



# **Beukenhof Wijbosch**

**Stedenbouwkundig plan**

**Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en architectuur**



Dit beeldkwaliteit plan voor een woningbouwontwikkeling op het binnenterrein aan de Kerkstraat en naast de kerk van Wijbosch geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige, landschap en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de stedenbouwkundige, landschap en architectonische vormgeving. Het plan is een instrument, dat beoogt de negatieve gevolgen van de ontwikkelingen te reduceren en dat erop is gericht dat een gewenste ontwikkeling vorm krijgt binnen het gewenste beeld.

Per 1 juli 2004 kan welstandstoetsing alleen plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin welstandscriteria zijn geformuleerd. Voor gebieden die reeds in het bezit zijn van speciale kwaliteiten of voor gebieden die speciale kwaliteiten moeten krijgen, kan een beeldkwaliteit plan dienen als aanvullend gemeentelijk beleidskader voor de welstand. Het architectonische deel van het beeldkwaliteit plan zal als een aanvullend toetsingskader voor welstand dienen.

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van Wijbosch in de nabijheid van de kern van dit dorp. De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau haalbaar te maken is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelende partijen extra inspanning wordt gevraagd. Het gebied heeft een aantal kwaliteiten, die kenmerkend zijn voor een binnen gebied in een historische context. Streven is om deze kwaliteiten te versterken, zodat daarmee een basis ontstaat die inpassing van een nieuw woongebied stedenbouwkundig/landschappelijk goed aanvaardbaar maakt en die kan bijdragen aan een goede woonkwaliteit in het gebied.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteit plan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn, zoals verschijningsvorm, detaillering, materialisatie en kleur van het ontwerp. Dit hoeft niet per se voor het gehele plan hetzelfde te zijn. In het ontwerp is een drietal ensembles te herkennen, waarop wij hierna zullen ingaan. In dit beeldkwaliteit plan is voor deze drie bebouwingensensibles separaat de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

# Bestaande situatie



Pastorie



Het plangebied betreft een binnengebied, omsloten door de Kerkstraat ten zuiden, een vrijstaande woning met tuin ten westen, weilanden in het buitengebied ten oosten en tenslotte de begraafplaats van Wijbosch ten noorden. Het is een gebied in een historische context. De Kerkstraat biedt ontsluiting aan het plein voor de kerk, die vanuit het gebied duidelijk waarneembaar is. Het kerkplein kent een half verharding van grint. In het gebied naast de kerk staat de pastoriwoning welke in een ensemble met de kerk in de jaren vijftig van de vorige eeuw is gebouwd op de restanten van de, door de oorlog verwoeste, voormalige kerk en pastoriwoning. Kenmerkend voor het duo is het sterke stedenbouwkundige ensemble en de architectonisch harmonie.

Het terrein rond de kerk en pastorie is overwegend groen. Achter de kerk is thans het voormalige gemeenschapshuis "de Geut" gelegen. De opstallen dateren van begin 1970 en hebben, mede door de her-locatie van het gemeenschapshuis elders in Wijbosch hun functie verloren. De bouwfysische staat geeft geen aanleiding tot renovatie van het geheel en het ligt in de rede om tot herontwikkeling van dit gebied over te gaan.



Ensemble van pastorie en kerk; mooie baksteenarchitectuur



Muurtje rondom kerktuin

De ontsluiting van "de Geut" geschiedt aan de noordzijde van de kerk. In een nieuwe opzet van het gebied wordt deze ontsluiting van het achterterrein onwenselijk geacht, met name om er voor zorg te dragen dat de landschappelijke inpassing van kerk geen belemmering ondervindt van deze ontsluiting. Daarnaast vormt de ligging van de begraafplaats in onze ogen een beletsel. Ten aanzien van het huidige groen merken wij op dat er naar aanleiding van een grondige bomenanalyse door derden bij de verdere ontwikkeling rekening zal worden gehouden met de belangrijkste en daardoor te handhaven exemplaren.

