



URBAN JAZZ

BEELDKWALITEITPLAN LEEUWERIK III - ESBEK

GEMEENTE HILVARENBEEK
2013.03.14 - DEFINITIEF

COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Hilvarenbeek
Vrijthof 10, 5081 CA (Bezoekadres)

Postbus 3, 5080 AA (Postadres)



3

Contactpersoon

Dhr. Sander Bosch

Opsteller

Urban Jazz B.V.
Speelhuislaan 68B
4815 CG Breda

T 06 12750232
E jan-hein@urbanjazz.nl
www.urbanjazz.nl/ @UrbanJazzDesign



Contactpersonen

Jan-Hein Biemans
Michiel Moerland
Sander Boon

Datum

14 maart 2013

Inleiding

deel A

stedenbouwkundig plan

- | | | |
|----|-----------------------|---------|
| 1. | Visie | blz. 12 |
| 2. | Conceptueel plan | blz. 14 |
| | Stedenbouwkundig plan | blz. 16 |

deel B

beeldkwaliteitskader

- | | | |
|----|-----------------------|---------|
| 4. | Toetsing & inspiratie | blz. 28 |
| 5. | Ruimtelijk kader | blz. 29 |
| 6. | Inspiratie kader | blz. 30 |

INLEIDING

De ontwikkeling van een nieuw woongebied op deze locatie is een enorme uitdaging. Het plangebied Leeuwerik III zal op zichzelf een eigen herkenbare kwaliteit krijgen met een streekeigen karakter en aanhaken op relaties en verbanden met de omgeving.

De uitgangssituatie biedt een duidelijk kader waarbinnen een creatief en inspirerend woningbouwplan is ontwikkeld waar mensen straks plezierig kunnen wonen in een nieuwe woonomgeving. Het gaat daarbij om de harmonieuze samenhang tussen de functionele invulling en ruimtelijke kwaliteit. Het streven is erop gericht om de toekomstige bewoners van Leeuwerik III straks trots te laten zijn op een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

Voor de ontwikkeling van Leeuwerik III vormt het bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader, het voorliggende beeldkwaliteitplan is het kader voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Om goed te kunnen sturen op de kwaliteit van de transformatie naar een woonfunctie is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarnaast kan dit beeldkwaliteitplan, in tegenstelling tot de welstandnota, worden gebruikt als sturingskader voor de inrichting van de buitenruimte, zowel op private percelen als in het openbaar gebied.

Het doel is uiteindelijk een gebied dat stedenbouwkundig goed functioneert met een representatieve (landschaps-) architectuur van hoge kwaliteit. Deze rapportage beschrijft de samenhang tussen de stedenbouw, architectuur en inrichting en stelt heldere en toetsbare criteria vast om het beoogde eindbeeld te waarborgen.

Globaalkunnen er 3 gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitplan onderscheiden worden. Het beeldkwaliteitplan heeft een doel als:

1. **Beleidskader;** de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. **Ontwerp- en uitvoeringskader;** voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject vormt het een referentie- en inspiratiekader.
3. **Toetsingskader;** voor de welstandcommissie geldt het plan als toetsingsinstrument bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Het plangebied wordt globaal begrensd door het buitengebied / perceelsgrens (noordzijde). Aan de oostzijde, het plan Leeuwerik II met de Hofstad (straat) als afronding van de huidige dorpsrand. Aan de zuidzijde enkele vrijstaande woningen grenzend met de achterzijde op het plangebied. Ook aan de zuidzijde de Spaaneindsestraat. Deze weg fungeert als dorpsontsluitingsweg vanuit de dorpskern richting het buitengebied.

Samenvatting toetsing en inspiratiekader

In dit deel van de rapportage worden de ambities ten aanzien van de architectuur in woord en beeld vertaald. Hierin zijn spelregels vastgelegd die in combinatie met het bestemmingsplan het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Zoals in het vorige deel toegelicht is heeft het stedenbouwkundig plan een herkenbare eigen identiteit, waarin het groene karakter binnen het plan (de noord-zuid structuren) en buiten de plangrenzen nadrukkelijk het karakter van de buurt bepaalt. De openbare structuren in oost-west richting sluiten duidelijk aan op het bestaande dorp. Ook de beoogde woningtypes en -dichtheid komen overeen met de huidige situatie in de directe omgeving.

We hebben er nadrukkelijk voor gekozen om de groene landelijke sfeer van de buitenruimte en de dorps uitstraling van de huidige woningen als uitgangspunt te nemen in het toetsings- en inspiratiekader. Aangezien deze dorps uitstraling zich kenmerkt in een ruime variatie in verschijningsvormen wordt dit ook in het plangebied mogelijk gemaakt. Om de nieuwe wijk echter als geheel herkenbaar te maken is het van belang dat er ondanks de mogelijkheid tot diversiteit tevens een duidelijke samenhang is. Daarom is gekozen de architectuur de sfeer uit te laten stralen van de traditionele jaren '30 stijl.







Zicht op plangebied vanuit zandpad (westzijde)



Spaaneindsestraat



Rand nieuwe wijk Hofstad



Straat in Leeuwerik II



Laatste woning Hofstad grenzend aan buitengebied



Straat in nieuwbouwplan



Woningen Hofstad grenzend aan plangebied



Huidige situatie plangebied



Westzijde plangebied (grens)

Huidige situatie



Schuur aan westzijde plangebied



Erfafscheidingen nabij plangebied



Bijgebouw aan Hofstad



Zandweg aan westzijde plangebied



Zicht op plangebied en huidige rand Esbeek



Speelgelegenheid tussen Hofstad en plangebied



Huidige locatie wateropvang



Trottoir Hofstad en opvang water



Bijgebouw in nieuwbouwwijk

DEEL A

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

1. VISIE

Groen en water

Aan de westzijde van het plangebied is een groene structuur te vinden. Deze structuur is opgebouwd uit een bomenlaan langs een zandpad. Een herkenbare en bijzondere structuur in het buitengebied. Behoud van deze bomenrij is van belang voor de identiteit van de plek.

Aan de zuidzijde van het plangebied vormt zich een boomgaard. Een geconcentreerde groene massa waarin verschillende boomsoorten vindbaar zijn.

