

BEELDKWALITEITPLAN HOBSENDONK

EINDHOVENSEWEG 10-12 - BOXTEL



COLOFON

In opdracht van:

IMVEST VASTGOED B.V.

Boschweg 37
5481 EB SCHIJNDEL
tel: +31 (0)73 547 0600
Email: info@invest.nl



Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.

Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



Datum: 22 maart 2017

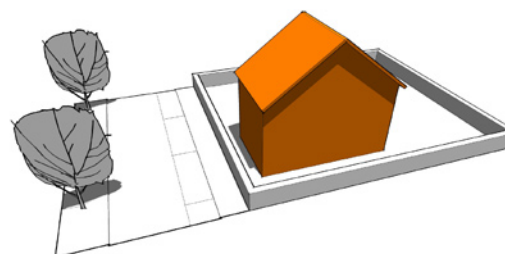
INHOUD

1. INLEIDING

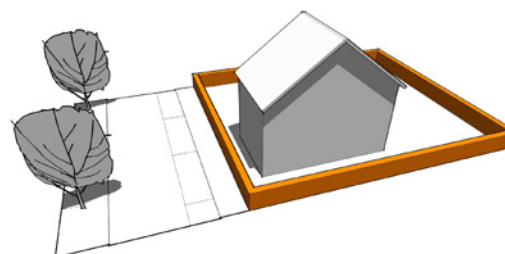
INSPIRATIEKADER

2. HET PLAN

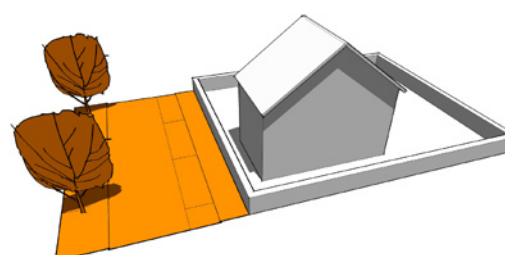
3. BEBOUWING



4. ERFAFSCHEIDING

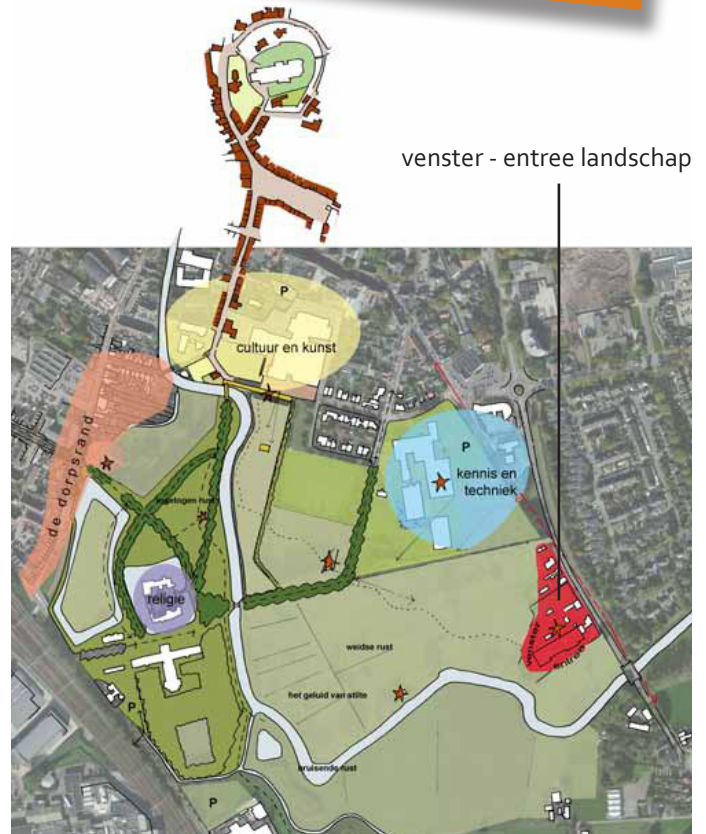


5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER

1. INLEIDING



Visie StadsLandgoed Stapelen



AANLEIDING

Het plangebied Hobbendonk bestaat momenteel uit restanten van een stoomwasserij en is beoogd om ruimte te gaan bieden aan maximaal 24 woningen.

Aangezien Hobbendonk onderdeel uitmaakt van het Dommeldal en het StadsLandgoed Stapelen wordt er een kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt er een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit is immers niet altijd vanzelfsprekend. Het is een maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid van zowel de plantoetsers, initiatiefnemer als de ontwerpers om het maximale eruit te halen.

De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt. Deze beeldkwaliteitsgids dient drie doelen:

1. **Als beleidskader;** de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. **Als ontwerp- en uitvoeringskader;** voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. **Als toetsingskader;** voor de stadsbouwmeester dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstig gebouw en de gebouwde omgeving.

LEESWIJZER

Deze beeldkwaliteitsgids is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en een toetsingskader.

