



KEMPENLAND BLADEL

BEELDKWALITEIT





Colofon

Stichting Oktober
Wielewaal 10
5531 LJ Bladel
0497- 331700 / 06 82716741
Contactpersoon: de heer C. Veraa
c.veraa@zorginoktober.nl

Renders Vastgoed
Braambos 13
5563 AB Westerhoven
06 – 29081560
Contactpersoon: de heer W. Renders
info@rendersvastgoed.nl

KdV architectuur
Postbus 9507
5602 LM Eindhoven
040-2430885 / 06-20978506
Contactpersoon: de heer J.W. van Wijnen
wouter@Kdvarchitectuur.nl

Gemeente Bladel
Markt 21
5531 BC Bladel
0497 – 361636

Inhoud

Inleiding
Plangebied
Bebouwing
Grondgebonden woningen
Gestapelde woningen
Openbare ruimte, verkeer en parkeren
Kleur en materialen

BIJLAGEN:
stedenbouwkundig plan
impressies stedenbouwkundig plan





Inleiding

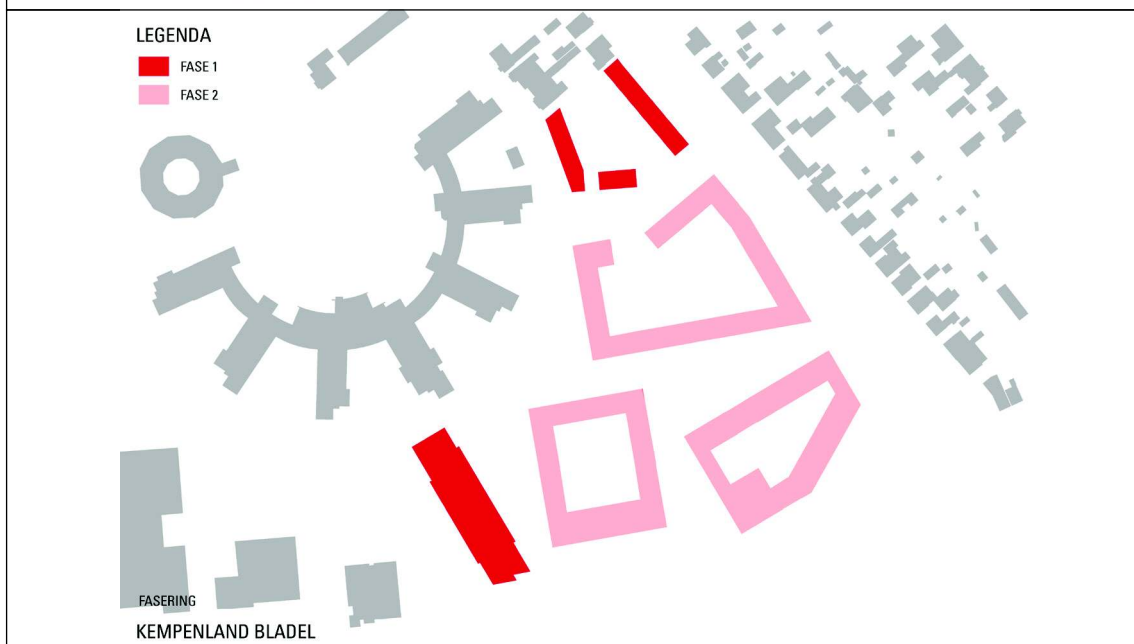
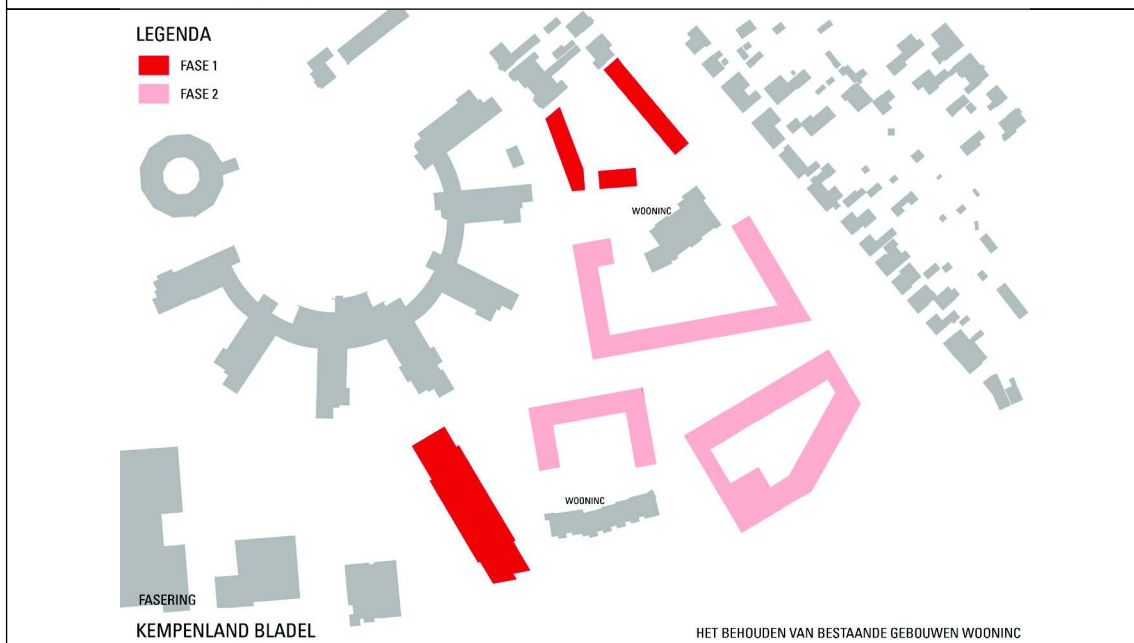
De locatie Kempenland in Bladel is één van de locaties van Stichting Oktober. Het betreft een verouderde huisvesting gelegen ten zuidoosten van de locatie Floriaan. Het complex voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Oktober wenst het gebouw in combinatie met het gehele, deels braakliggende grondgebied, te herontwikkelen. Aan het gebouw Kempenland zijn twee bouw- delen van woningcorporatie Wooninc gekoppeld. Deze bouw- delen zullen in eerste instantie niet worden herontwikkeld, maar er wordt in de toekomst wél rekening mee gehouden dat heront- wikkeling plaats kan vinden. De totale herontwikkeling van de vrij te komen locatie is de basis voor het voorliggende stedenbouwkundig plan.



Het stedenbouwkundige plan is ontworpen in samenspraak met de gemeente Bladel en vormt het uitgangspunt voor de gehele herontwikkeling van het gebied tussen het huidige gebouw de Floriaan, de Europalaan en de provinciale weg N284.

De herontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. In fase 1 zal er nieuwbouw worden gerealiseerd op de braakliggende terreindelen in het noorden en westen van het grondgebied. Belangrijk onderdeel van fase 1 is de realisatie van 87 appartementen voor ouderen. Dit betreft grotendeels sociale huurappartementen voor zelfstandige bewoning. De bewoners kunnen aanspraak maken op zorg, te leveren door Oktober. Het te realiseren appartementengebouw maakt de gehele huidige Kempenland vrij van bewoning, met uitzondering van de bouw- delen van Wooninc.

