

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan Berkel Enschoot Gemeente Tilburg



juni 2008

In opdracht van:
Meyer Bouwontwikkeling
van Wijnen projectontwikkeling Zuid b.v.
Roozen van Hoppe



Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschoot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschtsebaan Berkel Enscht Gemeente Tilburg



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschtsebaan
Berkel-Enscht Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

Inhoud:

1 Inleiding achtergronden en kaders

2 Plankaart beeldkwaliteit

3 Planonderdelen

- 3.1 Kantoorvilla's bij dorpsentree
- 3.2 Bedrijfsbebouwing
- 3.3 Statige woningen
- 3.4 Bescheiden woningen
- 3.5 Woon(werk)kavels langs dorpslinten
- 3.6 Basisschool
- 3.7 Seniorenwoningen
- 3.8 Vrije kavels

4 Algemene aandachtspunten

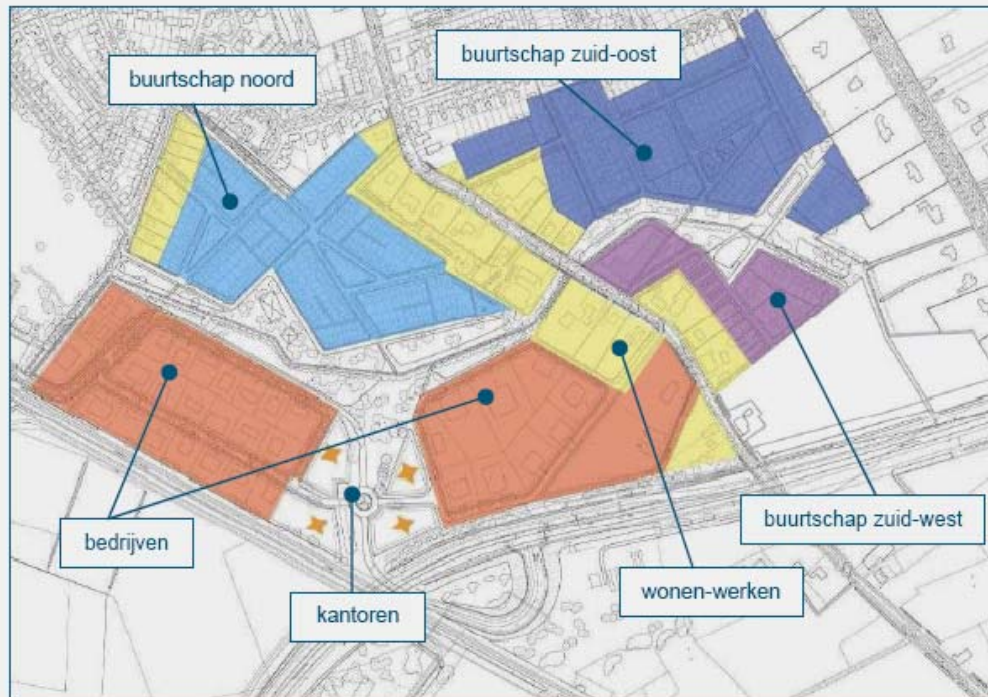
- 4.1 Participatie en opties
- 4.2 Belangrijkste punten uit de "gereedschappskist dorps bouwen"
- 4.3 Relatie met de welstandsnota
- 4.4 Overig

5 Proces en overleg

1 Inleiding achtergronden en kaders

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het verkrijgen van een wijk met een dorpse sfeer, die aansluiting vindt bij de identiteit, het karakter en de publieke beleving van het dorp Berkel-Enschot.

Op bijgevoegde kaart staat aangegeven op welk gebied het Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschoetsebaan betrekking heeft.



In dit gebied worden ongeveer 360 woningen, een basisschool en ongeveer 8,5 ha bedrijventerrein gerealiseerd.

In het beeldkwaliteitsplan, wordt gelet op het beoogde dorpse woonmilieu, een grote variatie en individualiteit in architectuur nagestreefd.

Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat bij een aanzienlijk deel van de woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap of mede opdrachtgeverschap. Het is uitgangspunt dat individuele wensen zoveel mogelijk ruimte kunnen krijgen.

Daarom is het beeldkwaliteitsplan bewust niet te gedetailleerd van opzet. Het beperkt zich tot het aangeven van kaders die als waarborg dienen voor de collectieve ruimtelijke kwaliteit.

Visie

Het plan voor de Enschoetsebaan krijgt een dorpse signatuur. De beoogde dorpse architectuur is geen ver doorgevoerde academische abstractie maar een sfeer die direct

aansluit bij de lokale traditie en beleving en herkenbaar is voor de toekomstige bewoners
Hierbij is uitgegaan van de volgende beginselen:

- verscheidenheid
- wonen naar het openbare leven (de straat)
- herkenbaarheid
- aspecten van lokale cultuurtraditie zijn herkenbaar
- menselijke maat is de dominante ontwerpmaat
- harmonie tussen gebouwen
- duurzaam – lange termijn waarde
- deugdelijke materialen
- decoratie speelt een rol
- vakmanschap is herkenbaar
- er wordt gebouwd aan een gemeenschap

Kaders

Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van bestaande stukken ter ontwikkeling van het plangebied Overhoek Enschootsebaan.

Documenten die ten grondslag liggen aan dit beeldcoördinatieplan zijn:

- Gereedschapskist dorps bouwen van de gemeente Tilburg (juli 2004)
- VO Verkavelingsplan MTD landschaparchitecten mei 2007
- Ruimtelijke onderbouwing Enschootsebaan.