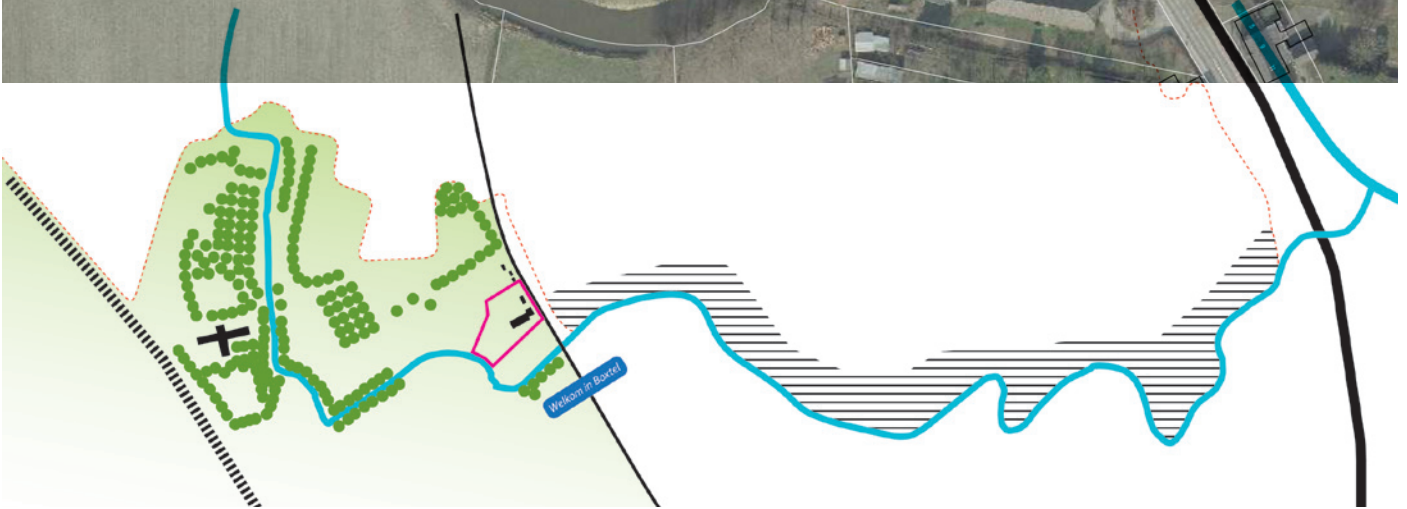
In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing en de ambities die zijn weergegeven in de visie voor StadsLandgoed Stapelen. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Ondanks dat wij er van uit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit de zelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetsers efficiënter maken.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.

2. HET PLAN



RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

De ontwikkellocatie Hobbendonk ligt aan de Eindhovenseweg 8A, 10 en 12. Het gebied kenmerkt zich door de situering aan de zuid-entree van de bebouwde kom van Boxtel en het beekdal van de Dommel. Dit beekdal en daarmee ook Hobbendonk maakt langs de zuidrand van de kern van Boxtel onderdeel uit van StadsLandgoed Stapelen, waar wandelroutes en kunstuitingen cultuurhistorische en landschappelijke elementen verbinden.

De begrenzing van het plangebied volgt de contouren van een rivierdonk (verhoging in het landschap). Mede door deze hogere ligging ten opzichte van het beekdal, fungeert het als een markant punt. Het plangebied profileert zich naar deze bijzondere omgeving met een mix van wonen, recreëren en landschappelijke inrichting.

De locatie aan de Eindhovenseweg 12 is vroeger in gebruik geweest als stoomwasserij. De omliggende weilanden deden daarbij dienst als bleekweiden. De 'stoomwasch en strijkinrichting' dateert van circa 1900. De Eindhovenseweg 12 heeft de status van gemeentelijke monument.

STEDENBOUWKUNDIGE EENHEDEN

De ligging van de locatie op het snijvlak van het punt waar het dorpslint zich richting het centrum van Boxtel gaat verdichten en het fraaie landschappelijke Dommeldal betekent dat er zorgvuldig omgesprongen dient te worden met de uitstraling van de toekomstige randen van het plangebied. Om geen grote inbreuk te maken op de landschappelijke beleving van het Dommeldal en het StadsLandgoed Stapelen is er voor gekozen om de nieuwe woningen niet met de voorgevels naar het landschap te richten, maar op een binnenplaats, centraal in het plan. Hiermee wordt voorkomen dat de woonstraten en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en geparkeerde auto's de sfeer gaan bepalen langs het Dommeldal. Het landschappelijk inpassen van de achtertuinen van de woningen vormt vervolgens een belangrijke opgave waarvoor in dit beeldkwaliteitplan duidelijke criteria opgesteld worden. Hierbij dient het hoogteverschil herkenbaar te blijven of visueel versterkt te worden en is een passende groene uitstraling vereist.

In het dorpslint langs de Eindhovenseweg wordt de overgang van het buitengebied naar de kern extra benadrukt door het monumentale pand nadrukkelijker in het straatbeeld aanwezig te laten zijn en door het lint ter hoogte van nr. 8 verder te verdichten. Hier zijn de woningen wel naar buiten gericht en worden ze passend vormgegeven naar de karakteristieken van de bestaande bebouwing aan dit historische lint.