In het plangebied is een waterrentieopvang gemaakt ter compensatie van de verharding van Leeuwerik II. Het aantal m³ voor waterretentie zou ook voor een gedeelte van de verharding Leeuwerik III gebruikt kunnen worden.

Vroeger esbeek

Gezien vanuit de historie ter plaatse van het plangebied zijn oude kerkenpaadjes kenmerkend voor het gebied. Deze vanuit vroeger belangrijke routes zijn aangekleedt met groene randen en vormen bijzondere verbindingen tussen de oude dorpskern en het buitengebied richting Hilvarenbeek.

Belemmeringen

De milieucontour (100m) vormt een belemmering op de ontwikkeling van Leeuwerik III.

Visie op locatie

De visie is grotendeels te herleiden uit de huidige bevindingen in het gebied samen met de historie van de locatie. Groenstructuren spelen hierin een bijzondere rol. Relatie met het landschap en zicht op het vergezicht van Hilvarenbeek kenmerken de locatie.



2. CONCEPTUEEL PLAN

Het concept bestaat uit een sterk raamwerk waarbij het landschap en de dorpskern elkaar versterken. De bestaande structuur (de bomenrij langs het zandpad) vormt een herkenbaar silhouet in de Noord-Zuid richting. Deze richting wordt nogmaals versterkt door twee groene inprikkers vanuit het landschap. Het landschap vloeit het plan binnen en vormt fysieke relaties tussen het Esbeekse landschap en de dorpskern.

De afronding van het dorp wordt op een subtiele manier bewerkstelligd door een groene tapijt waar woningen op georiënteerd zijn. Landschappelijk wonen heeft op deze locatie de boventoon en past bij de bestaande lay-out van Esbeek en sluit aan op de naastgelegen wijk Leeuwerik II.

De woningen staan in een lijn (strakke rooilijn), zodat de groene ruimten nogmaals worden versterkt en geaccentueerd. Dit is in het belang van de beleving en de sfeer van het nieuwe woongebied.



Herkenbare panorama's



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Aantal woningen

Ten behoeve van de uitwerking van de woningbouwlocatie is een totale woningbehoefte voor Esbeek tot 2030 geprognostiseerd op 106 woningen. In het aangegeven plangebied is uitgegaan van een mix aan typologie verdeeld over ongeveer 60 woningen.

Het stedenbouwkundig plan vormt een integrale uitwerking van dit programma. De kerngedachte van de stedenbouwkundige visie is gebaseerd op het maken van een afronding van het bestaande dorp Esbeek en een integratie van een nieuw woon-milieu dat past in de landschappelijke omgeving.

Leeuwerik III geeft vorm aan de ontmoeting tussen landschap en de huidige dorpskern. Er wordt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader gecreëerd waarbinnen diverse woonsferen en typologieën mogelijk zijn. Dit kader vormt de basis voor alle beslissingen die vervolgens genomen moeten worden. Gedurende de looptijd van de ontwikkeling kunnen veranderingen noodzakelijk blijken wat kan leiden tot aanpassingen van het ontwerp. Het kader biedt deze flexibiliteit.

Parkeren

Gezien het aandeel bereikbare woningbouw zal de ruimtelijke spreiding in de wijk van groot belang zijn. De bijbehorende parkeeropgave wordt doordacht in het plan verwerkt zodat een ontspannen straatbeeld ontstaat.

Hemelwater

Gezien de bodemgesteldheid van het gebied zal oppervlaktewater ingebracht moeten worden om het afkoppelen van hemelwater mogelijk te maken. Dit is een ruimtelijke kwaliteit voor het nieuwe woonmilieu.

Groen

Door het buurtgroen zoveel mogelijk te clusteren in het hart van de wijk woont iedereen op korte afstand van groen en kunnen kinderen naar hartenlust buiten spelen in hun eigen woonomgeving.

In het plangebied zal de bestaande groenstructuur langs de westrand worden gehandhaafd. Het betreft de groenstructuur langs het zandpad aansluitend op de Spaaneindsestraat. De belangrijkste nieuwe groenstructuren in het plangebied zijn noordzuidgericht. Het betreft de begeleiding van twee woonerven waarbij brede groenstroken zijn opgenomen die een 'doorkijk' geven naar het open landschap. Deze groene structuren vormen de fysieke relatie met het landschap en de dorpskern.

Ontsluiting

Het (totale) woningbouwgebied wordt ontsloten via drie aansluitingen voor autoverkeer op de hoofdwegenstructuur. De betreffende aantakkingen worden gerealiseerd op de Hofstad (oostzijde) en de Spaaneindsestraat (noordzijde). De hoofdontsluitingsroute door het plangebied wordt voortgezet vanuit het plan Leeuwerik II. Op diverse plaatsen worden langzaam verkeersroutes aangesloten op de bestaande infrastructuur langs de Spaaneindsestraat.

Speelplekken

Centraal in het woongebied, onderdeel van de nieuwe groenstructuren, kan worden ingericht met speelplekken. Er worden speelplekken voorzien voor kinderen in verschillende leeftijdsgroepen.

Waterretentie

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een nieuwe waterretentie die gelegen is aan de noordzijde in het plangebied. Hier wordt het regenwater uit het plangebied opgevangen. Er is ook ruimte in de groene structuren voor enige opvang van het water.

De afbeelding op de naaststaande pagina vormt het mogelijke eindbeeld. Fase 1 (nader uitgewerkt) is het eerste gebied wat ontwikkeld wordt binnen het totale plan. Het is van belang dat het totale stedenbouwkundige plan als onderlegger dient voor de verschillende ontwikkelingen op deze locatie. De relaties met het landschap, het raamwerk, blijft zijn basis en essentie houden.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In de fasering van het totale plan is het van belang dat de verschillende fases een afronding zijn van de dorpskern Esbeek. De woningen moeten in alle mogelijke fases georiënteerd zijn naar het landschap en tevens een eindbeeld vormen voor de kern.





STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Fase 1

De eerste fase van het totaal te ontwikkelen gebied Leeuwerik III ligt direct aan Leeuwerik II. Fase 1 wordt ontsloten door de Lowerik en haakt aan op de Hofstad. Kenmerkend aan de eerste ontwikkeling is het ruim vormgegeven park en wat tevens de fysieke relatie vormt tussen Leeuwerik II en III. Daarbij bedient het ook een groter gebied, waarbij het een meerwaarde krijgt voor heel Esbeek.

