen dienen te voldoen aan de voorschriften voor omvang en plaatsing op het dak. Het karakter van de dakkapel is ondergeschikt aan het dak.

Indien schoorstenen worden toegepast dienen deze in dezelfde kleur en materiaal als de gevel te worden uitgevoerd. Vervangende / prefab materialen dienen eenzelfde uitstraling te hebben als de gevel.





H4 OPENBARE RUIMTE

4.1 GROENSTRUCTUUR

Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is het behouden en versterken van het groenen karakter van Wijbosch. In het hart van de nieuwe buurt komt een groen plein. Op dit plein wordt een groene kamer gemaakt waarin speeltoestellen zullen worden geplaatst. Op dit groene plein zullen een klein aantal grote bomen gezichtsbepalend zijn. Te denken valt hierbij aan eiken, vleugelnooten of kastanjes.

De entree van de nieuwe buurt aan de Msg. van de Venstraat wordt geaccentueerd en begeleid door hagen. Deze hoofdstraten van de nieuwe buurt zullen aan één zijde worden aangepland met straatbomen van de 2e of 1e grootte (bijvoorbeeld els of eik).

Ook de aansluiting c.q. entree van het buurtje aan de Veghelsedijk wordt gekenmerkt door groen. Enerzijds door ene groene spie tegen de Veghelsedijk aan, anderzijds door het profiel van de entreeweg. Langs deze weg wordt een groenstrook met bomen aangelegd wat het dichter bebouwde gedeelte van de nieuwe buurt toch ruim en groen maakt.

De kavels aan de nieuwe grens van het dorp zullen worden beplant met een haag. Deze beplanting verzacht de dorpsrand (zoals bij de bestaande bebouwing reeds is gebeurd) en biedt de nieuwe bewoners privacy.

4.2 ERFAFSCHIEDINGEN

Erfafscheidingen worden integraal met de bouwplannen ontworpen. De navolgende erfafscheidingen zijn mogelijk.

Voor- en zijtuinen

Bij de voortuinen en de zijtuinen waar weinig behoefte aan privacy is, wordt een lage haag, bijvoorbeeld beuk of liguster toegepast.

Private zijtuinen en achtertuinen

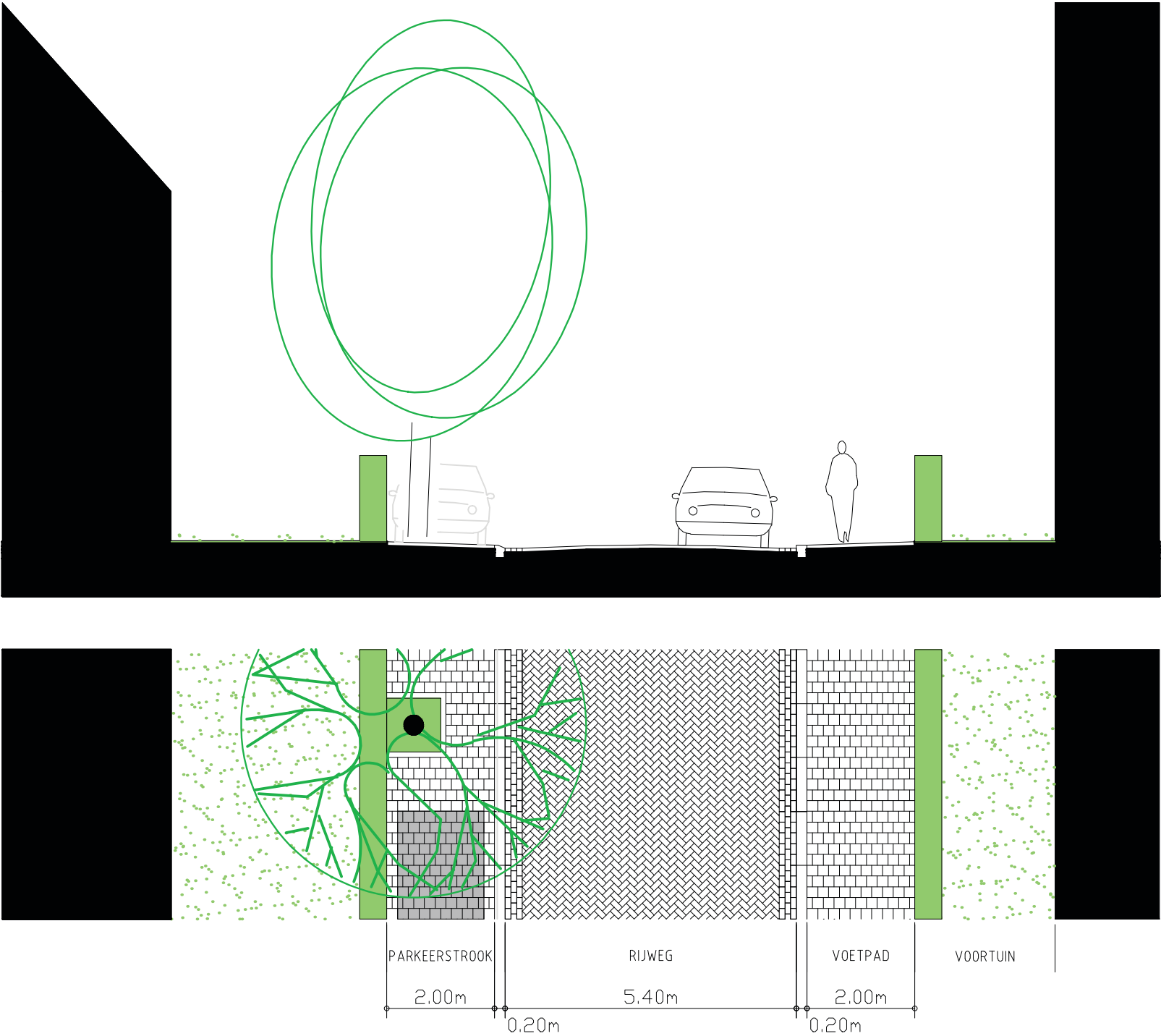
Een hoge erfafscheiding (met een maximum van 1,8m) geeft in een aantal achtertuinen (welke grenzen aan visueel gevoelige plaatsen) en de private zijtuinen privacy. Deze erfafscheiding wordt uitgevoerd in gaashekwerk met groenblijvende begroeiing (bijvoorbeeld klimop), dan wel met een hoge haag.