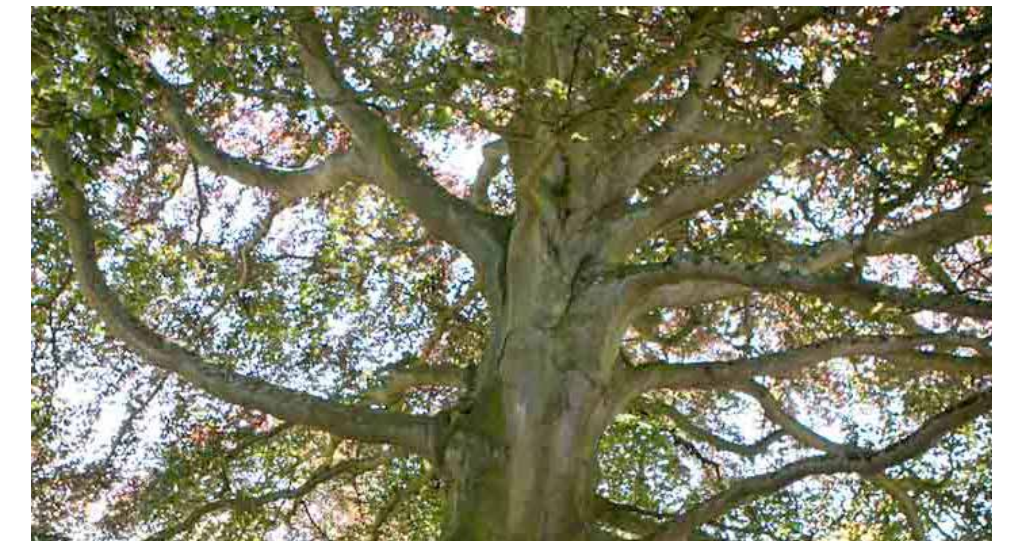
# Beeldkwaliteit stedenbouwkundige opzet en buitenruimte



Het concept van het stedenbouwkundig plan gaat uit van het creëren van een hofje achter de kerk. Kerk en Pastorie blijven één ensemble. Het hof daarachter vormt het tweede ensemble.

Kenmerkend voor klassieke hofjes is dat de voordeur rechtstreeks op het trottoir uitkomt, dat de architectuurstijl consequent is doorgevoerd en dat er veel interactie is tussen bebouwing en de openbare ruimte. Het hofje bestaat uit een mooie pleinachtige ruimte met veel groen.

De Beukenhof wordt de moderne variant op het hof. De Beukenhof wordt gebouwd rondom drie prachtige beuken, die voor een groot deel de sfeer in het hof gaat bepalen. De inrichting van de buitenruimte en architectuur straalt rust en eenvoud uit doordat het uitgaat van dezelfde materialen in dezelfde tinten, namelijk hout en gebakken klinkers. De auto's zijn als het ware te gast doordat de verharding als een doorlopend plein wordt vormgegeven.





Het voorlopig ontwerp behelst de conservatie van zowel kerk als de pastoriwoning, grotendeels in hun uiterlijke verschijningsvorm, waarbij de kerk een geheel nieuwe invulling krijgt in de vorm van 13 wooneenheden. Op de plaats van de te slopen locatie De Geut zal plaats ontstaan voor 15 grondgebonden woningen in verschillende woningtypes. De ontsluiting van dit achtergebied gebeurt door het aanleggen van een weg ten westen van de pastoriwoning, waardoor deze woning samen met de kerk een ensemble blijft vormen.

In de kerk is een 11-tal grondgebonden woningen geprojecteerd en een 2-tal appartementen. Alle bewoners maken gebruik van een hoofdentree, zijnde de voormalige entree van de kerk, en bereiken via een centrale passage de voordeuren.

Voor het achtergebied is voorzien in een hof structuur, waarbij het hof gesitueerd is rond 3 monumentale beukenbomen en deze de nodige leefruimte verschaft. Het in- en uitrijden geschiedt via een toegangsweg die om het hof voert en eindigt in een parkeercoffer.

Rond het hof zal aan de westzijde een 5-tal patiowoningen verrijzen, aan de noordzijde een 2-tal vrijstaande woningen en nog eens 2 patiowoningen en aan de oostzijde een 6-tal rijwoningen.



Binnen het plangebied kan een onderscheid gemaakt worden tussen een beeldkwaliteit voor de woningen rond 'Het Hof', die in 'De Kerk' en een voor de woningen die grenzen aan de Kerkstraat, te noemen 'Het Lint'.

