

# BEELDKWALITEITSP OERLE - ZUID



mei 2010



luchtfoto Oerle-zuid



## BEELDKWALITEITSPLAN OERLE-ZUID

vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010

gemeente  **Veldhoven**

In opdracht van Gemeente Veldhoven



Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving  
Barendrecht

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



4



Maquette schetsontwerpen Oerle-zuid

# INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>1 De functie van het beeldkwaliteitsplan</b>	<b>9</b>
1.1 De ambitie	9
1.2 De middelen van beeldregie	9
1.3 Werkwijze	10
1.4 Procedure	12
<b>2 Het stedenbouwkundig plan, algemene sfeerinterpretatie</b>	<b>15</b>
<b>3 De beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau</b>	<b>19</b>
<b>4 Architectonische criteria voor de grondgebonden woningen in traditionele stijl</b>	<b>31</b>
<b>5 Architectonische criteria voor de grondgebonden woningen in moderne stijl</b>	<b>45</b>
<b>6 Architectonische criteria voor de appartementen</b>	<b>55</b>
6.1 'Burgemeesterswoning'	55
6.2 Kloostergebouw oost en west	67
<b>7 Criteria voor de inrichting van de openbare ruimte en de binnenhoven</b>	<b>77</b>
7.1 De bossen	77
7.2 Inpassing Verlengde Heerbaan	79
7.3 Het open veld, de 'bolle akker'	83
7.4 De woonstraten en pleinen	89
7.5 De parkeerhoven	93
7.6 Straatmeubilair	97
7.4 Beeldende kunst	101
7.4 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen	103
<b>8 Criteria voor de erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied</b>	<b>105</b>
<b>Bijlage Beheerparagraaf</b>	<b>111</b>
<b>Colofon</b>	<b>113</b>

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



6

luchtfoto plangebied Oerle-zuid

# INLEIDING

## De ontwikkeling van Oerle-zuid

Op 13 oktober 2009 is het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld. De ontwikkeling van Oerle-zuid vormt de eerste uitwerking van het Masterplan Veldhoven-West (Zilverackers).

In Oerle-zuid worden volgens het stedenbouwkundig plan circa 280 woningen voor verschillende doelgroepen en in gevarieerde prijscategorieën in het plangebied geprojecteerd. De landschappelijke inpassing en het bouwen in de dorpse context zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Het stedenbouwkundig plan heeft ten grondslag gelegen aan dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de woningontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte. Het vormt daarmee tevens het uitgangspunt voor de selectie van architecten en de start van hun werk.

## Visie

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld vanuit een duidelijke visie op dorpse architectuur: er is gekozen voor een romantische interpretatie van de stedenbouwkundige ruimtes en volumes en voor een overwegend traditionele invulling van het architectonisch beeld van gebouwen en buitenruimte, en dit binnen de context van de Brabantse 'couleur locale'. Deze keuze is gedaan op grond van de algemene waardering die thans voor deze opvatting geconstateerd kan worden bij het merendeel van bewoners, woningzoekenden en passanten. Deze interpretatie gaat gepaard aan de overtuiging dat de buurt in alle opzichten moet voldoen aan de eisen van volwaardig eigentijds en toekomstgericht functioneren in bouwtechnische, sociale, bouweconomische en milieutechnische zin. De opvatting stelt daarbij eigentijdse beeldkenmerken niet op de voorgrond bij de eerste indruk van de buurt, maar sluit deze ook niet uit.

## Opzet van het beeldkwaliteitsplan

- In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt ingegaan op de relatie met het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Daarnaast wordt ingegaan op het functioneren van het beeldkwaliteitsplan bij de bouwplannontwikkeling, de supervisie en de welstandstoetsing.
- In het tweede hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van het stedenbouwkundig plan samengevat.
- In het derde hoofdstuk worden de regels en richtlijnen voor de architecten en landschapsontwerpers weergegeven die ontleend kunnen worden aan de expliciet stedenbouwkundige kenmerken van het stedenbouwkundig plan.
- In het vierde, vijfde en zesde hoofdstuk worden regels en richtlijnen voor de architectuur geformuleerd, onderscheiden naar respectievelijk:
  - grondgebonden woningen in traditionele stijl,
  - grondgebonden woningen in moderne of eigentijdse stijl.
  - appartementengebouwen.
- In het zevende hoofdstuk worden de regels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de inrichting van de woonomgeving beschreven: van openbare ruimte en gemeenschappelijk gebruikte ruimte.
- In het achtste hoofdstuk worden tenslotte voor het grote groene veld midden in het plan de regels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de landschapsinrichting beschreven.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



8

sfeerbeeld Oerle-zuid

⊛ = Zorgcluster nader uit te werken



# 1 De functie van het beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt gekeken naar de relatie met het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het functioneren van het beeldkwaliteitsplan bij de bouwplanontwikkeling, de supervisie en de welstandstoetsing bekeken.

## 1.1 De ambitie

Het gemeentebestuur van Veldhoven hecht aan een hoge beeldkwaliteit bij de nieuwbouw in Zilverackers. Naar aanleiding van stedenbouwkundig plan voor Oerle-zuid is in maart 2009 het onderwerp beeldkwaliteit Oerle-zuid aan de raad gepresenteerd en besproken. Het realiseren van het beoogde beeld in Oerle-zuid is afhankelijk van het consequent doorvoeren van het ruimtelijk concept, zoals dat in aanzet in het Masterplan Veldhoven-west en specifiek in het Stedenbouwkundig Plan Oerle-zuid is verwoord en verbeeld. Dit hangt sterk samen met beeldregie en de borging hiervan in het proces met ontwikkelaars en particuliere bouwers. Deze ambitie krijgt een concrete vertaling in dit beeldkwaliteitsplan voor Oerle-zuid. Hierin wordt aangegeven hoe op basis van het stedenbouwkundig plan een specifieke sfeer kan worden uitgewerkt met behulp van nauwgezette richtlijnen voor stedenbouwkundige details, de architectuur en de inrichting van de woonomgeving. Dit beeldkwaliteitsplan is een toesingskader en inspiratiebron voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is. Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorhand een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van Oerle-zuid.

Hiertoe behoren:

1. Het bouwen van een woonbuurt die aansluit bij de identiteit van Oerle;
2. Een vormgeving die recht doet aan de ligging in het landschapsplan: aan bossen en velden van het hier aanwezige Brabantse landschap;
3. Een duurzame uitrusting van woningen en woonomgeving.

## 1.2 De middelen van beeldregie

De regie op de beeldkwaliteit van Oerle-zuid vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is één van de belangrijke instrumenten. Er zijn echter ook het bestemmingsplan, het welstandsbeleid en de supervisor. Met de mogelijkheden en beperkingen die deze kaders verschaffen wordt de beeldkwaliteit in Oerle-zuid belangrijk beïnvloed.

### Bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan kan ook een rol spelen bij de toepassing van bevoegdheden in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan worden

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid

juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Oerle-zuid, eerste fase Zilverackers' (op dit moment als voorontwerp-bestemmingsplan beschikbaar als bijlage bij het Projectbesluit 'Oerle-zuid, eerste fase Zilverackers'). Het gaat hierbij om die aspecten die ruimtelijk relevant zijn, zoals de situering en maatvoering van de verschillende woningtypes, het bepalen van de dakhelling (kapvormen) en het eisen van 'accenten' op bijzondere plaatsen in het plan.

### Welstandsbeleid

In 2008 is de Welstandsnota Veldhoven door de gemeenteraad vastgesteld. Op het moment van het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan geldt voor Oerle-zuid dat projectmatige ontwikkelingen welstandsvrij zijn. De particuliere bouw is wel welstandsplichtig. Het beeldkwaliteitsplan wordt als een wijziging van of aanvulling op de bestaande Welstandsnota vastgesteld. (zie 1.4 Procedure).

### Beeldkwaliteitsplan

De beeldkwaliteitsbeschrijving richt zich ten eerste op de verschijningsvorm van de gebouwen en ten tweede op de inrichting van de openbare ruimte en de overige directe woonomgeving. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en buitenruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Oerle-zuid. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers (opdrachtgevers/realisatoren en hun architecten) op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Deskundig toezicht in de vorm van toetsing, beoordeling en advisering aan de hand van het beeldkwaliteitsplan is vervolgens tijdens de bouwplanontwikkeling nodig om de afstemming tussen de bouw- en inrichtingsplannen tot het beste resultaat te laten leiden.

### Supervisor

Om te zorgen dat de bebouwing en woonomgeving aan de gewenste beeldkwaliteit voldoen, wordt een supervisor aangesteld. De supervisor ziet er op toe dat de plannen passen binnen de regels en visie van het beeldkwaliteitsplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De realisatoren (ontwikkelaars en particulieren) en hun architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Naast het beoordelen van de ontwerpen aan het beeldkwaliteitsplan heeft de supervisor een belangrijke functie met betrekking tot de eventuele speelruimte die er mogelijk blijkt te bestaan tussen ontwerpoplossingen en de geformuleerde criteria.

### Architectenselectie

Een belangrijk element in de beeldregie is de zorgvuldige selectie van realisatoren en architecten. Het selecteren van realisatoren en architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van het beeldkwaliteitsplan Oerle-zuid van harte onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit.

## 1.3 Werkwijze

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de uitgangspunten voor zowel projectmatige bouw (welstandsvrij) als particuliere bouw (welstandsplichtig) en openbare ruimte. Tenzij met instemming van de supervisor tot een andere wijze van selectie wordt besloten, gelden de volgende werkwijzen:

# 1 De functie van het beeldkwaliteitsplan

## Welstandsplichtig (particuliere woningbouw):

### Architectenselectie:

Architectenselectie geschiedt middels beoordeling door de supervisor van (gerealiseerde) projecten en visie van door realisatoren voorgestelde architecten. Er wordt door realisatoren informatie aangeleverd over ten minste 3 voor hen geschikte architectenbureaus. Deze informatie wordt door de supervisor gebruikt om in overleg met de realisatoren tot definitieve selectie van een architect te komen.

### Ontwerptraject:

Er vindt in de fase van het schetsplan een gezamenlijk overleg plaats tussen supervisor en welstandscommissie (en desgewenst de gemeentelijk stedenbouwkundige), op basis van het beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding hiervan worden de gezamenlijke opmerkingen op het ontwerp schriftelijk vastgelegd. De ontwerpen worden hierna in overleg met de supervisor uitgewerkt. Realisatoren blijven zelf verantwoordelijk voor de uiteindelijke toets aan het bestemmingsplan.

### Bouwvergunning:

Na positief advies van de supervisor wordt de bouw aanvraag ingediend bij de gemeente en vindt de formele welstandstoets plaats. Dit zal in de meeste gevallen een 'pro-forma' toetsing zijn, omdat bij de supervisie de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan al heeft plaatsgevonden.

## Welstandsvrij (projectmatige bouw):

### Architectenselectie:

- a. bij bekende ontwikkelaar voor 1 object geschiedt middels beoordeling door de supervisor van (gerealiseerde) projecten en visie van door realisatoren voorgestelde architecten. Er wordt door realisatoren informatie aangeleverd over ten minste 3 voor hen geschikte architectenbureaus. Deze informatie wordt door de supervisor gebruikt om in overleg met de realisatoren tot definitieve selectie van een architect te komen.
- b. Architectenselectie bij bekende ontwikkelaar voor de realisatie van meerdere objecten (waarvoor vanuit de eisen van architectenspreiding meerdere architecten nodig zijn) geschiedt middels beoordeling door de supervisor over (gerealiseerde) projecten en/of visie van door realisatoren voorgestelde architecten. Er wordt door de realisatoren informatie aangeleverd over meerdere architectenbureaus (bv. 5 architecten als er 3 nodig zijn), zodat in overleg met de supervisor hieruit een selectie gemaakt kan worden voor de definitieve architecten.
- c. Architectenselectie bij prijsvraag geschiedt middels beoordeling door de supervisor van schetsontwerpen in het kader van die prijsvraag. Hierbij wordt de opdracht uiteindelijk gegund op basis van een integrale beoordeling, waarbij bijvoorbeeld ook de aspecten grondbinding, duurzaamheid en volkshuisvesting een rol spelen. Vanwege de hoge ambities voor de ruimtelijke kwaliteit krijgt de supervisor een aanzienlijke wegingsfactor in de totale beoordeling.

### Ontwerptraject:

Tijdens de bouwplanontwikkeling leggen de architecten de ontwerpen in verschillende stadia voor aan de

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid

supervisor en de gemeentelijk stedenbouwkundige en de bouwplantoetser (soms samen met de welstandscommissie). Dit supervisieteam vergadert in de schetsfase van de woningontwerpen bij voorkeur met meerdere architecten gezamenlijk om zowel technische als esthetische raakpunten tussen de bouwplannen te kunnen bespreken. Realisatoren blijven zelf verantwoordelijk voor de uiteindelijke toets aan het bestemmingsplan. De supervisor levert een schriftelijke beoordeling van de ontwerpen.

### Bouwvergunning:

Na positief advies van de supervisor wordt de bouw aanvraag ingediend bij de gemeente.

### Buitenruimte

Ook plannen voor de inrichting van de buitenruimte (openbare ruimte en terreinen voor gemeenschappelijk gebruik) worden voorgelegd aan het supervisieteam, ter beoordeling en advisering op basis van het beeldkwaliteitsplan.

stedenbouwkundig plan als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

### Beheerfase

Het beeldkwaliteitsplan zal ook een rol vervullen bij de toetsing van nieuwe plannen voor het uitbreiden van woningen na de oplevering. Het beeldkwaliteitsplan zal worden vertaald in een nieuwe set gebiedscriteria waarop woninguitbreidingen en andere aanpassingen aan de bebouwing door de welstandscommissie kunnen worden getoetst. Het hele gebied Oerle-zuid wordt dan welstandsplichtig. Deze gebiedscriteria worden hiervoor na oplevering van de woningen middels een raadsbesluit vastgesteld, waarbij ook het gebied Oerle-zuid welstandsplichtig wordt gemaakt. Deze criteria kunnen desgewenst voor heel Zilverackers gaan gelden.

12

## 1.4 Procedure

De in dit document vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgesteld door de gemeenteraad als toegevoegd onderdeel van de Welstandsnota. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan status als een beleidsdocument waarin de nadere eisen van de kwaliteit van Oerle-zuid zijn vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader worden toegepast bij de bouwplannen. Initiatiefnemers die in Oerle-zuid bouwplannen willen realiseren, zullen zowel met het bestemmingsplan en het

# 1 De functie van het beeldkwaliteitsplan

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



14

Stedenbouwkundig plan Oerle-zuid

# 2 Het stedenbouwkundig plan,

## algemene sfeerinterpretatie

Het Stedenbouwkundig plan Oerle-zuid is vastgelegd in een planboekje gedateerd Mei 2009. Dit plandocument is door het college van B&W vastgesteld op 13 oktober 2009. Het beeldkwaliteitplan ligt direct in het verlengde van de uitspraken die over stedenbouw, architectuur en buitenruimte zijn gedaan in dit stedenbouwkundig plan.

De planstructuur in het stedenbouwkundig plan heeft als basisgedachte het creëren van een leefomgeving met dorps- en landschappelijke kwaliteiten, waarbij sprake is van een directe relatie tussen het dorp, het veld en de bossen.

De uitbreiding Oerle-zuid vormt een afronding van het bestaande dorp Oerle aan de zuidzijde en sluit aan op de kern van het dorp. Daarmee komt dit centrum, herkenbaar aan de kerk en uitspanningen en woningen rondom een plein en een plantsoen, nu ook werkelijk centraal te liggen in het dorp.

De uitbreiding wordt onderbroken door een groot landschappelijk veld in de vorm van een wig, waardoor direct van achter de kerk tussen de nieuwe bebouwing door over het veld de bossen zichtbaar blijven. In en langs het veld vormen de houtwallen uit het oorspronkelijk agrarische landschap een onderdeel van het landschappelijk beeld. Het veld heeft de karakteristiek van een grote bolle akker.

In de twee buurtjes aan weerszijden van het veld bevindt zich dicht bij het centrum een wat hogere bebouwingsdichtheid in de vorm van rijtjeswoningen afgewisseld met

tweekappers en vrijstaande woningen. In de randen van de buurt tegen de bossen aan verdunt de structuur tot louter vrijstaande woningen. In de buurtjes vindt men een meer naar binnen gerichte verkavelingsstructuur passend bij de sfeer van een schilderachtig dorp, met gebogen en geknikte straatjes, informele voetgangersdoorsteekjes, een autovrij woonhofje en de parkeerplaatsen verstoppt achter de woningen. De appartementengebouwen hebben de gedaante van kleine kloosters en een statige burgemeesterswoning en in het veld staat een woning in de vorm van een kapel.

