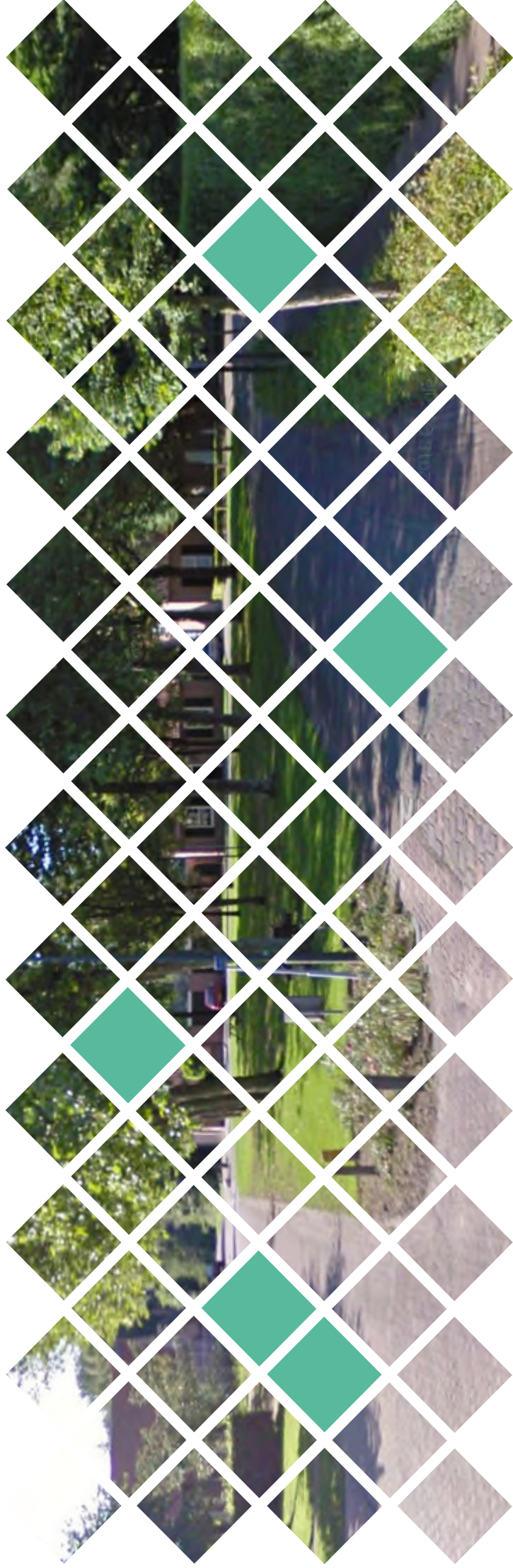


Berkel-Enschot

BEELDKWALITEITPLAN DE KOLENVENSE AKKERS

ontwerp 7 augustus 2019



Berkel-Enschot

BEELDKWALITEITPLAN DE KOLENVENSE AKKERS

opdrachtgever	Van Kasteren V.O.F. AWJ van Kasteren BV
documentstatus	ontwerp
documentversie	V06
datum	7 augustus 2019
projectnummer	21416009H
auteur	S. Haans (H-Kwadraat Architectuur)
	ir. K. Willemsen (Bureau Verkuylen)
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

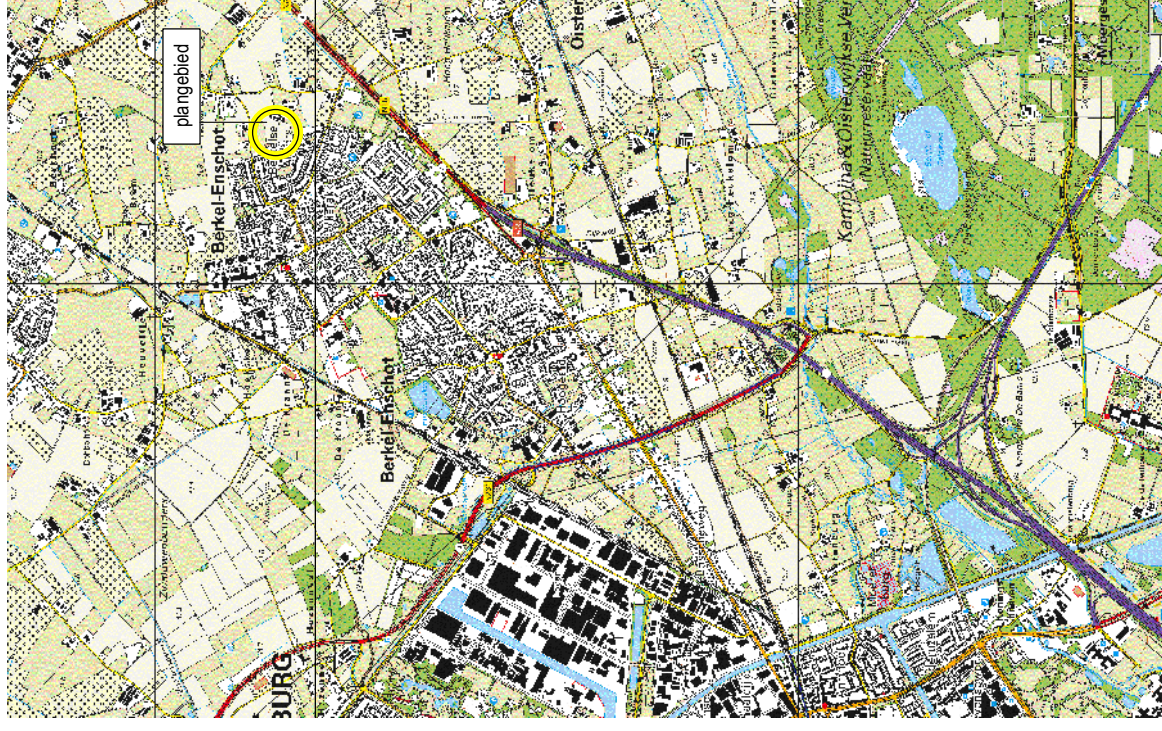
1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor "De Kolenvense Akkers". Aan de Heikantsebaan in Berkel-Enschot liggen twee agrarische bedrijven die sinds 2010 geen mogelijkheid tot uitbreiden meer hebben. Vanwege de ligging vlakbij het woongebied van Berkel-Enschot is sanering gewenst. Om dit financieel haalbaar te maken worden aan de oostrand van Berkel-Enschot 23 vrijstaande woningen gerealiseerd die aansluiten op de achterkanten van de woningen aan de Ploegschaar en op de woningen aan De Zicht.