Woningen zijn georiënteerd op de groene openbare ruimten. De woningen aan de noordzijde en de woningen aan de westzijde van het woonveld zijn gericht op het park. Woningen aan de zuidzijde en de westzijde van het woonveld richten zich op de groene noord zuid structuren.

Deze fase vormt een afgerond geheel voor de kern Esbeek. De oriëntatie en de groene structuren spelen hier een belangrijke rol in.

Het parkeren wordt opgelost in de profiel d.m.v. langsparkeren. Daarbij is er ook ruimte voor parkeren in de groene ruimten. Deze parkeerplaatsen worden omzoomd door hagen en bomen.

Om Leeuwerik II te vrijwaren van bouwverkeer wordt er een bouwweg van semi verharding aangelegd op het zandpad langs de bestaande bomenstructuur. De bouwweg sluit aan op de Spaaneindsestraat.

In de eerste fase wordt aan de noordzijde het oppervlaktewater opgevangen. Het groen / blauwe gebied vormt daarbij ook de overgang tussen het landschap en de totale ontwikkeling van Leeuwerik III.

Er kunnen verschillende woningtypologieën een positie krijgen in de eerste fase van de ontwikkeling. Aan de noordzijde vrijstaande en twee onder een kap woningen (verlengde Lowerik). In het woonveld wat grenst aan de westzijde van het park kunnen ook rijwoningen gepositioneerd worden.



Uitgeefbaarheid



Openbaar groen



Verharding











maaveld view 5



maaveld view 6



maaveld view 7



maaveld view 8

DEEL B

BEELDKWALITEITKADER

4. TOETSING & INSPIRATIE

In dit deel van de rapportage worden de ambities ten aanzien van de architectuur in woord en beeld vertaald. Hierin zijn spelregels vastgelegd die in combinatie met het bestemmingsplan het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Zoals in het vorige deel toegelicht is heeft het stedenbouwkundig plan een herkenbare eigen identiteit, waarin het groene karakter binnen het plan (de noord-zuid structuren) en buiten de plangrenzen nadrukkelijk het karakter van de buurt bepaalt. De openbare structuren in oost-west richting sluiten duidelijk aan op het bestaande dorp. Ook de beoogde woningtypes en -dichtheid komen overeen met de huidige situatie in de directe omgeving.

We hebben er nadrukkelijk voor gekozen om de groene landelijke sfeer van de buitenruimte en de dorpse uitstraling van de huidige woningen als uitgangspunt te nemen in het toetsings- en inspiratiekader. Aangezien deze dorpse uitstraling zich kenmerkt in een ruime variatie in verschijningsvormen wordt dit ook in het plangebied mogelijk gemaakt. Om de nieuwe wijk echter als geheel herkenbaar te maken is het van belang dat er ondanks de mogelijkheid tot diversiteit tevens een duidelijke samenhang is.

De stijl, de uitstraling en sfeer waar voor wordt gekozen in de beeldkwaliteit is de traditionele jaren '30. Vanuit de start van het project Leeuwerik III is er een bepaalde sfeer en uitstraling voor ogen. Deze wordt vanaf het begin gesteund door de verschillende betrokken partijen, zoals BIEB, de startersgroep en de gemeente Hilvarenbeek. Daarbij is deze traditionele jaren '30 ook een gewilde en gepaste stijl. Deze stijl sluit goed aan bij de uitstraling van Leeuwerik II en heeft een uitwerking in de architectuur die op verschillende manieren kan toegepast kan worden. Daarbij zit er een duidelijke samenhang in de gehele ontwikkeling en tevens een juiste vorm van architectonische vrijheid.

Op hoofdlijnen betekent dit dat de volgende ontwerp-principes leidend zijn:

- **In de gevels is er sprake van een grote plasticiteit;**
- **Gevelcomposities zijn asymmetrisch;**
- **Overwegend horizontale geleding;**
- **Bij het gebruik van een kap wordt een grote dakoverstek toegepast;**
- **Overwegend gebruik van bakstenen.**

Het beeldkwaliteitplan is opgedeeld in een ruimtelijk kader en een inspiratiekader. Het ruimtelijke kader behandelt meetbare begrippen zoals de rooilijn en de goot- en nokhoogte. Daarnaast wordt de bandbreedte in de toegestane woningtypologieën beschreven. De aspecten die in dit kader aan bod komen zijn tevens opgenomen in het bestemmingsplan.

In het inspiratiekader worden de ambities met betrekking tot de architectuur in woord en beeld vastgelegd. Dit kader geeft handvatten voor architecten en toetsbare objectieve criteria voor een welstandsbeoordeling.

Waarin de criteria termen als 'bij voorkeur' en 'zijn gewenst' worden gebruikt, wordt de opdrachtgever/architect aangesproken op het feit dat er met een zorgvuldige vormgeving en een beperkte extra inspanning een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling en sfeer in de gehele wijk bereikt kan worden.

5. RUIMTELIJK KADER

Goothoogte

- De goothoogten is gesteld op maximaal 6 meter, m.u.v. eventuele patiowoningen in het plan.
- De nokhoogte is maximaal 10 meter, m.u.v. eventuele patiowoningen in het plan

Voorgevelrooilijn

- De rooilijn van de nieuw te bouwen woningen verspringt niet, er dient dus één continue rooilijn gekozen te worden. Dit beeld is in overeenkomst met de bestaande woningen. Uitzondering hierop vormen de vrijstaande woningen aan de zuid-oostzijde.

6. INSPIRATIEKADER

Bouwvorm

Bouwmassa

Rijwoningen:

- Maximaal twee lagen met kap.

Vrijstaand en tweekappers:

- Maximaal twee lagen met kap.
- Samengestelde bouwmassa's mogelijk.

Patiowoningen:

- Maximaal één laag met kap.

Aan- en bijgebouwen

- Duidelijk onderscheid in bouwvolume hoofdbouw en ondergeschikte aan- en bijgebouwen.
- Aan- en bijgebouwen in maximaal één laag met of zonder kap.
- Aan- en bijgebouwen maken een integraal onderdeel uit van het architectonisch geheel. De criteria m.b.t. gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik zijn zodoende ook op de aan- en bijgebouwen van toepassing. (tevens geldt dit voor schuren, erkers, dakkapellen, veranda's etc.)
- Aan- en bijgebouwen liggen nadrukkelijk achter de voorgevel.