In het stedenbouwkundig plan is de aanzet gedaan tot beeldkenmerken in architectuur en woonomgeving die direct teruggrijpen op de variatie in traditionele vorm en kleur van het Kempische dorp. Daarmee is aangegeven dat de traditie een grote rol speelt in het beeld, maar tegelijkertijd dat de variatie zich niet vastlegt op één architectonisch tijds- of stijlbeeld. Eigentijdse en moderne elementen worden daarin toegelaten maar zijn niet dominant.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



16

Impressie Oerle-zuid (zuidelijke rand oostzijde is later aangepast door verleggen tracé verlengde Heerbaan)



## 2 Het stedenbouwkundig plan



## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 3 De beeldkwaliteit

## op stedenbouwkundig niveau

In dit hoofdstuk worden de regels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit geformuleerd, die voortkomen uit de ambities van het stedenbouwkundig plan Oerle-zuid.

### Algemene versterking gebiedskarakteristiek

Met de beeldkwaliteit wordt getracht een traditionele sfeer van een dorp in de Noordbrabantse Kempen te realiseren. Een aantal aspecten daarvan worden gevormd door stedenbouwkundige kenmerken:

- *relatief kleine bebouwings'korrel' met gedurig wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte, afgewisseld met onverwacht grote volumes in de vorm van schuren of opslagplaatsen.*
- *de verkaveling aan de straten en de positie van de woningen aan de straten is zelden rechthoekig.*
- *relatief veel gebouwen met een lange gevel aan de straat.*
- *relatief veel lage bebouwing onder de dakaanzet.*
- *heel weinig echt hoge bebouwing (hoger dan drie bouwlagen).*
- *meer losse gebouwen dan aaneengesloten bebouwing.*
- *gemakkelijk bereikbaar achtererf.*
- *grote variatie in bebouwing, met een wisselend architectonisch handschrift binnen een beperkt palet aan materialen en kleuren.*
- *veel kappen gedekt met pannen.*
- *wisselende nokrichtingen.*
- *veel traditie in de architectuur.*
- *weinig strakke architectuurritmes.*
- *relatief veel houten planken in gevelbekledingen (vooral bijgebouwen).*

- *voorerven met variërende diepte (verspringing in voorgevelrooilijnen).*
- *erfafscheidingen die per kavel variëren in uitvoering en hoogte.*
- *weinig onderscheid en zonering in het straatprofiel, prioriteit aan de voetganger.*
- *weinig auto's in het straatbeeld.*
- *veel bomen en overig groen in het straatbeeld, ook ten gevolge van groen op de erven.*

Vrijwel al deze kenmerken zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. In de opzet van het plan spelen de ruimtevorming, de beweging door het gebied en het thuiskomen een heel belangrijke rol. Dit is nader omschreven in hoofdstuk 5 van het stedenbouwkundig plan. De relatie tussen stedenbouw en architectuur is daarbij cruciaal. Het niet alleen om het algemene architectuurbeeld van de woningen en andere gebouwen, maar ook om de specifieke vorm van gebouwen op de plekken waar de stedenbouw hierom vraagt. Het is de wederzijdse versterking van stedenbouw en architectuur, die de kwaliteit van de uitbreiding van Oerle-zuid bepaalt.

Een aantal van de hierboven genoemde aspecten, die ingaan op het algemene architectuurbeeld en de specifieke wederzijdse versterking, zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt en vastgelegd om hier regelend in op te kunnen treden.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



20

### Massa, volume en korrelgrootte

Zoals hierboven gesteld kent de dorpse bebouwing een afwisseling in korrelgrootte. Ten dele is dit in het stedenbouwkundig plan bereikt door het toepassen van een afwisseling in woningtypen binnen de eenheid van de straat. Vooral vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijtjes zijn hiervoor geschikt. Langere rijen zijn vooral geclusterd. Zij kaderen bijzondere plekken in de buurt af en vragen om grotere collectieve parkeervoorzieningen. De langere rijen worden, afhankelijk van de situering binnen het plan, als eenheid of aaneenschakeling van individuele bebouwing ontworpen.

In een hedendaagse woonwijk zijn niet zonder meer grotere volumes in de vorm van schuren of opslagplaatsen te realiseren zonder een specifieke programmatische invulling. Woningen met de lange gevel aan de staatzijde zijn slechts beperkt ingezet uit hoofde van exploitatiecriteria. In het plan worden wel appartementen gerealiseerd in grotere volumes. Deze grote volumes zijn niet als schuur vormgegeven, maar ontworpen binnen de thematiek van het klooster. Een bekende thematiek binnen de Brabantse context. Voor het kleinste appartementengebouw is de traditionele 'burgemeesterswoning' de referentie.

## 3 De beeldkwaliteit



21

### Voor- en zijerven

In het dorpse beeld speelt de afwisseling in voorgevelrooilijnen een belangrijke rol. De voorgevelrooilijn is de dorpse context in het algemeen een lijn die de voorgevels min of meer, maar niet strak georganiseerd. Dit leidt tot informele ruimtevorming binnen het straatprofiel en tot een lossere bebouwingsofzet. De wisselende voortuindiepten nodigen uit tot afwisselende inrichting.

Erfscheidingsen wisselen van vorm per woning of groep van woningen. De zijtuin speelt in de dorpse beleving ook een belangrijke rol. Woningen staan met de zijgevel vrijwel nooit direct aan het trottoir of de rijloper, hooguit waar het gaat om een verbinding van een lagere orde, zoals een

achterpad of steeg. In de dorpse context zijn de hoeken (van de hoekkavels) vaak open en voorzien van een groene inrichting. Langs het huis is vaak sprake van een echte zijtuin (een omgeklapte voortuin). Achter het huis is vaak sprake van een verbrede achtertuin, voorzien van een duurzame (doorgetrokken) achtererfscheiding, zoals een hogere haag of tuinmuur.

De woningen op de hoekkavel kennen vaker dan in een stedelijke context een 'ontwerp om de hoek'. De zijgevel is dan meer dan een blinde gevel. De voordeur is bijvoorbeeld verplaatst naar de zijgevel, of deze gevel is verbijzonderd met ramen of een erker.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



22

### Betekenis van blikvangers en accenten

In de bovenstaande afbeelding is aangegeven waar gevraagd wordt de gebouwen op te vatten als blikvanger of beeldbepalend element. Dit is een puur kwalitatief element: op plekken die erg in het zicht vallen dient de positie van gebouwen en het volume en de architectuur van het gebouw zelf extra aandacht te krijgen. Hier wordt gevraagd een verbijzondering in de vorm van een hoger gebouw,

een hoger bouwdeel of bijzondere kapvorm en/of uitbouw te maken.

Blikvangers dienen ook om repetitie te onderbreken: een dwarskap met kopgevel opgenomen in een rij of een verspringing met een uitgesproken hoekaccent.



# 3 De beeldkwaliteit



## Bouwhoogte

In de straatwanden wordt gestreefd naar een beeld waarin gothoogtes en nokhoogtes variëren. In het kaartbeeld staan bouwhoogtes globaal aangegeven. Binnen het straatbeeld wordt ook getracht de hoogtes van de ramen licht te laten verspringen om seriematigheid (per straat) te voorkomen en de uitdrukking te geven aan de individuele woning.

Een aanzienlijk deel van de woningen heeft een lage dakaanzet gekregen om de typische dorpse karakteristiek te benadrukken.



## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



24

### Kleuren dakbedekking

Passend in het dorpsbeeld is het gebruik van keramische pannen (duurzaam en kleurecht) in de twee meest voorkomende kleuren: antraciet en roodbruin. Omdat in dit deel van Brabant de antracietkleurige pannen de overhand hebben is voor dit plan eveneens een meerderheid aan antracietkleurige pannen naast een minderheid van rode pannen voorgeschreven. Om ook deze kleuren goed te spreiden over het project zijn de ze voorgeschreven in het

bijbehorende kaartbeeld. Hoewel pannen de overwegende dakbedekking moeten uitmaken zijn in overleg met de supervisor, in afwijking van de kaart, andere dakbedekkingen worden toegepast, zoals leien, riet en zink. Toepassing van zonnepanelen is ook mogelijk als dakbedekking. Dit is verder omschreven in hoofdstuk 4.

Ook aan-, uit- en bijgebouwen worden uitgevoerd met een kap, al dan niet in overeenstemming met het bijbehorende woonhuis.





## 3 De beeldkwaliteit



25

### Materialen en kleuren gevels

De toegepaste materialen in de gevels zijn afgeleid uit de traditie van het Brabantse dorp: Meest voorkomende gevelmateriaal: baksteen, kleur oranje/bruin, roodbruin, rood/paars, paars. Daarnaast kunnen behandelde houten delen ondergeschikt voorkomen (geschilderd, gebeitst). De kleuren hiervan worden bepaald tot wit, of zeer donker geschilderd/gebeitst (diverse kleuren).

Ongeveer 15% van de woningen hebben voorgevels die voor minstens 70% van het gevelmateriaal (buiten het vensterglas) bestaan uit helder wit geschilderde baksteen, wit stucwerk of wit geschilderde houten delen (of imitatie houten delen). De plaatsbepaling van deze gevels is weergegeven in de afbeelding.

Aan-, uit en bijgebouwen kennen relatief veel houten delen (of imitatie houten delen). Minimaal 30% van het volume wordt bekleed met dit gevelmateriaal.



## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



26

### Variatie in architectenhandschrift

Naast een variatie in woningtypes, al vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Oerle-zuid, draagt de afwisseling van architectenhandschriften in grote mate bij aan het nagestreefde dorpse karakter. Aan de spreiding van het architectenhandschrift is de voorwaarde verbonden dat:

- nooit meer dan twee bouwoBJECTEN van één en hetzelfde architectenbureau naast elkaar mogen staan. Dit geldt ook voor over een hoek naast elkaar geplaatste objecten.
- in een straatwand met meer dan vier objecten (inclusief hoekwoningen) minstens drie bureaus vertegenwoordigd zijn.

Onder objecten wordt verstaan: een rij, een tweekapper (ook als die geschakeld is), een vrijstaande woning (ook als die geschakeld is), een appartementengebouw, een voorzieningengebouw, enzovoorts. Om dezelfde reden wordt hier het standpunt ingenomen dat de appartementengebouwen in het plan door verschillende architectenbureaus ontworpen dienen te worden.

De afbeelding betreft een suggestie voor een mogelijke verdeling van drie architecten over de verschillende bouwplannen.

### 3 De beeldkwaliteit



27

#### Variatie in bouwstijlen

In de inleiding van dit Beeldkwaliteitsplan is al uitgesproken dat het overwegende architectonische beeld, aangevuld met het beeld van de buitenruimte, een overwegend traditioneel en romantisch karakter zal dragen, zonder daarbij eigentijdse interpretaties en vormen uit te sluiten.

In het volgende hoofdstuk zal hierop nader op ingegaan worden. Om hier ook regelend in op te kunnen treden is in

het kaartbeeld 'variatie in bouwstijlen' vastgelegd hoe temidden van traditioneel vormgegeven woningen verspreid over het plangebied 15% tot 20 % kenmerkend eigentijdse of moderne woningen gebouwd kunnen worden. Deze woningen kunnen uitgevoerd worden met een plat dak of licht hellende dakvorm, mits deze in kleur- en materiaalkeuze passen binnen het voorgeschreven traditionele kleurenpalet.



## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



28

### Streefbeeld erfafscheidingen (voorzijde)

- 1 muurtje min. 40 cm - max. 1 m.
- 2 muurtje min. 20 cm + houten hekje min. 20 cm. Totaal max. 1 m.
- 3 muurtje min. 20 cm. + stalen hekje min. 20 cm. Totaal max. 1 m.
- 4 stalen hekwerk (max. 1 m.)
- 5 houten hekje (max. 1 m.)
- 6 haag 1 m.

### Uitgangspunt erfafscheidingen bijzondere randen

- 7 muur min. 80 cm. + hekwerk/groen max. 1,20 m. Totaal 2 m.
- 8 houten hekje (max. 1 m.) + groen
- 9 muurtje 20 cm. + stalen hekwerk 1 m.
- 10 Delftse stoep
- 11 entree poortje
- 12 vrij zicht



# 3 De beeldkwaliteit

## Erfscheidingsgrenzen grenzend aan het openbaar gebied

De vorm van de erfscheiding op uitgegeven gronden, grenzend aan openbare gronden is op kaart als streefbeeld aangegeven. Het dorps karakter dat wordt nagestreefd wordt weerspiegeld in een grote variatie in vormen en materialen. Uitgangspunt is dat de erfscheiding als onderdeel van het bouwplan door de betrokken architect wordt mee-ontworpen.

De doorgangen in de erfscheidingsgrenzen in de vorm van hekken, deuren, poortjes en poorten worden opgevat als belangrijke functionele, maar ook sfeerbepalende onderdelen. Door het plan heen vinden we, vaak ook in combinatie met elkaar, de volgende elementen terug:

- Hekwerken.
- Schermen.
- Tuinmuren.
- Stoepen en palen.
- Hagen.
- Poorten en poortgebouwen.
- Wallen en taluds.

De differentiatie en keuze voor hoogwaardige oplossingen is cruciaal. De exacte locatie kan verschillen als de achterliggende gedachten maar overeind blijven, zoals onder andere:

- bieden van privacy en hoogwaardige uitstraling rond parkeerhoven;
- geen hoge erfafscheidingsgrenzen langs kavels aan het open veld, vrij uitzicht op groen.

## Hekwerken

Hekwerken in staal en hout worden door het hele plan toegepast in verschillende hoogten. Vaak worden ze gecombineerd met bakstenen plinten, ondermuren, stenen penanten en/of hagen.

Hekken hebben een open karakter en worden vooral aan de openbare zijde (de voorzijde en een deel van de zijkant) van de bebouwing toegepast.

Worden hekwerken toegepast om ook de private zijde van een kavel af te schermen dan wordt de structuur van het hekwerk dicht, zodanig dat het moeilijker wordt om door het hekwerk heen te kijken en tevens in zo'n vorm dat begroeiing met planten mogelijk wordt. In de gevallen dat hekwerken, gecombineerd met een muur, de afscherming vormen tussen privaat en gemeenschappelijk terrein (parkeerhoven) wordt voorgesteld om de beplanting op gemeenschappelijk terrein te planten. De precieze uitwerking hiervan zal door de ontwikkelende partijen meegenomen worden in de inrichtingsplannen voor de binnenterreinen. Hekwerken zullen altijd duurzaam uitgevoerd moeten worden, zowel wat betreft hun materiaal en materiaalbehandeling als wat betreft hun verankering aan de grond.

## Schermen/schuttingen

Schermen of schuttingen worden opgevat als afschermingsmateriaal in metaal of hout waar niet of nauwelijks meer door heen gekeken kan worden. Ze worden beperkt toegepast aan de achterzijde van woningen buiten het beeld van de openbare ruimte: altijd op een ondermuur van minimaal



## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid

80 cm hoog en nooit over langere doorgaande lengtes dan 8 meter waarna een substantiele onderbreking in de vorm van bergingmuren en/of tuinmuren dient plaats te vinden alvorens het scherm wordt voortgezet. De totale hoogte bedraagt 2.00 meter

### Tuinmuren

Tuinmuren die dienst doen als afscherming tussen achtererf en openbare ruimte of gemeenschappelijke ruimte – denk aan de parkeerplaatsen op achterterreinen - worden altijd 2 meter hoog uitgevoerd. De dikte bedraagt, ook als er gebruik wordt gemaakt van penanten, minimaal een steen (20 cm), en bij voorkeur anderhalve steen (30 cm). Ze worden in baksteen uitgevoerd. Andere steenachtige materialen (kalkzandsteen, betonsteen, beton,) kunnen alleen worden toegepast als de muren daarna geschilderd of gekeimd worden in wit, lichtgrijs of een steenkleur. Op andere plaatsen zijn, in de bovengenoemde materiaaltoepassing alle hoogtes en combinaties mogelijk.

### Stoepen en palen

Op een aantal plaatsen is, afwijkend van de situaties met voortuinen, een particuliere stoep aanwezig in een afwijkend materiaal of verband. Ter aanduiding van het particuliere karakter van de stoep worden op de voorzijde van de stoep palen geplaatst met een hoogte van ca. 80 cm van natuursteen of natuurbeton. De palen kunnen met het pand verbonden worden door ijzerwerk.