Het genoemde appartementengebouw vormt samen met 12 te ontwikkelen grondgebonden bun- galows de eerste fase. Fase 2 is het vervolg en behelst dan het resterende her te ontwikkelen terrein. Al dan niet inclusief de herontwikkeling van de 2 bouw- delen van Wooninc.



Parallel aan deze ontwikkeling is de gemeente Bladel voornemens om een relatie te leggen tussen het centrum en de Egyptische poort (gebied ten zuiden van de N284) in de vorm van een langzaam verkeer route gecombineerd met een groene corridor. De locatie Kempenland is gelegen tussen het centrum en de Egyptische poort en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van deze relatie.

Om grip op de uiteindelijke kwaliteit van de bebouwing en de directe omgeving van de herontwikkeling te kunnen houden is het noodzakelijk om handvatten te omschrijven voor de te realiseren beeldkwaliteit. Deze handvatten worden in dit document per aandachtsgebied nader omschreven en dienen als toetsingskader voor de verdere uitwerking en realisatie van het stedebouwkundig plan in de architectuur van de bebouwing en vormgeving van de onbebouwde ruimte.



locatie kempenland

Plangebied

De basisfilosofie voor het plangebied is: **wonen tussen het groen**. Een geheel eigen en relatief autonome woonbuurt die wordt omgeven door en dooraderd met structurele groene ruimten. Om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Kempenland te verkennen, zijn meerdere stedenbouwkundige en landschappelijke verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen hebben aangetoond dat er veel ruimtelijke kwaliteit te behalen is. Dit is vastgelegd in een masterplan, het stedenbouwkundig plan.

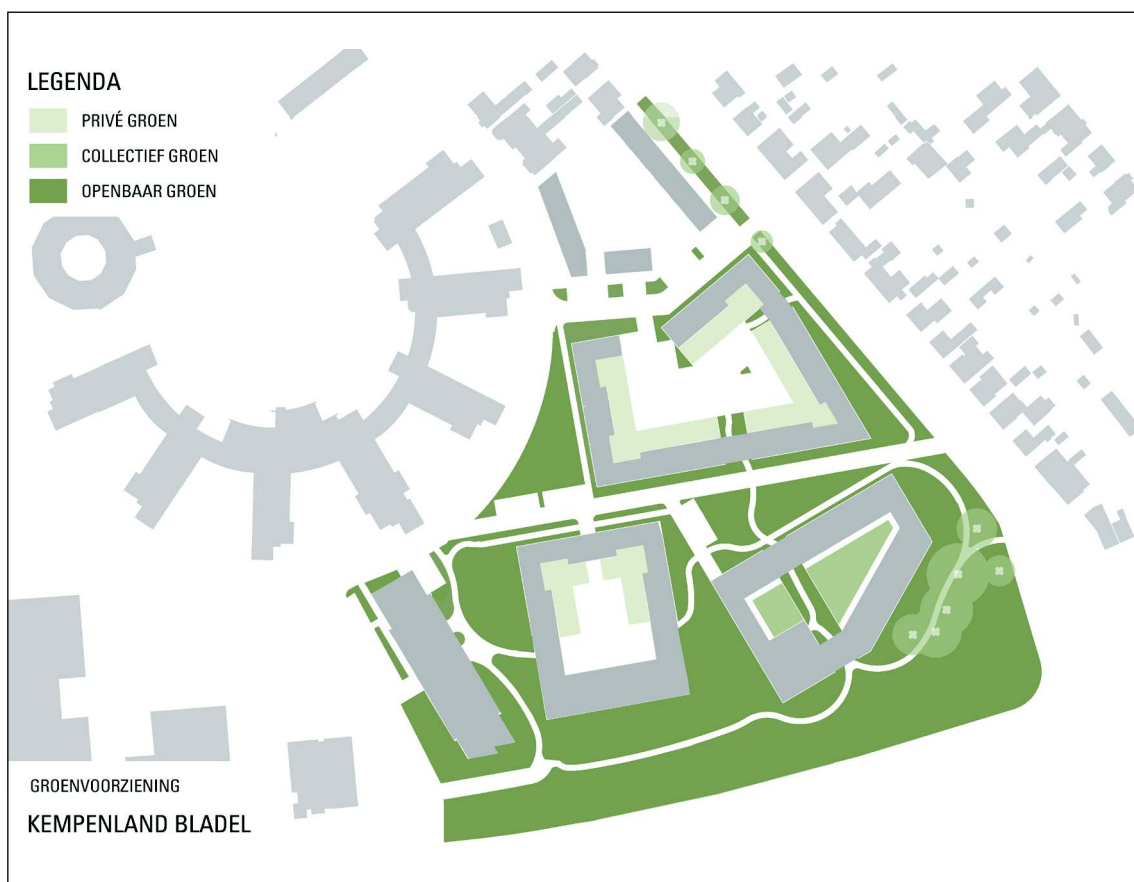
Het masterplan legt ruimtelijke kaders vast. Hiermee wordt de balans tussen openheid en beslotenheid en de wisselwerking tussen de bebouwing en de omgeving van de nieuwe wijk vastgelegd. Het heldere ruimtelijke concept gaat uit van een zelfstandig gelegen compacte woonwijk. Ondanks dat de nieuwe wijk deels een autonoom karakter heeft, is de wijk ook gericht en zoekt aansluiting op de omliggende bebouwing en openbare ruimte.



Wonen tussen het groen is de basis voor de herontwikkeling. De ontwikkeling is er daarbij op gericht om een herkenbare en samenhangende woonwijk te realiseren. Woonblokken, ensembles, omgeven door groen. De groene ruimtes lopen in elkaar over. De wijk onderhoudt zowel een ruimtelijke als een functionele relatie met het centrum van Bladel via de Europalaan, als een relatie met het gebied de Egyptische poort. Het sluit in ruimtelijke zin tevens aan bij de bestaande locatie Floriaan. Het groen in de wijk zal voornamelijk een openbaar karakter krijgen. Wanneer de landschappelijke relatie tussen het centrum van Bladel en het gebied de Egyptische Poort zal worden gerealiseerd, kan de openbare ruimte van de locatie Kempenland bijdragen aan een logisch en comfortabele netwerk van langzaam verkeer routes tussen het centrum en de Egyptische poort. Hoewel buiten het plangebied gelegen, is de realisatie van een langzaam verkeeroute onder, of boven, de provinciale weg door voordelig voor deze langzaam verkeeroutes. De vormgeving hiervan zal geen visuele belemmering voor de zuidelijke bebouwing van het plangebied morgen vormen.

Aan de zuid- en oostzijde van plangebied loopt een wigvormige groene verbinding tussen het centrum van Bladel en het buitengebied. Deze ruimte ontstaat mede door het verwijderen van de parkeervakken en ventweg aan de zuidzijde. Vier bestaande monumentale bomen op de hoek Europlaan en provinciale weg worden in het plan opgenomen.