## Het Hof

De 15 woningen rondom het plandeel 'Het Hof' dienen samen een sterk ensemble te vormen, rekening houdend met enerzijds de bestaande kerk en anderzijds met de naastgelegen landerijen en de bomen. Hiertoe dienen de architectonische uitgangspunten goed op elkaar afgestemd te worden. De uitstraling mag in onze ogen eigentijds zijn, maar niet te uitbundig vormgegeven. Het uiterlijk van de bebouwing in en rondom De Kerk mag daarbij niet in het gedrang komen. Er dient daarnaast ook aansluiting gezocht te worden met de groene omgeving en de te behouden, monumentale bomen.



Resumerend dient de beeldkwaliteit van 'Het Hof' ingetogen te zijn. Het lijkt ons passend het baksteen van de kerk, als basis voor de begane grond van alle woningen over te nemen en dit te combineren met houten of op hout gelijkende gevelgedeelten, hetgeen een natuurlijke uitstraling geeft. De kapvorm van het hoofdgebouw dient helder en enkelvormig te zijn; in het gehele plan te kiezen voor een lessenaarsdak. Samengestelde daken worden niet toegestaan. Aan- en bijgebouwen dienen plat afgedekt worden.

Toe te passen materialen zijn gebakken handvorm stenen in een donkere tint bruin, donkerrood, paars) en houten of op hout gelijkende gevelinvullingen met losse delen (geen plaatmateriaal) in de gedekte kleuren, donkergrijs, -groen of bruin. Voegwerk 10 mm terug liggend en alleen in mortel; grijs of antraciet. De dakhelling van de schuine daken dient te liggen tussen 15 en 35 graden. Schuine daken dienen met matte, gebakken pannen te worden gedekt in de kleur blauwgrijs gesmoord. Als alternatief voor de daken met een flauwere helling kan een membraanfolie worden gebruikt. In het gehele plan wordt het gebruik van PV-cellen op de schuine dakvlakken gestimuleerd.

Kozijnen, goten en dakranden dienen in hout of in op hout gelijkende materiaal uitgevoerd te worden gedekte tinten; donkergrijs of juist de kleur aan te nemen van het omliggende metselwerk of geveltimmerwerk. Dakranden en luifels dienen in plaatmateriaal uitgevoerd te worden; kleur licht- of middengrijs.

Voor de kopers van de vrije kavels in 'Het Hof' gelden dezelfde uitgangspunten zoals hierboven omschreven.





## De Kerk

De uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige Servatiuskerk wordt in onderhavig plan in hoofdlijnen gerespecteerd. Het dak en de gevels worden gerenoveerd en behouden hun kleur en materialisatie. De kozijnen (in de gevels en in het dak) zullen op de meeste plaatsen worden vervangen door aluminium met een ranke profilering in een donkergrijze kleur. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gestreefd de kozijnen terug liggend in de gevel de plaatsen en onnodige onderverdeling in raamgedeeltes te voorkomen.

De woningen op de begane grond worden uitgebreid met een enkel laags, plat afgedekt woonniveau. De invulling hiervan zal grotendeels bestaan uit aluminium puien. Voor de overige bekleding dient hout in een gedekt tint toegepast te worden. Onnodige overige toevoegingen aan de kerk dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

## Het Lint

De nieuw te bouwen woning langs de Kerkstraat kent andere uitgangspunten. De Kerkstraat heeft het karakter van een historisch lint, waardoor meer vrijheid geboden wordt voor een individuele invulling in geval van nieuwbouw of verbouwingen.

De bestaande karakteristieken van de bebouwing alhier, zoals het historische karakter (details, materialen), het individuele karakter, de morfologie (kappenlandschap) dienen hierbij wel gerespecteerd en zo mogelijk versterkt te worden. Voor het dak kunnen diverse vormen gebruikt worden als een zadeldak, schilddak of een hiervan afgeleide dakvorm. Wel dient de nokrichting haaks op de weg staan, teneinde de woning een duidelijkere toegang te laten zijn voor het nieuwe plangebied.

Voor het materiaal- en kleurgebruik van de gevels dient aansluiting gezocht te worden op het kleur- en materiaalgebruik voor het grootste deel van de directe omgeving. Glanzende of geglazuurde pannen worden daarentegen niet toegestaan. Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel of juist dezelfde kleur heeft: bij voorkeur antraciet, wit of crème. Aan- en bijgebouwen dienen plat afgedekt te worden.





Rijbaan



Trottoir



Parkeren

De verharding van de rijbaan bestaat uit een warm bruine kleur gebakken klinkers in keperverband/elleboogverband.