### Hagen

Hagen worden als middel tot erfscheiding tussen openbaar gebied en particulierterrein alleen in combinatie met muur-

en/of hekwerken toegepast. Ter afscherming van achtertuinen is slechts in een beperkt aantal gevallen de mogelijkheid aangegeven tot het plaatsen van een beukhaag (*Fagus sylvatica*). In verband met privacy en duurzaamheid dienen de veren voor deze hagen bij aanplanten al minstens 1,20 m hoog te zijn en in een versprongen positie met afstanden tussen de plantgaten van circa 30 cm gepland te worden.

### Poorten en poortgebouwen

Bij de overgang van de openbare ruimte naar gemeenschappelijk achterterrein worden in het stedenbouwkundig plan consequent poorten ingezet om het verschil in gebruik duidelijk te maken. De maten verschillen per functie: Voor autotoegangen wordt de 'dagkant' van de poort bepaald op 3,50 meter. Deze poorten kunnen voorzien worden van afsluitbare hekken al naar gelang de achterliggende terreinen openbaar of uitgegeven worden. Ook in het geval van openbare achterterreinen wordt gestreefd naar een duidelijk onderscheid tussen de openbare straat en het achterterrein. Ook dan wordt de doorrijdbreedte bepaald op 3,50 meter en eventueel kan de aanzet van een opstaand hek het gevoel vergroten dat het achterterrein een ander karakter kent dan de openbare straat.

De poorten komen voor in overdekte of boven de entree doorgebouwde poorten en in niet-overdekte uitvoeringen. Dit onderscheid is o.a. gemaakt om in een aantal situaties ook hogere auto's, zoals brandweer- en vuilniswagens toe te kunnen laten.

In een enkel geval is ook de openbare straat van een over de straat gebouwde poort voorzien, zoals ter hoogte van het centrale pleintje in de westelijk gelegen buurt. Hier is de

## 3 De beeldkwaliteit

straat aan één van de toegangsroutes van een overdekte poort voorzien om het pleintje een besloten karakter te geven. Het is hier ook mogelijk omdat zowel doorgaand verkeer als autobewegingen van bewoners van deze hof niet over het plein plaatsvinden. De poortgebouwen kenmerken zich door een overbouwing waarin mogelijk een vertrek, of vertrekken van de naastgelegen woning gevestigd kunnen worden. De diepte van deze overbouwing bedraagt nooit meer dan 5 meter om de plek niet te donker te maken.

De architectuur van de poorten en poortgebouwen is verder omschreven in hoofdstuk 4.

### **Wallen en taluds**

Op enkele plaatsen wordt een erfscheiding gevormd door een grondlichaam in de vorm van een wal of een talud. Door middel van de vorm en de begroeiing moet voorkomen worden dat de taluds een kaal dijklichaam lijken. Gezocht moet worden naar de vorm van de dekzandruggen en houtwallen zoals die in de Kempen veel voorkomen.

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid





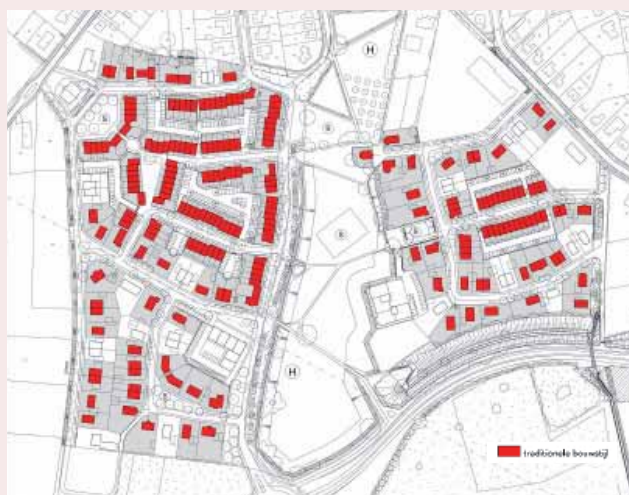
# 4 Architectonische criteria voor de grondgebonden woningen in traditionele stijl

In dit hoofdstuk worden de regels en richtlijnen voor de grondgebonden woningen geformuleerd, die moeten worden ontworpen in traditionele stijl.

## Architectuurstijl

De grondgebonden woningen in traditionele stijl omvatten een belangrijk deel van de uitbreiding van Oerle-zuid. In de architectuurregels wordt verwezen naar architectuurstijlen die uit een lange Brabantse traditie over een periode – grofweg van 1850 tot in de vijftiger jaren van de vorige eeuw – gedestilleerd zijn. Het beeld van Oerle-zuid blijft op deze manier dicht bij het vertrouwde en traditionele beeld van het Brabantse dorp: een vriendelijk beeld, met veel uitdrukkingsvormen aan en rond de woningen die duidelijk maken dat de meer private sfeer van huis en tuin belangrijk bijdragen aan een ontspannen sfeer in de woonstraten.

De bouwhoogte, de kapvorm en kaprichting, het handschrift van de architect, de wijze waarop de woning aan de straat ligt zal, net als in de oude dorpskern, variëren. De materialen en kleuren, zowel van de hoofdmassa en dak als van de onderdelen, zullen echter binnen een beperkt palet blijven, juist om bij de dorpse variatie de ook typisch dorpse eenheid te bewerkstelligen. In alle opzichten wordt de repetitie van bouwvolumes gemeden zoals die in de twintigste eeuw veelvuldig is uitgevoerd.



In de rijwoningen zullen woningtypes eenvoudig herhaald kunnen worden met op enkele onderdelen een interessante onderbreking van het ritme: er kan bijvoorbeeld een witte woning tussen de bakstenen gevels opgenomen worden of bij één van de woningen kan een kopgevel met dwarskap de langskap onderbreken.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



34



## 4 Architectonische criteria: traditioneel

### Architectuurstijl, volume en plastiek

- Klassieke / traditionele architectuurstijl, die refereert aan het Brabantse dorp.
- Zie kaart voor indicatieve goothoogte op pag 23, voor exacte maatvoering zie het bestemmingsplan.
- Één laag met kap en twee lagen met kap onregelmatig afgewisseld.
- Eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, veranda's, luifels, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, ect.).

35

### Dakvorm, dakhelling, goten en dakdetailering

- Afwisselende dakrichtingen, overwegend zadeldaken, in minderheid schilddaken, wolfskapeinden.
- Hoofdvolume toont op beeldbepalende plekken symmetrische kap.
- Dakhelling is bij voorkeur 43° of steiler, een mansardekap behoort tot de mogelijkheden.
- zonnecollectoren en zonnepanelen zijn onopvallend geïntegreerd en worden als in het vlak mee-ontwerpen element opgenomen in het dak.
- Aangehangen goten worden ondersteun met zichtbare beugels of gootklossen.
- Overstekken worden in de regel niet groter dan 60 cm: dakregels of gootklossen worden zichtbaar gemaakt of de goten worden aan de onderzijde voorzien van een geprofileerde lijst.
- Nokbeindigingen met een ruiter of boeiboorden die van een decoratieve rand worden voorzien behoren tot de mogelijkheden.
- In het geval van schilddaken worden bij voorkeur pironnen toegepast (waar drie nokvorsten bij elkaar komen). Versieringen in de vorm van pinakels, dakjes, torentjes, geprofileerde boorden en balkuiteinden, dakruiters, schoorsteenkappen en vorstkammen worden met plezier tegemoet gezien).

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



36



## 4 Architectonische criteria: traditioneel

### Gevelopbouw en – compositie

- Kopgevels die vol zichtbaar zijn krijgen een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en entreepartijen een rol spelen.
- Topgevels worden voor het merendeel van een tuitstuk en oren voorzien. Trapgevels en klokgevels zijn toegestaan.
- Onder aan de gevels bevindt zich altijd een plint in de vorm van afwijkende donkere baksteen of natuursteen. Bij witte gevels kan dit ook een grijze of zwarte smetstrook zijn.
- De bovenzijde van de gevel wordt altijd beëindigd met een duidelijke aangezette dakrand (overstek 15 tot 60 cm, een daklijst, een goot met gootklossen, etc.).
- Ramen zijn horizontaal gelijnd en overwegend staand geplaatst.

### Materialen en kleuren

- Daken: dominant: keramische pannen, leien of gebakken leien, een enkele keer riet (zie ook opmerking op pagina 22 (Kleuren dakbedekking)).
- In de gevels is baksteen dominant in de basis, baksteen en/of houten plankenbekleding hoger in het gevelbeeld.
- Kleur keramische pannen, rood-bruin of antraciet, zie kaart voor de verdeling op pag 22 (Kleuren dakbedekking).
- Gevels: baksteen dominant.
- Geschilderde houten delen (planken) en natuursteen kunnen in ondergeschikte mate als gevelvlakinvulling worden gebruikt.
- De kleuren van de houten delen zijn wit, standgroen, grijs-blauw of donkergrijs tot zwart.
- Geen panelen / paneelvullingen.
- Kleuren gevels: 80% baksteen van roodbruin, rood/paars, 17 % wit (gekeimde gevels), zie kaart voor de verdeling op pagina 23 (Materialen en kleuren gevels).
- In de onderzijde van de gevel een donkere strook baksteen of natuursteen van minimaal 30 cm hoogte. Bij de witte gevels mag dit ook een grijze tot zwarte smetstrook zijn.
- Uitgangspunt voor de voegen is een doorgestreeken voeg in overwegende lichtgrijze kleur, De voegkleur mag gebruikt worden om gevelvlakken van elkaar te onderscheiden.
- Kozijnen zijn wit (zie voor de kleur van luiken en deuren het punt 'raamopeningen en -indelingen' en het punt 'entrees, deuren')

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



38



## 4 Architectonische criteria: traditioneel

### **Geveldetaileringen en –decoraties**

- Gevels hebben een traditionele gevelindeling met (deel)symmetrie.
- Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen (diepe negge), banden in het metselwerk, lijsten, siermetselwerk (boerenvlechten, muizentanden, geprofileerd metselwerk, baksteenpatronen in verschillende kleuren in lijsten lateien en togen, ect).
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen.

### **Raamopeningen en –indelingen, entrees en deuren**

- De raamopeningen zijn voor het merendeel staand en op de begane grondlaag hoger dan op de lagen erboven.
- Ramen hebben een traditionele onderverdeling in het raamhout.
- Geen panelen / paneelvullingen.
- Ramen zijn eventueel voorzien van luiken, deze zijn donker van kleur (standgroen of donkergrijs tot zwart).
- Luiken en blinden worden gewaardeerd.
- Voordeuren en hun omlijsting worden geaccentueerd door bijvoorbeeld omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopening in deur of omlijsting, in baksteen gedecoreerde toog, sluitstenen in de toog, luifel – al dan niet op kolommen -, dakje, terugliggende positie, ect.
- De kleuren van de deuren zijn standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit, grijs of blank gelakt (hout).

### **Serres, veranda's, erkers en overige ondergeschikte aanbouwen en luifels**

- Serres, veranda's, erkers en overige ondergeschikte aanbouwen en luifels worden gewaardeerd. De daken van deze uitbouwen worden gesuggereerd als mogelijk geschikte vlakken om zonnepanelen in te integreren.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid





## 4 Architectonische criteria: traditioneel

### Balkons, loggia's

- Grote balkons (dieper dan 1,20 meter) liggen op een erker/uitbouw of steken niet of niet meer dan 1,20 meter uit en zijn vormgegeven als een loggia.
- De balustrade van de balkons en loggia's is vormgegeven al onderdeel van de gevel (metselwerk of eventueel houten plankenbekleding) of in de vorm van een slank gedetailleerd hek.

### Dakkapellen

- Dakkapellen worden in het beeld zeer gewaardeerd als charmant traditioneel element dat het dakvlak onderbreekt. In elk aaneengesloten dakvlak wordt gevraagd één of meer dakkapellen toe te passen.
- Dakkapellen mogen op verschillende hoogtes in het dakvlak staan of de dakgoot doorbreken, dit zorgt voor een afwisselend beeld, ze mogen tevens doorgemetseld zijn vanuit de gevel.
- Aan de straatzijde van de woningen niet breder dan hoog (waarbij het hoogste deel van het dakje als maatstaf geldt), en in het straatbeeld voor minstens 60% van het aantal uitgevoerd met een zadel- of schilddakje.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik afgestemd op de woning, ze mogen gedecoreerd worden met geprofileerde lijsten, zijborden, frontons en pironnen.

41

### Accenten

- Accenten in het bouwvolume moeten toegepast worden op de punten die in kaart 'blikvangers en accenten' (pagina 22) om stedenbouwkundige redenen worden aangegeven. Ze bestaan uit opmerkelijke verhogingen op de hoek, torentjes, dakopbouwen, opvallende hoekuitbouwen, opvallende architectonische bewerkingen van de hoek of gevel (hoog opgewerkte of opengewerkte entreepartijen, hoog uitgebouwde serres, hooggelegen loggia's, etc.). Overigens worden deze elementen ook op meer dan de aangegeven plekken in het plan gewaardeerd.

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



42



## 4 Architectonische criteria: traditioneel

### Schoorstenen

- Dakdoorvoeren in de vorm van pijpen en schoorstenen worden zoveel mogelijk geclusterd in één of twee volumes. Overige losse pijpen worden alleen aan de achterkant van de woning op het dak geplaatst. Schoorstenen zijn gemetseld of worden in kleur en volume zodanig vormgegeven dat de traditionele schoorsteen hierin herkend wordt. Zo mogelijk wordt de schoorsteen met het tuitstuk in een topgevel gecombineerd.

### Garages, carports

- Garages worden in de stijl van de woning ontworpen. Ze hebben een zadel- of schilddak voorzien van een traditioneel afgewerkte dakrand en gedekt met keramische pannen. Het materiaal van de gevel mag, naast baksteen, bestaan uit houten delen in de kleuren wit, standgroen, grijs-blauw of donkergrijs tot zwart. De garagedeur heeft als kleurvoorschrift: standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit, grijs of blank gelakt (hout). Getoogde garagedeuren worden zeer gewaardeerd.
- Carports hebben een zadel- of schilddak op een houten constructie.

43

### Bergingen

- Bergingen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven.
- Bergingen zijn bij voorkeur voorzien van een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting.
- De architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 5 Architectonische criteria voor de grondgebonden woningen in **moderne stijl**

In dit hoofdstuk worden de regels en richtlijnen voor de grondgebonden woningen geformuleerd, die moeten worden ontworpen in moderne stijl.

## Architectuurstijl

De grondgebonden woningen in moderne of eigentijdse stijl maken een beperkt en verspreid deel uit van de uitbreiding van Oerle-zuid. Ze komen alleen voor in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen krijgen in dit beeldkwaliteitsplan de voorwaarde mee dat kleuren en materialen moeten passen binnen het palet dat de traditionele woningen met zich mee brengen. Door op deze wijze de reële vraag naar eigentijdse woningen te beantwoorden blijft het totaalbeeld van Oerle-zuid dicht bij het gewenste vertrouwde en traditionele beeld van het Brabantse dorp.

Ook voor de moderne woningen geldt dat de woningen moeten worden voorzien van uitdrukkingsvormen aan en rond de woningen die duidelijk maken dat de meer private sfeer van huis en tuin belangrijk bijdragen aan een ontspannen sfeer in de woonstraten.



## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



46



## 5 Architectonische criteria: moderne stijl

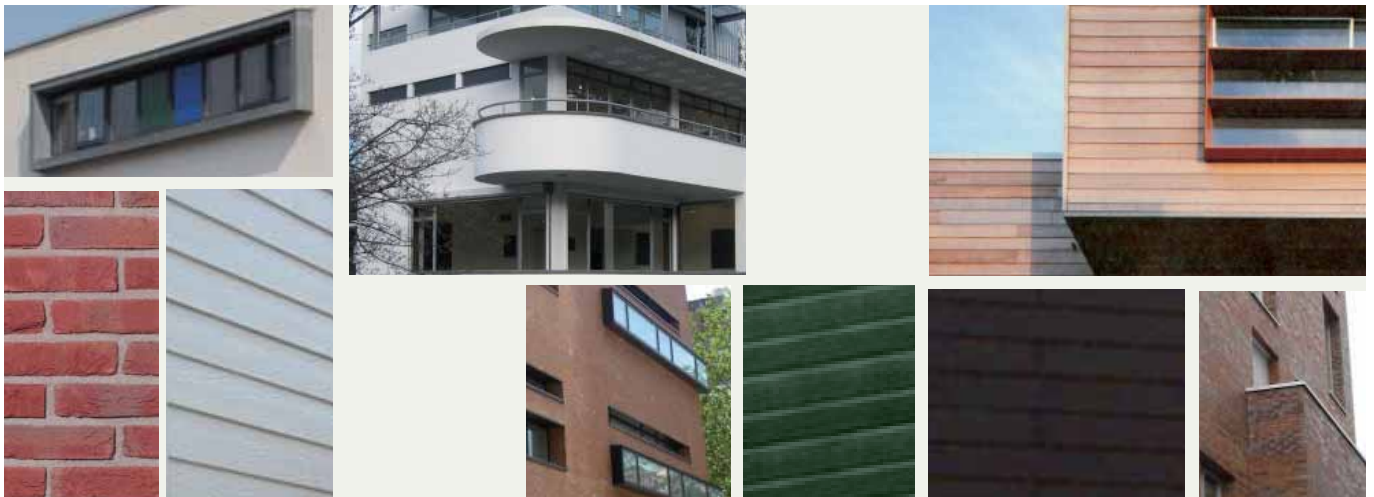
### Architectuurstijl, volume en plastiek

- Moderne/eigentijdse architectuurstijl.
- Zie kaart voor indicatieve goothoogte op pag 23, voor exacte maatvoering zie het bestemmingsplan.
- Twee lagen met eventueel een beperkt bouwvolume als derde laag. Dit beperkte volume is teruggelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
- Eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (entreepartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, veranda's, luifels, balkons, trappartijen, daklichten, schoorstenen, etc.).

### Dakvorm, dakhelling, goten en dakdetaillering

- Hoofdvolume heeft plat of licht hellend dak (tot 27°).
- De dakrand wordt aangezet (dus niet uitsluitend een daktrim), overstekken worden gewaardeerd en zijn vrij in maat.
- De dakranden, randen van balkonvloeren en van luifels zijn niet dikker dan 20 cm, tenzij ze zodanig geprofileerd worden dat de dikte van de plaat wordt genuanceerd.
- Eventuele zonnepanelen en zonnecollectoren dienen zodanig te zijn aangebracht dat deze tot een integraal onderdeel van het woningontwerp behoren.
- Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn zo geplaatst dat ze zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden gehouden.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



48





# 5 Architectonische criteria: moderne stijl

## Gevelopbouw- en compositie

- Algemene stelregel is dat de gevel opbouw en –compositie een rustig karakter moet hebben.
- Er zijn geen blinde gevels.
- Voor het overige is de compositie vrij.

## Materialen en kleuren

- Daken: materiaal vrij te kiezen als de bedekking niet zichtbaar is vanaf maaiveld. Bitumen bedekkingen alleen in shingles en in een neutrale, niet opvallende kleur. Verder zijn de materialen van toepassing als bij de andere woningen: keramische pannen, leien of riet. Daarnaast is mogelijk: vlakke natuursteen of houten shingles, geïntegreerde pv-cellen.
- Gevels: baksteen, natuursteen, stucwerk, geschilderd en ongeschilderd hout (in delen, niet in panelen), panelen alleen in gecoat glas (colourbel e.d.).
- Kleuren gevels: baksteen in hoofdzaak in aardkleuren: terracotta, diverse bruin, rood tot rood/paars, (geen crème, beige of grijze baksteen, geen betonsteen). Verder: helder wit (kalkwit) geschilderde of gekeimde gevels, zie kaart voor de verdeling witte gevels over het plan op pagina 25.
- De kleuren van de houten delen zijn wit, grijs tot zwart, of standgroen.
- Kozijnen zijn wit, grijs of zwart.

49

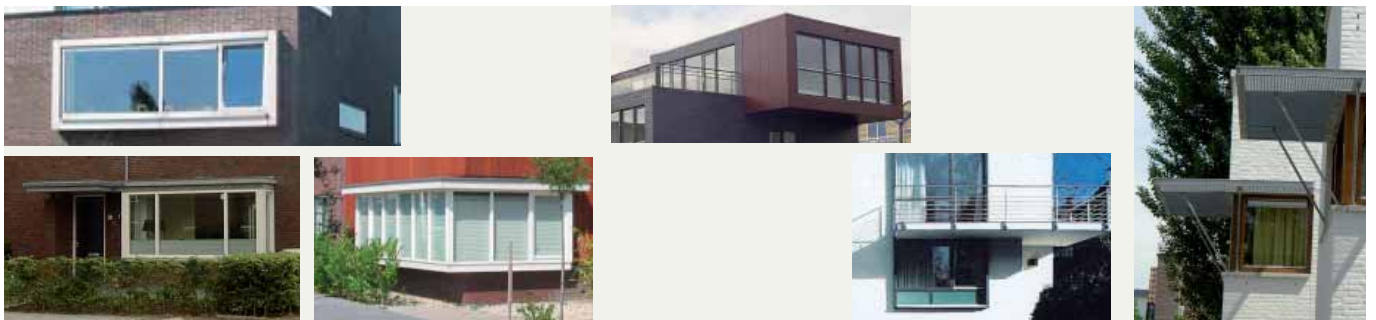
## Geveldetaileringen en –decoraties

- Gevels hebben geen traditionele gevelindeling.
- Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek en vormen die de relatie binnen-buiten benadrukken: luifels, gevelopeningen met uitgebouwde ramen of juist terugliggende kozijnen en ramen, terugliggende of uitgebouwde entreepartijen, erkers, overstekende dakranden, etc.
- decoratie door middel van relief in de gevelvlakken, textuurverschillen, geprofileerd metselwerk, onderbrekingen met natuursteen, baksteenpatronen in verschillende kleuren etc. worden met plezier tegemoet gezien.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



50



## 5 Architectonische criteria: moderne stijl

### Raamopeningen en –indelingen

- De raamopeningen zijn vrij in vorm.
- Ramen hebben een onderverdeling die vrij is in vorm.
- Geen panelen / paneelvullingen anders dan in matglas of gecoat glas (colourbel e.d.), coating in grijs of zwart,
- Luiken en blinden, schuivend of scharnierend, worden gewaardeerd. De kleuren van de luiken zijn standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit of grijs.

### Entrees, deuren

- Voordeuren en hun omlijsting worden geaccentueerd door bijvoorbeeld omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopening in deur of omlijsting, luifel – al dan niet op kolommen -, terugliggende positie, ect. De kleuren van de deuren zijn standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit, grijs of blank gelakt (hout).

51

### Serres, veranda's, erkers en overige ondergeschikte aanbouwen en luifels

- Serres, veranda's, erkers en overige ondergeschikte aanbouwen en luifels worden gewaardeerd. De daken van deze uitbouwen worden gesuggereerd als geschikte vlakken om zonnepanelen in te integreren.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



## 5 Architectonische criteria: moderne stijl

### Balkons, loggia's

- Grote balkons (breder dan 1,20 meter) liggen op een erker/uitbouw of steken niet of niet meer dan 1,20 m. uit en zijn vormgegeven als een loggia.
- De balustrade van de balkons en loggia's is van het materiaal van de gevel. Bij detaillering als hekwerk heeft het balkonhek een kleur die elders in de gevel is toegepast (denk aan ramen, blinden, daklijsten, etc.) De balustrade mag eveneens van kleurloos glas zijn.

### Accenten

- Accenten in het bouwvolume moeten toegepast worden op de punten die in kaart 'blikvangers en accenten' (pagina 22) om stedenbouwkundige redenen worden aangegeven. Ze bestaan uit opmerkelijke verhogingen op de hoek, dakopbouwen, opvallende hoekuitbouwen, opvallende architectonische bewerkingen van de hoek of gevel (hoog opgewerkte of opengewerkte entreepartijen, hoog uitgebouwde serres, hooggelegen loggia's, etc.).
- Schoorstenen worden als onderdeel van de architectuur van het gebouw ontworpen. Dakdoorvoeren worden daarbij zoveel mogelijk geclusterd.

53

### Garages, bergingen, carports

- Garages, bergingen en carports worden in de stijl van de woning ontworpen. De architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik bij de woning.
- Bij een dubbelgarage of dubbelberging met de burens (twee garages/ bergingen in één volume) wordt de traditionele garage van de burens als stijlvorm bepalend.
- Het materiaal van de gevel mag, naast het gevelmateriaal van de woning, bestaan uit houten delen in de kleuren wit, standgroen, grijs-blauw of donkergrijs tot zwart. De garagedeur heeft als kleurvoorschrift: standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit, grijs of blank gelakt (hout).

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 6 Architectonische criteria

## voor de appartementen

In dit hoofdstuk worden de regels en richtlijnen voor de appartementengebouwen geformuleerd. De drie verschillende gebouwen worden in twee typen beschreven: 'de burgemeesterswoning' (hoofdstuk 6.1) en 'het kloostergebouw' (de kloostergebouwen oost en west, hoofdstuk 6.2).

Het stedenbouwkundig plan telt, afgezien van de bebouwing op het terrein voor de maatschappelijke voorzieningen, drie appartementengebouwen. In architectuurstijl verwijzen de appartementengebouwen naar het vertrouwde en traditionele beeld van het Brabantse dorp. Eén van de gebouwen, gelegen in een teruggelegde positie aan de Zandoerlese weg, is klein: het bestaat uit 3 lagen met kap en herbergt 6 tot 7 appartementen in een gebouw dat een als klassieke 'burgemeesterswoning' gekenschetst zou kunnen worden. De bijbehorende auto's staan onder een overkapping achter het gebouw.

De twee andere appartementengebouwen ('Kloostergebouw oost' en 'Kloostergebouw west') zijn wat groter en bevatten respectievelijk ca. 13 en 25 woningen ieder. Ze bestaan uit gelede L-vormige bouwvolumes met een hoogte die varieert van 3 tot 6 bouwlagen. Beide gebouwen refereren met hun vorm aan de kloostergebouwen zoals die nog op het Brabantse platteland talrijk aanwezig zijn. Per appartementengebouw worden een korte beschrijving en architectonische criteria gegeven.



### 6.1 'Burgemeesterswoning'

Met dit gebouw wordt de entree van het westelijk deel van de dorpsuitbreiding Oerle-zuid aangekondigd. Het gebouw staat in de zichtas vanaf de Zandoerlese weg en heeft een klassiek monumentaal karakter. Het heeft een evenwichtige en bij voorkeur symmetrische opbouw van het volume. Het midden van het gebouw is voorzien van een accent om zo de bijzondere positie van het gebouw bij de entree van het westelijk deel van de dorpsuitbreiding en de ligging in de zichtas vorm te geven.

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



56





## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Architectuurstijl, volume en plastiek

- klassieke / monumentale uiterlijk, dat refereert aan een vroegere burgemeesterswoning.
- Evenwichtige en bij voorkeur symmetrische opbouw van het volume: een driedeling waarvan het middendeel tevens de entreepartij omvat.
- Het gebouw is voorzien van een geaccentueerd middendeel.
- Het hoofdvolume is eenvoudig en heeft een geaccentueerd middendeel (bijvoorbeeld geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij).
- Op het hoofdvolumen mogen ingrepen plaatsvinden (bijvoorbeeld erkers, luifels, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, ect.).

### Dakvorm, dakhelling, goten en dakdetailering

- Hoofdvolume toont symmetrische kap, bij voorkeur een schilddak (evt. afgeknot) of mansardekap.
- Overstekken worden niet groter dan 60 cm.
- De dakrand is aangezet met een geprononceerde daklijst of rand (overstek 15 tot 60 cm) eventueel voorzien van gootklossen, die ter plekke van de verbijzondering in de voorgevel onderbroken mag worden.
- Eventuele zonnepanelen (pv-cellen) dienen zodanig in de dakvlakken zijn aangebracht dat deze tot een integraal onderdeel van het dakontwerp behoren.
- Zonnepanelen zijn zo geplaatst dat ze zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden gehouden.

### Liftopbouwen

- In geval sprake is van boven de woningen uitstekende technische installaties of liftopbouwen dienen deze ofwel in de kap ondergebracht te worden of als een bij de architectuur van het gebouw behorend bouwdeel ontworpen te worden (dakruiter, toren- of dakopbouw of grote lantaarn in het midden).

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



58



## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Gevelopbouw en – compositie

- Kopgevels die vol zichtbaar zijn krijgen een verzorgde gevelindeling waarin naast ramen erkers een rol kunnen spelen.
- Het gebouw krijgt gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevel).
- Onder aan de gevels bevindt zich altijd een plint in de vorm van afwijkende donkere baksteen of natuursteen.
- Ramen zijn horizontaal gelijnd en overwegend staand geplaatst.

### Materialen en kleuren

- Het dak is gedekt met donkergrijze keramische pannen.
- In de gevels is baksteen dominant in de basis, baksteen en/of houten plankenbekleding hoger in het gevelbeeld.
- De bakstenen gevels zijn rood tot roodpaars van kleur.
- In de onderzijde van de gevel een donkere strook baksteen of natuursteen van minimaal 30 cm hoog.
- Geschilderde houten delen (planken) en natuursteen kunnen in ondergeschikte mate als gevelvlakinvulling worden gebruikt.
- De kleuren van de houten delen zijn wit, standgroen of donkergrijs tot zwart.
- Geen panelen / paneelvullingen.
- Uitgangspunt voor de voegen is een doorgestroken voeg in overwegende lichtgrijze tot witte kleur.
- De voegkleur mag gebruikt worden om gevelvlakken van elkaar te onderscheiden.
- Kozijnen zijn wit.

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



60



## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Geveldetaileringen en –decoraties

- Gevels hebben een traditionele gevelindeling met (deel)symmetrie.
- Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen (diepe negge), banden in het metselwerk, lijsten, siermetselwerk (muizentanden, verschillende kleuren baksteen in lateien en togen, ect.).
- Boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen, eventueel gecombineerd met aanzet-, tussen- en sluitstenen in een afwijkende kleur.
- De raamindeling is klassiek, daarbij zijn de ramen overwegend staand, horizontaal gelijnd, op de begane grondlaag hoger dan op de lagen erboven.

### Raamopeningen en –indelingen

- Ramen zijn voor het merendeel staand en op de begane grondlaag hoger dan de lagen erboven.
- Ramen hebben een klassieke onderverdeling in het raamhout.
- Geen panelen / paneelvullingen.
- Luiken (of blinden) worden gewaardeerd. De kleur van de luiken is standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit of grijs.

### Ontsluiting, deuren en entee

- De ontsluiting van de appartementen vindt plaats middels een trappenhuisportiek met lifinstallatie binnen het bouwvolume; er is geen sprake van galerijen.
- De entree van het gebouw en de omlijsting worden geaccentueerd door bijvoorbeeld omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopening in deur of omlijsting, in baksteen gedecoreerde toog, sluitstenen in de toog, luifel – al dan niet op kolommen -, dakje, terugliggende positie, ect.
- De kleur van de deur is traditioneel (standgroen, -blauw, -rood of roodbruin, grijsblauw, wit, grijs of blank gelakt (hout).

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



62



## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Serres, veranda's, luifels

- Serres, veranda's, erkers en overige ondergeschikte aanbouwen en luifels worden gewaardeerd. De daken van deze uitbouwen worden gesuggereerd als geschikte vlakken om zonnepanelen in te integreren.

### Balkons, loggia's

- Grote balkons (breder dan 1,20 meter) liggen op een erker/uitbouw of steken niet uit en zijn vormgegeven als een loggia.
- De balustrade van de balkons en loggia's is vormgegeven al onderdeel van de gevel (metselwerk of eventueel houten plankenbekleding) of in de vorm van een slank gedetailleerd hek.

63

### Dakkapellen

- Veel toe te passen.
- Dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak.
- Dakkapellen zijn per dakvlak horizontaal gelijnd en mogen in de dakvoet staan of de dakgoot doorbreken.
- Niet breder dan hoog (waarbij het hoogste deel van het dakje als maatstaf geldt), en bij voorkeur met een (zadel) dakje.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik afgestemd op het gebouw en mogen gedecoreerd worden met geprofileerde lijsten, zijborden, een fronton en pironen.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



64





## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Accenten

- Decoraties (pinakels, dakjes, torentjes, geprofileerde boorden en balkuiteinden, dakruiters, schoorsteenkapen, geprofileerd metselwerk, baksteenpatronen, ect.) worden met plezier toegelaten.
- De vormgeving van decoraties en ondergeschikte elementen is zorgvuldig en hoogwaardig.