Realiseren van formeel en informeel openbaar groen tot aan de voordeur en voorgevel. Gecombineerd met en aansluitend op collectief groen (binnentuinen) en privé groen (tuinen) geeft dit een totale groene uitstraling (zie onderstaande afbeelding). Verharding tot een minimum beperken en zoveel mogelijk uit te voeren in regenwater doorlatende oppervlakte. In het openbaar groen tevens de regenwaterberging te voorzien in de vorm van wadi's. Hiermee samenhangend de infrastructuur voor autoverkeer minimaliseren. Een aantal heldere en zo eenvoudig mogelijke verbindingen: aansluiten op de Europlaan (oostzijde), de Houtsnip blijft gehandhaafd en ook het tracé van de Boomklever blijft (grotendeels) gehandhaafd.



groen tot aan de voordeur

Er kan op een goede manier een grote diversiteit aan woningtypes worden gerealiseerd: creëren van een goede combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. Wat dit laatste type betreft zijn er mogelijkheden voor de realisatie van woningen met en zonder een privétuin, patiobungalows, en zogenaamde herenhuizen, georganiseerd in een rij en/of geschakeld. De kwaliteit van wonen is niet per definitie afhankelijk van het bezitten van een relatief grote privé-tuin. Ook (privé)terrassen of daktuinen zijn in dit plan goed voorstelbaar.

Het doel van de ruimtelijke opgave is om een stedenbouwkundig plan met herkenbare, stedenbouwkundige bouwblokken of ensembles te realiseren: een verzameling van woningen en/of appartementen met een duidelijk herkenbare samenhang en gemeenschappelijke kwaliteit. De ruimtelijke samenhang wordt onder andere bepaald door overeenkomsten op het gebied van schaal, maat, expressie en kleur- en materiaalgebruik in relatie tot de ruimtelijke context.

Bebouwing

De buitenrand van de woonwijk is niet gesloten. Er zijn groene scheggen ontworpen, die afwisselend zich openen naar de omgeving of juist een groene brink vormen voor de nieuwe wijk. Door deze groene scheggen dringt het groen de wijk binnen: wonen tussen het groen. De wijk krijgt een eigen sfeer en vormgeving, waarbij architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied samen ontworpen worden.

De wanden van de stedenbouwkundige clusters zijn ook niet uniform, maar zijn afwisselend in hoogte. De hoogte van de bouwblokken aan de noordzijde van het plan is twee tot vier bouwlagen. Aansluitend op de hoogte van de bestaande naastgelegen bebouwing. Aan de zuidzijde langs de provinciale weg (N284) wordt een hogere bouwhoogte gehanteerd, vier tot zes bouwlagen. Daarbij een accent van meer dan 6 lagen.

Traditionele kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak, tentdak) en kappen met traditionele gootsystemen zijn niet gewenst vanwege de eigentijdse, ambitieuze uitstraling van het plan. De volumes in de wijk hebben dan ook een plat dak. Om accenten en richtingen te benadrukken zijn lessenaarsdaken op sommige, zeer strikt gekozen locaties wellicht mogelijk.

Er dient te worden gestreefd naar een eigen en herkenbare uitstraling van de bebouwing. De ambitie is gericht op de realisatie van eigentijdse ensembles, samenhangend en consistent vorm gegeven. Passende trefwoorden hierbij zijn: warm en zacht. De bebouwing is daarnaast niet contrasterend, maar juist in harmonie met het omringende landschap. De bouwblokken zijn samenhangende ruimtelijke eenheden met gesloten wanden. In de bouwblokken worden (groene) buitenruimtes omsloten door deze wanden van het bouwblok, op een paar plekken doorbroken met (onder)doorgangen.

Aangezien de volumes platte daken hebben, kunnen zonnepanelen op daken vanaf het maaiveld zichtbaar zijn. Dit is niet wenselijk. Indien er panelen dichtbij de rand van het dak of op een lager dak geplaatst worden, zodat ze vanaf maaiveld zichtbaar zijn, dient de gevel iets te worden 'opgetrokken' om de panelen uit het zicht te houden.

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen, met uitzondering van de bungalows, maken onderdeel uit van bouwblokken met gesloten hoekoplossingen. De woningen zijn georiënteerd naar de buitenzijde van de bouwblokken, de groene openbare ruimte tot aan de gevel en voordeur met enkel een eenvoudige (half)verharde toegang tot de voordeur. Privé buitenruimte aan de achterzijde afgescheiden door groene erfafscheidingen van de parkeervoorzieningen en openbare ruimte. De hoekwoningen hebben een dakterras ter compensatie van gebrek aan privé buitenruimte op maaiveld.

De hoogte van de woningen varieert van 1 laag met een beperkte opbouw (bungalows) tot twee lagen met een opbouw. De woningen en de opbouw kennen allen een plat dak. De bovenste laag varieert in diepte en positie ten opzichten van de onderliggende bouwlagen. Deze bovenste laag vorm te geven als integraal onderdeel van de woning.



bungalows



hoekoplossingen grondgebonden woningen



Gestapelde woningen

Aan de zuidzijde sluit het plan aan op grotere open ruimten, de Provinciale weg (N284), en bedrijfsbebouwing. Om die reden kan de bebouwing hier een grotere hoogte krijgen en is een invulling met appartementengebouwen logisch. Het meest westelijk gelegen bouwblok huisvest grotendeels woningen voor senioren. Dit bouwblok is alzijdig vormgegeven en zoekt letterlijk de relatie met de bestaande Floriaan. Hier zijn de parkeervoorzieningen op maaiveld, gelegen aan de westelijke zijde van het gebouw.

Voor overige (mogelijk nieuw te ontwikkelen) sociale huurappartementen zal het parkeren op maaiveld gebeuren, zoveel mogelijk in de gebieden afgeschermd van het openbaar groen. Dit kan ook deels onder de gebouwen op maaiveld zijn. Het meest oostelijk appartementengebouw kent een geheel of half verdiepte parkeervoorziening met op het parkeer dek een binnentuin. Op deze plaats wordt er tevens voorzien in een hoogte accent. Deze hoogte dient in de uitwerking nader te worden bepaald. De hoogte dient zich als 'landmark' te onderscheiden van de gemiddelde hoogte van de bouwblokken. Daarnaast dient de hoogte wel in verhouding te blijven met de ruimtelijke context.

De na te streven sfeer is bouwblokken in het groen, ontsloten door informele wandel en fietsroutes. Deze groene sfeer dient zijn vervolg te krijgen tegen en op de gebouwen.



appartementen op groen maaiveld



landmark



Openbare ruimte, verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat de openbare ruimte een hoogwaardig groen karakter krijgt. Teveel “blik op straat” is dan ook ongewenst. Het is derhalve belangrijk het **parkeren** op goede wijze op te lossen. In beginsel dient er een hoogwaardige oplossing voor de specifieke parkeervraag vanuit de grondgebonden woningen te worden gekozen, waarbij de auto's zoveel mogelijk uit het zicht blijven. Men kan hierbij bijvoorbeeld denken aan drive-in woningen of aan 'uit het zicht' parkeren tussen de volumes in. Per bouwblok wordt er een parkeervoorziening aangelegd.