Op een aantal punten is het beeldkwaliteitskader afwijkend van het VO of de gereedschapskist. In dat geval is het beeldkwaliteitskader leidend.

Het beeldkwaliteitsplan is leidend v.w.b. het toegestane bouwvolume (goot- en bouwhoogte). Daarnaast moeten bouwplannen voldoen aan de bebouwingsregels in de Ruimtelijke Onderbouwing Enschootsebaan.

foto's omgeving



2 Plankaart beeldkwaliteit

Op de indicatieve kaart beeldkwaliteit worden diverse typen bebouwing onderscheiden. In hoofdstuk 3 worden regels gegeven voor de vormgeving van deze gebouwen. onderverdeeld naar de volgende categorieën:.

- Kantoorvilla's bij de dorpsentree
- Bedrijfsbebouwing
- Statige woningen in de buurtschappen (projectmatige woningbouw, deels mede opdrachtgeverschap)
- Bescheiden woningen in de buurtschappen (projectmatige woningbouw, deels mede -opdrachtgeverschap)
- Woon-werkkavels langs de dorpslinten
- Basisschool
- Seniorenwoningen (collectief opdrachtgeverschap)
- Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap).

Belangrijk uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is het onderscheid dat in de buurtschappen wordt gemaakt in 'statige' woningen (rood) en 'bescheiden' woningen (grijs).

Het gaat hierbij niet alleen om de architectuur van de woningen maar ook om het volume. Essentieel voor het dorpse karakter is dat een aanzienlijk deel van de woningen met een lage goot wordt uitgevoerd. In het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat tenminste 66 procent van de bescheiden woningen in een straatwand met een lage goothoogte (een - anderhalve bouwlaag) moet worden gebouwd. Het beeldkwaliteitsplan is leidend v.w.b. het toegestane bouwvolume (goot- en bouwhoogte). De bouwvelop uit de ruimtelijke onderbouwing is uit oogpunt van flexibiliteit juist bewust zeer ruim gehouden.



Doorgaans beschikken de woningen in het plan Enschede over een redelijke voortuin met wisselende diepte. Plaatselijk (bij de donkergroene kavels) is het toegestaan de woningen dicht op de straat te bouwen. Hiermee wordt een grotere variatie in de voorgevelrooilijn beoogd, wat bijdraagt aan het dorpse karakter van de bebouwing. Deze woningen kunnen worden uitgevoerd met een privé stoep als buffer tussen openbaar en privé.

In het gebied zijn twee markante punten die uit het oogpunt van beeldkwaliteit bijzondere aandacht vragen, te weten de groene entree van het bedrijventerrein met kantoorvilla's en het zicht op de eerste woningen van het dorp vanaf deze entree. Het ontwerp van de gebouwen rond deze punten dient voor de betrokken architecten als een samenhangende

ontwerpopgave te worden gezien.



architectenbureau visser en bouwman bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

legenda

kavelaanduiding



kantoren bij wijkentree: paragraaf 1

bedrijfsbebouwing: paragraaf 2



lichtgroene kavels met voortuinen

donkergroene kavels
smalle voortuinen (vooruitgeschoven rooilijn)

rode woningen: statige
woningen buurten: paragraaf 3

grijze woningen: bescheiden
woningen buurten: paragraaf 4



gele kavels: dorp linten

nieuwe woningen langs
dorp linten: paragraaf 5

bestaande woningen
langs dorp linten



basisschool
paragraaf 6



seniorenwoningen
paragraaf 7



architectenbureau visser en bouwman bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschoot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

3 Planonderdelen

3.1 Kantoorvilla's bij dorpsentree

Situering van de gebouwen

- Vrijstaande gebouwen in een parkachtige omgeving.

Massa en vorm

- Samengestelde bouwmassa

Gevel karakter

- De architectuur vormt een eigentijdse interpretatie van parkachtige kantoorvilla's met een vergelijkbare monumentaliteit (geen zgn retrostijl).
- De kantoorgebouwen hebben qua architectuur en stijkenmerken een onderlinge verwantschap.

Detaillering en materiaal

- Materialisering levert een bijdrage aan de parkachtige setting.
- Er zijn geen vlakke platen zichtbaar als aftimmering. Er wordt extra zorg besteed aan de overgangen van gevel naar dakvlak.

Erfscheiding

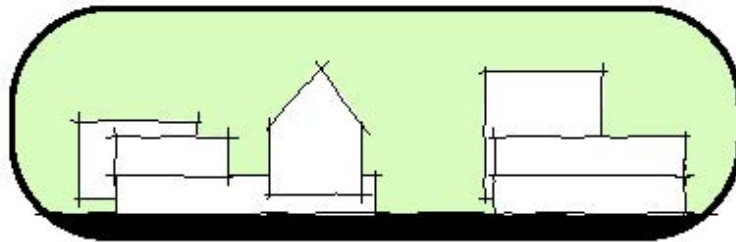
- Lage beukhagen afgewisseld met een ontworpen kavelentree die bij de bebouwing past.