Op basis van de aanwezige ruimtelijke context en de stedenbouwkundige hoofdropzet kunnen 4 stedenbouwkundige eenheden binnen het plan onderscheiden worden:

1. De entree/ het monument
2. Het dorpslint
3. De binnenplaats
4. De beekdalranden

1. De entree/ het monument

Op het terrein staat het voormalige pand van Joris Meubelen (laatste gebruiker) waarin in het verleden diverse ambachtelijke bedrijven waren gehuisvest waaronder de "stoomwasch- en strijkinrichting". Het pand is een gemeentelijk monument en fungeert als eyecatcher van de locatie en als markering van de entree naar het dorp en naar het StadsLandgoed Stapelen. Het krijgt daarom een beeldbepalend karakter langs deze invalsweg. Met een open inrichting van de ruimte voor het monument en door het renoveren en slopen van de voorbouw krijgt het een prominente rol aan de Eindhovenseweg. De functie ervan wordt getransformeerd naar wonen (appartementen). De tegen het pand aangebouwde woning zal worden gesloopt.



2. Het dorpslint

De route Eindhovenseweg-Brederodeweg is een belangrijke historische verbindingsweg tussen Eindhoven en Den Bosch. Daar waar de Dommel overgestoken wordt bevindt zich nu de dorpsentree van Boxtel. Met enerzijds de woonwijk Boxtel-Oost en anderzijds het monumentale voormalige pand van Joris Meubelen wordt de rand van de kern gemarkeerd. Om deze overgang te benadrukken worden binnen het plangebied twee woningen toegevoegd aan dit dorpslint, waarmee verdichting van het lint plaatsvindt en het contrast van binnen en buiten de kern wordt versterkt.

3. De binnenplaats

Door de woningen met de achtertuinen te situeren langs de overgang met het landschap ontstaat er een pleinruimte aan de voorzijde van de woningen. Deze collectieve binnenplaats krijgt een zo groen mogelijke inrichting en is daarmee een passend voorportaal van het beekdal.

Om ook vanuit de binnenplaats de ligging in het Dommeldal beleefbaar te maken worden er naast fysieke doorgangen



ook visuele verbindingen gelegd. Hierin zijn drie niveaus te onderscheiden: *kieren, vensters en panorama's*. De kieren worden gevormd door de doorzichten tussen de woningen en over de achterpaden. Het venster is het zuidelijke punt waar de binnenplaats overgaat in het Dommeldal, hier wordt het hoogteverschil tussen de bebouwde rivierdonk en het landschap opgevangen door brede traptreden vanwaar men uitkijkt over de natuur. De panorama's bevinden zich buiten de rivierdonk, het zicht vanaf de Eindhovenseweg (het deel tussen de brug en het monument) en vanuit het meest zuidelijke punt van het plangebied aan de waterkant bieden een weidse blik over de graslanden tot aan Kasteel Stapelen.

4. De beekdalranden

Het met respect verweven van landschap met wonen is op deze locatie van belang, om enerzijds de bestaande groene kwaliteiten te behouden en anderzijds een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren. Het hoogteverschil van de rivierdonk zorgt ervoor dat er een duidelijke scheiding is tussen het landschap en het wonen. Dit hoogteverschil dient dan ook herkenbaar te blijven en met een landschappelijke erfafscheiding op de achterste perceelsgrens geaccentueerd te worden. Doordat het beekdal lager ligt dan de achtertuinen zijn er geen hoge erfafscheidingen nodig, aangezien de inkijk vanuit het dal beperkt is. Gebouwde erfafscheidingen aan de zijde van het landschap zijn niet toegestaan, groene (inheemse beplanting) of landschappelijke elementen moeten zorgen voor de scheiding tussen privétuinen en het beekdal. Als uitzondering hierop wordt aan de zuidzijde een schanskorf voorgesteld die de onbebouwde ruimte tussen de Dommel en de perceelsgrenzen van de meeste zuidelijke woningen markeert. Deze onbebouwde ruimte bedraagt 35 meter (gemeten vanaf de waterlijn) en wordt in acht genomen n.a.v. overleg met het waterschap. De brede groene oever kan natuurontwikkeling plaatsvinden en worden ingezet in het huidige en toekomstige recreatieve netwerk.

Naast de erfafscheidingen die beeldbepalend zijn voor de uitstraling van de randen van Hobbendonk zal ook de nieuwe bebouwing zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving. Doordat de woningen aan de zijde van de binnenplaats staan en een voor grondgebonden woningen gangbare massa hebben van twee bouwlagen met kap, zullen met name de kappen van de woningen zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Dit past in het agrarische landschap dat Boxtel omringd, waarin de grote dakvlakken van (oude) schuren tussen het groen altijd al het beeld bepaald hebben.

Eventuele schuurtjes die in de achtertuin gebouwd kunnen worden dienen zodanig gepositioneerd te worden dat ze zo min mogelijk het zicht op het landschap ontnemen en vanuit het landschap nauwelijks opvallen. Ook het gebruik van natuurlijke materialen (hout) en kleuren zullen hieraan bijdragen.

WOONPROGRAMMA

Het totale woonprogramma bestaat uit:

- Maximaal 18 nieuwe woningen op het achterliggende voormalige bedrijfsterrein. Bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, 2-onder-een-kappers en aaneengesloten woningen.
- 2 nieuwe woningen te realiseren op het kavel aan de Eindhovenseweg 8A en 8B.
- 1 bestaande woning aan de Eindhovenseweg 10.
- 2 appartementen in het voormalige kantoor van Joris Meubelen.
- 1 woon-werk woning in de bestaande schuur achter Eindhovenseweg nr. 10.