Het parkeren gebeurt dus voornamelijk in de bouwblokken of onder appartementen. Het gaat zoveel mogelijk op in de sfeer van de groene inrichting van de openbare ruimte. Groene parkeervoorzieningen zijn het uitgangspunt, met uitzondering van het bouwblok met de landmark, hier zal een (half)ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd.



parkeren onder appartementen - binnentuin

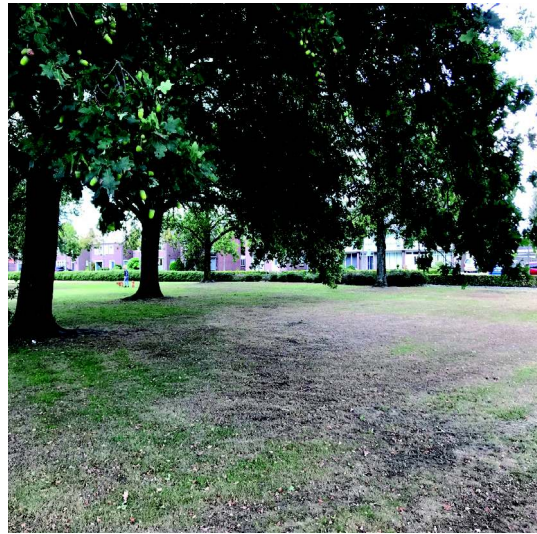


groene inpassing parkeren in binnenhoven

De parkeerplaatsen en -hoven dienen op een groene manier te worden ingepast, die past bij de ruimtelijke context. Zo dienen de parkeerplaatsen in de binnenhoven bijvoorbeeld te worden omzoomd door hagen. De eventueel benodigde parkeerplaatsen in de groene ruimten buiten de bouwblokken dienen juist zo min mogelijk te worden geaccentueerd (zo open mogelijk dus, zonder omzomende hagen).

De beeldbepalende **bomen** (eiken) in de zuidoostelijke hoek van het plan dienen behouden te blijven.

De beplanting dient enerzijds representatief en verzorgd van karakter te zijn, maar dient daarnaast waar mogelijk ecologische meerwaarde te hebben op het gebied van biodiversiteit (bijvoorbeeld aantrekkelijk voor vogels en insecten).

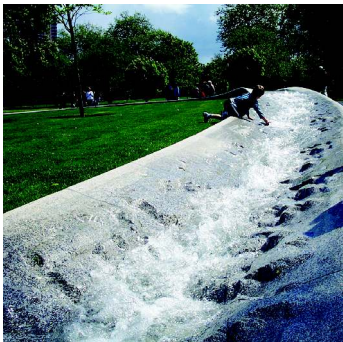


te behouden eiken

Kleur en materialen

De **maaveldinrichting** vraagt een afwisseling van formeel en informeel groen met natuurlijk meubilair om een informele sfeer te realiseren. Gecombineerd met natuurlijke speelelementen voor de kinderen uit de buurt en omgeving.

De groene sfeer van het maaiveld dient zijn voortgang te krijgen in de gevels van de bebouwing. Maken van verticaal groen daar waar mogelijk, mee-ontwerpen van voorzieningen voor groen aan de gevels en balkons (plantenbakken). Daken voor zover mogelijk, buiten de plaats voor PV panelen en mogelijk installaties, voorzien van vegetatie.



maaveld inrichting



gevels en dak: groen

De kleur en materiaal toepassing van **gebouw** en maaiveld in warme lichte tinten. Zandkleur, licht grijs en beige voeren de boventoon voor de dichte gevelvlakken. Per woningblok en per appartementen gebouw beperkte variatie in materiaal toepassing. Bij voorkeur groene gevel(de)len) inpassen.

- Terughoudende detaillering.
- Geen dak overstekken.
- Gevelopeningen uitvoeren als uitsneden: gaten in robuuste gevel. Kleur kozijnen in donkere tinten in contrast met de lichtkleurige dichte geveldelen
- Dichte geveldelen in maximaal 2 materialen met een natuurlijke uitstraling.
- Verdere differentiatie in gevels te beperken tot variatie in metselwerkverband.
- Toepassen van hout (achtige) geveldelen.

Een goede kleurbalans tussen de metselstenen en het hout is het belangrijkste aspect bij de uiteindelijke materiaalkeuze. Vanuit deze redenatie is het uitgangspunt om te kiezen voor een materiaal met een warme tint, die ook op langere termijn in stand blijft. Met dit uitgangspunt als basis zal bij de uitwerking op een goede wijze moeten worden afgewogen wat de beste keuze is: kiezen voor echt hout of voor een kwalitatief en duurzaam hout-vervangend materiaal.



kleuren pallet gevels

Bij het plaatsen van **bijgebouwen** in de achtertuinen dient dit het zicht op en het zicht vanuit het landschap zo min mogelijk te beperken. Alle bijgebouwen maken een integraal onderdeel uit van het architectonisch geheel.

Aan de buitenzijde (de randen) van de bouwblokken worden zo min mogelijk **erfafscheidingen** toegepast, die grenzen aan en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Deze erfafscheidingen dienen te worden mee-ontworpen met de bebouwing. Aan de binnenzijde van de bouwblokken wordt juist wel ingezet op de toepassing van (zoveel mogelijk gemeenschappelijke) erfafscheidingen. Daar waar erfafscheidingen aanwezig zijn en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte, dienen deze te bestaan uit hagen of uit begroeide hekwerken. De hekwerken zijn hoogwaardige gepoedercoate stalen staafmat hekwerken. De kleur is neutraal en rustig. Men moet daarbij denken aan zwart, antraciet of donkergrijs.



erfafscheidingen

Het kleur- en materiaalgebruik van de **bestrating** dient op een goede manier te worden afgestemd op de gevelstenen van de bebouwing en op de bestaande verharding.

Het groen van de openbare ruimte krijgt de overhand. De auto is op bezoek en de verharding voor het autoverkeer is alleen ten behoeve van bestemmingsverkeer: ontsluiting van de parkeervoorziening. Het vele groen levert tevens een positieve bijdrage aan het voorkomen van hittestress. Vanuit duurzaamheid en circulariteit gaat voor de bestrating de voorkeur uit naar gebakken materiaal.

Daarnaast dient er aandacht te worden besteed aan een goede aansluiting op de bestrating van de bestaande en te behouden straten en paden. Vanuit de aansluiting op bestaande structuren kan een (gedeeltelijke) toepassing van asfalt op sommige plekken beter passend zijn.

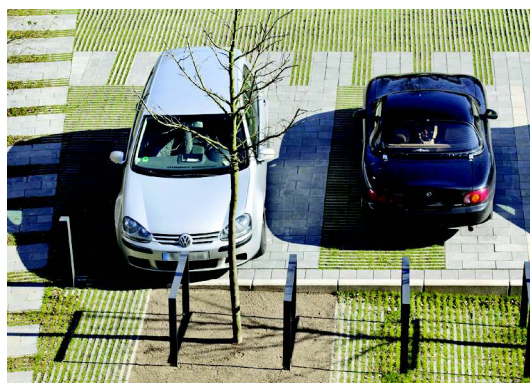
De verharding ten behoeve van voetgangers en fietsers uit te voeren in voornamelijk halfverharding, rekening houdend met gebruik door ouderen met rollators. Toegangspad direct aansluitend op de voordeuren van de woningen en appartementen uit te voeren in gebakken klinkers of halfverharding. De toegankelijkheid en veiligheid voor mindervaliden en/of minder mobiele mensen dienen serieus te worden meegenomen in deze afweging. Ook vanuit dit perspectief kan de toepassing van asfalt in sommige gedeeltes een betere keuze zijn.

Functieaanduidingen dienen, alleen wanneer deze hard nodig zijn, door middel van een bescheiden (kleur)nuance in de bestrating te worden aangegeven. Zo min mogelijk niveauverschillen in het maaiveld (bestrating) van de openbare ruimte toepassen.