Reclameuitingen

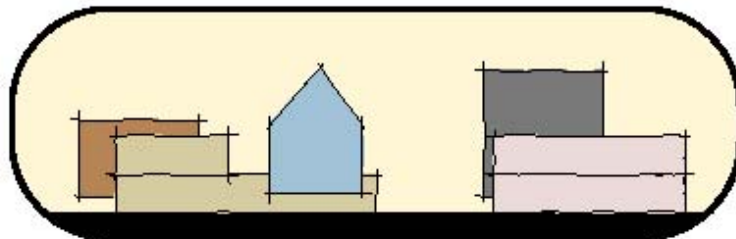
- Reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding.
- Het logo en de bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen en terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen.
- Logo en bedrijfsnaam staan op borden in de tuin maximaal 120 cm hoog of geïntegreerd in de erfscheiding, één bord per kavel.
- Er wordt een standaard reclame-uiting ontworpen die in de vergunning wordt meegenomen. Geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen of lichtcouranten.

paragraaf 3.1 kantoren bij wijkentree

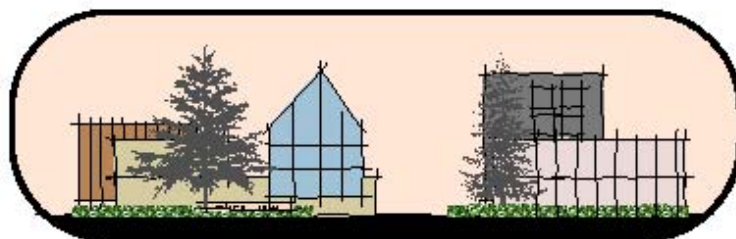
massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau visser en bouwman bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.1
referenties kantoren bij wijkentree



3.2 Bedrijfsbebouwing

Situering van de gebouwen

- Er is altijd een groenstrook van minimaal 5 meter tussen het bedrijfsgebouw en de openbare weg.
- Er staat één gevel in de rooilijn.

Massa en vorm

- Gebouwen hebben een plat dak, een flauwe kap, een sheddak of een samengestelde kap. Toepassing van een gevarieerd, kleinschalig dakenlandschap wordt aanbevolen.
- Bij gebouwen met een plat dak is een bouwhoogte toegestaan van ten hoogste 8 meter. Deze hoogte mag alleen worden overschreden tbv het dakenlandschap (bv indien een kap, sheddak of samengestelde kap wordt gemaakt).

Gevelkarakter, detaillering en materiaal

- Vlakke gevelplaten komen niet voor. Doorgaans wordt gewerkt met donkere stalen geprofileerde gevelplaten (kleur: donkergrijs of zwart). Kozijnen en deuren (overheaddeuren) zijn in de tint van de gevelplaten.
- De naar de openbare weg gekeerde gevel bestaat uit een compositie van metselwerk en profielplaat. Het metselwerk steekt enigszins voorbij de zijgevels uit. Het metselwerk is hier minimaal 3 en maximaal 7 meter hoog. Ten minste 50 procent van het gevelvlak wordt uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk is van een donkerrode handvormsteen. Kozijnen hierin hebben een compositie gebaseerd op een vierkant en zijn wit.
- Bij straathoeken dient de hoofdbebouwing een dubbele oriëntatie te hebben (twee naar de openbare weg gekeerde gevels).

Erfscheidingen

- Hekwerken worden doorgaans uitgevoerd als spijlenhekwerk aan de straatzijde en als spijlenhekwerk of rasterhekwerk aan secundaire zijden. Bewegende delen, zoals schuif- of draaihekwerken worden in dezelfde vormgeving uitgevoerd.
- Hekwerken en rolpoorten worden in de gevelrooilijn geplaatst.
- Hekwerken dienen in zwarte of antraciet kleur te worden uitgevoerd.
- Aanbevolen wordt om de hekwerken te camoufleren met groenvoorzieningen.
- Gaashekwerken zijn aan de straatzijde niet toegestaan. Aan de spoorzijde dient deze te zijn voorzien van beplanting om het achterzijde van het bedrijf aan het zicht te onttrekken.

Reclame en verlichting

- Reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding, maximaal één per kavel.
- Het logo en de bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen en terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen.
- Logo en bedrijfsnaam dienen in het gevelvlak aangebracht te worden, niet breder dan 50 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 75 cm.
- Er wordt een standaard reclame-uiting ontworpen die in de vergunning wordt meegenomen. Geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen of lichtcouranten. Er is in de avond/nacht zo min mogelijk lichthinder naar de woonbebouwing

Erfinrichting

- Geen opslag van goederen of parkeren buiten de gevelrooilijn.
- Opslag dient bij voorkeur inpandig of niet zichtbaar van de openbare weg opgelost te worden.

Daklandschap

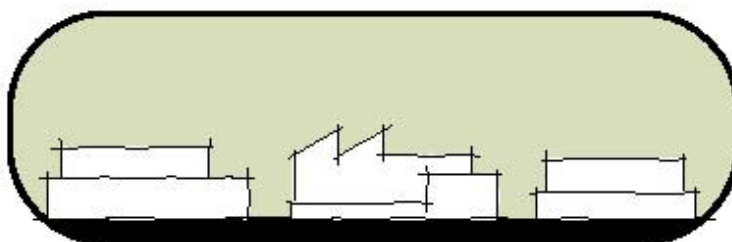
- Het dak is zichtbaar vanaf de openbare weg. Er dient dus een dakplan gemaakt te worden als ware het een gevel.

paragraaf 3.2
bedrijfsbebouwing

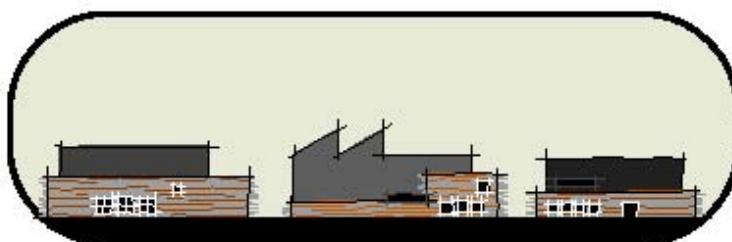


layout

massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.2

referenties bedrijfsbebouwing



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

3.3 Statige woningen in buurtschappen

Statige woningen komen voor op plaatsen die op de plankaart beeldkwaliteit rood zijn aangeduid.