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen stuurt de gemeente Tilburg aan op een dorps milieu. De gemeente Tilburg heeft hiervoor de nota "Gereedchapskist dorps milieu" opgesteld. Hierin zijn uitgangspunten voor de structuur, de openbare ruimte en de kavels en bebouwing opgenomen. Deze gereedchapskist dient als leidraad voor de beeldkwaliteit binnen De Kolenvense Akkers.

Getracht wordt de dorps ruimtelijke karakteristieken op hedendaagse wijze voort te zetten in een dorps milieu. In de beeldkwaliteit wordt daarom een grote variatie en individualiteit in architectuur nagestreefd. Door in een dorp een verscheidenheid aan architectonische concepten toe te passen kan de diversiteit in woonvormen worden bereikt. Architectonische afwisseling vormt weliswaar een belangrijk kenmerk van het dorps bouwen, maar dit mag niet leiden tot 'chaos'. Enige afstemming in architectuur in een straat of buurtje is soms noodzakelijk om een rommelige aanblik te voorkomen. Panden, die op zich architectonisch verzorgd zijn ontworpen, kunnen immers gaan detoneren naast panden met een sterk afwijkende architectuurstijl, wat ten koste gaat van de collectieve kwaliteit.

Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat er sprake is van particulier opdrachtgeverschap. Het uitgangspunt is dat individuele wensen zoveel mogelijk ruimte kunnen krijgen. Daarom is het beeldkwaliteitplan bewust niet te gedetailleerd van opzet. Het beperkt zich tot het aangeven van kaders die als waarborg dienen voor de collectieve ruimtelijke kwaliteit en sturen op variatie binnen de architectuur.



1.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE HEDEN

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie zones die ruimtelijk van elkaar verschillen. De te onderscheiden zones zijn de woningen die in de buitenrand staan, de woningen die aan het hof liggen en de drie woningen aan De Zicht. Het binnenhof is gericht op de groene brink. Deze brink is verbonden met een groen- en waterstructuur die door heel het plan loopt. De buitenrand van het plan wordt gekenmerkt door alle woningen die op het buitengebied zijn georiënteerd en bepalen in hoge mate de eerste indruk van Berkel-Enschot vanuit het buitengebied. De woning aan De Zicht zorgen voor een overgang van de bestaande wijk naar de nieuwe buurt. Tezamen met de groenstructuur krijgt het gehele plan een landschappelijke inpassing die van alle kanten zichtbaar is.

De oorspronkelijke dorps context van Berkel-Enschot bestaat uit een variatie aan bebouwing. Om deze dorps uitstraling in nieuwe plannen te waarborgen heeft de gemeente de gereedschapskist dorps bouwen opgesteld die ook is toegepast bij de nieuwe wijken aan de Enschootsebaan en de Hoge Hoek. Het gaat hierbij om de variatie in de wijk. Deze dorps context vormt ook de basis voor het beeldkwaliteitplan van De Kolenvense Akkers. Om de collectieve ruimtelijke kwaliteit binnen De Kolenvense Akkers te kunnen waarborgen zijn er in het plan een aantal uitgangspunten vastgelegd. Belangrijke zichtlijnen, oriëntatie van hoekwoningen en gewenste voorgevelrolijnen spelen hierbij een belangrijke rol. In afbeelding 2.2 zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen.

Ten behoeve van een dorps beeld is het gewenst dat er variatie optreedt. De variatie is doelbewust aangebracht met het aanwijzen van reguliere woningen en accentwoningen (zie afbeelding 2.3). Doordat deze woningen verschillende bebouwingsmogelijkheden hebben (met name in goot- en nokhoogte) zal als vanzelfsprekend een afwisselend straatbeeld ontstaan. Het betreffen voornamelijk hoekwoningen met een dubbele oriëntatie waarbij een hogere bouwhoogte gewenst is. Door deze woningen een hogere bouwhoogte te geven dan de naastgelegen woningen, wordt het gehele plan opgespannen tussen deze 'statige' woningen en krijgen de straten een afgebakend einde. Ter versterking van de variatie zijn er ook twee tussengelegen woningen aangewezen waar een hogere bouwhoogte gewenst is.