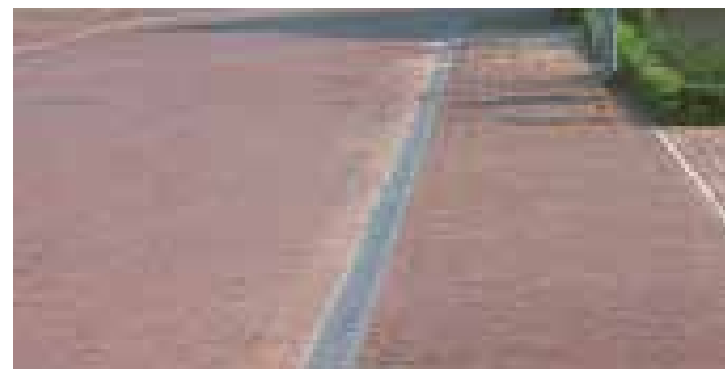
De verharding van het trottoir bestaat uit een gebakken klinker dikformaat in halfsteensverband. De kleur nagenoeg gelijk aan de kleur van de rijbaan.

Het trottoir wordt opgesloten met smalle zwart betonnen geleideband.

De privé-opritten van de woningen worden in dezelfde stenen als het trottoir uitgevoerd.

Het parkeren wordt zoveel als mogelijk op eigen terrein gesitueerd. Er worden in het hof 36 parkeerplaatsen op semi-openbaar terrein aangelegd. Het voorterrein van de kerk telt 9 semi-openbare parkeerplaatsen.

Het parkeren wordt subtiel aangeduid met markeringsstenen in een afwijkende kleur.







Privé tuinen en hagen



Te behouden bomen  
A= Beuk, B= Eik, C=Berk, D= Taxus. E=Ilex

In de boomeffect analyse uitgevoerd door Detiger Boomverzorging staat aangegeven welke bomen het waard zijn om te behouden en daarvoor de randvoorwaarde gegeven ten aanzien van de bebouwing en inrichting van de buitenruimte (Zie BEA voor toelichting en randvoorwaarde).

Op basis van dit rapport is het stedenbouwkundig plan en de buitenruimte ontworpen dusdanig dat de grote monumentale bomen in het plan behouden kunnen blijven. De belangrijkste zijn de twee groepen van drie beuken (A). Daarnaast een tweetal eiken, een tweetal berken, een taxus en enkele hulstbomen.

De berk C2 en de Ilex dienen nader ingemeten en beoordeeld te worden in het kader van het tuinplan.

Aan de noordrand staat een aantal doorgeschoten oude beukenhagen. Deze beukenhagen willen wij behouden (A1) en verplaatsen (A2) naar de rand van het perceel.

De erfafscheidingen aan de openbare zijde van het hof zijn beukenhagen. Type A tot 80 cm hoogte. Type B tot maximaal 150 cm hoogte. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte worden voorzien van hederaschermen (C).



# Monumentale beuken (de twee drie-eenheden)



Vlonders als paden rondom beuk



Beukentuin met vlonder, bankjes en hekje

De grote beuk in het hart van de beukenhof bestaat feitelijk uit drie bomen. Uit de boomeffect analyse zijn de randvoorwaarde voortgekomen voor de bouw en inrichting ten einde de beuken optimale groeiomstandigheden te geven. De kroon heeft een diameter van 24 meter. Daarbinnen mag niets aan de grond gedaan worden. De boomkran is ruim rondom de kroon opgezet. De boomtuin bestaat uit de ongeroerde grond met daaraan toegevoegd een kruidenlaag en stinzenplanten. Door de tuin is een pad opgenomen van vlondermateriaal die zweeft boven de boomwortels. In de vlonder is een bank geïntegreerd. Rondom de boomtuin is een hekje geplaatst met het motief van een beukenblad en de naam "Beukenhof".

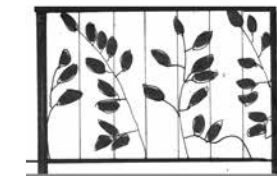
Aan de rand van het terrein aan de zijde van de begraafplaats staan drie beuken. Deze beuken vallen deels in de privétuinen van de toekomstige bewoners. Onderzoek heeft uitgewezen dat de wortels vooral aan de begraafplaatszijde aanwezig zijn.