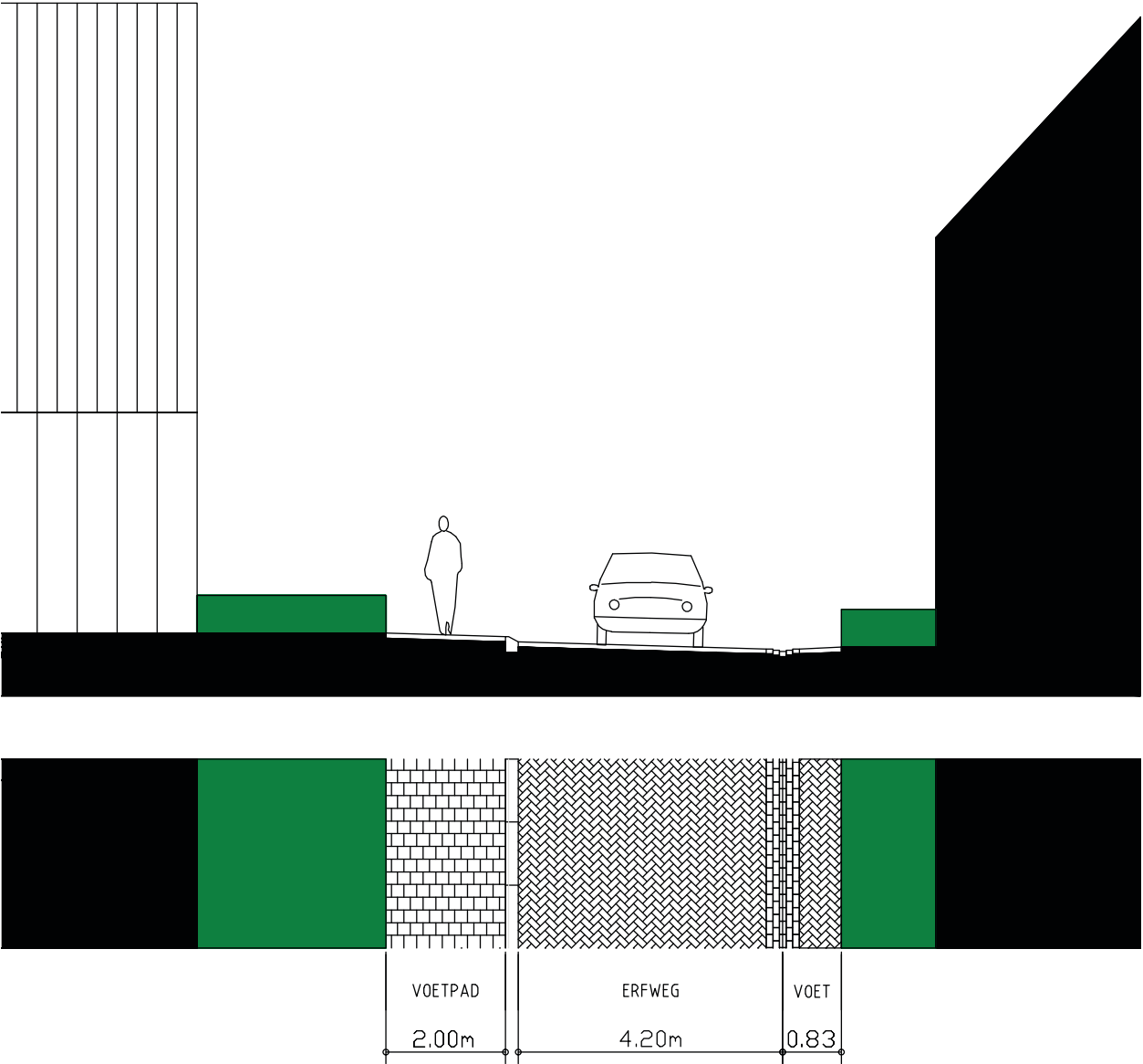
4.3

WEGPROFILERING

Op de volgende pagina's zijn is de profileringen van de wegen verder uitgewerkt.