VERKEER EN PARKEREN

De beleving van Hobbendonk en de omgeving ervan wordt in belangrijke mate bepaald door de routes die door en om het plan lopen. Hierin kan een onderscheid gemaakt worden in enerzijds recreatieve routes voor wandelaars door het StadsLandgoed Stapelen en anderzijds de bereikbaarheid van de woningen en het parkeren voor bewoners.

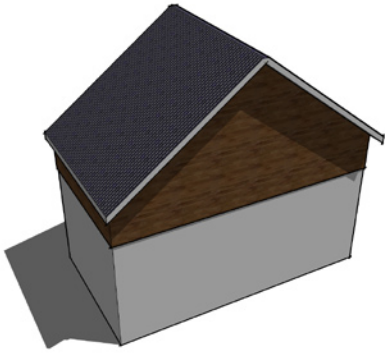
Het plan wordt slechts op één punt op de Eindhovenseweg ontsloten, deze toerit wordt gerealiseerd tussen huisnr. 10 en nr. 12. Alle woningen rond de binnenplaats (incl. 8A, 8B, 10A en 10B) en de appartementen in het monumentale pand worden hierdoor bereikbaar gemaakt.

Buiten het parkeren op eigen erf, vindt het parkeren enkel plaats op de binnenplaats en op het terrein nabij het monumentale pand. Om de parkeerplekken met zo min mogelijk ruimtegebruik in te passen is gekozen voor haaks parkeren. Bij het inrichten van de buitenruimte dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop het parkeren zich voegt in het groene karakter van de omgeving, waarbij geparkeerde auto's zo min mogelijk het beeld bepalen.

Voor wandelaars door het StadsLandgoed Stapelen kan Hobbendonk een rol gaan spelen in de beleving en routing door het landschap. De planlocatie ligt op de wandelroute vanuit de bestaande wijken aan de noordzijde van de Eindhovenseweg naar het kasteel Stapelen. De locatie vormt daarmee via een laarzenpad de verbinding van woonwijk Boxtel-Oost, via StadsLandgoed Stapelen naar Kasteel Stapelen.

3. BEBOUWING

materiaal: - herkenbare houten geveldelen
- dakpan antraciet

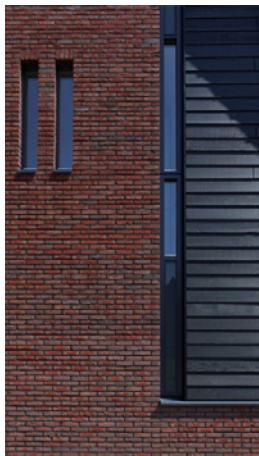
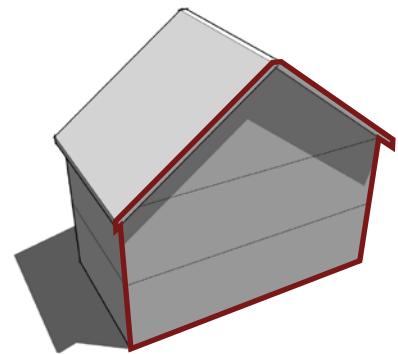
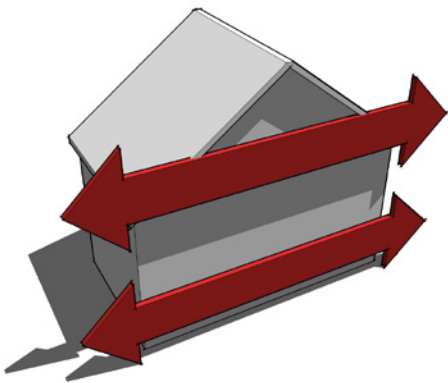


Kenmerken voor industriële uitstraling



gevelkarakteristiek: - nadrukkelijke horizontale geleding
- architectonische elementen
geïnspireerd op monument

massa en vorm: - max. 2 lagen met zadeldak,
- toepassen van dakoverstek



toepassen van roodbruin metselwerk, houten geveldelen, een antraciete dakpan en dakoverstek

ALGEMEEN

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. situering, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak vast wordt gelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden,
2. massa en vorm, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. gevelkarakteristiek, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld,
4. kleur en materiaal, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 1 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

5. erfafscheidingen, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd,
6. inrichting openbare ruimte, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte kan worden bereikt.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het tweede en derde punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punten ('erfafscheidingen' en 'inrichting openbare ruimte') behelzen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte. Deze kan zowel op de openbare ruimte als op de private percelen van toepassing zijn.

SAMENHANG EN CONTRAST

Ondanks dat er vier verschillende stedenbouwkundige eenheden te onderscheiden zijn, die elk hun eigen rol spelen in het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen, dient er wel onderlinge samenhang te zijn. Zo kan het plan Hobbendonk als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie langs De Dommel en de industriële historie van de plek.

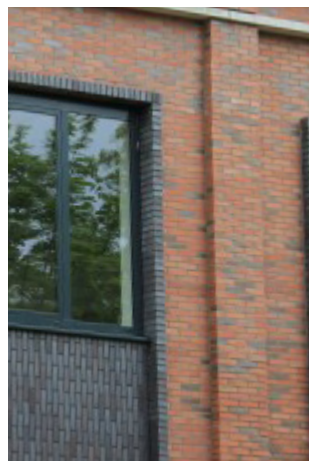
In dit beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die in alle vier de stedenbouwkundige eenheden overeen komen. Deze vormen de rode draad door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee op een adequate manier ingepast te worden binnen de specifieke ruimtelijke context of de stedenbouwkundige hoofdpunten.