Kenmerken

- De vormgeving van de verschillende bouwdelen heeft als belangrijkste kenmerk dat er variatie ontstaat. Stijlkeuze wordt niet als een "saus" over straten of buurten uitgegoten. Zowel in bouwvolume als in stijluiting wordt zoveel mogelijk variatie nagestreefd met een dorps karakter. Dit principe dient de beleving vanuit een bewonersperspectief en de mogelijkheid om zoveel mogelijk vrijheid hebben voor aanpassingen aan de woning.
- goothoogte tussen de 3 en 6 meter plus kap, het worden "rijzige" woningen
- gevel met duidelijk front, gericht op openbare ruimte
- dakhelling minimaal 40 graden
- markante, rijke architectuur
- eenvoudig hoofdvolume
- aankappingen mogelijk
- hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie met bijvoorbeeld een zijentree

Gevel karakter

- Horizontale raampartijen worden vermeden.
- In kopgevels wordt rekening gehouden met de diagonale verhouding (bij dakhelling van 53 graden krijgen de ramen een verhouding van 3-4).
- Seriematigheid van woningen wordt vermeden.

Detaillering en materiaal

- Gevels worden gemaakt van een donkerrode handvorm baksteen, gecementeerde baksteen of wit gekeimde baksteen. Gevels kunnen ook van hout gemaakt worden, echter kleuren zijn dan donker en mat.
- Daken zijn van keramische dakpannen, in de kleur terracotta of blauw gesmoord. Een rieten kap is ook mogelijk.
- Er zijn geen vlakke platen zichtbaar als aftimmering. Gootomtimmering, indien aanwezig, is traditioneel met profiellatten. Goten kunnen ook worden uitgevoerd als zinken mastgoot.
- Eventuele detailleringen in de gevel zijn geïnspireerd op de locale architectuurtraditie (bv siermetselwerk, plinten, accentuering van raam- en deurkozijnen, luiken, ornamenten).

Uitbreidingsopties

Bewoners kunnen kiezen uit verschillende typen aan- en uitbouwen die voor de woningen zijn meeontworpen. Ook voor wat betreft de indeling van de gevel worden de bewoners keuzes aangeboden. Deze optie's kunnen nadrukkelijk een rol spelen in de variatie van het gevelbeeld.

Dakkapellen

Speciale aandacht is er voor dakkapellen. In een dorpse omgeving is de dakkapel bij uitstek het middel om flexibiliteit en eigenheid aan een woning te geven. Dakkapellen moeten in relatie met de woning en de gevels worden ontworpen. Er worden geen brede vlakke platen toegepast; er moet zorgvuldig worden gedetailleerd met bijvoorbeeld profiellatten.

Erfscheidingsgrenzen grenzend aan het openbaar gebied

- Bewoners kunnen kiezen uit de aanplant van een haag of vooraf voor het plangebied ontworpen erfscheidingsgrenzen (ongeveer 5 typen).



- Voortuinen: Beukenhaag, ligusterhaag, muurtje of spijlenhek.
- Zijtuinen: Beukenhaag, ligusterhaag, taxushaag, muur of houten schutting.
- In het inrichtingsplan voor de woonomgeving wordt aangegeven welk type toegestaan is.

Bergingen en garages

- Bewoners kunnen kiezen uit verschillende typen bergingen en garages die voor het plangebied zijn ontworpen.
- Bergingen en garages staan bij diepe tuinen bij voorkeur los van de

hoofdbebouwing.

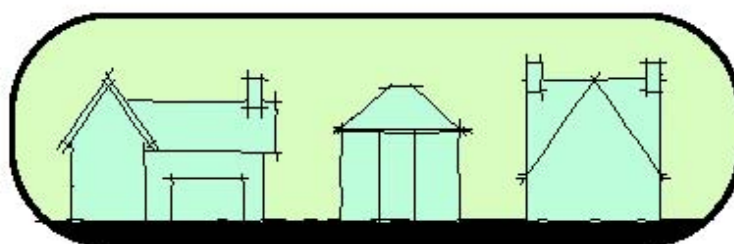


architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.3 statige woningen

massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschoot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.3

referenties statige woningen



3.4 Bescheiden woningen in buurtschappen

Statige woningen komen voor op plaatsen op de plankaart beeldkwaliteit grijs zijn aangeduid.