De inrichting van verharde delen van het plan (bijvoorbeeld parkeerplaatsen) ondersteunt zoveel mogelijk het groene karakter van de wijk, denk daarbij bijvoorbeeld aan de toepassing van grasstenen. Deze dienen op de juiste wijze aan te sluiten bij de overige bestrating. In principe staat de keuze voor gebakken of beton vrij. Er dient echter wel te worden gekozen voor een kwalitatief hoogwaardig type. Het type steen dient zowel functioneel als esthetisch te voldoen. Dit betekent dat de steen een goede kans biedt op een goede vergroening, maar er daarnaast ook goed uit ziet. Dit laatste geldt met name voor plekken waar het groen minder goed groeit. De toepassing van de ouderwetse, klassieke, betonnen grasstenen is dan ook niet toegestaan.



grasstenen parkeerplaatsen (voorbeeld: NVB Holcim)

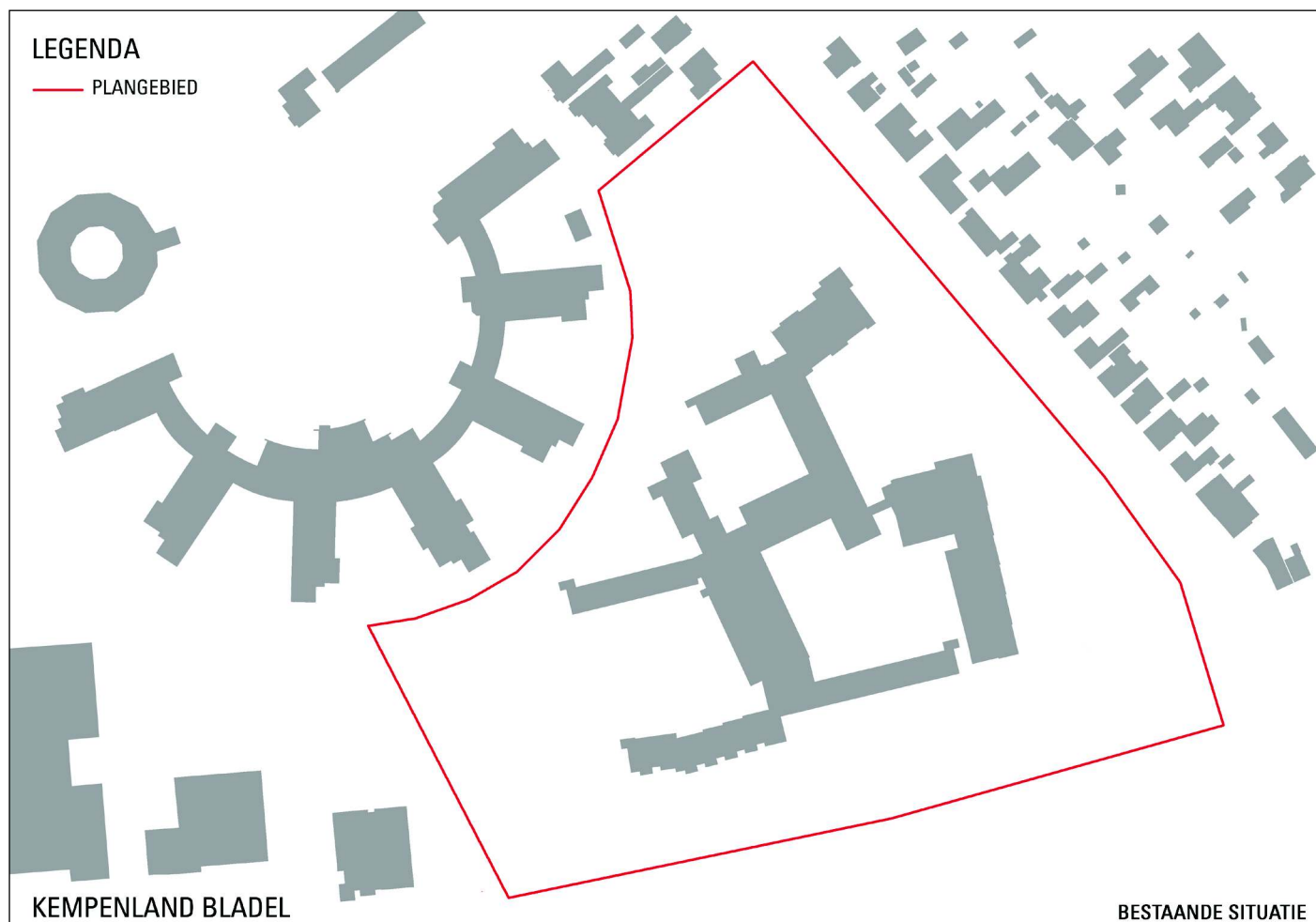


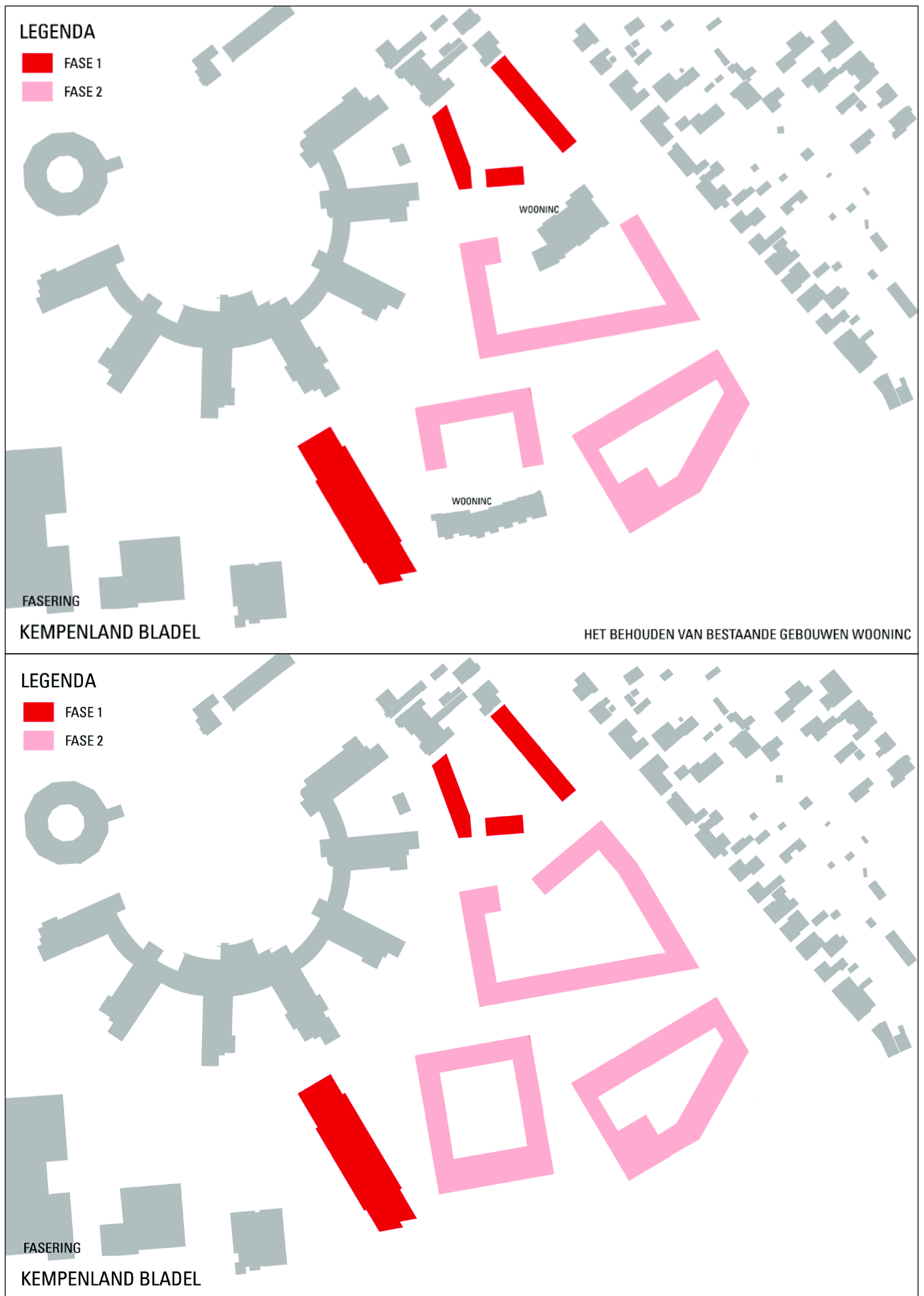
verharding parkeren



KEMPENLAND BLADEL

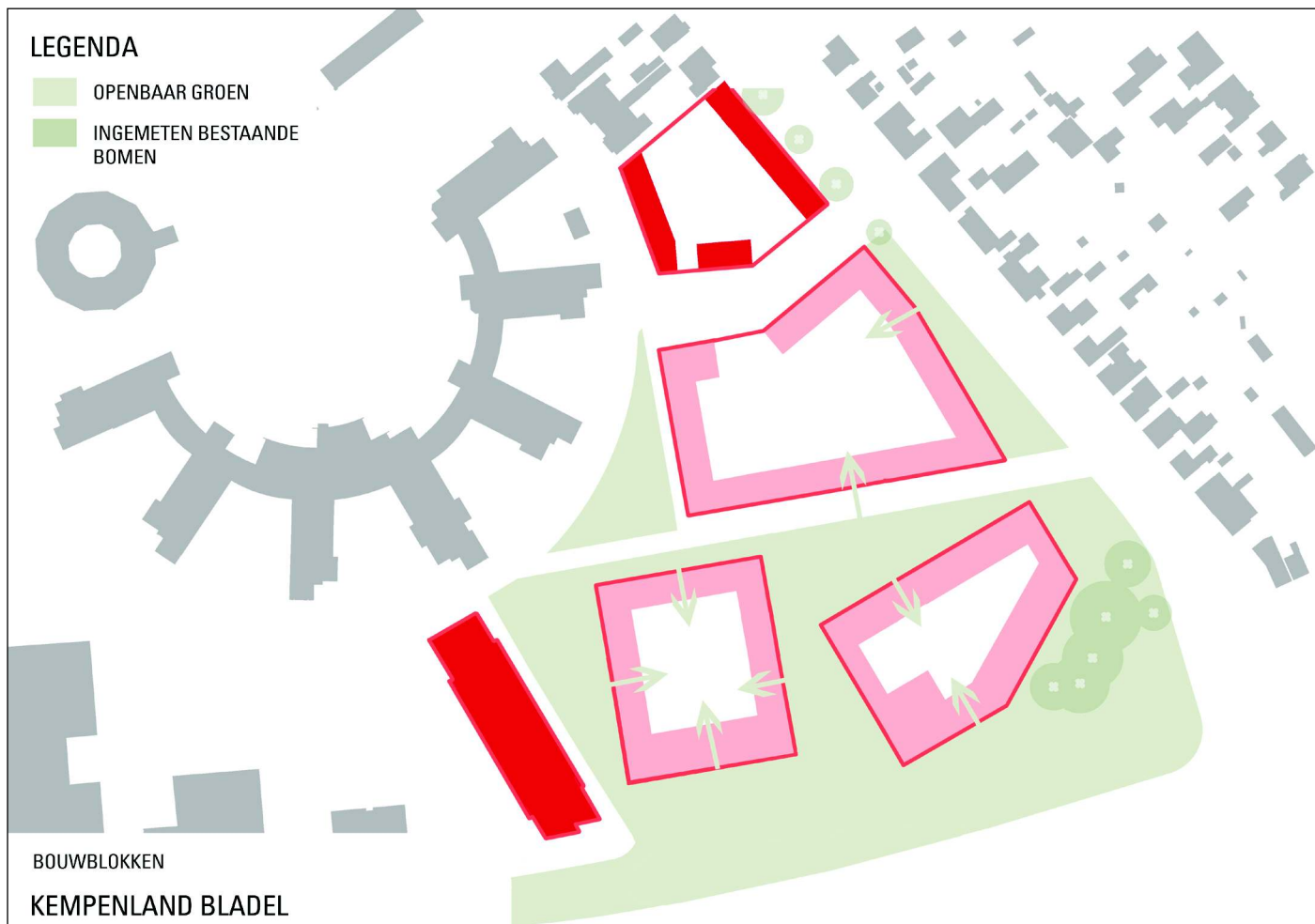