Via De Zicht worden De Kolenvense Akkers verbonden met De Berkelse Akkers. De Zicht is daardoor de entree van de nieuwe buurt. Vanwege de lage bouwhoogte van de bestaande woningen aan De Zicht krijgen de drie nieuwe woningen aan deze straat een bescheiden hoogte en worden ze op ruime afstand van de weg gelegd. Hierdoor



2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2.2 ORIËNTATIE EN ZICHTLIJNEN

ontstaat er een ruime entree en wordt er een belangrijke zichtlijn op de 'accent' hoekwoning gecreëerd. Door deze hoekwoning met de voorgevel op deze zichtlijn te oriënteren krijgt de nieuwe buurt een gezicht. Aan de westkant worden er door een teruggeknikte voorgevelrooilijn zichtlijnen gecreëerd op de twee hoekwoningen. Er ontstaat hierdoor zicht op alle woningen in de straat waardoor er tevens samenhang ontstaat tussen de woningen onderling.

Om samenhang tussen de drie woningen aan de noordzijde te creëren worden alle drie de woningen met de voorgevel op het noorden georiënteerd. De oostelijke hoekwoning vormt het gezicht van De Kolenvense Akkers vanaf de noordelijke entree. Het is daarom gewenst dat deze 'accent' woning een dubbele oriëntatie krijgt en met de voorgevelrooilijn(en) in de hoek komt te liggen. Ditzelfde geldt voor de hoekwoningen aan het hof die beiden kenmerkend zijn voor het begin en het einde van het hof. Binnen het hof is er variatie mogelijk in de voorgevelrooilijnen waardoor er een speels effect optreedt. De samenhang tussen de woningen wordt hier gecreëerd door de groene brink.



2.3 ZONERING BEELDKWALITEIT

3 ACCENT WONING

Om een diversiteit aan woningen te realiseren zijn een aantal accent woningen aangewezen. Het betreffen voornamelijk hoekwoningen met een dubbele oriëntatie waarbij tevens een hogere bouwhoogte gewenst is. Door deze woningen een hogere bouwhoogte te geven dan de naastgelegen woningen, wordt het plan opgespannen tussen deze 'accent' woningen en krijgen de straten een afgebakend einde. Ter versterking van de variatie zijn er ook twee 'tussenwoningen' aangewezen waar een afwijkende bouwhoogte gewenst is. Een variatie in mogelijke architectuurstijlen leidt tot een nog grotere diversiteit aan woningen passend bij het dorps milieu.

Hoofdgebouw

- zoveel mogelijk variatie in bouwvolume en stijluiting met een dorps karakter
- variatie in landelijke/moderne/dorpse architectuurstijlen (inspireren niet kopiëren)
- gevel met duidelijk front, gericht op openbare ruimte
- maximale frontbreedte hoofdvolume bedraagt 10 meter
- maximale diepte hoofdvolume bedraagt 15 meter
- eenvoudig hoofdvolume
- aankappingen mogelijk
- hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, duidelijke voorgevel en sprekende zijgevel
- oriëntatie van de voorgevel van hoekwoningen zoals op de hiernaast staande afbeelding aangeduid
- afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter
- opritten naast het hoofdvolume situeren

Bouwlagen

- 1,5- of 2-laags met kap
- maximale goothoogte 6 meter
- bouwhoogte 10 meter

Daken

- verschillende kapvormen mogelijk (plat dak of piramide dak uitgesloten)
- kaprichtingen is vrij
- meerdere kaprichtingen per woning mogelijk
- dakhelling minimaal 40 graden
- dakkapellen en zonnepanelen toegestaan, mits onderdeel van de architectuur



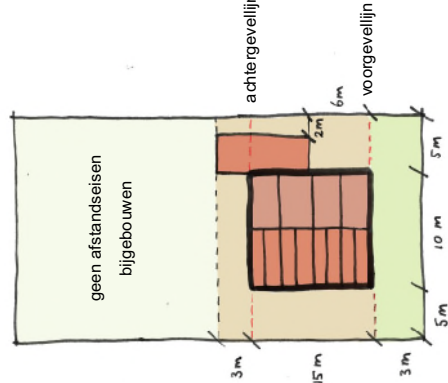
3.1 LOCATIE ACCENTWONINGEN

Aan- en bijgebouwen

- aan- en bijgebouwen ten minste 6 meter achter de voorgevelrooilijn situeren, zodat de auto naast de woning geparkeerd kan worden
- minimaal één zijdelingse perceelsgrens dient vrijgehouden te worden van bijgebouwen, bijgebouwen aan de andere zijde dienen ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd
- vanaf 3 meter achter de definitief gebouwde achtergevellijn mogen alle bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd
- vrijstaande bijgebouwen voorzien van kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte 4,5 meter)
- bouwhoogte bijgebouwen met plat dak maximaal 3,25 meter
- aanbouwen bij voorkeur aan de achterkant van de hoofdbebouwing (tenzij onderdeel van de hoofdbebouwing, inpandige garage)
- bijgebouwen bij hoekwoningen met dubbele oriëntatie mogen niet voor de twee voorgevelrooilijnen worden gebouwd

Erfafscheiding

- erfafscheiding voorkant woning
 - erfafscheidingen van 'levend' materiaal, dit kan in de vorm van hagen en heggen
 - maximale hoogte 1 meter