De contrasten ontstaan door:

- De wit gekeimde gevels van de monumentale bebouwing (het voormalige kantoor) te behouden, maar de overige bebouwing uit te voeren in roodbruine baksteen en houten geveldelen. Hierdoor wordt de rol van het monument als markering van de entree naar het dorp en StadsLandgoed Stapelen benadrukt.
- De panden aan de Eindhovenseweg (bestaand en nieuw) hebben een rijke detaillering met rol- en streklagen in het metselwerk, geprofileerde dakrand, roedenverdeling in de ramen, etc. De ambitie voor de nieuwbouw is een eigentijdse, tijdloze interpretatie van industriële architectuur te realiseren. Voor de nieuwe woningen rond de binnenplaats geldt daarom de details sober maar expressief vorm te geven.
- De huidige bebouwing kenmerkt zich door een duidelijke verticale geleding (staande ramen) en incidenteel toegepaste topgevels in de vorm van een tuitgevel. De nieuwbouw contrasteert hiermee door de overwegende karakteristiek van horizontale geleding en daken met overstek.

Het bereiken van de samenhang komt kortweg neer op de volgende punten:

- Verwantschap in architectonische kenmerken tussen de bestaande panden die behouden blijven en de nieuw te realiseren woningen. Dit betekent voor de nieuwe woningen een hedendaagse interpretatie van industriële architectuur, met details/ architectonische elementen geïnspireerd op het voormalige fabrieksgebouw van het oorspronkelijke stoomwasserij-complex
- In het gehele plan worden enkel donkere pannen (zwart/ antraciet) gebruikt op de schuine daken.



referentie naar industrieel karakter in architectonische elementen, zoals verbijzonderingen in het metselwerk, beperkte roedenverdeling

referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria



oorspronkelijke bebouwing stoomwasserij-complex Van Velsen

Overige aspecten relevant voor specifieke plekken zijn:

- Het plaatsen van bijgebouwen in de achtertuin dienen het zicht op en vanuit het landschap zo min mogelijk te belemmeren. Daarom worden de schuurtjes per duo gekoppeld en grenzen deze aan elkaar op de kopse kanten. Ze worden daarbij gepositioneerd in de lengterichting van de kavels.
- Aangezien de twee nieuwe woningen die gepositioneerd worden aan de Eindhovenseweg onderdeel uitmaken van het bestaande dorpslint wordt voor de toetsingscriteria verwezen naar de betreffende paragraaf in de gemeentelijke welstandsnota. Hierin worden de gebiedskarakteristieken uitvoerig beschreven en zijn de daarvan afgeleide welstandscriteria vastgesteld.
- De in deze rapportage opgenomen toetsingscriteria voor de bebouwing zijn daarom enkel van toepassing op de woningen gericht op de binnenplaats.

ARCHITECTUUR NIEUWBOUW

Het stedenbouwkundig plan voorziet in nieuwe vrijstaande, half-vrijstaande en geschakelde woningen. Belangrijk is dat de nieuwe woningen zich als 'één familie' tot elkaar te verhouden en zich daarbij als groep zullen onderscheiden van de bestaande (monumentale) panden.

Voor de planlocatie dient de architectuur echter in ruime mate aan te sluiten bij de industriële sfeer van de bestaande gebouwde omgeving. Dit houdt echter niet in dat nieuwe woningen de gebouwde omgeving zal imiteren. Het doel is uiteindelijk daarbij het volgende architectonisch beeld te realiseren:

Een eigentijdse en expressieve vertaling van de bestaande industriële architectuur.

De reden dat er met dit beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op een deels afwijkende uitstraling van de woningen ten opzichte van de bestaande panden is om de historische gelaagdheid van de locatie leesbaar te houden. De ambitie voor een meer uitgesproken en eigentijdse architectonische signatuur, gebaseerd op kenmerken van de monumentale bouw, zal hieraan bijdragen.

Om een goede samenhang met de omgeving te waarborgen wordt in de volgende paragraaf toegelicht wat de bestaande/ oorspronkelijke karakteristieken zijn van de aanwezige monumentale panden.



huidige bebouwing



huidige situatie rondom het monument



impressie van het gerenoveerde monument als blikvanger aan de Eindhovenseweg

INSPIRATIE NIEUWBOUW OB.V. KARAKTERISTIEKEN OORSPRONKELIJKE STOOMWASSERIJ

Het voormalige fabrieksgebouw van het oorspronkelijke stoomwasserij-complex van Van Velsen (bouwjaar ca. 1880) is ontworpen in de 'rondboogstijl'. Het complex is van historische waarde als zeldzaam restant van de voorheen voor Boxtel kenmerkende wasserij-industrie, en als zodanig van waarde voor de sociaal-economische geschiedenis van Boxtel. Naast monument van bedrijf en techniek is de status van gemeentelijk monument toegekend vanwege de architectuurhistorische waarde van het bouwtype en de bouwstijl, alsmede vanwege de redelijk gave hoofdvorm en detaillering.