Om de wortels duurzaam te beschermen en de tuin toch bruikbaar te laten zijn wordt een zwevende vlonder gemaakt boven het maaiveld en de wortels. Hierdoor ontstaat er bruikbare leefruimte onder de beuken. Het houten schuurtje dient tevens zwevend boven de wortels geplaatst te worden.

Geïntegreerde bank en vlonder rondom boom



Vlonder in tuin rondom de beuk

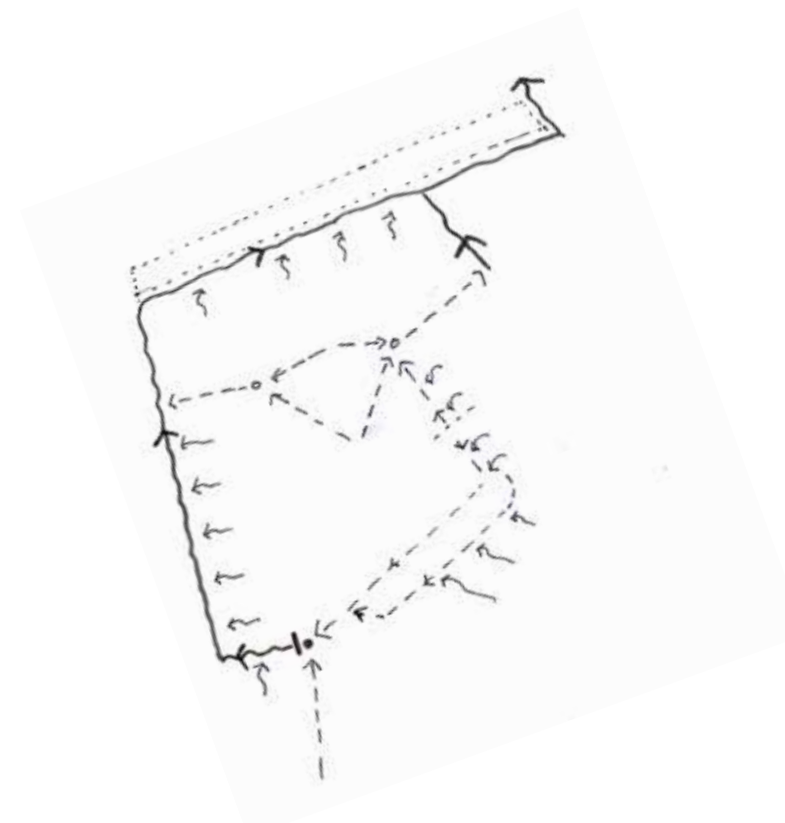
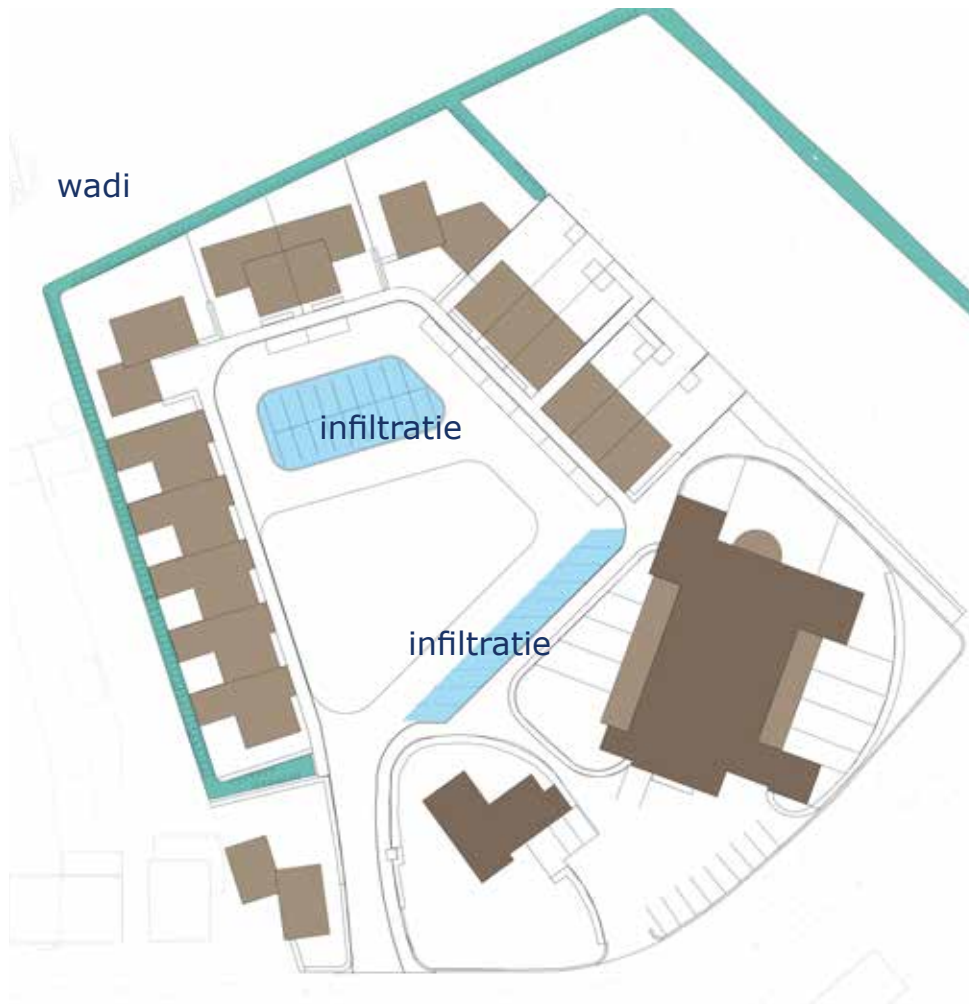