Kenmerken

- De vormgeving van de verschillende bouwdelen heeft als belangrijkste kenmerk dat er variatie ontstaat. Stijlkeuze wordt niet als een “saus” over straten of buurten uitgegoten. Zowel in bouwvolume als in stijluiting wordt zoveel mogelijk variatie nagestreefd met een dorps karakter. Dit principe dient de beleving vanuit een bewonersperspectief en de mogelijkheid om zoveel mogelijk vrijheid hebben voor aanpassingen aan de woning.
- Goothoogte één of anderhalve bouwlaag voor tenminste 66 % van de gevellengte van een totale straatwand (exclusief de “statige” woningen). Goothoogte overige woningen ten hoogste 6 meter.
- dakhelling bij voorkeur op 3-4 (=53 graden) in ieder geval tussen 47 en 63 graden
- Eenvoudig hoofdvolume
- Aankappingen mogelijk
- Ingetogen architectuur
- Geen overstekken

Gevel karakter

- Horizontale raampartijen worden vermeden.
- In kopgevels wordt rekening gehouden met de diagonale verhouding (bij dakhelling van 53 graden krijgen de ramen een verhouding van 3-4).
- Seriematigheid van woningen wordt vermeden.

Detaillering en materiaal

- Gevels worden gemaakt van donkerrode baksteen, gecementeerde baksteen of wit gekeimde baksteen. Gevels kunnen ook van hout gemaakt worden, echter de kleuren zijn dan donker en mat.
- Daken zijn van keramische dakpannen, in de kleur terracotta of blauw gesmoord. Een rieten kap is ook mogelijk.
- Goten worden uitgevoerd als zinken mastgoot.
- Eventuele detailleringen in de gevel zijn geïnspireerd op de lokale architectuurtraditie (siermetselwerk, plinten, luiken).

Uitbreidingsopties

Bewoners kunnen kiezen uit verschillende typen aan- en uitbouwen die voor de woningen

zijn meeontworpen. Ook voor wat betreft de indeling van de gevel worden de bewoners keuzes aangeboden. Deze optie's kunnen nadrukkelijk een rol spelen in de variatie van het gevelbeeld.

Dakkapellen

Speciale aandacht is er voor dakkapellen. In een dorpse omgeving is de dakkapel bij uitstek het middel om flexibiliteit en eigenheid aan een woning te geven. Dakkapellen moeten in relatie met de woning en de gevels worden ontworpen. Er worden geen brede vlakke platen toegepast; er moet zorgvuldig worden gedetailleerd met b.v. profiellatten.

Erfscheidingsgrenzen grenzend aan het openbaar gebied

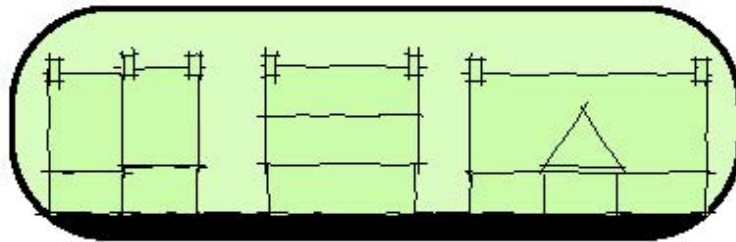
- Bewoners kunnen kiezen uit de aanplant van een haag of vooraf voor het plangebied ontworpen erfscheidingsgrenzen (ongeveer 5 typen).
- Voortuinen: Beukenhaag, ligusterhaag, muurtje of spijlenhek.
- Zijtuinen: Beukenhaag, ligusterhaag, taxushaag, muur of houten schutting.
- In het inrichtingsplan voor de woonomgeving wordt aangegeven welk type toegestaan is.

Bergingen en garages

- Bewoners kunnen kiezen uit verschillende typen bergingen en garages die voor het plangebied zijn ontworpen.
- Bergingen en garages staan bij diepe tuinen bij voorkeur los van de hoofdbouw.

paragraaf 3.4 bescheiden woningen

massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.4

referenties bescheiden woningen



paragraaf 3.4

referenties bescheiden woningen



paragraaf 3.4

referenties bescheiden woningen



3.5 Woon(werk) kavels langs de dorpslinten

Langs de Enschootsebaan is overwegend sprake van woon(werk) kavels. Langs de Rauwbraken komen woonkavels. Het zijn voornamelijk woningen die door architecten met een particuliere opdrachtgever worden ontworpen. Elk woning heeft een individuele expressie die recht doet aan de context en de functie.

Kenmerken

- goothoogte 3 tot 6 meter
- Markante, rijke architectuur
- Samengestelde bouwmassa
- Aankappingen mogelijk
- Aan- en bijgebouwen hebben ook een kap
- Natuurlijke materialen
- Zorgvuldige detaillering

Detaillering en materiaal

- Gevels worden gemaakt van donkerrode baksteen, gecementeerde baksteen of wit gekeimde baksteen. Gevels kunnen ook van hout gemaakt worden, echter kleuren zijn dan donker en mat.
- Daken zijn van keramische dakpannen, in de kleur terracotta of blauw gesmoord. Een rieten kap is ook mogelijk.
- Gootontimmering, indien aanwezig, zijn traditioneel met profiellatten. Er zijn geen vlakke platen zichtbaar als aftimmering. Goten kunnen ook worden uitgevoerd als zinken mastgoot.
- Eventuele detailleringen in de gevel zijn geïnspireerd op de lokale architectuurtraditie (bv siermetselwerk, plinten, accentuering van raam- en deurkozijnen, luiken, ornamenten).