### Garages, bergingen, carports, poorten

- De auto's staan onder een overkapping achter het gebouw.
- De overkapping is voorzien van een hellende kap, gedekt met dezelfde dakpannen als het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bergingen zijn geïntegreerd in het gebouw.
- De opslagruimte voor oud papier, glas, kunststof is opgenomen in het hoofdgebouw of parkeergebouw.

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid

66



## 6 Architectonische criteria: appartementen

### 6.2 Kloostergebouwen oost en west

In Oerle-zuid staan twee appartementengebouwen, aan weerszijden van het open veld, die in beeld kunnen worden vergeleken met de vroegere kloostergebouwen in het Kempenlandschap. Het Kloostergebouw west staat in het westelijk deel van de dorpsuitbreiding Oerle-zuid. Het Kloostergebouw oost staat in het oostelijk deel. Beide vormen een herkenningspunt in het landschap, zowel vanuit het centrum van het dorp (straat langs de kerk) als vanaf de verlengde Heerbaan.

#### Architectuurstijl, volume en plastiek

- klassieke / monumentale uiterlijk, dat refereert aan vroegere kloostergebouwen.
- L-vormig volume.
- Het hoofdvolume is samengesteld heeft een architectonisch accent op de hoek (zie kaart) (torenelement met zadel- of puntdak).
- Op het hoofdvolume mogen ingrepen plaatsvinden (bijvoorbeeld erkers, luifels, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, ect.). Op zijn minst dient op het hoogste dak een flinke dakruiter of lantaarn met spits geplaatst te worden ('klokketoren').
- De eigen parkeerbehoefte bij kloostergebouw oost dient grotendeels in een souterrain opgelost te worden (minstens een half verdiepte laag), bezoekersparkeren mag op maaiveld gerealiseerd worden.

67

#### Dakvorm, dakhelling, goten en dakdetailering

- Het samengestelde volume komt ook tot uitdrukking in de kap.
- Het gebouw is voorzien van een stijl dak, dat afgeknot mag zijn.
- De dakrand is aangezet met een geprononceerde daklijst of rand, die ter plekke van de verbijzonderingen in gevel onderbroken mag worden.
- Zonnecollectoren en -panelen dienen zodanig in de dakvlakken zijn aangebracht dat deze tot een integraal onderdeel van het dakontwerp behoren.
- Zonnecollectoren en -panelen zijn zo geplaatst dat zet zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden gehouden.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Liftopbouwen

- In geval sprake is van boven de woningen uitstekende technische installaties of liftopbouwen dienen deze ofwel in de kap ondergebracht te worden of als een bij de architectuur van het gebouw behorend bouwdeel ontworpen te worden (apparte ontsluitingstoren in baksteen, of op het dak: dakruiter, toren- of dakopbouw of grote lantaarn in het midden van het dak).

### Gevelopbouw en – compositie

- Representatieve gevels naar alle zijden, geen blinde koppen.
- Gevels hebben een traditionele gevelindeling met (deel)symmetrie.
- Het gebouw krijgt gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevel).
- Kopgevels die vol zichtbaar zijn krijgen een verzorgde gevelindeling waarin bijvoorbeeld ramen en erkers een rol spelen.
- Onder aan de gevels bevindt zich altijd een plint in de vorm van afwijkende donkere baksteen of natuursteen
- De bovenzijde van de gevel wordt altijd beëindigd met een duidelijke aangezette dakrand (overstek 15 tot 60 cm, een daklijst, een goot met gootklossen enz).
- Ramen zijn per bouwdeel horizontaal gelijnd en overwegend staand geplaatst.

### Materialen en kleuren

- Kloostergebouw west: roodbruine keramische pannen, Kloostergebouw oost: antraciete keramische pannen.
- In de gevels is baksteen dominant in de basis, baksteen en/of houten plankenbekleding hoger in het gevelbeeld.
- Kloostergebouw west: gevels zijn roodbruin van kleur, in de onderzijde van de gevel een donkere strook baksteen of natuursteen van minimaal 30 cm hoog.
- Kloostergebouw oost: gevels zijn roodpaars van kleur.
- Geschilderde houten delen (planken) en natuursteen kunnen in ondergeschikte mate als gevelvlakinvulling worden gebruikt.

# Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



70



## 6 Architectonische criteria: appartementen

- De kleuren van de houten delen zijn wit, standgroen of donkergrijs tot zwart.
- Geen panelen / paneelvullingen.
- Uitgangspunt voor de voegen is een doorgestreeken voeg in overwegende lichtgrijze kleur.
- De voegkleur mag gebruikt worden om gevelvlakken van elkaar te onderscheiden.
- Kozijnen zijn wit.

### **Geveldetaileringen en –decoraties**

- Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen (diepe negge), banden in het metselwerk, lijsten, siermetselwerk (muizentanden, verschillende kleuren baksteen in lateien en togen, ect.).
- Boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen, eventueel gecombineerd met aanzet-, tussen- en sluitstenen in een afwijkende kleur.
- De raamindeling is traditioneel, daarbij zijn de ramen overwegend staand, per bouwdeel horizontaal gelijnd, op de begane grondlaag hoger dan op de lagen erboven.

### **Raamopeningen en –indelingen**

- Ramen hebben een klassieke onderverdeling in het raamhout.
- Geen panelen / paneelvullingen.
- Ramen zijn eventueel voorzien van luiken, deze zijn donker van kleur (standgroen of donkergrijs tot zwart).

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



72





## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Ontsluiting, entrees en deuren

- De ontsluiting van de appartementen vindt plaats binnen het gebouw; er is geen sprake van galerijen.
- De entree van het gebouw en de omlijsting worden geaccentueerd door bijvoorbeeld omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopening in deur of omlijsting, in baksteen gedecoreerde toog, sluitstenen in de toog, luifel – al dan niet op kolommen -, dakje, terugliggende positie, ect.
- De kleur van de deur is traditioneel (standgroen, standblauw, standrood of roodbruin, grijsblauw, wit, grijs of blank gelakt (hout).

### Balkons, loggia's

- Grote balkons (breder dan 1,20 meter) liggen op een erker/uitbouw of steken niet uit en zijn vormgegeven als een loggia.
- De balustrade van de balkons en loggia's is vormgegeven al onderdeel van de gevel (metselwerk of eventueel houten plankenbekleding) of in de vorm van een slank gedetailleerd hek.
- Balkons in de kap mogen niet als uitdrukkelijke 'happen' uit het dakvolume vormgegeven worden, wel in de vorm van dakkapellen uitgebouwde loggia's.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



## 6 Architectonische criteria: appartementen

### Dakkapellen

- Veel toe te passen.
- Dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak.
- Dakkapellen zijn per dakvlak horizontaal gelijnd en mogen in de dakvoet staan of de dakgoot doorbreken.
- Niet breder dan hoog (waarbij het hoogste deel van het dakje als maatstaf geldt), en bij voorkeur met een (zadel)dakje.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisering en kleurgebruik afgestemd op het gebouw en mogen gedecoreerd worden met geprofileerde lijsten, zijborden, een fronton en piron.

### Accenten

- Decoraties (pinakels, dakjes, torentjesgeprofileerde boorden en balkuiteinden, dakruiters, schoorsteenkappen, geprofileerd metselwerk, baksteenpatronen, ect.) worden met plezier toegelaten.
- De vormgeving van decoraties en ondergeschikte elementen is zorgvuldig en hoogwaardig.

75

### Garages, bergingen en carports

- Het parkeren van auto's op eigen erf vindt bij het Kloostergebouw west deels plaats onder een overkapping.
- De overkapping is gesitueerd aan de zuidkant van de kavel.
- De overkapping is voorzien van een hellende kap, gedekt met dezelfde dakpannen als het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op het hoofdgebouw, donker tot zwart behandeld hout is toegestaan.
- Bergingen zijn geïntegreerd in het gebouw, een gemeenschappelijke fietsenberging kan deel uitmaken van de overkapping voor auto's.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



76



# 7 Criteria voor de inrichting van de openbare ruimte en de binnenhoven

Voor de openbare ruimte en de uitgegeven gemeenschappelijke terreinen in Oerle-zuid dienen aparte inrichtingsplannen te worden ontworpen. Het gaat dan om plannen voor de belangrijkste groene gebieden, de straat- en pleinruimtes en de gemeenschappelijke binnenhoven. In dit hoofdstuk worden de toetsingscriteria voor deze inrichtingsplannen beschreven.

## 7.1 De bossen

De nieuwe uitbreiding van Oerle ligt aan een bosrand. Met alle ingrepen in het landschap die de uitbreiding van het dorp met zich meebrengt wordt er nauwlettend op toegezien dat het bos in omvang en kwaliteit versterkt wordt. Het beeld van het typisch Brabantse bos moet zowel voor de omwonenden als bezoekers en passanten mooi en consistent zijn. Binnen het bos moeten plekken en routes ten behoeve van recreatie gepaard gaan met ongestoorde bosvakken met een grote ecologische waarde.

77

### Bosbeplanting

- Versterking en aaneensluiting van het boslandschap door het aanplanten van nieuwe bosvakken grenzend aan bestaand bos.
- Compensatie van noodzakelijke kap door nieuwe bosaanleg: gemengd bos (loof en naald) met natuurlijke inheemse onderbeplanting. Bosranden worden gelaagd opgebouwd met bomen en inheemse onderbegroeiing.
- De herkenning van de aanwezigheid van dieren die in deze bosbiotoop thuishoren wordt als een beeldkwaliteit beschouwd: het op geschikte plaatsen opwerpen van schuilplaatsen voor dieren (rillen) met behulp van hergebruikt kaphout wordt als een voorwaarde voor de versterking van de aanwezige fauna ingezet. Tevens kunnen deze wallen van kaphout gebruikt worden als begeleiding van routes om een te gemakkelijke toegankelijkheid van bosvakken voor mensen en honden te belemmeren.
- Speelmogelijkheden worden uitsluitend gefaciliteerd met natuurlijke elementen: bijvoorbeeld klimbomen, gekapt resthout en steilere hellingen.
- In het bos wordt geen verlichting aangebracht.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



78



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## Wandel- fiets- en ruiterpaden

- De bestaande karakteristieke onverharde paden zullen zoveel mogelijk in hun huidige vorm worden behouden.
- Nieuwe wandelpaden zijn onverhard en worden zoveel mogelijk begeleid met houtwallen die aansluiten op de bestaande houtwallen.
- Er is geen sprake van nieuwe aparte fietspaden. Fietser worden geacht gebruik te maken van bestaande fietspaden of de onverharde wandelpaden.
- Ruiterpaden zijn onverhard.

## 7.2 Inpassing Verlengde Heerbaan

Het streven naar het sfeerbeeld van de doorgetrokken Heerbaan is een weg dicht op het bos, waarbij het uitzicht op de aaneengesloten bomen en onderbegroeiing wordt onderbroken door een blik over de 'bolle akker' in Oerle-zuid. Stadsselementen en snelwegelementen worden waar het kan vermeden.

79

## De rijweg

- De rijbaan voor auto's geleidelijk verdiepen tot 1m onder maaiveld door middel van de aanleg van korte steile taluds tot het fietspad, met in de taluds onregelmatig laag bosplantsoen.
- Aan de noordzijde hiervan wordt een flauw hellende wal met bosbeplanting (bestaande en nieuw te planten bomen) aangelegd.
- Bestaande bomen worden bij de aanleg van de weg afgezien van de voor het wegprofiel noodzakelijke kap zoveel mogelijk ontzien.
- Geen of zo min mogelijk verlichting (kattenogen of, bij noodzakelijkheid van verlichting, vlakglaslampen).
- In de middenberm een kruidenrijk grasmengsel.
- De grondkering tussen rijweg en fietspad wordt begeleid en uit het zicht gehouden door een haag van veldesdoorn en bij weinig hoogteverschil door een ruig kruidenmengsel en hoog gras. Een strak stedelijk beeld wordt vermeden.
- Fietspad in rood asfalt.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid

80





# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## De geluidswal

- De geluidswal kent wisselende flauwe taluds en refereert aan dekzandruggen uit de ijstijd of aan begroeide stuifduinen of houtwallen zoals je die in de Kempische bossen aantreft: dus juist niet aan de gebruikelijke regelmatig 'getrokken' geluidswallen of dijken. Alleen de verdieping van de weg van ca 1 meter ten opzichte van maaiveld (wat hier overigens een relatief begrip is) mag direct langs de weg een stijler en regelmatig getrokken karakter hebben.
- De begroeiing van de wal heeft het karakter van eengemengd bos met inheemse onderbegroeiing: vooral eiken, berken, beuken, grove den, krentenboom, veldesdoorn.
- De stamomtrek van te planten bomen bedraagt minimaal 12 cm (op 1 m. boven maaiveld). Op beeldbepalende plekken worden groepen bomen geplant met een minimale stamomtrek van 25 cm.
- Op deze wal komt op de kruin een geluidswerende voorziening in de vorm van schanskorven. De korven zijn gevuld met goed begroeibare steen: gestreefd wordt naar een beeld waarbij de korven vrijwel geheel overgroeid worden door inheemse planten.
- Waardevolle bomen die moeten wijken worden voor zover mogelijk verplant. Niet voor herplant in aanmerking komende te kappen bomen worden zoveel mogelijk gebruikt voor de aanleg van schuilplaatsen voor dieren (rillen) en, waar wenselijk, voor belemmering van gemakkelijke toegankelijkheid van bosvakken voor mensen en honden.
- Het voetpad op de wal bestaat uit een onverhard pad.
- Tussen het (tweezijdig) fietspad en de verdiepte weg wordt waar noodzakelijk een grondkering aangelegd die uit het zicht wordt gehouden door een haag van veldesdoorn, en bij geringe hoogteverschil door een ruig kruidenmengsel en hoog gras of laag inheems struweel. Een strak stedelijk beeld wordt vermeden.
- Aan de zuidzijde van de weg wordt in het bos uit het zicht van de weg een hekwerk met kleine maaswijdte verwerkt, waardoor dieren de oversteek van de weg belemmerd wordt (om dieren toch het groene middengebied te laten bereiken, wordt onder de weg een faunatunnel aangelegd).
- Noodzakelijke verticale grondkeringen worden vormgegeven met verankerde schanskorven.

81

## De voetgangersbrug

- De brug in het verlengde van het Boswegje wordt uitgevoerd als lichte, smalle constructie. De route erover verdwijnt zo snel mogelijk in de bosschages aan weerszijden van de weg (naast een mooi beeld ook i.v.m. vlermuizenroutes).
- Het materiaal van de brug is bij voorkeur duurzaam hout, en ook als zodanig in kleur en structuur herkenbaar.
- De brug vormt een romantisch-natuurlijke compositie met de grondwal, de schanskorf en de begroeiing.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## 7.3 Het open veld, de 'bolle akker'

Er wordt gestreefd naar een verweving van landschap en dorp. Het veld tussen de twee nieuwe deelbuurten van Oerle Zuid krijgt daarbij de sfeer van een bolle akker grenzend aan het bos en het dorp. Het veld moet in geen geval de indruk van een stadse parkaanleg wekken. Het wordt in hoofdlijnen gekenmerkt door ruige open grasvlaktes met een informele padenstructuur en coulissen van hoger opschietend groen en bomen langs de westrand van het veld.

De bestaande houtwallen en nieuwe beplanting moet zoveel mogelijk in de sfeer van dit verwilderde veld ondersteunen. De houtsingels zijn een waardevolle biotoop voor veel planten en functioneren als routes voor kleine dieren in het gebied.

Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met de resultaten van de natuurtoets. Naast de te handhaven bomen en landschapselementen komen er extra randen van bomen en struiken voor de vleermuizen. Ook de afwisseling van houtsingels / bosjes / groepen bomen, gazon, extensieve grasvelden, akker, hoogteverschillen (nattere en drogere plekken) en het doelgericht gebruik van verschillende soorten afrasteringen vergroten de mogelijkheden voor natuur(ontwikkeling).