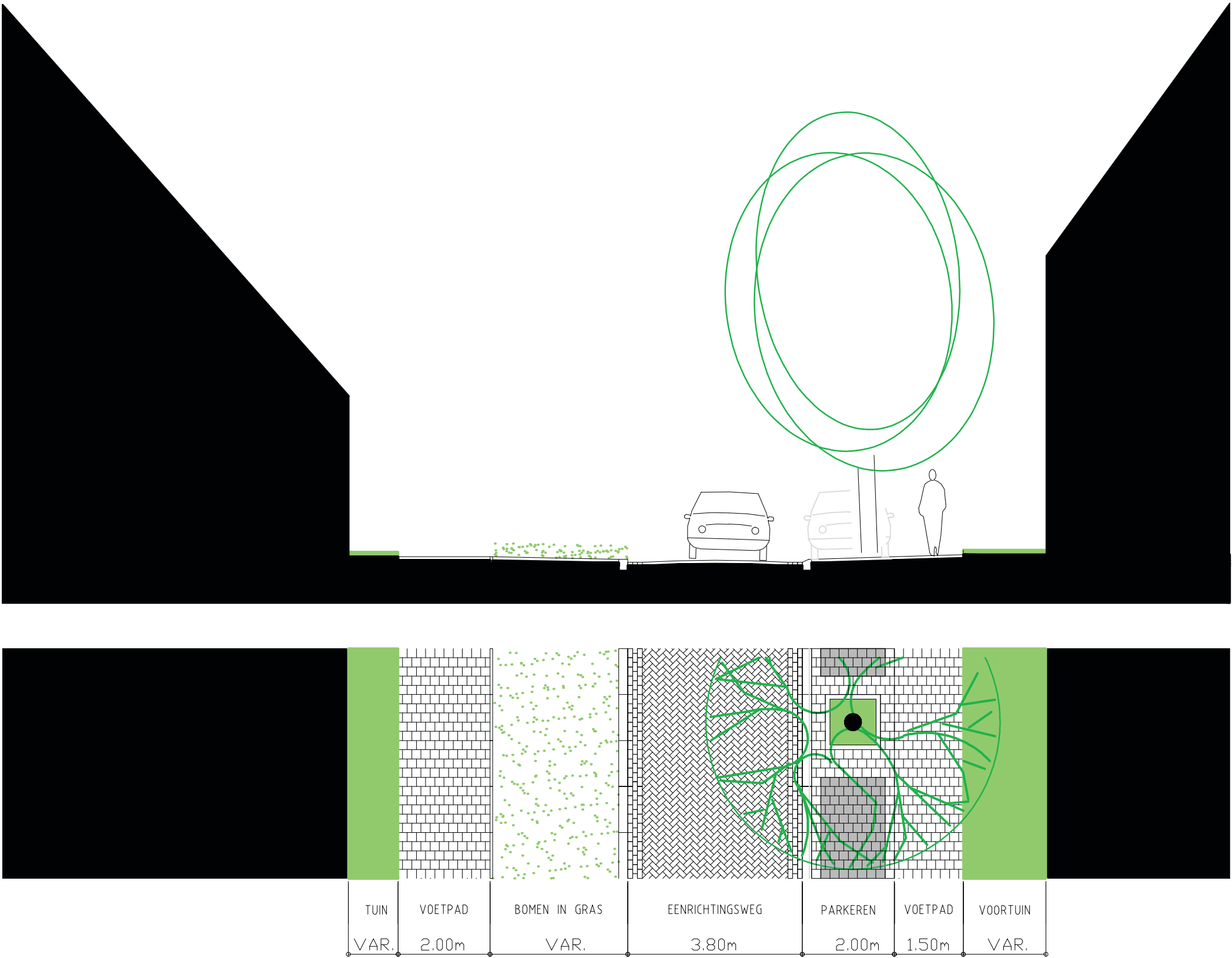
Profiel A-A' buurtstraat



Profiel B-B' buurtstraat



Referentiebeelden bestratingen



Profiel C-C' éénrichtingsweg