Bouwmassa's

Het hoofdgebouw beslaat een rechthoekige plattegrond en telt twee bouwlagen met een zolder onder een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat. De nokeinden zijn daarbij voorzien van gekken. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw staat een dito, eenlaags volume.

Aan de linkerzijde van het hoofdgebouw staat het eenlaags, voormalige machinehuis onder een zadeldak en tussen tuitgevels. Achter deze oorspronkelijke bebouwing bevinden zich diverse latere uitbreidingen zonder monumentale waarden. Aan de voorzijde is tevens een latere toevoeging gedaan in de vorm van een woonhuis gebouwd, ook dit pand heeft geen historische of monumentale waarde. Van het hoofdvolume is voorgevel op de begane grond grotendeels aan het oog onttrokken door deze latere aanbouw (een verbindingslid tussen het bedrijfsgebouw en het ervoor gelegen woonhuis).

Gevelindeling

Het hoofdvolume heeft een vijftraveeën brede voorgevel die symmetrisch is van opzet. Hierbij wordt de middentravee geflankeerd door pilasters, eindigend in een tuitgevel met uitgemetselde aanzetstenen. Op de verdieping in de middentravee zit een deur met bovenlicht wat mogelijk voorheen een laadluik was.

In de traveeën aan weerskanten van de middentravee bevinden zich zesruits stolpvensters met op de begane grond nog één groot venster (met secundaire roedeverdeling) in het zicht.

De zijgevels van het hoofdgebouw zijn identiek, met in het midden een deur met bovenlicht, aan weerskanten geflankeerd door een groot venster, met secundaire roedeverdeling. Op de verdieping zijn drie zesruits stolpvensters aangebracht zoals voornoemd.

De voorgevel van het voormalige machinehuis wordt gevormd door een tuitgevel met hoekpilasters en uitkragende 'kapitelen'. De achtergevel heeft een identieke topgevel als aan de voorzijde. In de top van de tuitgevel zit een gietijzeren roosvenster, hieronder (links van het midden) bevinden zich twee kleine ijzeren rondboogvensters. Dit is een karakteristiek element van veel 19de eeuwse fabrieksgebouwen, en verklaart de zogenaamde 'rondboogstijl'. Een groot roedeverdeeld ijzeren rondboogvenster bevindt zich nog om de hoek in de linker zijgevel.

Detaillering

De tuitgevels zijn voorzien van een klimmende tandlijst en een ijzeren roosvenster. Alle overige vensters hebben hardstenen lekdorpels en anderhalfsteens strekken.

Rond het volledige gebouw is een omgaande, gecementeerde en grijs geschilderde gecementeerde plint aangebracht. Tevens kent het gehele gebouw een omgaande, geprofileerde, opliggende bakgoot.

In het hoofdgebouw zijn de gietijzeren palmetankers herkenbaar in de gevel, het voormalige machinehuis heeft gietijzeren rozetankers.

Kleur- en materiaalgebruik

Het in kruisverband opgetrokken metselwerk van de bakstenen panden is witgeschilderd. Alle daken zijn gedekt met donkerblauwe bouletpannen.

SITUERING	Positie	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn. Als voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd.
	Zijdelingse afstand	<ul style="list-style-type: none"> • De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend gesitueerd achter de voorgevellijn op het zij- en/of achtererf. • Uitsluitend gerealiseerd op minimaal 3 m. achter het verlengde van de voorgevel van de woning. • Vrijstaande bijgebouwen achter de achtergevel realiseren in tweetallen die aan elkaar geschakeld zijn aan de kopse kanten. • Bij de meest zuidelijke woningen (grenzend aan het beekdal) dient de garage niet aan de zuidzijde van de hoofdmassa te worden gesitueerd.
MASSA EN VORM	Bouwlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 2 lagen plus kap.
	Gevelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> • De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan aangegeven is in het bestemmingsplan. • Niet meer dan 5 aaneengebouwde woningen.
	Gevelvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van dakoverstek. • In rij aaneengesloten woningen 1 kopgevel mogelijk ter geleiding van gevelwand.
	Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> • Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. • Zadeldak of schilddak toepassen. • Langskappen toepassen, incidenteel is een dwarskap mogelijk als accent.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 1 laag. • Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> • Overheersende horizontale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld liggende ramen). • Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.
	Gevelbeëindiging	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.
	Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur wordt gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgeving, waarbij de constructieve details en de functionele onderdelen zorgvuldig ontworpen zijn. Hiermee vormt de groep nieuwbouwwoningen een samenhangend ensemble. • De woningen hebben binnen de eigentijdse en sobere architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande monumentale panden.
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel. • Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende kopgevel) of verbijzondering in een rij aaneengebouwd mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> • Architectuur wordt gekenmerkt door een sobere detailering zoals het toepassen van beperkte en eenvoudig vormgegeven verbijzonderingen in het metselwerk, sobere en slanke maar duidelijk zichtbaar lijstwerk, uitkragend metselwerk bij tuitgevels (zgn. oren). • Toepassen van een gemetselde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam. • Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn. • Roedenverdeling in het raam maximaal vierruits.

MATERIALISERING

Gevel

- Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan.
- Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan.
- Tevens zijn houten geveldelen gewenst mits ondergeschikt.
- Schilderwerk in wit of in zeer donkere (gedekte) kleuren.