83

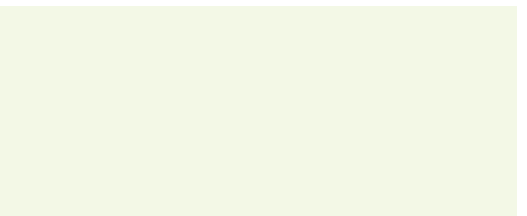
### De houtwallen en bos- en bomenaanplant

- Bestaande houtwallen worden zoveel mogelijk bewaard en volgens het zelfde principe doorgezet of aangeheeld.
- Nieuwe beplanting in de houtwallen vindt plaats met dezelfde inheemse soorten als in de bestaande singels. Doorgangen vinden zo beperkt mogelijk plaats.
- Nieuwe boomaanplant van solitair staande bomen of boomgroepen op beeldbepalende plekken worden met een stamomtrek van ca. 50 cm (op 1 m. boven maaiveld) geplant. Het zijn meerdere jaren doorgekweekte bomen of bomen die al grootte hebben omdat ze voorwerp zijn van verplanting uit andere delen van Veldhoven.
- Ook in de boomgaard worden bomen van enige wasdom geplant.
- Gegroepeerde boomaanplant ten behoeve van de inrichting van een bos of bosje vindt plaats met gemengde inheemse soorten met een stamomtrek van minimaal 12 cm. De steile taluds aan de oostzijde van het veld (die middelen tussen de lage rand van het veld en de verhoogde particuliere terreinen) worden beplant met prik- en plukstruiken (bramen en frambozen).

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



84



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## De bolle 'akker'

- Doormiddel van flauwe 'bolle' taluds naar de randen krijgt de bolle akker vorm. Hiermee worden tegelijkertijd tijdelijke bergingsgebieden voor overtollig regenwater gecreëerd: retentiezones of greppels. Deze berging wordt aan de rand ingekaderd door de houtwal aan de westzijde en verhoogde particuliere tuinen aan de oostzijde.
- In ieder geval maken de volgende functies deel uit van het beeld van het veld.
- Intensief beheerd gras (speelplekken, uitlaten van honden).
- Extensief beheerd gras.
- Bloemakker/ bloemenweide (klaprozen, seizoensgebonden bloemenveld).
- Akker (jaarlijks wisselend bebouwd), zonnebloemen, evt. braakliggend/ inzaaien groenbemester.
- Een openbare hoogstam-boomgaard met meerdere soorten vruchtbomen (appel, kers, peer, pruim).
- Geleidelijk omlaag gebrachte gronden (wadi's) en greppels als geschikte vormen voor retentie van overtollig regenwater.
- De benoemde openbare functies in het gebied ten behoeve van bloemenweides, waterberging, specifieke speelplekken en het uitlaten van honden worden met zo min mogelijk onnatuurlijke en zonder opvallende overgangen in het veld geïntegreerd. Slechts verschillen in maairegime zullen op de overgang van functies vaak genoeg moeten zijn.
- Ook de grenzen met de (achter) tuinen van de woningen en overig uitgegeven gebied worden zo onzichtbaar mogelijk en/of met natuurlijke middelen of met hekwerken uit de agrarische wereld vormgegeven.
- Met het hoger leggen van de achtertuin ten opzichte van het naar de rand toe verlaagde veld ontstaat een hoogteverschil van ca 1,80 meter dat ingeplant kan worden met prik- en plukstruiken die de kavels afschermen en de toegankelijkheid tot het achterterrein belemmeren. Het uitzicht van de bewoners over de velden vanuit tuin en huis blijft op deze wijze vrij. Hiermee wordt ernaar gestreefd dat bewoners geen hoge afscherming plaatsen.

85

## Wandel-, ruiter- en fietspaden

- Zowel fiets- als wandelpaden worden zo aangelegd dat ze zo onopvallend en natuurlijk mogelijk door het veld lopen.
- Ruiterspaden worden op de bolle akker niet als aparte paden aangelegd.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



86



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

- Doorgaande wandel- en fietspaden worden relatief smal (respectievelijk 1,20 en 3,50 m.) in zandkleurig asfalt (bijv. latexfalt) uitgevoerd. De asfaltpaden zijn multifunctioneel. Er kan gewandeld, geskate en gefietst (kinderen) worden. Andere paden worden als graspaden en onverharde paden (zandpaden) voorbereid en beheerd.
- Alleen bij de wordt op onopvallende wijze openbare verlichting bij de voetpaden aangebracht.
- Verlichting in het veld blijft verder achterwege, behalve bij het pad langs de boomgaard en bij de toegangen tot de hondenuitlaattereinen. Ter overbrugging van het hoogteverschil aan de oostzijde van het veld wordt bij de overgang naar het hoger gelegen woonpleintje een aparte toegang tot het veld in de vorm van een trappartij ontworpen. Het ontwerp moet tevens rekening houden met een smalle hellingbaan.

## Speelplekken

- Noodzakelijk verharde of half verharde ondergronden voor het centrale speelveld worden in groene of aardkleurige tinten aangebracht. Overige 'val'-ondergrond bestaat uit zand.
- Objecten ten behoeve van spelactiviteiten, speeltoestellen, ballenvangers, etc. worden niet hoger dan 3 meter uitgevoerd.
- Objecten ten behoeve van spelactiviteiten worden in de kleuren groen, wit, grijs, bruin (hout) of zwart uitgevoerd.

87

## Grondkeringen

- Grondkeringen worden uitgevoerd in de vorm van schanskorven. De korven zijn gevuld met goed begroeibare steen: gestreefd wordt naar een beeld waarbij de korven vrijwel geheel overgroeid worden door inheemse planten.

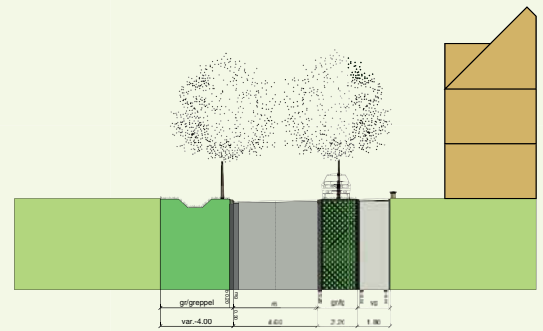
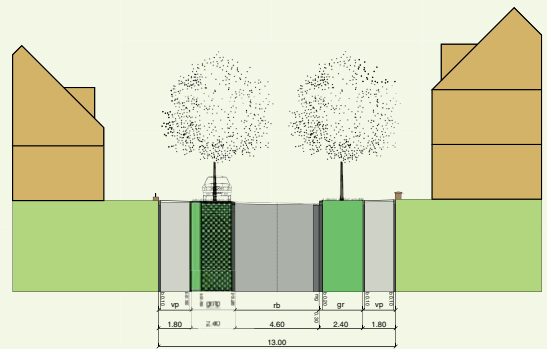
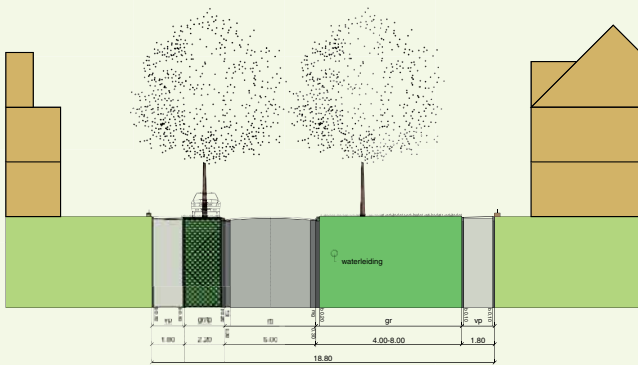
## Bruggen en hekwerken

- Bruggen en hekwerken worden uitgevoerd in duurzaam hout, en ook als zodanig in kleur en structuur herkenbaar.

# Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



88





# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## Honden uitlaatvoorzieningen

- Hondenuitlaatvoorzieningen worden alleen onderscheiden door middel van een aanduiding op kleine bordjes en een maaibeeld voor het gras op het betreffende veld. Er worden geen tot enkele vierkante meters beperkte plekken aangelegd: de uitwerpselen mogen het veld niet opvallend zichtbaar zijn en zich niet kenbaar maken door stankoverlast voor passanten.

## 7.4 De woonstraten en pleinen

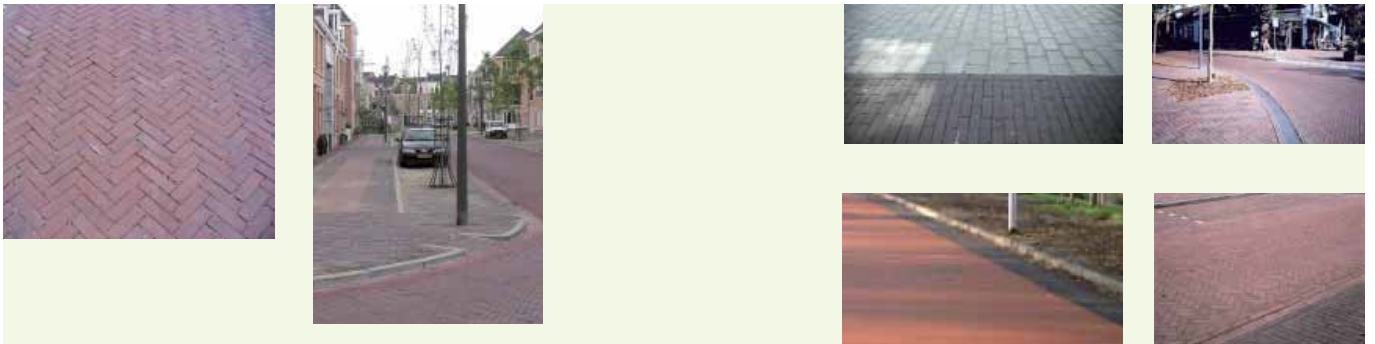
Voor de wegenstructuur van Oerle (oud en nieuw) wordt uitgegaan van erfontsluitingswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De inrichting van de woonstraten gebeurt zoveel mogelijk met de informele sfeer van traditionele dorpsstraten in gedachte. Zoveel mogelijk zal worden aangesloten bij de bestaande materialisatie in de omgeving. Op de pleinen wordt gestreefd naar een verbijzondering van het beeld door het opnemen van een centraal object (beeldende kunst, een fontijn, zetgelegenheid, etc.) een afwijkende bestrating of bijvoorbeeld bijzondere verlichtingsarmaturen. Gebakken materiaal speelt een grote rol, zowel voor de autorijlopers als voor de voetpaden. Vaak loopt een grasberm met bomen mee tussen of naast de verharding. In sommige straten bevindt zich een houtwal of een greppel. Het groen in de voortuinen speelt een grote rol in het beeld van de woonstraten.

89

## Basisprofielen woonstraten

- (Profiel A) De ontsluitingroute tussen de rotonde van de Verlengde Heerbaan en de Zandoerleseweg heeft een rijbaanbreedte van 5,00 meter en wordt gekenmerkt door brede groenstroken aan weerszijden van de weg, waarin bomen en parkeerplaatsen zijn opgenomen. In breedte variërende groenstroken en een geknikte rijloper die, ondanks de onderliggende waterleiding, aansluit bij het informele dorpse beeld van Oerle. Op enkele plekken is ruimte gereserveerd om grote bomen te planten. Het totale profiel varieert in breedte tussen de circa 15 en 19 meter, inclusief een voetpad van 1,80 meter aan weerszijden van het groen.
- (Profiel B) De woonstraatjes worden overwegend gekenmerkt door een smallere rijbaan van 4,60 meter met aan één of twee zijden een groenstrook van 2,40 meter, waarin bomen en parkeerplaatsen zijn opgenomen. Aan beide zijden van het straatprofiel bevindt zich een trottoir van 1,80 meter.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



90



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

- (Profiel C) Een profiel met – deels – een groene greppel aan één zijde van de weg. Het groen vormt een verbindend element tussen de Zandoerleseweg en de zuidelijk gelegen bossen. De rijloper heeft een breedte van 4,60 meter, met mogelijk aan één zijde parkeren en een trottoir van 1,80 meter.
- Op specifieke plekken, bijvoorbeeld aan de westelijke parkrand bevinden zich afwijkende profielen in verband met de aansluitingen op het park, de zuidelijk gelegen rotonde en de Zittardsestraat.

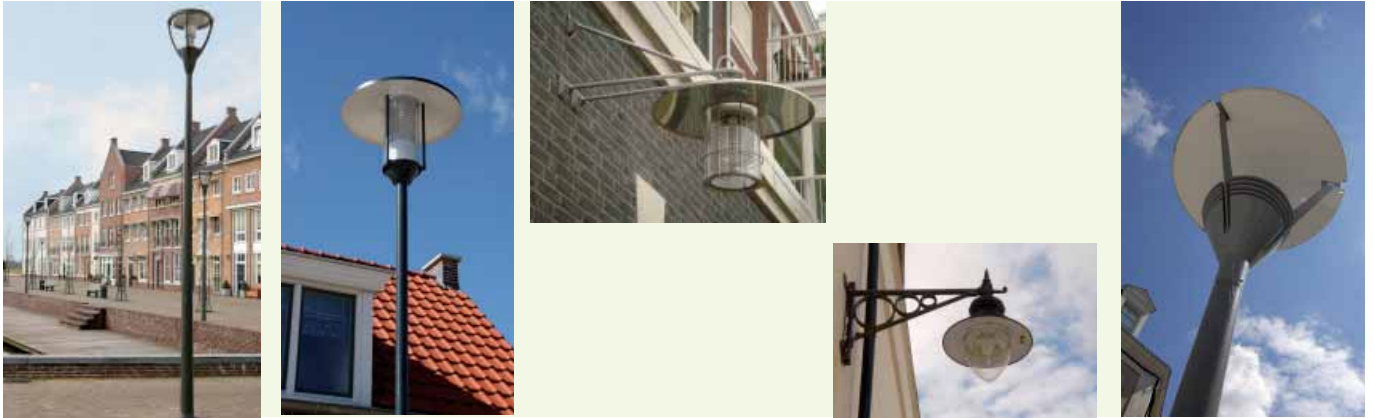
## Bestratingsmateriaal

- De bestrating wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, zowel voor de rijbanen, de parkeervakken als voor de trottoirs.
- De trottoirs krijgen een andere (lichtere) kleur en een ander formaat klinker (kleiner) dan de rijbaan, om zo het verschil duidelijk te maken.
- Vrijliggende fietspaden worden met rood asfalt afgedekt, in aansluiting op het bestaande beeld langs de Sint Janstraat en de Heerbaan.
- Hardsteen en antraciet (en gepolijst) beton is bij uitstek geschikt voor bijzondere randen, banden, tredes, etc.

## Bomen

- De bomen van eerste grootte en bijzondere boomvormen komen solitair of in kleine groepen op de beeldbepalende plekken.
- Bomen langs de woonstraten worden verstrooid, op niet regelmatige afstanden geplant. Afhankelijk van de positie ten opzichte van de woningen worden bomen van diverse groottecategorieën geplant.
- De boombeplanting bestaat uit een gemengde aanplant. De meest voorkomende soorten worden: zuileik, plataan, eik, esdoorn, groene beuk, linde, kastanje en amberboom.
- Op de belangrijkste zichtlocaties worden bomen met een stamdiameter van 30 cm (op 1 m. boven maaiveld) en een mooie kroon geplant. Het zijn meerdere jaren doorgekweekte bomen of bomen die al grootte hebben omdat ze voorwerp zijn van verplanting uit andere delen van Veldhoven.
- Bomen worden indien nodig beschermd tegen aanrijden door middel van: Hoge betonnen of hardstenen banden, Hardstenen of gietijzeren palen, eventueel met elkaar verbonden met een smeedijzeren staaf of schakelketting.
- Op de bestratte pleinen worden bomen die geen aanrijdbescherming nodig hebben in gietijzeren kransen gezet.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## Verlichting

- De combinatie van mast en armatuur heeft een klassieke indruk.
- De lichtmasten hebben een taps toelopende of versprongen verjongde vorm en zijn niet hoger dan 4 meter.
- Op een enkele plek kunnen vrij hangende of tegen de muur gehanteerde armaturen toegepast worden.
- De armaturen hebben altijd een dichte bovenzijde of 'hoed met rand'.
- Armaturen moeten ook aan een muur bevestigd kunnen worden.
- De lampen verspreiden warm licht.
- De kleur van de lichtmasten is antraciet of standgroen.
- Er wordt een minimum aan noodzakelijke verlichting opgesteld.