Kappen

Rijwoningen:

- Zadeldak toepassen.
- Langskappen (evenwijdig aan de straat) toepassen. Eén dwarskap (haaks op de straat) mogelijk per drie aaneengesloten woningen, bij voorkeur toe te passen op hoekwoning.

Vrijstaand en tweekappers:

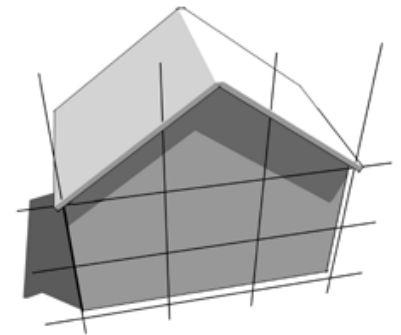
- Zadeldak of schilddak toepassen.
- Zowel dwarskap (haaks op de straat) als langskap (evenwijdig aan de straat) mogelijk.

Patiowoningen:

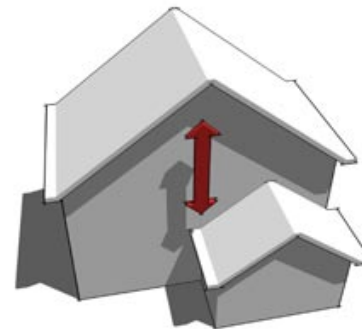
- Zadeldak of schilddak toepassen.
- Zowel dwarskap (haaks op de straat) als langskap (evenwijdig aan de straat) mogelijk.

Aan- en bijgebouwen:

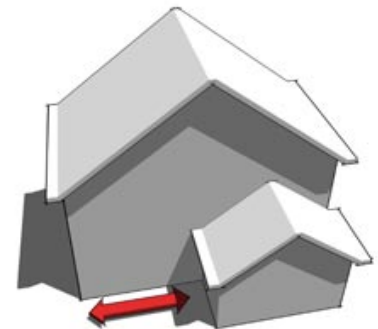
- Plat dak of kapvorm en hellingshoek overeenkomstig kapconstructie hoofdbouw.



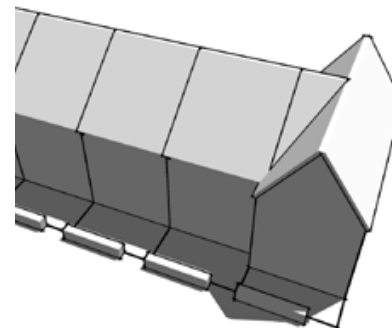
twee lagen met kap



duidelijk onderscheid hoofd- en bijbouw



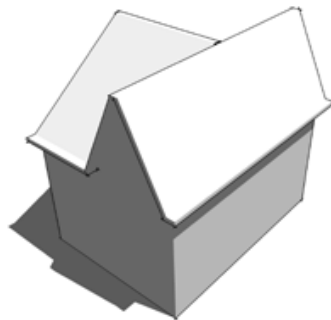
nadrukkelijk achter voorgevelrooilijn



dwarskap op hoekwoning

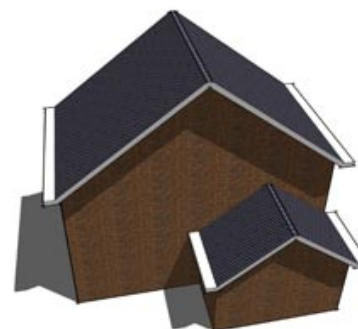


Bouwvorm



Bouwmassa

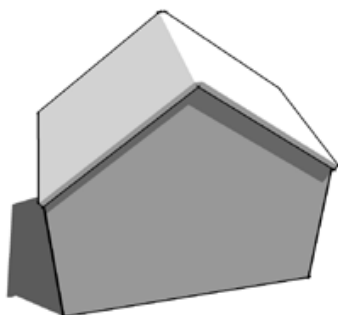
samengestelde bouwmassa's voor vrijstaande woningen en tweekappers



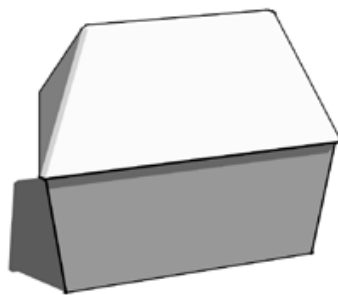
integraal onderdeel van het geheel

Aan- en bijgebouwen

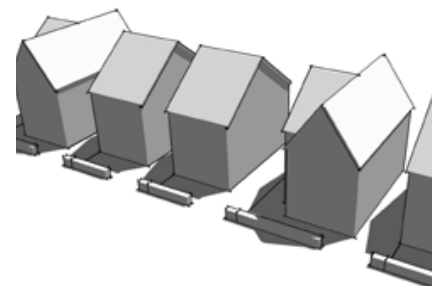
31



zadeldak



schilddak



geleding straatwand met dwars- en langskappen

Kappen

6. INSPIRATIEKADER

Gevelopbouw

Gevelindeling

- Evenwichtige gevelindeling waarbij de horizontale belijning in de gevel overheerst. Incidenteel is een vertikaal accent mogelijk.
- Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.
- Per afzonderlijke woning is de gevelindeling asymmetrisch.
- Mits ondergeschikt, is bijvoorbeeld ook een rond raam of toog mogelijk ter verbijzondering.
- De woning is te allen tijde gericht op de openbare ruimte, hoekwoningen hebben zodoende een tweezijdige oriëntatie (voldoende gevelopeningen en/of entree in zijgevel).
- Woningen zijn individueel herkenbaar.

Plasticiteit

- Toepassen van een bakgoot (geen mastgoot toegestaan).
- Bakgoot heeft een minimaal van overstek van 20 cm.
- Er zijn geen mastgoten of topgevels toegestaan.
- Een kopgevel in een aaneengesloten gevelwand bij voorkeur enkele steendikte(s) naar voren verspringend realiseren.
- De plasticiteit van de gevel kan verhoogd worden d.m.v. het toevoegen van zelfstandige elementen zoals een erker, balkon, dakkapel of uitstekende entreepartij mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.
- Dakkappen dienen een plat dak te hebben.