3.2 AFSTANDSEISEN HOOFD- EN BIJGEBOUW

- bij woningen op een hoek met een dubbele oriëntatie zijn aan de zijkant van de woning, vanaf de voorste perceelgrens tot aan de achtergevelrooilijn, tuinafscheidingen hoger dan 1 meter niet toegestaan
- hemelwater moet middels een bovengrondse voorziening aan de straat worden aangeboden. Ook de afwatering vanaf de regenpijp tot de rand van het perceel dient bovengronds plaats te vinden
- erfafscheiding zij- en achterkant woning
 - hagen, heggen of houten schutting
 - maximale hoogte voor de voorgevelrooilijn 1 meter, achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter

Detailling en materiaal

- Gevels
 - in hoofdstuk 6 is een kleurenpalet als richtlijn opgenomen.
 - metselwerk in rood-bruine tinten. Keuze steen vorm passend bij de typologie woning. Bij voorkeur handvorm, strengpers of wasserstrich. Geen betonstenen of geglazuurde stenen als hoofd drager
 - ondergeschikt in aantal zijn ook gevels (geheel of gedeeltelijk) opgetrokken uit hout toegestaan in naturel of zwart /donkergrijze kleuren
 - afhankelijk van naastgelegen woning gevels voorzien van pleisterwerk in lichtgrijze of witte kleuren. Geen meerdere lichte/witte woningen naast elkaar
 - afhankelijk van typologie huis rijk of juist sober van detailleringen.
 - aandacht voor aansluitingen ramen op gevel. Bij voorkeur verdiepte neggen of ramen gelijk met het gevelvlak
 - aandacht voor de overgang gevel en dakvlak
- Daken
 - daken gedekt met ceramische pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglazuurde dakpannen
 - moderne pan vlak of traditionele pan passend bij de typologie van de woning
 - overgang gevel dak in gelijke lijn of juist dakvlak voorzien van voldoende overstek passend bij de gekozen architectuur typologie.
 - leien (natuur) in grijs of zwarte tonen
 - zinken afwerkingen in naturel of zwart antraciet
 - rieten kap afdekking is denkbaar
 - dakkapellen bij voorkeur duidelijk onderdeel van de architectuur. Afwerking passend bij de gekozen architectuurtypologie . Zink of hout is mogelijk
 - goten in ruime getimmerde overstekken of juist eenvoudig afhankelijk van de gekozen architectuur typologie. Eenvoudig bij voorkeur mast of dakgoten uitgevoerd in zink



3.1 REFERENTIEBEELDEN VOOR WONEN IN DE BUITENRAND

4 REGULIERE WONING

Het hof bestaat uit een groene brink met daar omheen vrijstaande woningen. Om de rustige sfeer van vrijstaande woningen aan het hof te benadrukken is het van belang dat de woningen niet te hoog worden en te dicht op elkaar staan. Ook vanwege de ligging van de woningen aan de westzijde ten opzichte van de bestaande woningen aan de Ploegschaar is een lagere bouwhoogte gewenst. Ten behoeve van het beeld vanaf het buitengebied en het verschil met de 'accent' woningen dienen deze woningen ondergeschikt te zijn. Daarnaast wordt qua architectuur wel aansluiting gezocht bij de 'accent' woningen waardoor de collectieve kwaliteit wordt gewaarborgd.

Hoofdgebouw

- zoveel mogelijk variatie in bouwvolume en stijluiting met een dorps karakter
- variatie in landelijke/moderne/dorpse architectuurstijlen (inspireren niet kopiëren)
- gevel met duidelijk front, gericht op openbare ruimte
- maximale frontbreedte hoofdvolume bedraagt 10 meter
- eenvoudig hoofdvolume
- aanknopingen mogelijk
- de voorgevelolijn ligt tussen de 3 en 8 meter vanaf de voorste perceelgrens
- afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter
- opritten naast het hoofdvolume situeren

Bouwlagen

- variatie in 1- en 1,5-laags met (ruime) kap mogelijk
- maximale goothoogte 4,5 meter
- maximale bouwhoogte 8 meter

Daken

- verschillende kapvormen mogelijk (plat dak of piramide dak uitgesloten)
- kaprichting is vrij
- meerdere kaprichtingen per woning mogelijk
- dakhelling minimaal 40 graden
- dakkapellen en zonnepanelen toegestaan, mits onderdeel van de architectuur

Aan- en bijgebouwen

- aan- en bijgebouwen ten minste 6 meter achter de voorgevelrooilijn situeren, zodat de auto naast de woning geparkeerd kan worden
- minimaal één zijdelingse perceelsgrens dient vrijgehouden te worden van



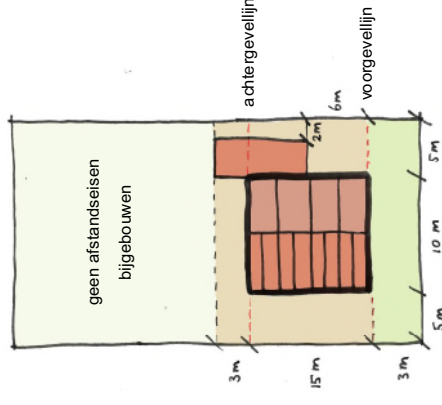
4.1 LOCATIE REGULIERE WONINGEN

bijgebouwen, bijgebouwen aan de andere zijde dienen ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd