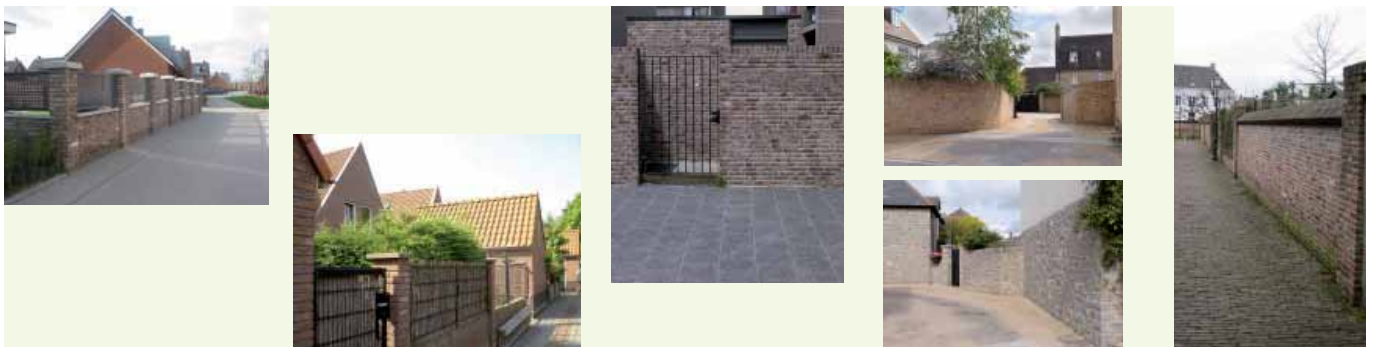
## Waterafvoer

- Het regenwater wordt zowel boven als onder de grond afgevoerd naar de randen van het centrale veld. Afvoer van hemelwater dat op het straatoppervlak valt vindt zoveel mogelijk plaats over dat oppervlak, hiertoe worden brede molgoten aangelegd.
- Retentievoorzieningen worden vormgegeven als wadi's in de vorm van op natuurlijke wijze lager gelegen gronden en in de vorm van greppels.

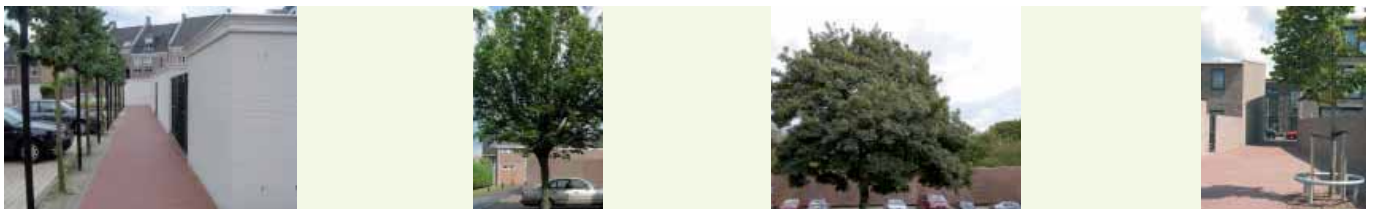
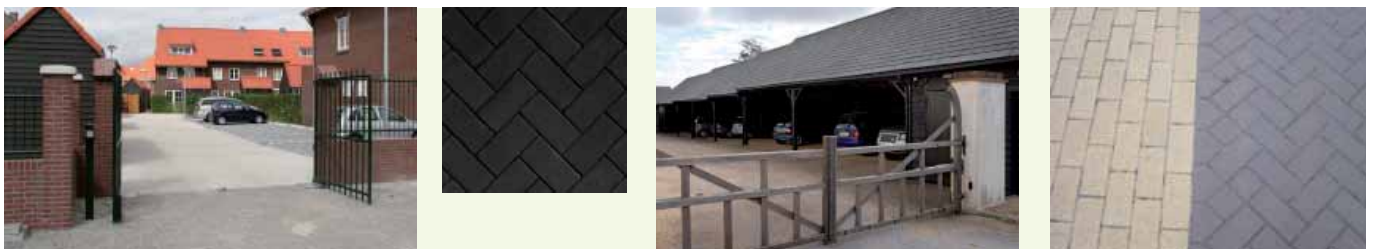
## 7.5 De parkeerhoven

De parkeerhoven, of binnenhoven, hebben een functie voor gemeenschappelijk gebruik. Anders dan de openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen krijgen de hoven een geprivatiseerd karakter, met een detaillering van de entreepartij die buitenstaander de indruk geeft dat het terrein niet zonder toestemming betreden of ingereden kan worden. De parkeerplaatsen zijn uitdrukkelijk bedoeld voor de omwonenden van het bouwblok waarin de hof gelegen is. De erfscheiding rondom de binnenhof aan de achterzijde van de woningen wordt, samen met bergingen die deel uitmaken van de erfscheiding, opgetrokken met behulp van wederzijds op elkaar afgestemd ontwerpwerk.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



94



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## Poorten

- De parkeerhoven krijgen altijd een entreepartij vernauwd tot maximaal 4 meter met een hardstenen aanrijdbescherming van de opening. Deze entreepartij krijgt de vorm van een al of niet overdekte poort, eventueel met een hek erin.

## Erfscheidingsen

- De erfscheiding aan weerszijden van de poort is zodanig van aard dat de geparkeerde auto's, afgezien van de zichtbaarheid door de poort, voor de rest niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.
- De erfscheiding aan de zijde van de parkeerhof bestaat altijd uit een steens opgemetselde plint tot minimaal 0,8 meter hoogte met daarboven tot minimaal 1,90 m. hoogte: hetzij doorgaand metselwerk (Een tuinmuur, eventueel tevens wand van de berging), hetzij een relatief dicht hekwerk dat zich leent voor begroeiing, hetzij een houten wand, tevens bergingwand.

## Bestratingsmateriaal

- De parkeerhoven worden verhard met een afwijkende verharding ten opzichte van de verhardingen in de straat. Dit kan zijn een afwijkende klinkerverharding of een verharding in zandkleurig asfalt (bijv. latexfalt).
- De parkeervakken zijn duidelijk zichtbaar gestraat in een zwarte of antraciet klinker.

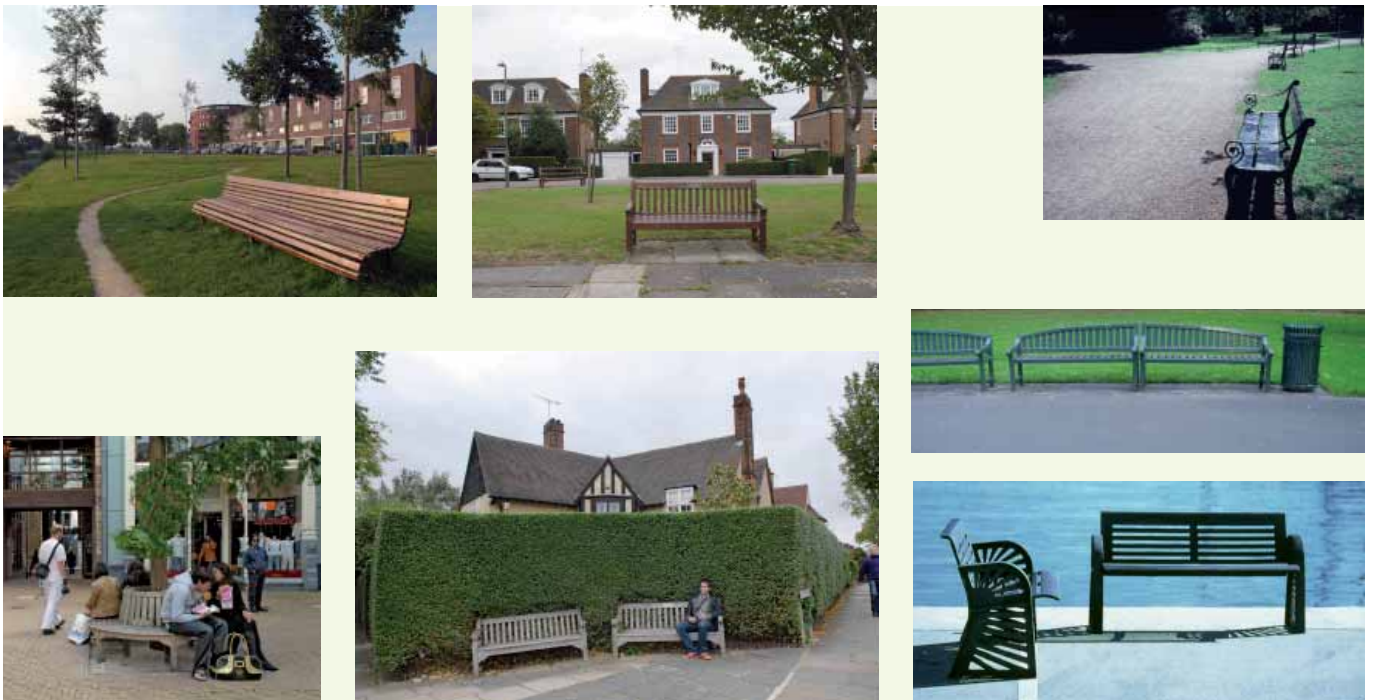
## Bomen

- Waar de ruimte en parkeersituatie het toestaat worden één of meerdere bomen geplant. Vooral de situatie bij de poort leent zich hiervoor als een mooie compositie van samengaan van poort en boom.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



96





# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## Verlichting

- De verlichting van de binnenhof vindt plaats door middel van afwijkende armaturen, bij voorkeur bevestigd aan de bebouwing of erfscheidingen. Het armatuur heeft altijd een gesloten bovenzijde of 'hoed met rand'.

## 7.6 Straatmeubilair

Het straatmeubilair in Oerle-zuid zal, in overeenstemming met de traditionele sfeer van de dorpsuitbreiding, gekozen worden uit een vertrouwd ogend klassiek palet. Duurzaamheid van de objecten is een belangrijke randvoorwaarde. Met deze uitgangspunten zal in eerste instantie het gemeentelijk assortiment in aanmerking worden genomen. In het kader van de definitieve inrichtingsplannen zal beoordeeld worden of gezocht moet worden buiten dit assortiment. Verder is uitgangspunt zo min mogelijk (verkeers) borden en paaltjes te gebruiken.

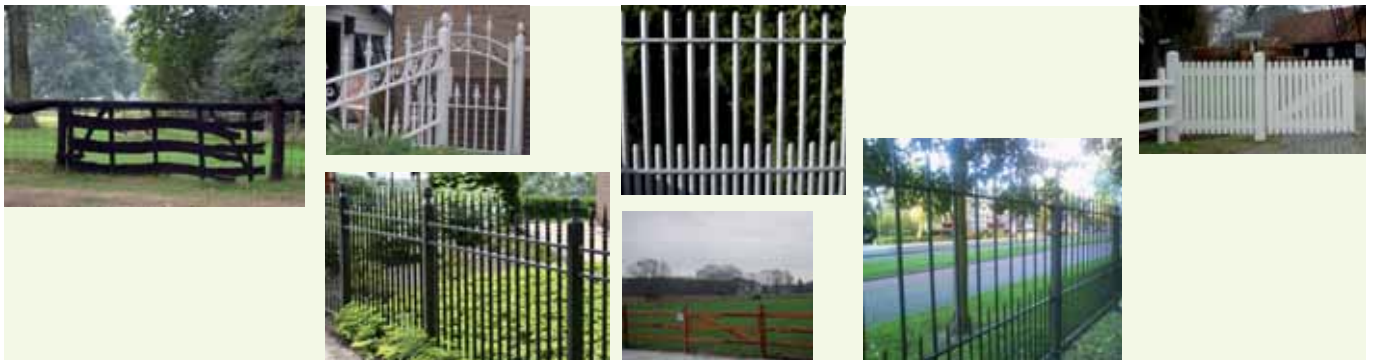
## Zitgelegenheid

- Voor de banken komen klassieke lattenmodellen in aanmerking in houtkleur, wit, antraciet of standgroen.
- De banken moeten stevig verankerd kunnen worden aan de bodem.
- De banken moeten goed zitcomfort bieden.
- De banken komen, onder de bovengenoemde kleurenvoorwaarden, in aanmerking voor uitvoering in diverse materialen of materiaalcombinaties.

Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



98



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## Paaltjes

- Paaltjes in het veld zijn van hout, op hout gelijkend kunststof, natuursteen of staal/gietijzer (wit, donkergroen of antraciet).
- Paaltjes in het woongebied zijn van natuursteen of staal/gietijzer (wit, donkergroen of antraciet). Houten paaltjes worden alleen tijdelijk toegepast als tijdelijk steun- of beschermingsmateriaal bij jonge aanplant.

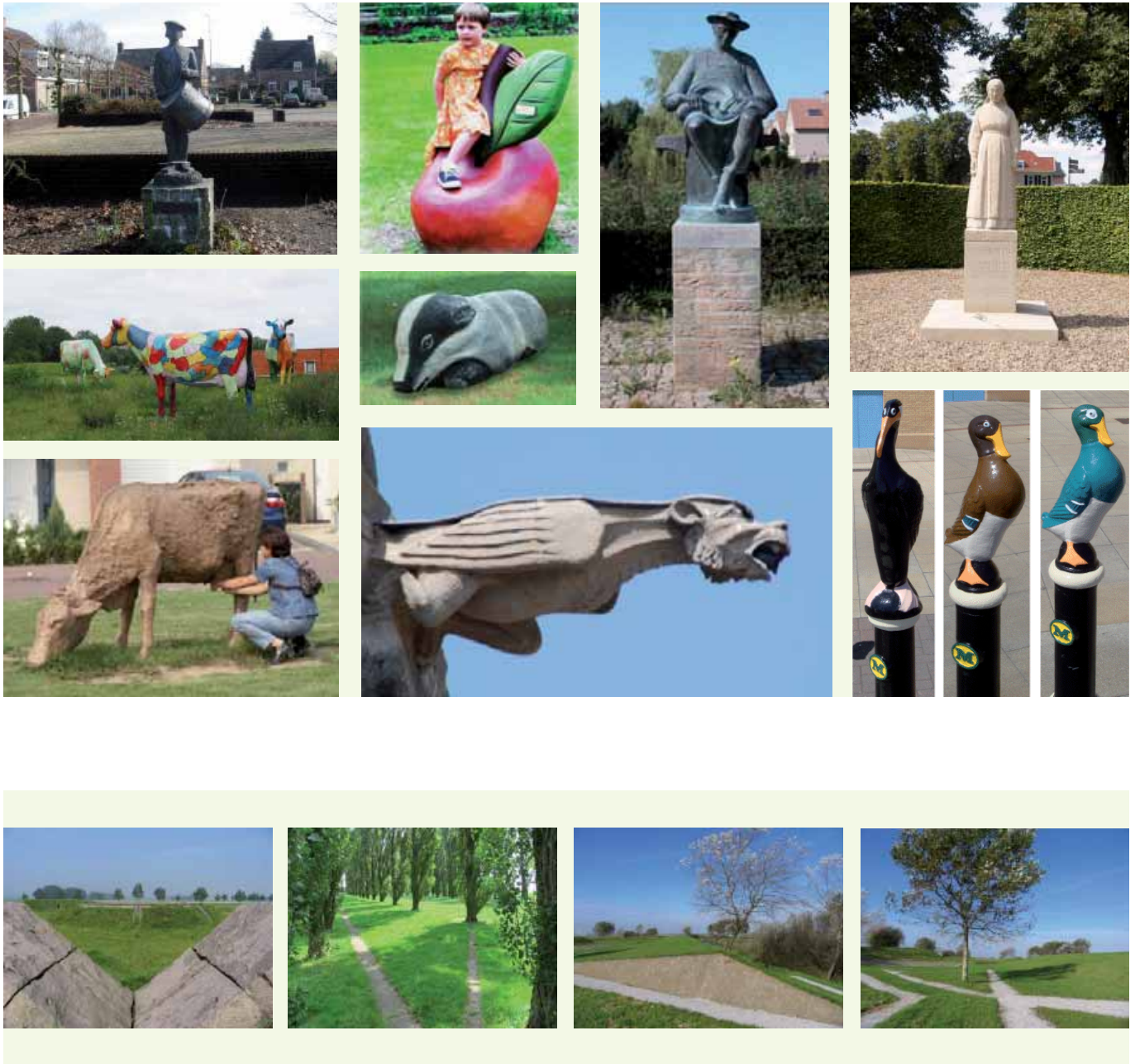
## Hekwerken

- Hekwerken in het veld hebben traditioneel agrarische of dorpse types als voorbeeld: houten (of op hout gelijkende kunststof) of gietijzeren stalen palen met staaldraad verbonden, smeedijzeren spijlenhekken (of hekken van metaal die hier als type naar verwijzen), houten palen met horizontale houten regels of planken verbonden, etc.
- De kleuren van deze hekken zijn houtkleur, wit of standgroen voor alle hekwerken en antraciet als extra mogelijkheid voor de metalen hekwerken.