Houten schuurtje met bank op vlonder

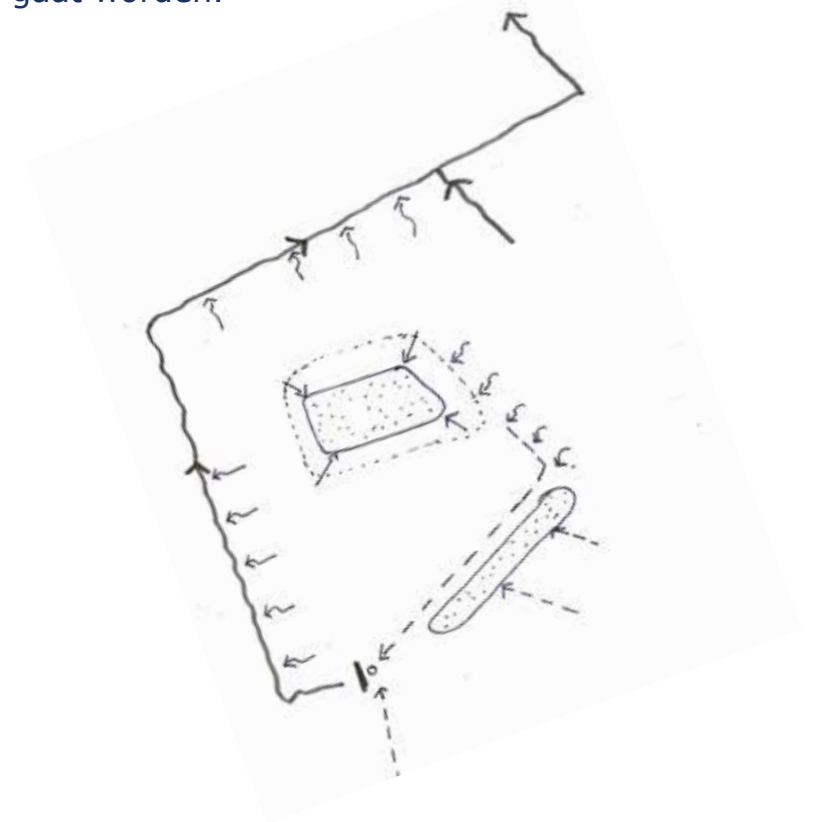


# Principes afwatering

## Afwaterings opties wadi en infiltratie



Optie 1 oppervlakkige afwatering



Optie 2 deels in wadi, deels infiltreren



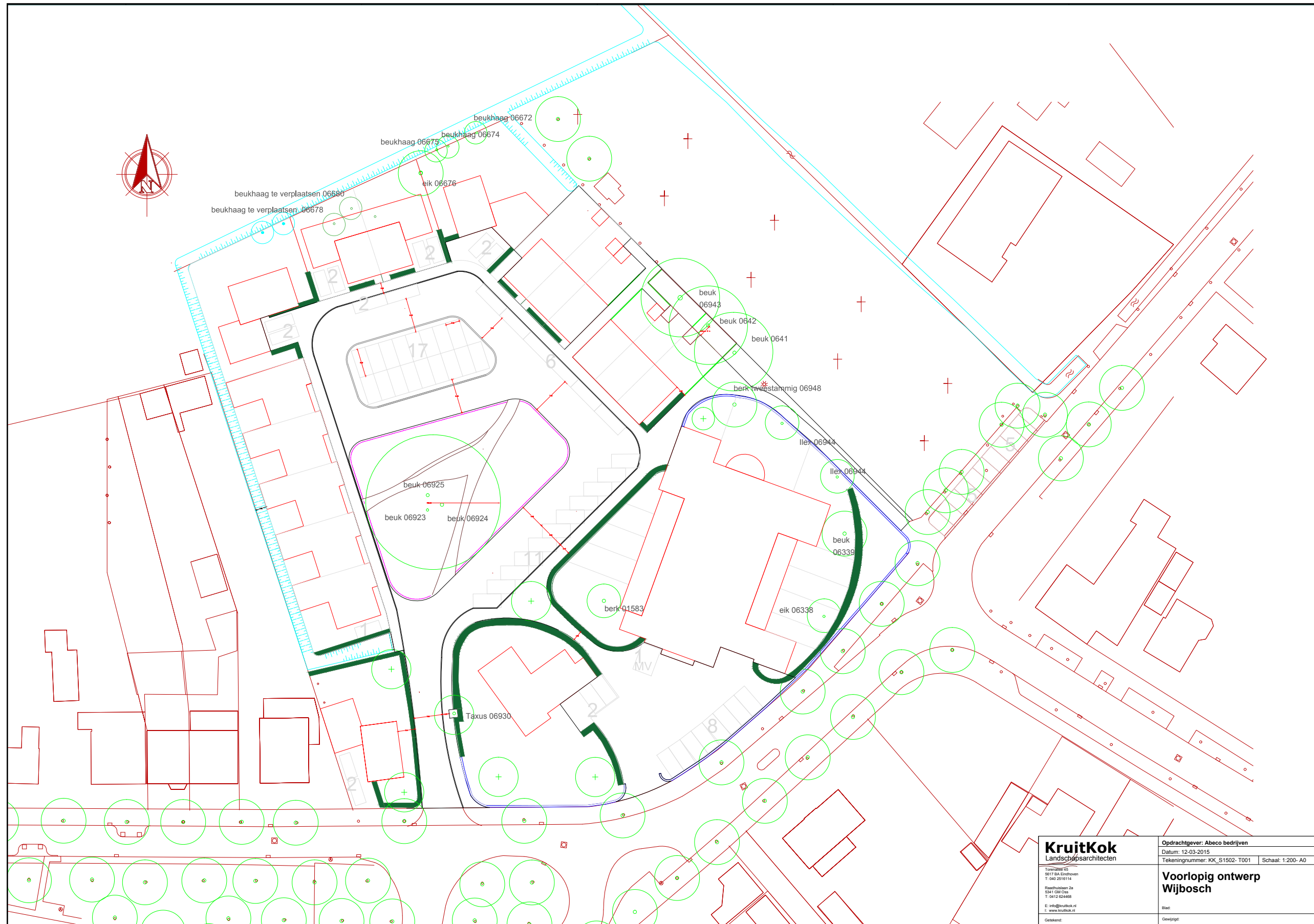
Wadi



Open goten



Waterpasserende gebakken klinker met speciale fundering



Opdrachtgever:  
Contactpersoon:

Abeco bedrijven  
Jeroen Bestebreurtje

Ontwerp stedenbouwkundige plan/buitenruimte:  
Projectarchitect:  
Ontwerpteam:

KruitKok Landschapsarchitecten  
Esther Kruit  
Esther Kruit, Mariëlle Kok

Adres:

Eindhoven  
Strijp-S SWA 4.013  
Torenallee 45  
5617 BA Eindhoven  
040-2516114  
www.kruitkok.nl  
esther@kruitkok.nl

website:  
email :

Ontwerp stedenbouwkundig plan/architectuur:  
Projectarchitect:

Woudstra Architecten B.V.  
Steven Woudstra

Adres:

Hoofdstraat 150  
5481 AJ Schijndel  
073-5430223  
woudstra@woudstra-architecten.nl

Printdatum: 27-03-2015