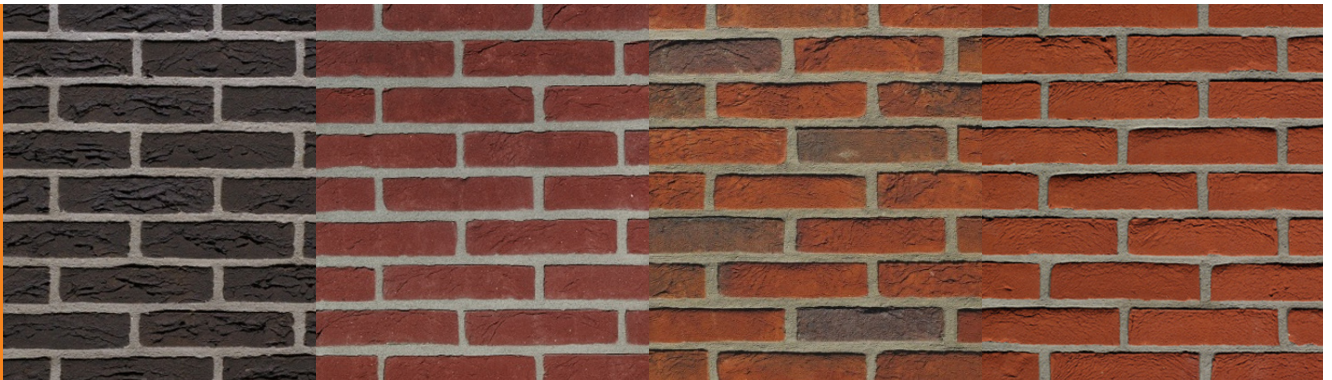
Dak

- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is toegestaan.
- Donkere dakpannen (zwart/antraciet).

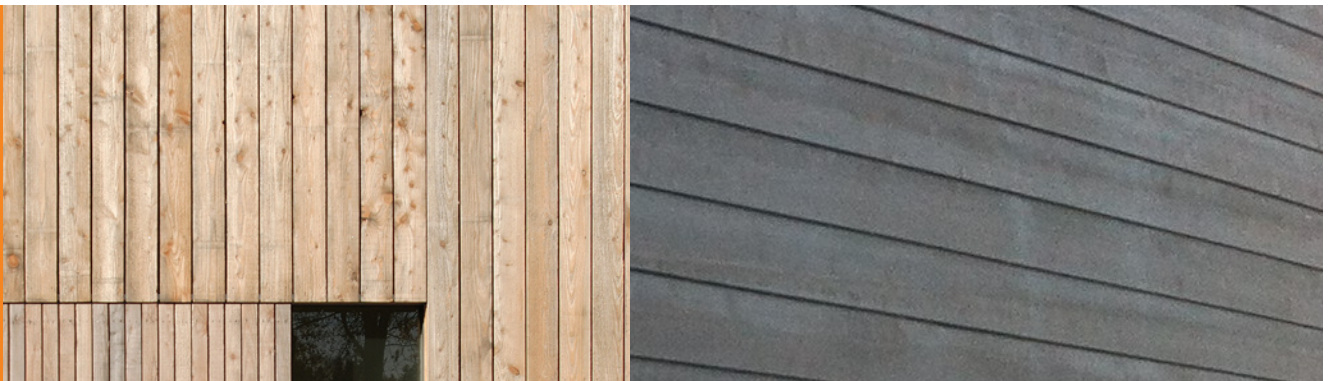
Bijgebouwen

- De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit hout, al dan niet gepotdekseld.
- Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.

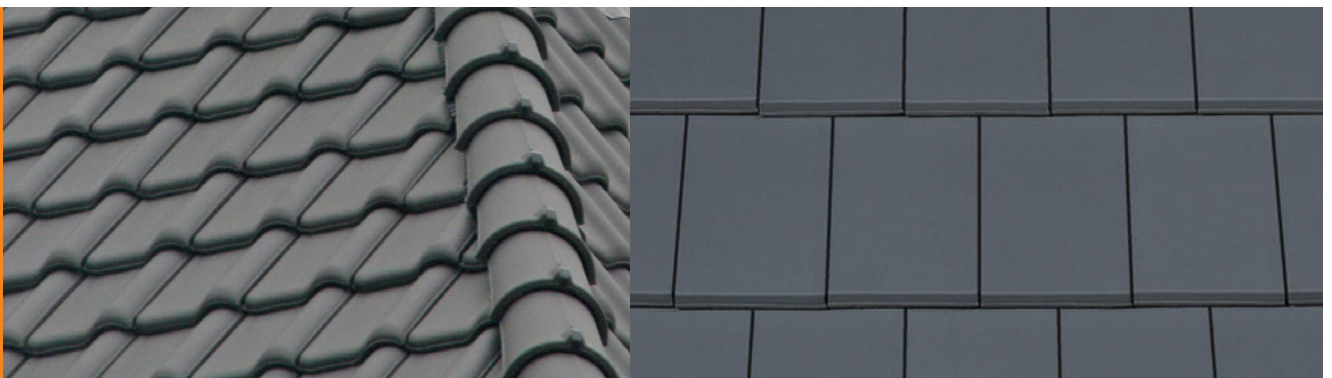
GEVELMATERIAAL



GEVELDEELMATERIAAL



DAKBEDEKKING



AAN DE BINNENPLAATS



AAN DE BINNENPLAATS

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte en het beekdal (bestemming 'Tuin') een lage bladhoudende haag aanplanten.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel is een hoogte tot 0,6 meter toegestaan.
- Bij zij- en achterkanten is een hoogte tot 2 meter toegestaan.
- Met betrekking tot de toegestane hoogte van de hagen aan de achterzijde van Eindhoveneweg nr. 10b geldt: in een zone van 5 meter, gemeten vanaf de achterste perceelsgrens parallel aan de Eindhoveneweg, is een hoogte van 0,6 meter toegestaan.