- vanaf 3 meter achter de definitief gebouwde achtergevellijn mogen alle bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd
- vrijstaande bijgebouwen voorzien van kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte 4,5 meter)
- bouwhoogte bijgebouwen met plat dak maximaal 3,25 meter
- aanbouwen bij voorkeur aan de achterkant van de hoofdgebouwing (tenzij onderdeel van de hoofdgebouwing, inpandige garage)

Erfafscheiding

- erfafscheiding voorkant woning
 - erfafscheidingen van 'levend' materiaal, dit kan in de vorm van hagen en heggen
 - maximale hoogte 1 meter
- erfafscheiding zij- en achterkant woning
 - hagen, heggen of houten schutting
 - maximale hoogte voor de voorgevelrooilijn 1 meter, achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter



4.2 AFSTANDSEISEN HOOFD- EN BIJGEBOUW

- hemelwater moet middels een bovengrondse voorziening aan de straat worden aangeboden. Ook de afwatering vanaf de regenpijp tot de rand van het perceel dient bovengronds plaats te vinden

Detaillering en materiaal

- Gevels
 - in hoofdstuk 6 is een kleurenpalet als richtlijn opgenomen.
 - metselwerk in rood-bruine tinten. Keuze steen vorm passend bij de typologie woning. Bij voorkeur handvorm, strengers of wasserstrich. Geen betonstenen of geglazuurde stenen als hoofd drager
 - ondergeschikt in aantal zijn ook gevels (geheel of gedeeltelijk) opgetrokken uit hout toegestaan in naturel of zwart /donkergrijze kleuren
 - afhankelijk van naastgelegen woning gevels voorzien van pleisterwerk in lichtgrijze of witte kleuren. Geen meerdere lichte/witte woningen naast elkaar
 - afhankelijk van typologie huis rijk of juist sober van detailleringen.
 - aandacht voor aansluitingen ramen op gevel. Bij voorkeur verdiepte neggen of ramen gelijk met het gevelvlak
 - aandacht voor de overgang gevel en dakvlak
- Daken
 - daken gedekt met ceramische pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglazuurde dakpannen
 - moderne pan vlak of traditionele pan passend bij de typologie van de woning
 - overgang gevel dak in gelijke lijn of juist dakvlak voorzien van voldoende overstek passend bij de gekozen architectuur typologie.
 - leien (natuur) in grijs of zwarte tonen
 - zinken afwerkingen in naturel of zwart antraciet
 - rieten kap afdekking is denkbaar
 - dakkapellen bij voorkeur duidelijk onderdeel van de architectuur. Afwerking passend bij de gekozen architectuurtypologie . Zink of hout is mogelijk
 - goten in ruime getimmerde overstekken of juist een eenvoudig afhankelijk van de gekozen architectuur typologie. Eenvoudig bij voorkeur mast of dakgoten uitgevoerd in zink



4.1 REFERENTIEBEELDEN VOOR WONEN IN HET HOF

5 WONING AAN DE ZICHT

De drie vrijstaande woningen aan De Zicht zijn de schakel tussen de bestaande wijk De Berckelse Akkers en de buurt De Kolenvense Akkers. Om deze 'entree' kwaliteit te geven en natuurlijk te laten ogen is het van belang dat de nieuwe woningen niet te dicht op de bestaande woningen komen te staan. Met een breed profiel is er tevens ruimte voor kwaliteit en zicht op de statige hoekwoning die een gezicht geeft aan de nieuwe buurt. Qua maat en schaal wordt er aangesloten bij de bestaande bebouwing aan De Zicht.

Hoofdgebouw

- zoveel mogelijk variatie in bouwvolume en stijling met een dorps karakter
- variatie in landelijke/moderne/dorpse architectuurstijlen (inspireren niet kopiëren)
- gevel met duidelijk front, gericht op openbare ruimte
- maximale frontbreedte hoofdvolume bedraagt 10 meter
- eenvoudig hoofdvolume
- aankappingen mogelijk
- hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, duidelijke voorgevel en sprekende zijgevel

- oriëntatie van de voorgevel van hoekwoningen zoals op de hiernaast staande afbeelding aangeduid
- de voorgevelo lijn ligt tussen de 7,5 en 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens
- afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter
- opritten naast het hoofdvolume situeren

Bouwlagen

- 1-laag met (ruime) kap
- minimale goothoogte 3 meter, maximale goothoogte 3,5 meter
- maximale bouwhoogte 8 meter

Daken

- verschillende kapvormen mogelijk (plat dak of piramide dak uitgesloten)
- kaprichting is vrij
- meerdere kaprichtingen per woning mogelijk
- dakhelling minimaal 40 graden
- dakkapellen en zonnepanelen toegestaan, mits onderdeel van de architectuur