Dakkapellen

- Speciale aandacht is er voor dakkapellen. In een dorpse omgeving is de dakkapel bij uitstek het middel om flexibiliteit en eigenheid aan een woning te geven. Dakkapellen moeten in relatie met de woning en de gevels worden ontworpen. Er worden geen brede vlakke platen toegepast; er moet zorgvuldig worden gedetailleerd met b.v. profiellatten.

Erfscheidingsen en bruggen

- Grenzend aan het openbaar gebied wordt een haag als erfscheiding aanbevolen.
- De kavels worden door een sloot gescheiden van de Enschootsebaan. Bij sommige kavels is een bruggetje noodzakelijk. Dit bruggetje en de kavelentree dient te worden vormgegeven in samenhang met de woning.

Bergingen en garages

Bergingen en garages worden mee-ontworpen als vertaling van een boerenerftypologie.

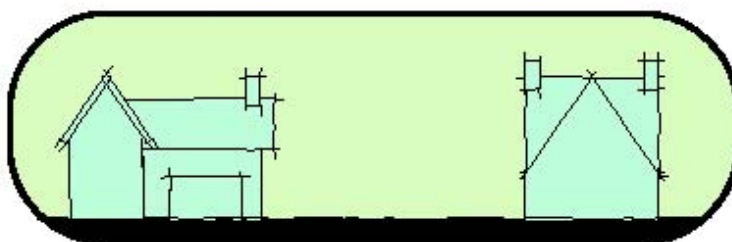
Bedrijfsgedeelte

Bij de woonwerkkavels is een werkgedeelte dat een vertaling is van een boerenerfbebouwing. Het werkgedeelte heeft een kap.

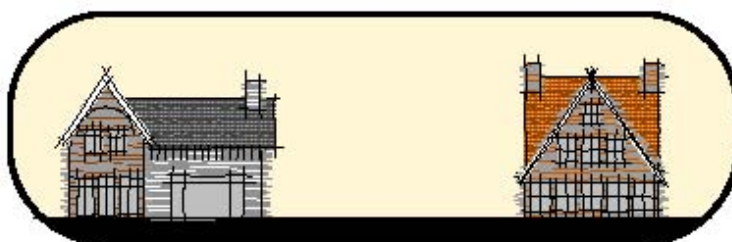
paragraaf 3.5

woningen langs de dorps linten

massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschoot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.5

referenties woningen langs de dorps linten



woon werk-kavels



3.6 Basisschool

De school is de belangrijkste maatschappelijk functie in de wijk. Hij ligt centraal in de landschappelijke zone.

De school mag daarom het meest voorname gebouw van de wijk zijn. Enige monumentaliteit is daarom op zijn plaats. De school moet echter aansluiten bij de rest van de bebouwing en inrichting. De totale hoogte van de school mag daarom 14 meter zijn (inclusief kap en eventueel hoogteaccenten zoals torentjes) . De gevels (goten) dienen echter qua schaal aansluiting te vinden bij de één en twee laagse woonbebouwing. Materialisering en detaillering zorgt voor een vanzelfsprekende aansluiting met de dorps context.

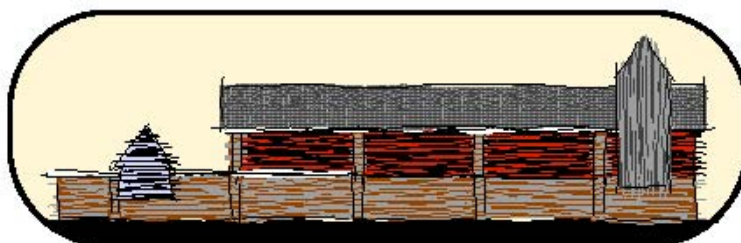
Het schoolterrein heeft een haag als erfscheiding.

paragraaf 3.6 school

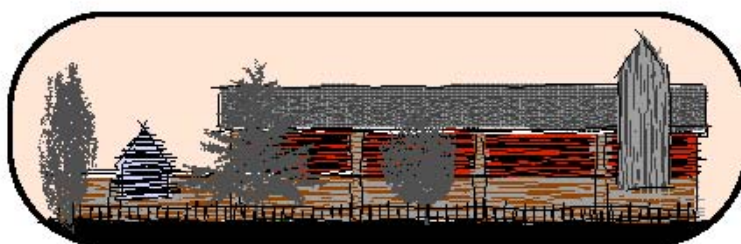
massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschoot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.6
referenties school



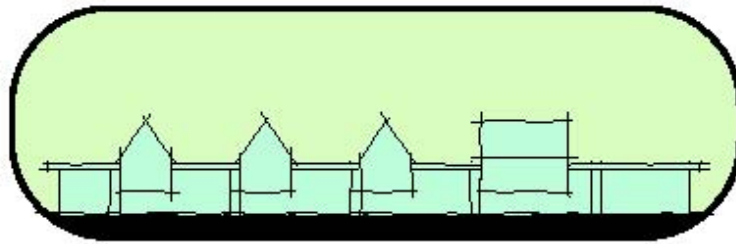
3.7 Senioren woningen

De patiowoningen zijn qua type en schakering een bijzonder element in het dorp, zij hebben desondanks een dorpse uitstraling. Deze woningen dienen zoveel mogelijk op te gaan in een groene sfeer. Begroeiing zal hier essentieel onderdeel zijn van de architectuur en zal het meest dominante beeldbepalende element zijn. Detaillering en materialisering dient ter ondersteuning van dit idee.