Detailering

- Toegepaste detaillering is sober en eenvoudig.
- Toepassen van een gemetselde borstwering op erkers.
- Toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk zoals rollagen, speklagen, afwijkend metselverband of metselwerk met reliëf is gewenst.
- Toepassen van sober maar duidelijk zichtbaar lijstwerk van natuursteen, beton of hout is gewenst zoals bijv. geprofileerd timmerwerk, decoratieve latij of draag-, aanzet- en sluitsteen.
- Toepassen van een gemetselde schoorsteen is gewenst.



hoekoplossing



incidenteel vertikaal accent



toepassing grote overstek



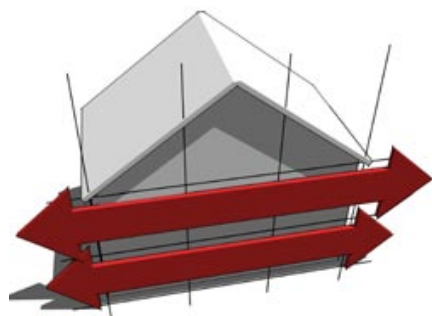
toepassing erkers en verspringende kopgevel



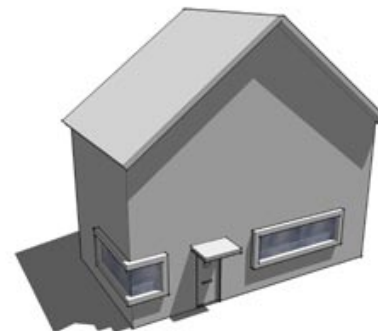
profilering in bakgoot en metselwerk



gemetselde borstwering op erker



horizontale belijning overheerst

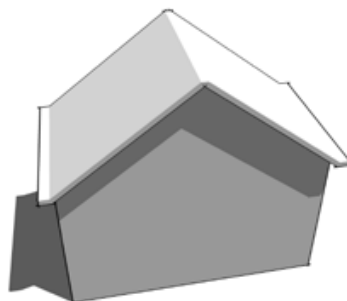


dubbele oriëntatie op hoeken

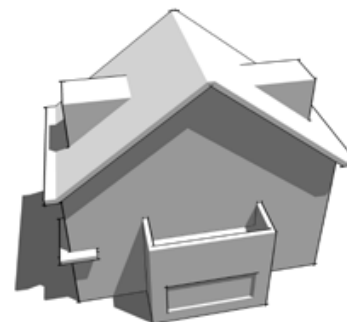
Gevelindeling



topgevel, mastgoot en gekapte dakkapel niet toegestaan



grote overstekken



mogelijke toevoegingen aan de gevel

Plasticiteit



rollaag in afwijkende tint



decoratieve latei, aanzet- en sluitsteen

Detailering

6. INSPIRATIEKADER

Materiaal- en kleurgebruik

Gevel

- Gevelmateriaal bestaat overwegend uit baksteen. Ondersgeschikte geveldelen in hout (of gelijkwaardig) mogelijk.
- Bij voorkeur geen strengpers baksteen toepassen.
- Geen trespa toepassen.
- Baksteen in roodbruine tint en/of zandkleurige tint (binnen afgebeeld spectrum).
- Schilderwerk in wit of gedekte kleuren.

Dak

- Toepassen van een gebakken keramische pan (of gelijkwaardig) voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is niet toegestaan.
- Dakpannen in antraciet of oranje-rood uitvoeren. Aaneengesloten rijwoningen en tweekappers zijn ofwel geheel antraciet dan wel geheel oranje-rood.

Erfscheiding

- Op de voorste perceelsgrens (grenzend aan de straat) een lage gemetselde erfscheiding toepassen die integraal onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel dan wel een lage bladhoudende haag aanplanten (minimaal 40 cm. hoog).
- Bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte of het landschap een erfscheiding toepassen die integraal onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel dan wel een bladhoudende haag of gaaswerk met klimplanten realiseren.



ondersgeschikte geveldelen in hout



gebakken, oranje-rode dakpannen of gelijkwaardig



referentiebeelden erfafscheidingen

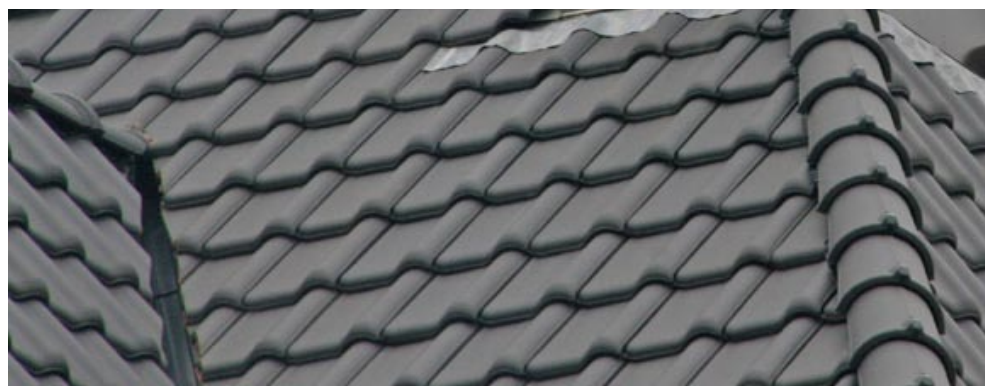
Materiaal- en kleurgebruik



referenties zandkleurige baksteen



referenties roodbruine baksteen



gebakken, antraciete dakpannen of gelijkwaardig



referentiebeelden erfafscheidingen

Gevel

Dak

Erfafscheiding

6. INSPIRATIEKADER

verbeelding principes

Straatbeeld

- In het plan wordt een hoge kwaliteit van het straatbeeld nagestreefd. Het is daarom van belang dat naast een verzorgde en gedetailleerde architectuur geen dissonanten in het straatbeeld voorkomen die afbreuk doen aan de hoge ambitie die in de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving wordt beoogd.
- Enkele van de beeldkwaliteitsprincipes die in de voorgaande criteria reeds beschreven staan en de potentie hebben om het straatbeeld negatief te beïnvloeden worden in deze paragraaf nog eens verduidelijkt door middel van de verbeelding op nevenstaande tekening van de specifieke plekken waar zij van toepassing zijn.
- In nevenstaande tekening wordt de gewenste oriëntatie van de woningen weergegeven. Daarbij is ook van belang de uitstraling en kwaliteit aan het straatbeeld. De erfafscheiding speelt hier een belangrijke rol in.