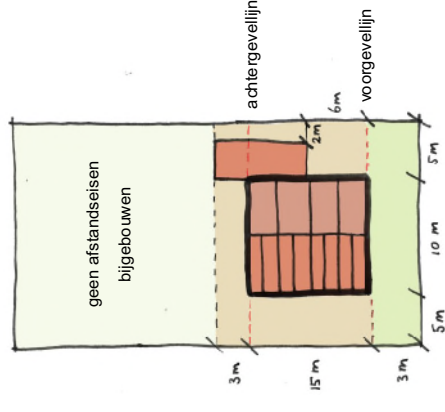
5.1 LOCATIE WONINGEN AAN DE ZICHT

Aan- en bijgebouwen

- aan- en bijgebouwen ten minste 6 meter achter de voorgevelrooilijn situeren, zodat de auto naast de woning geparkeerd kan worden
- minimaal één zijdelingse perceelsgrens dient vrijgehouden te worden van bijgebouwen, bijgebouwen aan de andere zijde dienen ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd
- vanaf 3 meter achter de definitief gebouwde achtergevellijn mogen alle bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd
- vrijstaande bijgebouwen voorzien van kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte 4,5 meter)
- bouwhoogte bijgebouwen met plat dak maximaal 3,25 meter
- aanbouwen bij voorkeur aan de achterkant van de hoofdbebouwing (tenzij onderdeel van de hoofdbebouwing, inpandige garage)
- bijgebouwen bij hoekwoningen met dubbele oriëntatie mogen niet voor de twee voorgevelrooilijnen worden gebouwd

Erfafscheiding

- erfafscheiding voorkant woning
 - erfafscheidingen van 'levend' materiaal, dit kan in de vorm van hagen en heggen



4.2 AFSTANDEISEN HOOFD- EN BIJGEBOUW

- maximale hoogte 1 meter
- bij woningen op een hoek met een dubbele oriëntatie zijn aan de zijkant van de woning, vanaf de voorste perceelgrens tot aan de achtergevelrooilijn, tuinafscheidingen hoger dan 1 meter niet toegestaan
- regenpijpen aansluiten op de te realiseren waterberging op eigen terrein
- erfafscheiding zij- en achterkant woning
 - hagen, heggen of houten schutting
 - maximale hoogte voor de voorgevelrooilijn 1 meter, achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter

Detailering en materiaal

- Gevels
 - in hoofdstuk 6 is een kleurenpalet als richtlijn opgenomen.
 - metselwerk in rood-bruine tinten. Keuze steen vorm passend bij de typologie woning. Bij voorkeur handvorm, strengpers of wasserstrich. Geen betonstenen of geglaazuurde stenen als hoofd drager
 - ondergeschikt in aantal zijn ook gevels (geheel of gedeeltelijk) opgetrokken uit hout toegestaan in naturel of zwart /donkergrijze kleuren
 - afhankelijk van naastgelegen woning gevels voorzien van pleisterwerk in lichtgrijze of witte kleuren. Geen meerdere lichte/witte woningen naast elkaar
 - afhankelijk van typologie huis rijk of juist sober van detailleringen.
 - aandacht voor aansluitingen ramen op gevel. Bij voorkeur verdiepte neggen of ramen gelijk met het gevelvlak
 - aandacht voor de overgang gevel en dakvlak
- Daken
 - daken gedekt met ceramische pannen in zwart, antraciet of terracotta. Geen gekleurde of geglaazuurde dakpannen
 - moderne pan vlak of traditionele pan passend bij de typologie van de woning
 - overgang gevel dak in gelijke lijn of juist dakvlak voorzien van voldoende overstek passend bij de gekozen architectuur typologie.
 - leien (natuur) in grijs of zwarte tonen
 - zinken afwerkingen in naturel of zwart antraciet
 - rieten kap afdekking is denkbaar
 - dakkapellen bij voorkeur duidelijk onderdeel van de architectuur. Afwerking passend bij de gekozen architectuurtypologie . Zink of hout is mogelijk
 - goten in ruime getimmerde overstekken of juist eenvoudig afhangelijk van de gekozen architectuur typologie. Eenvoudig bij voorkeur mast of dakgoten uitgevoerd in zink