STEDENBOUWKUNDIG PLAN





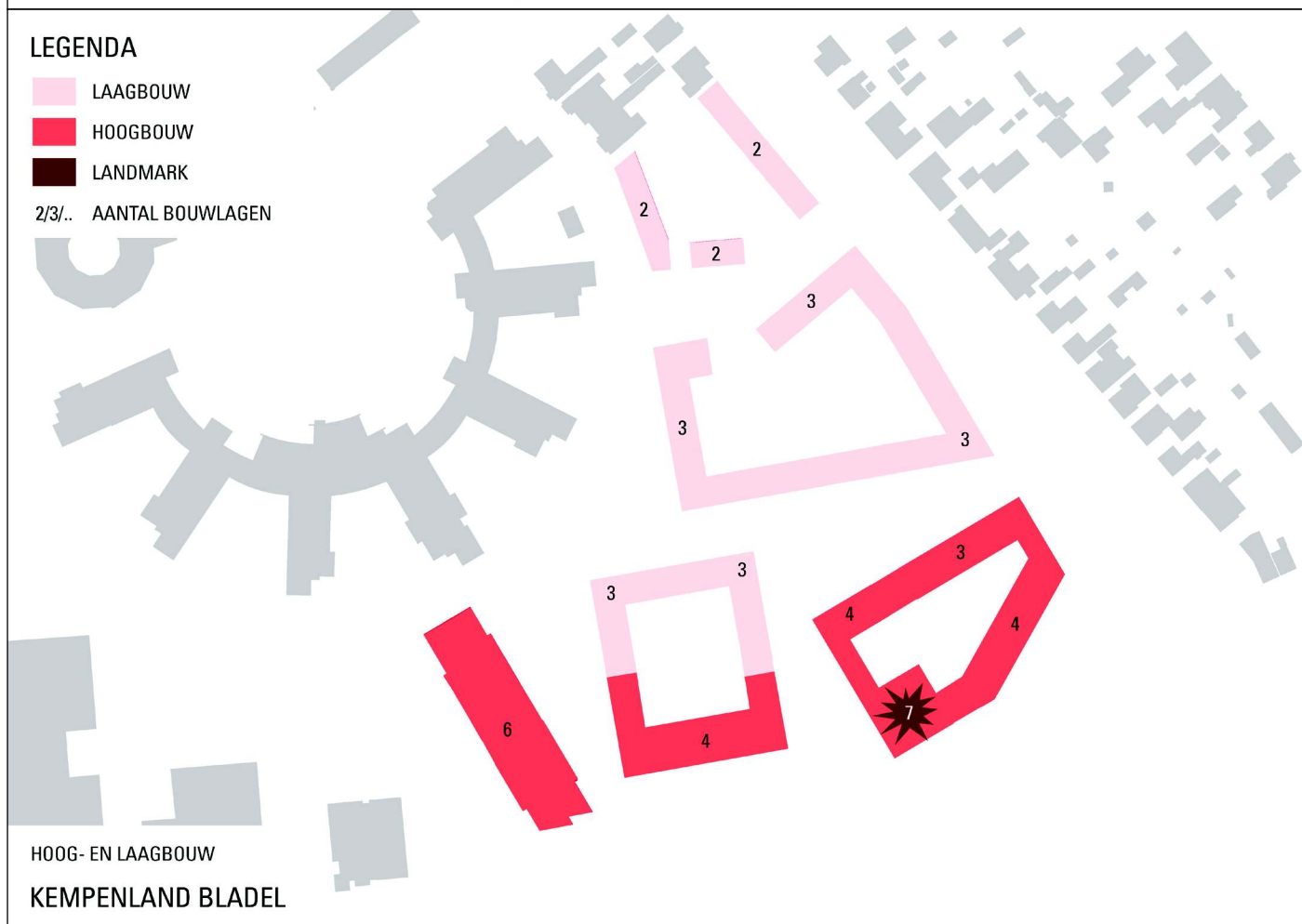
LEGENDA

- OPENBAAR GROEN
- INGEMETEN BESTAANDE BOMEN



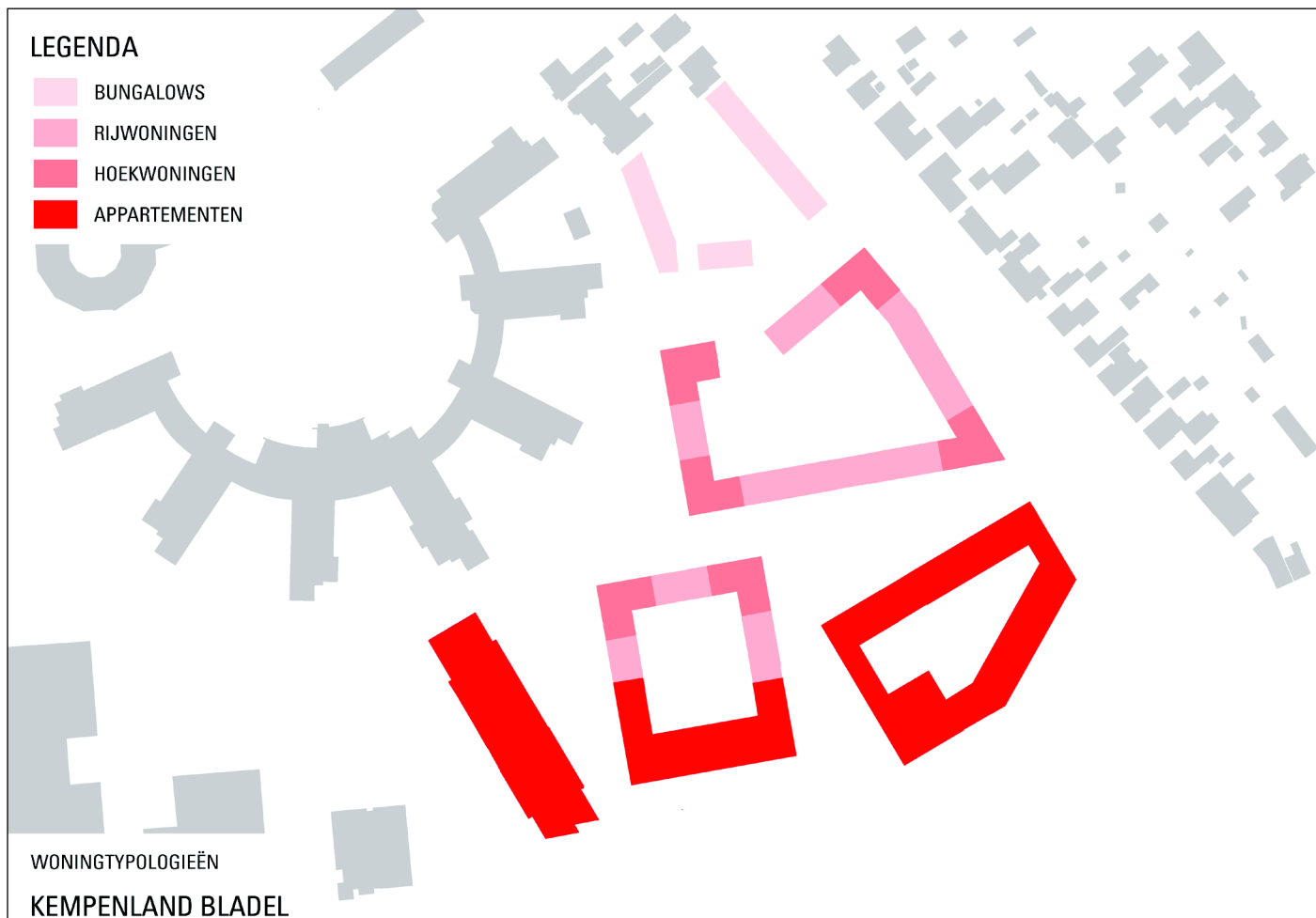
LEGENDA

- LAAGBOUW
- HOOGBOUW
- LANDMARK
- 2/3/.. AANTAL BOUWLAGEN



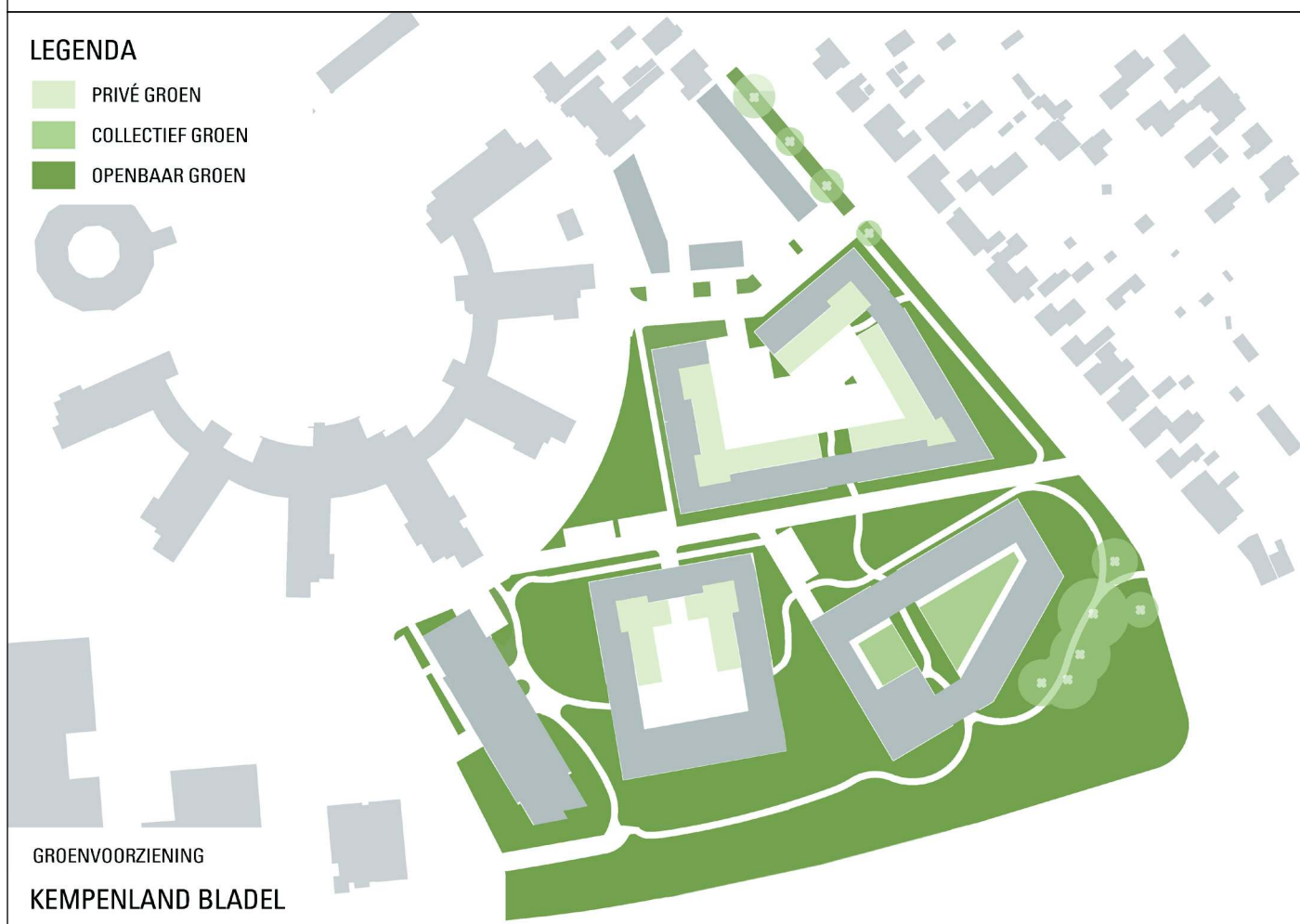
LEGENDA

- BUNGALOWS
- RIJWONINGEN
- HOEKWONINGEN
- APPARTEMENTEN



LEGENDA

- PRIVÉ GROEN
- COLLECTIEF GROEN
- OPENBAAR GROEN



LEGENDA

-  OVERDEKT PARKEREN
-  PARKEERPLAATSEN