Rijke detaillering in gevel



Vrijstaande woning variatie in goothoogte



kapverdraaiing op hoek - gemetselde borstwering op erker - duidelijke bakgoot (overstek)

Referentiebeelden Leeuwerik III



Toevoeging in dakkapellen (plasticiteit) - oriëntatie



ondergeschikte houten geveldelen



Mogelijkheid rijwoningen 1 laag + kap - aandacht voor dubbele oriëntatie - duidelijke bakgoot (overstek)



Dubbele oriëntatie op hoeken



duidelijke overstek - afstemming gedekte kleur



duidelijke bakgoot (overstek)



Verbijzondering in de gevel



Variatie in straatbeeld, maar saamhorigheid in uitstraling, materiaal- en kleurgebruik



Rijke detaillering in gevel



Toevoeging in erker en dakkapellen (plasticiteit)



kapverdraaiing op hoek



Vrijstaande garage onderdeel van architectuur



Rijke detaillering - ondergeschikte houten geveldelen - kapverdraaiing op hoek - gemetselde borstwering op erker

*Referentiebeelden
Leeuwerik III*



Variatie in straatbeeld, maar saamhorigheid in uitstraling, materiaal- en kleurgebruik



plasticiteit in de gevel



Samenhang in rijwoning



duidelijke bakgoot (overstek) - lichte gevelsteen



Dubbele oriëntatie op hoeken



Integraal vormgegeven woning met garage





Toepassen van hoogteverschillen - referentiebeeld gebied A



Verhoogd knuppelpad door ruig gras - mogelijke inrichting als wadi - referentiebeeld gebied A

6. INSPIRATIEKADER

Openbaar groen en water

A

- Voor openbare ruimte (aangegeven met A) zijn er verschillende mogelijkheden aangegeven in de referentiebeelden om tot een passende sfeer en uitstraling te komen. Passend bij de locatie is een landschappelijke inrichting een voorwaarde.
- Hoogteverschillen, wateropvang (wadi's), speeltoestellen voor verschillende doelgroepen, een trapveldje kunnen onderdeel zijn van de inrichting.
- Onderdeel van de inrichting is de bomenstructuur van noord naar zuid. Deze structuur begeleidt de relatie en het zicht van de ruimten in het totale plan. (zie stedenbouwkundig plan)
- De openbare ruimte A en B vormen een samenhangend geheel in de inrichting het gebruik kan verschillend zijn.

B

- Deze ruimte wordt ingericht als erf. Er wordt geen doorgaande structuur toegestaan in het gebied. Een langzaamverkeersroute behoort wel tot de mogelijkheden.
- De openbare ruimte bestaat uit een goede verdeling tussen groen en verharding.
- Onderdeel van de inrichting is de bomenstructuur van noord naar zuid. Deze structuur begeleidt de relatie en het zicht van de ruimten in het totale plan. (zie stedenbouwkundig plan)
- Parkeren in deze ruimte is toegestaan.
- De openbare ruimte A en B vormen een samenhangend geheel in de inrichting het gebruik kan verschillend zijn.

C

- Deze ruimte wordt ingericht als erf. Er wordt geen doorgaande structuur toegestaan in het gebied.
- De openbare ruimte bestaat uit een goede verdeling tussen groen en verharding.
- Onderdeel van de inrichting is de bomenstructuur van noord naar zuid. Deze structuur begeleidt de relatie en het zicht van de ruimten in het totale plan. (zie stedenbouwkundig plan)
- Parkeren in deze ruimte is toegestaan (ongedwongen).
- De openbare ruimte C en D vormen een samenhangend geheel in de inrichting het gebruik kan verschillend zijn.

D

- Passend bij de locatie is een landschappelijke inrichting een voorwaarde.
- De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit groen.
- Onderdeel van de inrichting is de bomenstructuur van noord naar zuid. Deze structuur begeleidt de relatie en het zicht van de ruimten in het totale plan. (zie stedenbouwkundig plan)
- Parkeren in deze ruimte is toegestaan (zie stedenbouwkundig plan).
- De openbare ruimte C en D vormen een samenhangend geheel in de inrichting het gebruik kan verschillend zijn.

E

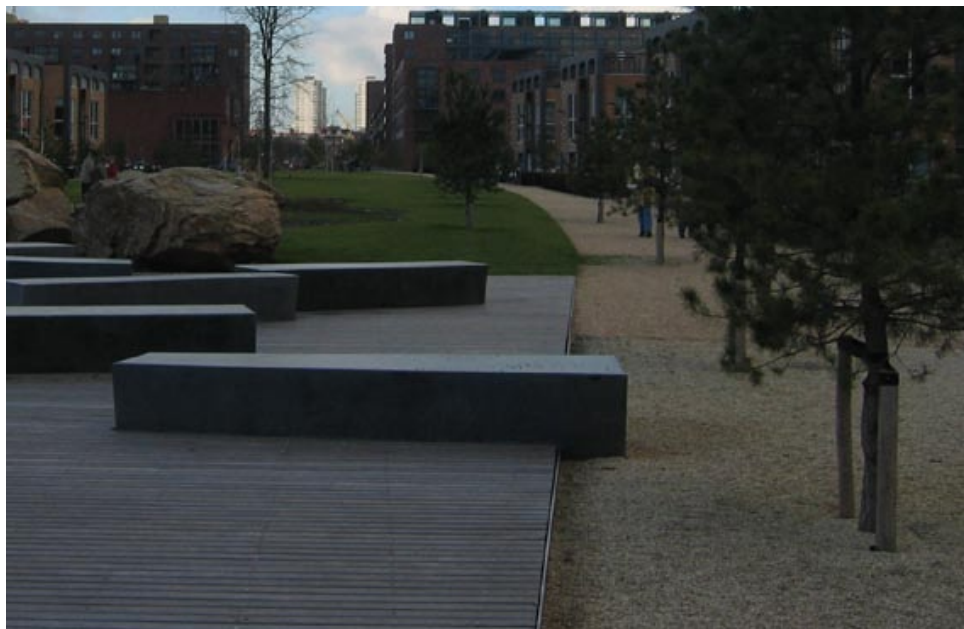
- Passend bij de locatie is een landschappelijke inrichting een voorwaarde.
- Gebied gaat fungeren voor waterretentie.