Door het accent te leggen op individuele kappen krijgt het bouwblok een kleinschalig karakter.

paragraaf 3.7 senioren woningen

massa en vorm



details en
materiaal



flexibiliteit en
inrichting buitenruimte



architectenbureau **visser en bouwman** bv

Beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan
Berkel-Enschot Gemeente Tilburg
Anoul Bouwman juni 2008

paragraaf 3.7
referenties senioren woningen



3.8 vrije kavels

- Van alle bescheiden woningen bedraagt de goothoogte één of anderhalve bouwlaag plus kap.
- Zie voor het overige onder de paragrafen 3.3 statige woningen en 3.4 bescheiden woningen.

4 Algemene aandachtspunten

4.1 Participatie en opties

Omdat variatie een hoofdthema is worden opties die in het straatbeeld zichtbaar zijn niet ontmoedigd. Ze dienen echter wel aan de criteria te voldoen.

Invloed van bewoners op de planvorming wordt in alle facetten gestimuleerd. Zij kunnen de levendigheid van de wijk en de vorming van een gemeenschap stimuleren. Aanpassingen van de woning moeten echter wel de harmonie van de wijk ondersteunen.

4.2 Belangrijkste punten uit de Gereedschapskist Dorps Woonmilieu

Hieronder volgt een resumé van de belangrijkste punten van de Gereedschapskist dorps milieu, voorzover van belang voor het beeldkwaliteitsplan Overhoek Enschootsebaan.

Beeldkwaliteit in een dorps milieu

Karakteristiek voor het dorpse bouwen is dat de hoofdvorm van de afzonderlijke bebouwing relatief eenvoudig is. Op hoofdlijnen is er sprake van onderlinge samenhang tussen de verschillende panden, terwijl er op onderdelen er sprake is van differentiatie. De architectuur is eerder ingetogen en sober dan uitbundig en rijk.

Aan (hoofd)ontsluitingswegen, linten en aan de grote openbare ruimten is sprake van een grote variatie in bouwstijl en architectuur. In principe is hier ieder woning of andersoortig gebouw anders.

Aan minder belangrijke openbare ruimten en in de woonstraten is door kleine kavels vaak sprake van beperkte ruimte tussen de bebouwing. Afstemming in de beeldkwaliteit kan dan wenselijk zijn. Ook wanneer een aantal aaneengesloten kavels onder particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld, is enige afstemming in de beeldkwaliteit vaak gewenst.

In gevallen waarbij beeldkwaliteitsafstemming wenselijk is, kunnen afhankelijk van de situatie één of meerdere van de volgende gereedschappen worden aangewend.

- Afstemming in kleur- en/of materiaalgebruik of
- Afstemming in nok- en goothoogte of
- Afstemming in dakrichting of dakopbouw of
- Afstemming in afdekking (plat, dakopbouw, kapsoort, kaprichting, kaphelling, etc.) of
- Afstemming in detaillering (kozijnen, stucwerk, etc.)

De architectuur van in het oog springende locaties is erg bepalend voor het dorpse beeld. In dit soort situaties is er aanleiding om de architectuur van de panden speciale aandacht te geven naar de openbare ruimte toe. Bijvoorbeeld door:

- Verbijzondering (articulering van de architectuur) van panden van panden die in

een zichtlijn zijn gelegen. Dit kan bijvoorbeeld door de bebouwing hier net iets hoger of juist lager te maken dan de omringende bebouwing.

- Bebouwing op hoekpercelen te ontwerpen met een dubbele oriëntatie, oftewel met twee voorgevels.
- Op hoekpercelen bijzonder aandacht te schenken aan erfafscheidingen (zie paragraaf 3.5).



- Beperkingen op te leggen aan de situering van aan- en bijgebouwen op de hoeken van straten; deze mogen niet voor de twee voorgevelrooilijnen worden gebouwd.

Op in het oog springende locaties krijgt de architectuur bijzondere aandacht.

Het genereren van variatie

Individualiteit van de bebouwing is kenmerkend voor een dorp. Bij het realiseren van grote woningaantallen in een dorps milieu is het daarom belangrijk ook een breed scala aan woningen binnen een zelfde bebouwingscategorie te kunnen bieden.

Bij grootschalige ontwikkelingen is het vrijwel onvermijdelijk een groot deel van de woningen projectmatig te bouwen. Veelvuldige repetitie van dezelfde woning is echter niet dorps. Bij een dorps milieu is het essentieel dat het aantal identieke seriewoningen beperkt blijft tot 20 % per straat met een maximum van 5 à 7. Afhankelijk van de korrelgrootte worden series gehusseld op wijk, buurt of straat niveau:



De volgende gereedschappen worden toegepast in een dorps milieu:

- Verspringingen in de rooilijn en verschillende nok- en goothoogtes.



- Variëteit in kaprichtingen, dak- en kapvormen of afdekkingmateriaal.
- Afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Bijvoorbeeld drie dezelfde woningen (naast elkaar), ieder echter met een afwijkende steenkleur.
- Verschillende beukmaten.
- Blinde eindgevels worden vermeden. Hoekwoningen altijd een dubbele of andere oriëntatie (voorgevelrooilijn gaat 'de hoek om') hebben. Hoekwoningen in een rij zijn in principe altijd verbijzonderd.