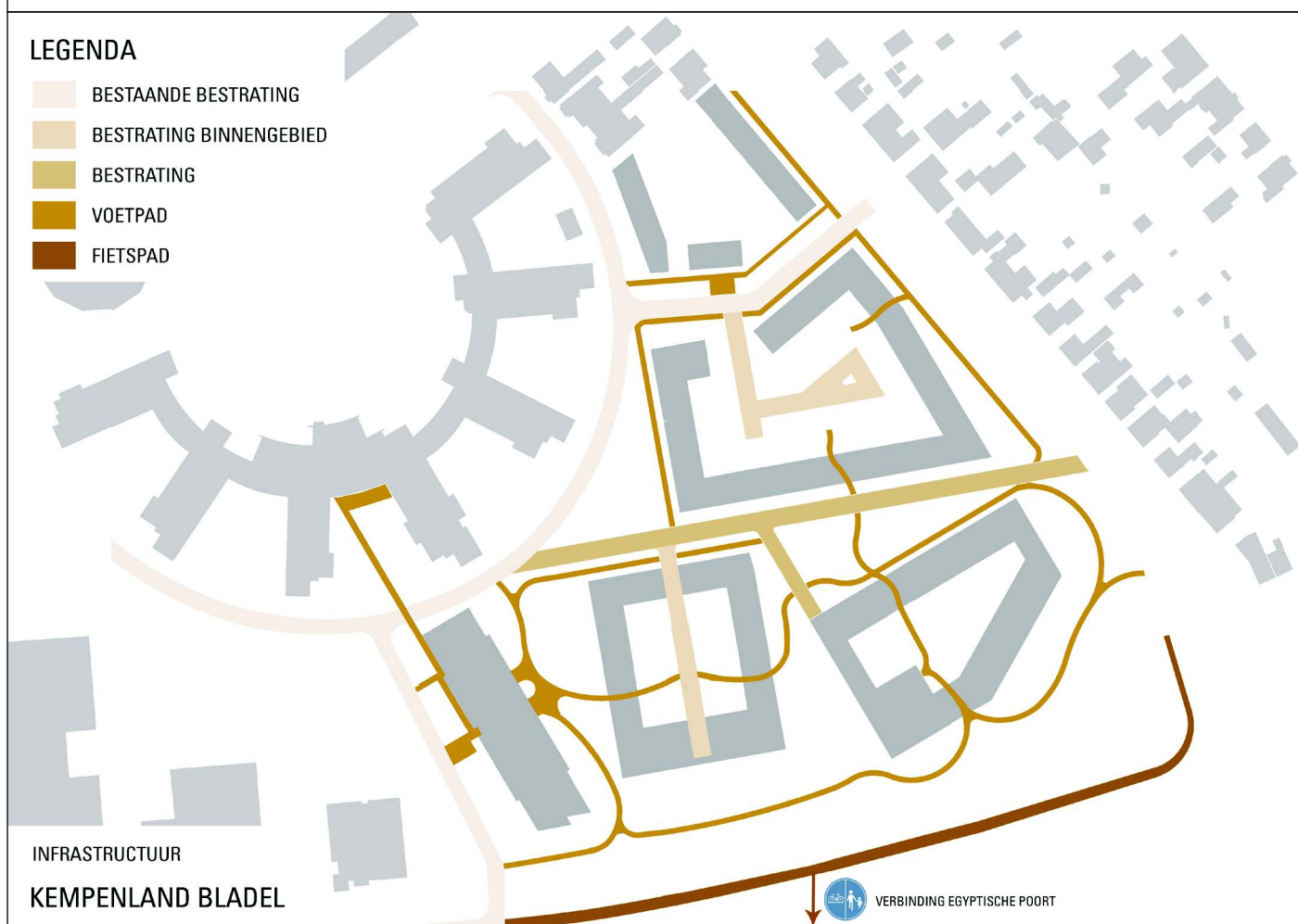


PARKEERVOORZIENING

KEMPENLAND BLADEL

LEGENDA

-  BESTAANDE BESTRATING
-  BESTRATING BINNENGEBIED
-  BESTRATING
-  VOETPAD
-  FIETSPAD



INFRASTRUCTUUR

KEMPENLAND BLADEL



VERBINDING EGYPTISCHE POORT



KEMPENLAND BLADEL

IMPRESSIES STEDENBOUWKUNDIG PLAN



MET BEHOUD BESTAANDE GEBOUWEN WOONING





MET BEHOUD BESTAANDE GEBOUWEN WOONING





MET BEHOUD BESTAANDE GEBOUWEN WOONING





MET BEHOUD BESTAANDE GEBOUWEN WOONING