Schelpenpad door gemaaid gras - veel ruimte voor spelen - referentiebeeld gebied A



Natuurlijke inrichting van de speelplekken



Toepassen van diverse materialen - informele zitgelegenheden



Inrichten voor specifieke speelactiviteiten



Speelbelevissen op basis van zintuiglijke ervaringen



Informele routes



Informele routes - glooiend open parklandschap



Groene eilanden in verharding



herkenbare hoogteverschillen toepassen: gebruikers hebben eigen plek- referentiebeeld gebied C



parkeren onder bomen - referentiebeeld gebied D



geen hoogteverschillen toepassen: erfprincipe / shared space - referentiebeeld gebied C



hagen en leibomen als herkenbare groenstructuur - referentiebeeld gebied D



permanente retentievoorziening - referentiebeeld gebied E



brede bermen tussen voetpad en parkeren / rijbaan - referentiebeeld gebied F



tijdelijke retentievoorziening (wadi) - referentiebeeld gebied E



toegang tot erven over groene bestrating (grasbetontegel) - referentiebeeld gebied F

6. INSPIRATIEKADER

Verharding in de openbare ruimte

Zoals in het overzicht van bladzijde X duidelijk wordt heeft de inrichting een eigen karakteristiek en wordt d.m.v. het beeldkwaliteitplan ook voor het gebied naar een eigen architectuur gestreefd. Maar zoals in het beeldkwaliteitplan voor de architectuur ook op een mate van samenhang wordt gestuurd, wordt dat ook middels een beeldkwaliteitplan voor de inrichting gedaan. De inrichting sluit aan op de architectonische sfeer, maar dient tevens de sfeer met elkaar te verbinden tot een samenhangende woonbuurt.

Door het consequent toepassen van de maatvoering in de profielen en de bestratingsmaterialen wordt een rode draad gecreëerd. Het benadrukken van de groene structuren spelen een belangrijke rol in de sfeer van het betreffende architectonische beeld in samenhang met het landschap.

De gekozen materialen voor de verharding stralen kwaliteit uit en zorgen door hun kleurstelling voor een rustig beeld waarin de openbare ruimte toch goed leesbaar is. De verschillende functies (rijden, parkeren, verblijven) zijn duidelijk herkenbaar.

Verharding

Doorgaande rijbaan

- In het gehele plangebied: Keiformaat (KF)- betonstraatsteen, keperverband, kleur bruin / rood.

Erven

- In het gehele plangebied: Dikformaat (DF)- betonstraatsteen, keperverband, kleur lichte tint bruin.

Molgoten

- In het gehele plangebied: Dikformaat - betonstraatsteen, halfsteensverband 5 sterks, kleur bruin / rood.
- M.u.v. de erven: Dikformaat - betonstraatsteen, halfsteensverband 5 sterks, kleur lichte tint bruin.

Parkeerstrook

- In het gehele plangebied: Dikformaat - betonstraatsteen, elleboogverband, kleur zwartbruin.
- In het gehele plangebied als aanduiding van het parkeervak: Dikformaat - betonstraatsteen, rollaag, kleur lichte tint bruin (idem trottoir).

Trottoir

- In het gehele plangebied: Waalformaat (WF) - betonstraatsteen, halfsteensverband, kleur lichte tint bruin.

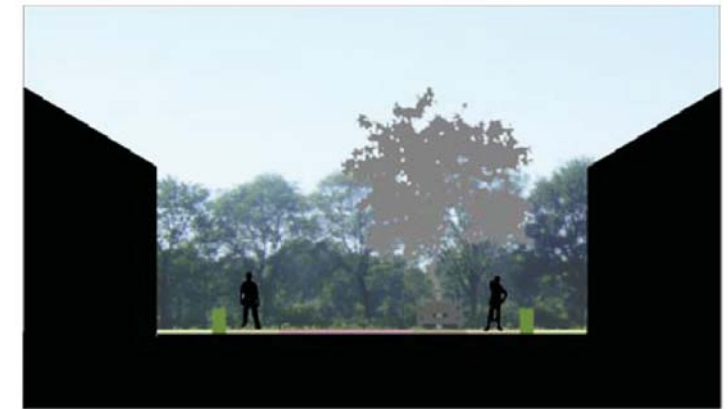
Banden

Opsluitbanden

- In het gehele plangebied tussen openbaar en privé: Beton, kleur grijs.
- Als scheiding tussen bestrating en groen.

Overrijdbare band

- In het gehele plangebied tussen de rijbaan en het trottoir langsparkeren: Beton, kleur grijs.