- Diversiteit in detaillering van woningen.
- Verschillende oriëntatie van de woningen.
- Combinatie van modulaire bouwvormen. Een serie woningen kan uit een aantal verschillende modules worden opgebouwd. Een wisselende combinatie van deze modules, leidt tot een grote variatie aan woningtypes. Bovendien kan de woning beter worden afgestemd op de vraag van de woonconsument, wanneer deze de combinatie van de modules zelf kan bepalen (= consument gericht bouwen).



variatie bij seriematige bouw: 8 varianten opgebouwd uit beperkt aantal modules.

Aanvullend kan bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gedacht aan:

- Asymmetrische vormen.



- Een andere situering van dezelfde woningen op verschillende kavels

Doorgaans bestaat een rijtje uit maximaal 5 woningen. Aanvullend kan bij rijtjeswoningen worden gedacht aan:

- Articuleren van eindwoningen (hoogteaccent of een andere verbijzondering van de eindwoning.
- Verbijzonderen van ten minste één tussenwoning in een rij.

4.3 Relatie met de welstandsnota.

Voor Overhoek Enschootsebaan gelden dezelfde algemene criteria als genoemd in Citaat Tilburgse welstandsnota:

De welstandstoets wordt –qua zwaarte- afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Daarbij worden drie niveaus onderscheiden. Op Overhoek Enschootsebaan is volgens de Tilburgse welstandsnota niveau 2 van toepassing. Voor nieuwbouw betekent dit dat bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand door de Welstandscommissie zal worden gelet op de volgende aspecten (dit kunnen ook algemene welstandscriteria worden genoemd):

a. De balans tussen helderheid en complexiteit.

b. De (her)kenbaarheid van de architectonische (totaal)expressie.

c. De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.

- vorm, maat en schaal van bouwvolume(s), zowel op zichzelf als in relatie met elkaar en met de

omgeving

- gevelindeling

- materialisering en kleur

- detaillering

d. De relatie van het gebouw met het karakter van reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context.

Voor Overhoek Enschootsebaan is –als uitwerking van de algemene criteria - voor de ontwikkelfase een set criteria opgesteld in dit beeldkwaliteitsplan. Na de ontwikkelfase volgt een zorgfase van enkele jaren. Het College van B&W bepaalt wanneer die zorgfase kan worden beëindigd. Tijdens de zorgfase blijven de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan van kracht.

Door vaststelling in de raad kan dit beeldkwaliteitsplan door de gemeente gehanteerd worden als toetsing in het kader van artikel 12 woningwet. Bij gronduitgifte aan particulieren en opdrachtverstrekking aan architecten geldt als voorwaarde dat wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

4.4 Overig

Technische voorzieningen

Trafohuisjes en nutsvoorzieningen worden niet vrij in de openbare ruimte geplaatst maar geïntegreerd met nieuwe bebouwing of tuinen.

Zonnecollectoren (fotovoltaïsche elementen,collectoren voor boilers, enz) voor zover vergunningplichtig

Deze zijn niet toegestaan indien zichtbaar vanaf het publiek domein.

Bij mansardedaken mogen ze niet op het onderste dakvlak worden aangebracht; op het bovenste vlak kunnen ze in ernstige mate detoneren met de bestaande vlakverdeling en de kenmerkende architectuur.

Schotelantennes voor zover vergunningplichtig

Niet toegestaan indien zichtbaar vanaf het publiek domein, tenzij:

Schotelantennes de kleur te hebben van de gevel er achter, en

Geen grotere doorsnede dan 60 cm, en

Voor minsten 50% transparant en niet groter dan 1 m.

5 Proces en overleg

Hieronder zijn processchema's voor bouwplantoetsing opgenomen. In de samenwerkingsovereenkomst met het consortium is vastgelegd dat de plannen worden getoetst door een kwaliteitsteam dat bestaat uit een supervisor, de betrokken gemeentelijk stedenbouwkundige en eventueel een derde lid (bij voorkeur een gedelegeerd lid van de Welstandcommissie). Het kwaliteitsteam beoordeelt ook de architecten die door de ontwikkelaars worden voorgedragen voor de diverse projecten.

Projectmatige bouw:

1. Architectenvoorstel van ontwikkelaar
2. Verstrekken van projectinformatie (*) eventueel startgesprek
3. Schets / digitaal ingediend voorlopig ontwerp
4. Check matenplan, inrichtingsplan, verkavelingsplan en bouwenvelop
5. Check door kwaliteitsteam
6. Advies kwaliteitsteam met terugkoppeling
7. (Aanpassing)
8. Voorbereiding verkoop- en informatietraject
9. Voorbereiding bouw aanvraag

Particuliere bouw:

1. Verkoop- en informatietraject
2. Architectenvoorstel van opdrachtgever
3. Verstrekken van alle projectinformatie (*)
4. Schets / digitaal ingediend voorlopig ontwerp
5. Check matenplan, inrichtingsplan, verkavelingsplan en bouwenvelop
6. Check door kwaliteitsteam (stedenbouwkundige + coördinerend architect)
7. Advies kwaliteitsteam met terugkoppeling
8. (Aanpassing)
9. Voorbereiding bouw aanvraag

(*) DVD met informatie voor de architecten. Deze DVD bevat:

- Matenplan;
- VO verkavelingsplan Enschootsebaan;
- DO Inrichtingsplan
- Bouwenvelop Enschootsebaan en voorschriften;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Voorwaarden voor aanlevering van het bouwplan door het Ingenieursbureau van de Gemeente Tilburg, Afdeling Landmeten tbv verwerking in het matenplan cq plantoets.