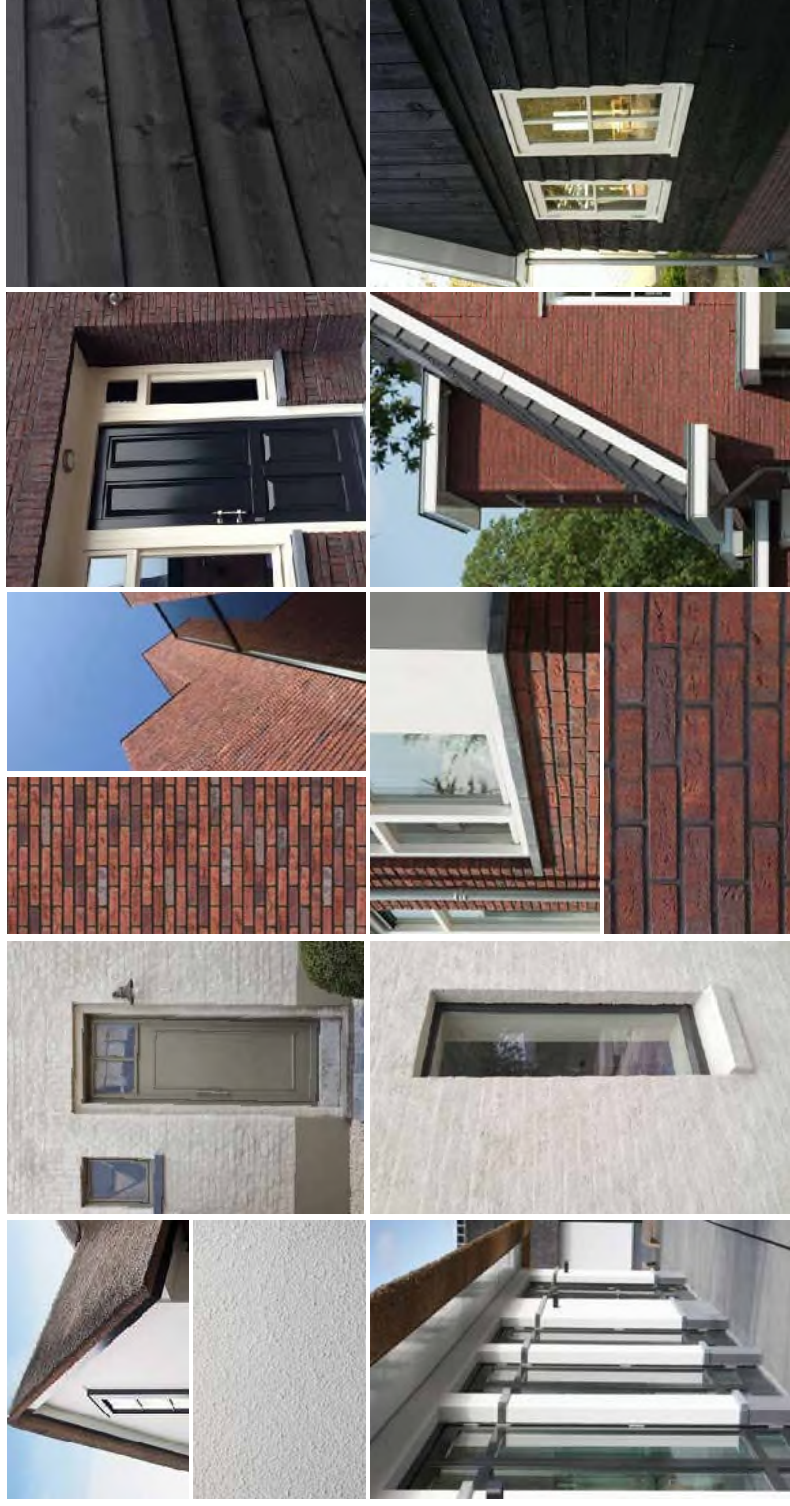
5.1 REFERENTIEBEBEELDEN VOOR WONEN AAN DE ZICHT

6 KLEURENPALET

Om een dorpse beeldkwaliteit te bereiken is het belangrijk dat er een eenheid zit in de materialisering en het kleurgebruik. Hiervoor is onderstaand kleurenpalet opgesteld. Om te voorkomen dat De Kolenvense Akkers een te stedelijk karakter krijgt, zal het metselwerk in rood-bruine tinten de boventoon voeren. Daarnaast zijn ook landelijke materialen zoals hout en riet toegestaan alsmede een meer modeme uitstraling door middel van wit of lichtgrijs pleisterwerk, zij het beide ondergeschikt aan het rood-bruine metselwerk.

Het meerendeel van de woningen dienen te worden uitgevoerd in metselwerk met rood-bruine tinten (circa 70% - 100%). Vanwege de landelijke uitstraling die ook past bij het gebied, is het mogelijk woningen geheel of gedeeltelijk op te trekken uit hout,

mits in natureel of zwart/donkergrijs kleuren. Het percentage deels of geheel uit hout opgetrokken woningen bedraagt circa 0% -20%. Ten behoeve van de diversiteit zijn ook woningen voorzien van pleisterwerk in lichtgrijze of witte kleuren toegestaan. Het percentage voor dit type woning ligt rond 0% - 10%. Bij dit type woning is de naastegelegen woning leidend. Het is niet toegestaan meerdere lichte/witte woningen naast elkaar te realiseren. De beeldkwaliteit krijgt anders een te stedelijke uitstraling.



7 ERFASCSHEIDINGEN

De erfafscheidningen van voor- en zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied dienen in samenhang met de omgeving ontworpen te worden. Het gehele plan heeft een groene uitstraling die verbonden is aan het buitengebied. Door de materialisering van de erfafscheidningen van natuurlijke (groene) materialen te maken draagt het bij aan de uitstraling van het hele gebied.

Voortuin

Bij de voortuinen wordt gedacht aan erfafscheidningen van 'levend' materiaal, dit kan in de vorm van hagen en heggen. Om de relatie tussen het pand en de openbare ruimte te behouden bedraagt de maximale hoogte 1 meter. Bij woningen op een hoek met een dubbele oriëntatie is er sprake van twee voortuinen ofwel een zijtuin. Zijtuinen die grenzen aan de straat worden ten behoeve van privacy in de tuin afgeschermd met hoge tuinafscheidningen. Om te voorkomen dat er op de voorste perceelgrens een hoge tuinafscheidningen wordt geplaatst, zijn tuinafscheidningen hoger dan 1 meter niet toegestaan in een zone gemeten vanaf de voorste perceelgrens tot aan de definitief gebouwde achtergevellijn. Hierdoor ontstaat er een zachte overgang tussen openbaar en privé gebied.

Achtertuint

De erfafscheidningen tussen de woningen dienen ook een natuurlijke uitstraling te krijgen. Gedacht kan worden aan hagen, heggen of houten schutting. Om te voorkomen dat er aan de straalkant tussen de woningen hoge erfafscheidningen worden geplaatst, is de maximale hoogte voor de voorgevelrooilijn 1 meter. Achter de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte maximaal 2 meter.