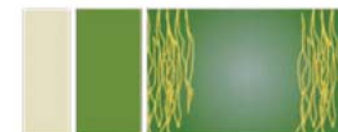
voetpad straat parkeren voetpad



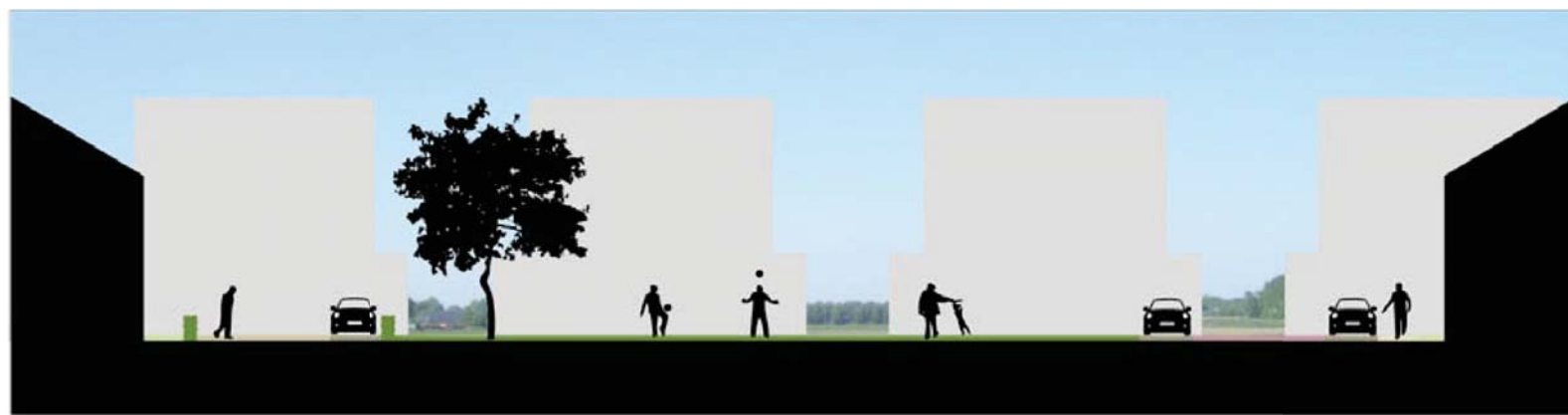
principe profiel
verlengde Lowerik



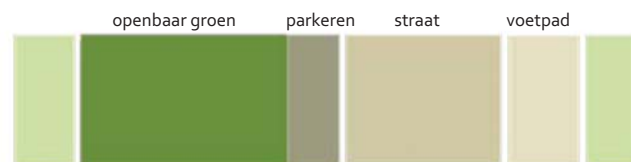
voetpad groenstrook waterretentie



principe profiel verlengde
Lowerik - retentie



principe profiel park



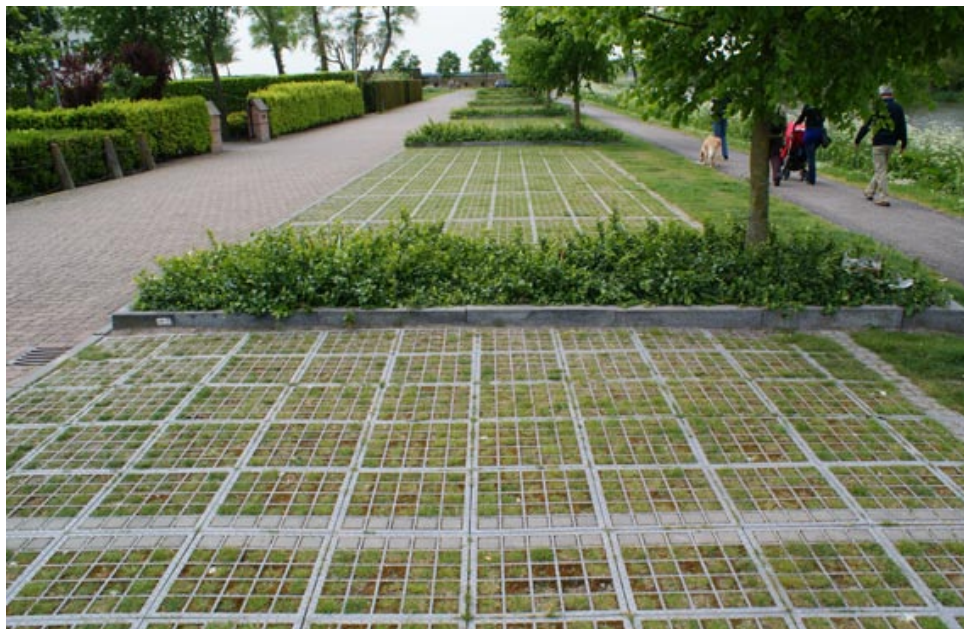
principe profiel straat
Noord - Zuid gericht



overrijdbare trottoirband: parkeren op straat / trottoir - referentiebeeld gebied B+C



overrijdbare band, parkeren op niveau trottoir - referentiebeeld oost - west straten



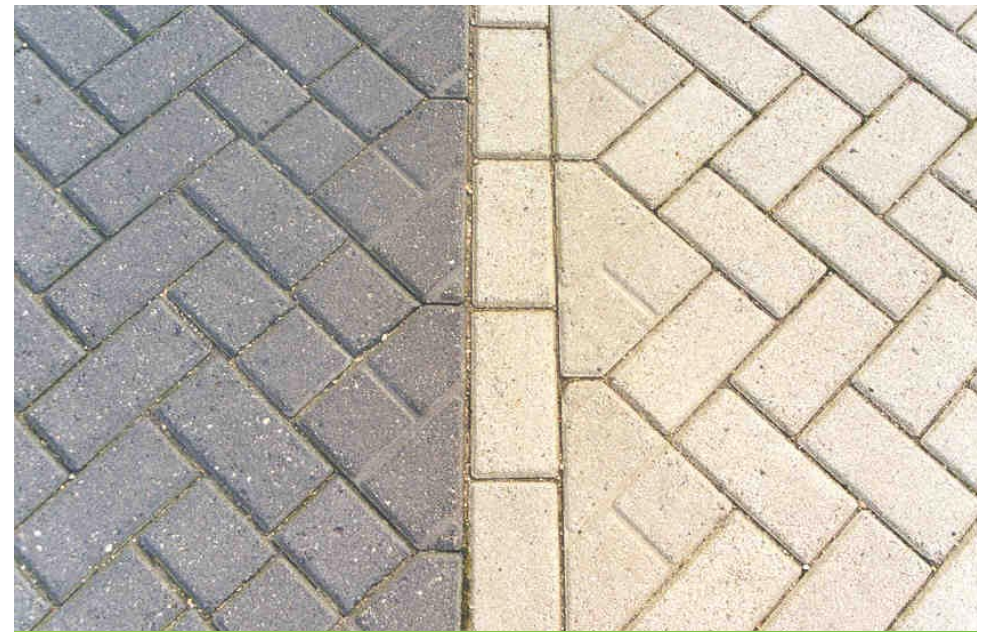
parkeren op het groen - referentiebeeld alle gebieden



overrijdbare band, parkeren op niveau trottoir - referentiebeeld oost - west straten



Herkenbare parkeerplaatsen donkere steen



scheiding tussen trottoir en parkeerplaatsen

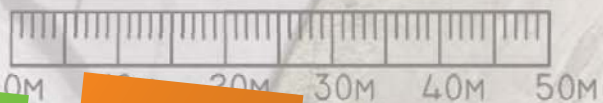


Parkeren in de erven - referentiebeeld gebied B+C



overrijdbare band tussen trottoir (waalformaat) en rijbaan (dikformaat)

URBAN JAZZ B.V.
SPEELHUISLAAN 68B
4815 CG BREDA
TEL. 06-12 75 02 32



WWW.URBANJAZZ.NL

@URBANJAZZDESIGN

Spaaneindsestraat