AAN DE BEEKDALRANDEN



AAN DE BEEKDALRANDEN

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen grenzend aan het beekdal erfscheiding onderling uniform toepassen en integraal onderdeel laten uitmaken van het landschap.
- Toepassen van natuurlijke erfscheidingen in de vorm van gebiedseigen beplanting (haag) of schutting gemaakt van natuurlijk materiaal met een oorspronkelijke, onbehandelde uitstraling.

Hoogte

- Bij achterkanten die direct grenzen aan het beekdal (bestemming 'Tuin') is een hoogte tot 1,2 meter toegestaan.
- Bij achterkanten of zijkanten die niet direct grenzen aan het beekdal is een hoogte tot 2 meter toegestaan.

NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving van het Dommeldal.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden enkel natuurlijke afscheidingen nagestreefd. Dit kan levende beplanting zijn in de vorm van hagen, maar ook een schutting gemaakt van natuurlijk materiaal met een oorspronkelijke, onbehandelde uitstraling. Schuttingen van houten planken zijn daarmee niet toegestaan.

Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de binnenplaats en de beekdalranden. Aan de voorzijde van het monumentale pand dat twee appartementen gaat huisvesten komen geen erfafscheidingen. Het pand staat daarmee volledig in het zicht vanaf de weg vanwege de functie als markering van de entree.

Mede om deze reden wordt de haag aan de achterzijde van de Eindhovenseweg nummer 10B in een zone van 5 meter uit de achterste perceelsgrens die het kavel van de Eindhovenseweg scheidt behandeld als een voorzijde. Daarmee is de toegestane hoogte lager en sluit deze aan op die van de voorste perceelsgrens van nummer 10a. Hierdoor wordt een beter zicht op het monumentale pand verkregen en sluiten de voorste en achterste erfafscheidingen beter op elkaar aan. Bovendien is de verkeersveiligheid ook gebaat met een ruim zicht op de verkeersaansluiting.

Op de binnenplaats wordt een groen maar gecultiveerd beeld nagestreefd door het toepassen van strakke hagen, aan de zijde van het beekdal kan een ruiger en landschappelijke uitstraling ontstaan.

De keuze voor erfafscheidingen tussen privé kavels onderling is aan de bewoners zelf, met uitzondering van erfafscheidingen in de bestemming tuin (zie bestemmingsplan).





VERHARDING



BEPLANTING



Van de vier stedenbouwkundige eenheden hebben er twee betrekking op het openbaar gebied: die van 'De entree/het monument' en die van 'De binnenplaats'. Daarnaast wordt langs de Dommel een strook van 35 meter (gemeten vanaf de waterlijn) ingericht als ecologische verbindingzone.

Voor de openbare ruimte rondom het monument is de ambitie om het zicht op het monument zo min mogelijk te ontnemen. Die inrichting heeft een overwegend groen karakter en sluit aan bij de sfeer van het beekdal.

De binnenplaats is een uniform vormgegeven ruimte, samen met de erfafscheidingen in de voortuinen rondom de binnenplaats wordt een informele erfachtige sfeer nagestreefd. De route van de Eindhovenseweg naar het venster aan het beekdal dient voor de wandelaars herkenbaar te zijn.

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan met de gevelbeelden te optimaliseren gelden de volgende criteria: Toepassen van zo min mogelijk verschillende materialen om een rustig en samenhangend straatbeeld te verkrijgen.

- Bij voorkeur toepassen van gebakken straatmaterialen, aandacht voor de aansluiting op de bestaande straatprofiel van de Eindhovenseweg en het laarsenpad in het Dommeldal.
- Geen niveauverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte toepassen. Functieaanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. een bescheiden (kleur) nuance in de bestrating of beplanting.
- Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene karakter van de woonomgeving, gebruik van grastegels is daarbij mogelijk.
- Toevoegen van enkele bomen en onderbeplanting (haag of struik) op de binnenplaats die kleur toevoegen en aantrekkelijk zijn voor vogels en vlinders.
- Kleurgebruik bestrating afstemmen op gevelstenen.
- Behoud van waardevol groen waar mogelijk.
- Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor kliko's.

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- Geschiedenis en/of cultuurhistorie (monumenten).
- Informatievoorziening.
- Locatie kan als totaal fungeren (in beeld en beleving) als een 'poort', als een natuurlijk 'balkon'.
- Venster op het gebied.
- Deel van de inrichting aan het landschap, voorzieningen aan het park, balkonsituatie.
- Entree en toegangspoort vanuit de Eindhovenseweg.
- Entree/toegankelijkheid naar het park.
- Parkeren en verlichting.
- Omgevingsvraagstuk en ruimtelijke inpassing.

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel van de visie voor StadsLandgoed Stapelen.