8 DUURZAAMHEID

In het kader van de klimaatadaptatie en het gasloos bouwen dienen nieuwbouwprojecten te zoeken naar oplossingen voor enerzijds het opwekken van duurzame energie en anderszijds het verminderen van het gebruik van energie. Dit heeft gevolgen voor de traditionele manier van bouwen.

Duurzaamheid kan op meerdere manieren gevonden worden. In materiaalgebruik houdt dit in dat de nieuwe bewoners van De Kolenvense Akkers geacht worden bewust te kiezen voor materialen die minimaal milieubelastend zijn. Daarnaast zal er, gezien de ontwikkeling van de energieprijzen, er gekozen moeten worden voor een duurzame energiehuishouding voor de woning. Door de woning adequaat te ontwerpen en te bouwen, goed te letten op de juiste detailleringen, isolatiewaarden en afsluitingen, kan er een goede balans ontstaan in energiegebruik en comfort. Door het toepassen van slimme, moderne, verwarmingstechnieken zoals water-water-warmtepompen, of lucht-water-warmtepompen aangevuld met een warmte-terugwininstallatie, kan een zeer laag energieverbruik van de woning worden gerealiseerd. Dit kan zelfs leiden tot "nul op de meter". Het toevoegen van zonnepanelen en/of zonnboilers hebben een groot positief effect op het energieverbruik. De overheid is echter leidend in wet- en regelgeving. Minimale normeringen zijn dan ook van



toepassing op de planvorming voor de nieuwe bewoners. Er wordt echter van uit gegaan dat de doelgroep die hier komt te wonen zich terdege bewust is van de nabije toekomst. De energiekosten voor extern aangeleverde energie zal alleen maar in rap tempo in kosten oplopen. Bovenstaande technische toevoegingen zullen dan ook eerder regel dan uitzondering zijn binnen de planontwikkelingen.

Esthetische gevolgen

Door het gebruik van onder andere eerder genoemde technische installaties aan de woning, zal dit leiden tot een duidelijk zichtbare impact in het ontwerp. Door deze zaken vooraf mee te nemen in de planvorming kunnen ze op een fraaie manier geïntegreerd in het ontwerp van de woning. In de planvorming is het dan ook zaak vooruit te lopen op mogelijk toekomstige aanvullingen. Zo wordt er geacht, op voorhand, na te denken over de gevolgen voor het ontwerp bij het eventueel later toevoegen van zonnepanelen. De voorkeur heeft deze te integreren in het ontwerp. Daarnaast dienen alle installatievoorzieningen geïntegreerd te worden in het ontwerp, mogen deze niet leiden tot overlast voor de omgeving en dienen ze niet zichtbaar aanwezig te zijn in het plan.



9 HEMELWATER

In het kader van klimaatverandering en klimaatadaptatie wordt er in De Kolenvense Akkers gestreefd naar een watersysteem dat volledig bovengronds functioneert. Al het hemelwater dat op de kavels en in de openbare ruimte valt wordt middels bovengrondse goten en sloten afgevoerd naar de grote wadi aan de noordzijde van het plan. Voor de woningen betekent dit dat er op het eigen terrein een hemelwatervoorziening wordt ontworpen die het hemelwater bovengronds vanaf de woning naar de straat leidt (bijvoorbeeld een goot). De afwatering vanaf de regenpijp tot de rand van de kavel dient dus bovengronds plaats te vinden.

Hemelwatervoorzieningen op het eigen terrein kunnen tevens voorzien in een vertragende afvoer van het hemelwater naar de straat (bijvoorbeeld een vijver of regenton). In het binnengebied wordt het hemelwater op straatniveau afgevoerd naar de noordelijke sloot. Vanaf het zuiden loopt een goot in het midden van de straat, die ter hoogte van de groene brink over gaat in een goot langs de zijden van de brink of een ondiepe greppel in het groen. De woningen aan de noord- en oostzijde wateren over de straat af naar de aangrenzende sloten. De woningen aan De Zicht dienen een voorziening op eigen terrein te realiseren (infiltratiekratten onder de oprijt), met een overloop op de bestaande riolering in het openbaar gebied.



10 OPENBARE RUIMTE

De Kolenvense Akkers vormt een nieuwe woonbuurt die een relatie aangaat met het bestaand stedelijk gebied en het groene buitengebied. De uitstraling van vrijstaande woningen op grote groene kavels draagt hier aan bij. Om deze identiteit verder vorm te geven wordt het gehele plan aan de randen ingepast met een groene zone bestaande uit gras, bomen en water. Het binnenhof krijgt een groene brink met bomen waarbinnen er ruimte is voor spelen en initiatieven.

De aansluiting met het bestaand stedelijk gebied wordt onder andere gekenmerkt door het doortrekken van de klinkerbestrating in De Zicht. Het binnengebied wordt vormgegeven als woonef eveneens met klinkerbestrating. Zodoende wordt er bijgedragen aan een dorpse uitstraling. De indeling van de openbare ruimte zal verder vorm krijgen bij het opstellen van het inrichtingsplan. In dit proces zal er nauw samengewerkt worden met de gemeente Tilburg en civieltechnische bureaus.





DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL



H-KWADRAAT ARCHITECTUUR
WITBRANTLAAN OOST 8
5036 CS TILBURG

013 544 9395
INFO@H-KWADRAAT.NL

H-KWADRAAT.NL