## Overige objecten

- Voor de andere objecten in de openbare ruimte moet gedacht worden aan, publieke kranen, fontijnen, trappen, aanrijdbescherming, sokkels, kolommen zijn de materialen Belgisch hardsteen en baksteen, vaak ook in combinatie, de eerst aangewezen materialen.

# Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## 7.7 Beeldende kunst

De uitgangspunten voor beeldende kunst zijn vastgelegd in het kunstenplan voor Zilverackers, getiteld 'Pastorale', dat in april 2008 door het college is vastgesteld.

Traditioneel neemt beeldende kunst in het dorpsbeeld, anders dan in typisch stedelijke situaties, een bescheiden positie in: naast decoratieve elementen in de voorkanten van gevels komt beeldende kunst voor als herinneringselement aan bijzondere gebeurtenissen, personen of dorpskarakters. In de uitbreiding van Oerle-zuid wordt een bescheiden rol aan deze invulling van beeldende kunst gegeven.

Daarnaast biedt het plan voldoende ruimte voor toegepaste kunst. De velden en de hoogteverschillen, kenmerkend van het Kempische landschap, bieden tot slot aantrekkelijke uitgangspunten voor artistieke interpretaties.

### Autonome beeldende kunst

- Uitsluitend op pleintjes of plantsoenen die onderdeel uitmaken van het stratenpatroon tussen de woningen, ofwel tegen de bebouwing aan of onderdeel uitmakend van de bebouwing.
- De kunst moet passen binnen een envelop van 1 kubieke meter (beschouwd als een vervormbare kubieke meter).
- Het kunstwerk moet een duurzaam karakter hebben.

### Landschapskunst

- Uitsluitend in het veld als integraal onderdeel van de bolle akker, de bossen of de civieltechnische werken buiten de directe woonomgeving.
- Het kunstwerk moet deel uitmaken van een praktische toepassing: bijvoorbeeld terreinafscheiding, grondkering, speelgelegenheid, beplanting, wateroverloop, viaduct, ecoduct, noodzakelijk hoogteverschil, etc.
- Het kunstwerk moet een duurzaam karakter hebben.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



102



# 7 Criteria inrichting openbare ruimte binnenhoven

## 7.8 Gebouwen tbv nutsvoorzieningen

Naar verwachting zullen verdeeld over de twee buurtdelen enkele transformatorhuisjes moeten worden geplaatst en een telefooncentrale. De plekken hiervoor dienen zo min mogelijk prominent te zijn en dienen 'onder architectuur' te worden ingepast en afgebouwd.

### Nutsvoorzieningen

- De grotere nutsgebouwtjes worden uitgevoerd als baksten gebouwtje met een steil zadeldak. Naar verwachting kan gebruik gemaakt worden van de gangbare behuizingen voor energievoorziening in dit deel van Noord-Brabant. Bedoeld wordt hiermee de behuizing in een bakstenen gebouwtje met een met pannen gedekt steil zadeldak.
- In het stedenbouwkundig plan wordt op enkele plekken rekening gehouden van een positie van een nutsgebouwtje bij de entree van enkele parkeerhoven. In dat geval wordt een compositie ontworpen van entreepoort plus gebouwtje.
- De overige kleinere bovengrondse behuizingen voor nutsvoorzieningen, zoals schakelkasten en CAI-kasten dienen een onopvallende plek in het straatbeeld te krijgen of te worden opgenomen in de erfafscheiding.

103

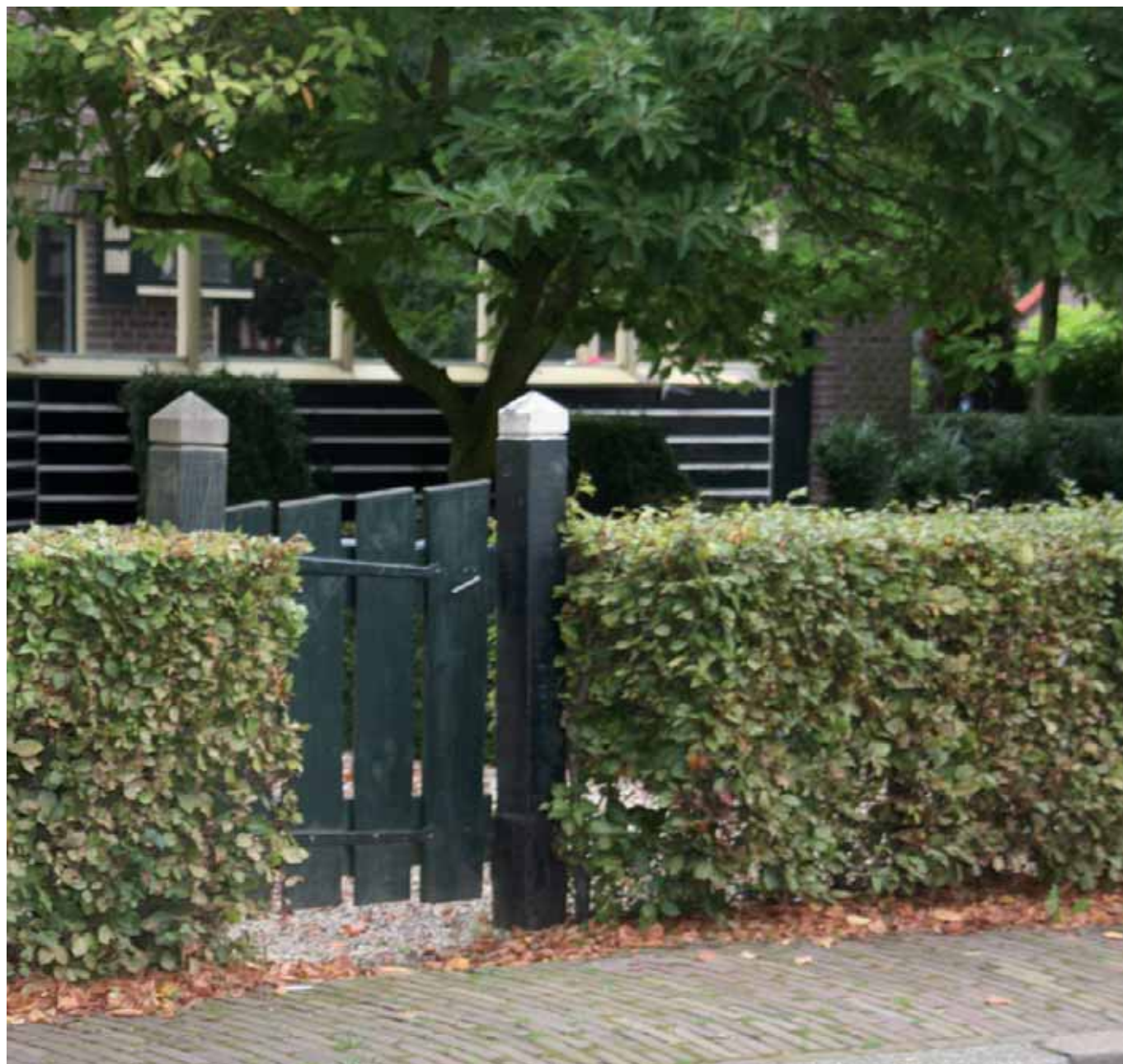
## 7.9 Afvalinzameling

In Oerle-zuid wordt afval, net als in de rest van de gemeente, optimaal gescheiden ingezameld (GFT/papier/glas/KCA/rest). Hiervoor worden de lokale voorzieningen optimaal afgestemd op het afvalaanbod. Dit vindt plaats buiten het plangebied. Bij nieuwe appartementengebouwen zal het afval ondergronds worden ingezameld.

### Afvalinzameling

- Binnen het plangebied Oerle-zuid worden geen bovengrondse containers geplaatst.
- Voor de plekken voor het plaatsen van ondergrondse containers met bovengrondse vulmond dienen onopvallende en uit de loop liggende situaties bij de appartementengebouwen te worden aangewezen.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid





# 8 Criteria voor de erfafscheidingen

## grenzend aan het openbaar gebied

De vorm van de erfscheiding op uitgegeven gronden, grenzend aan openbare gronden is op kaart als streefbeeld aangegeven. Het dorpse karakter dat wordt nagestreefd wordt weerspiegeld in een grote variatie in vormen en materialen. Uitgangspunt is dat de erfscheiding als onderdeel van het bouwplan door de betrokken architect wordt mee-ontworpen.

### Hekwerken

- Hekwerken in staal en hout worden door het hele plan toegepast in verschillende hoogten. Vaak worden ze gecombineerd met bakstenen plinten, ondermuren, stenen penanten en/of hagen.
- Hekken hebben een open karakter en worden vooral aan de openbare zijde (de voorzijde en een deel van de zijkant) van de bebouwing toegepast.
- Worden hekwerken toegepast om ook de private zijde van een kavel af te schermen dan wordt de structuur van het hekwerk dichter, zodanig dat het moeilijker wordt om door het hekwerk heen te kijken en tevens in zo'n vorm dat begroeiing met planten mogelijk wordt.
- In de gevallen dat hekwerken, gecombineerd met een muur, de afscherming vormen tussen privaat en gemeenschappelijk terrein (parkeerhoven) wordt voorgesteld om de beplanting op gemeenschappelijk terrein te planten.
- Hekwerken zullen altijd duurzaam uitgevoerd moeten worden, zowel wat betreft hun materiaal en materiaalbehandeling als wat betreft hun verankering aan de grond.

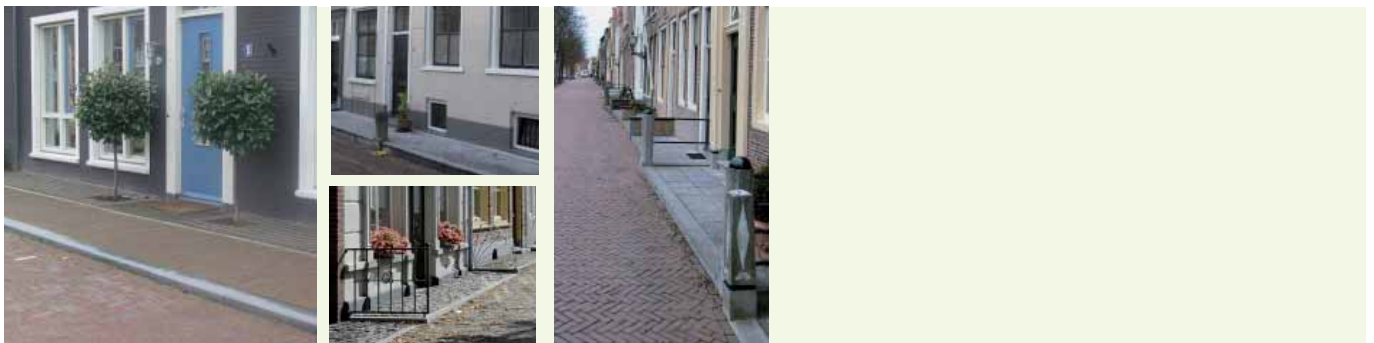
### Schermen/schuttingen

- Schermen of schuttingen worden opgevat als afschermingsmateriaal in metaal of hout waar niet of nauwelijks meer door heen gekeken kan worden.
- Schermen en schuttingen worden beperkt toegepast aan de achterzijde van woningen buiten het beeld van de openbare ruimte: altijd op een ondermuur van minimaal 80 cm hoog en 20 cm dik en nooit over langere doorgaande lengtes dan 8 meter waarna een substantiele onderbreking in de vorm van bergingmuren en/of tuinmuren dient plaats te vinden alvorens het scherm wordt voortgezet.
- De totale hoogte bedraagt minimaal 2 meter.

# Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



106



## 8 Criteria erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied

### Tuimuren

- Tuimuren die dienst doen als afscherming tussen achtererf en openbare ruimte of gemeenschappelijke ruimte (de parkeerterreinen op de binnenhoven) worden altijd 2 meter hoog uitgevoerd.
- De dikte bedraagt, ook als er gebruik wordt gemaakt van penanten, minimaal een steen (20 cm), en bij voorkeur anderhalve steen (30 cm).
- Tuimuren worden in baksteen uitgevoerd. Andere steenachtige materialen (kalkzandsteen, betonsteen, beton,) kunnen alleen worden toegepast als de muren daarna geschilderd of gekeimd worden in wit, lichtgrijs of een steenkleur.
- Op andere plaatsen zijn, in de bovengenoemde materiaaltoepassing alle hoogtes en combinaties mogelijk.

### Stoeppen , stoephekken en palen

- Op een aantal plaatsen is, afwijkend van de situaties met voortuinen, een particuliere stoep aanwezig in een afwijkend materiaal of verband. Deze stoeppen kennen per woning elk hun eigen bestratingsmateriaal. Dit materiaal bestaat uit gepolijste betonnen tegels, uit hardstenen tegels of baksteen.
- Ter aanduiding van het particuliere karakter van de stoep worden op de stoep stoephekken geplaatst dwars op de woning of parallel aan de voorgevel. Deze hekken zijn van ijzer of staal of een combinatie van hardstenen palen en ijzerwerk.

### Hagen

- Hagen worden als middel tot erfscheiding tussen openbaar gebied en particulierterrein alleen in combinatie met muur- en/of hekwerken toegepast.
- Ter afscherming van achtertuinten is slechts in een beperkt aantal gevallen de mogelijkheid aangegeven tot het plaatsen van een beukenhaag (*Fagus sylvatica*).
- In verband met privacy en duurzaamheid dienen de veren voor deze hagen bij aanplanten al minstens 1,25 tot 1,50 m hoog te zijn en in een gesloten positie geplant te worden (versprongen of in lijn, op maximaal 25-30 cm van elkaar).

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# 8 Criteria erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied

## Poorten en poortgebouwen

- Bij de overgang van de openbare ruimte naar gemeenschappelijk achterterrein worden in het stedenbouwkundig plan consequent poorten ingezet om het verschil in gebruik duidelijk te maken.
- De maten verschillen per functie: Voor auto-toegangen wordt de opening van de poort in de breedte bepaald op minimaal 3,50 meter en maximaal 4,00 meter.
- Deze poorten kunnen voorzien worden van afsluitbare hekken al naar gelang de achterliggende terreinen openbaar of uitgegeven worden.
- Ook in het geval van openbare achterterreinen wordt gestreefd naar een duidelijk onderscheid tussen de openbare straat en het achterterrein. Ook dan wordt de maximale doorrijdbreedte bepaald op 3,50 tot 4,00 meter en eventueel kan de aanzet van een openstaand hek het gevoel vergroten dat het achterterrein een ander karakter kent dan de openbare straat.
- De poorten komen voor in overdekte of boven de entree doorgebouwde poorten en in niet-overdekte uitvoeringen.
- De poortgebouwen kenmerken zich door een overbouwning waarin mogelijk een vertrek, of vertrekken van de naastgelegen woning gevestigd kunnen worden. De diepte van deze overbouwning bedraagt nooit meer dan 5 meter om de plek niet te donker te maken.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid

# Bijlage Beheerparagraaf

## Beheer

Een gebied wordt natuurlijk niet alleen ingericht, het moet als het klaar is ook onderhouden worden. We gaan in dit hoofdstuk in op de beheersmaatregelen voor onderhoud van wegen, riolering, groen, openbare verlichting en overig straatmeubilair. Het kwaliteitsniveau zal voor deze woonwijk hetzelfde zijn als voor de overige woonwijken in Veldhoven, zoals dit is vastgesteld in de verschillende beheer- en beleidsplannen.

## Verharding

De voorgestelde verhardingsmaterialen (gebakken materiaal) vormen geen probleem voor het structurele onderhoud. Wel moet er meer aandacht besteed worden aan onkruid- en gladheidbestrijding. Het gebruik van kleinere stenen en tegels betekent automatisch dat er ook meer voegen zijn, met name in de voetpaden, waarin onkruid kan groeien. Tevens kan gebakken materiaal bij glad weer gladder zijn dan bijv. beton, door de poreusheid van het materiaal.

De overige specifieke verhardingskeuzes hebben elk een specifiek onderhoudsregime nodig (zoals ook al in de voorgaande hoofdstukken is aangegeven).

## Groeninrichting woonstraten

De groeninrichting in de woonstraten vergt geen bovenmatige inspanning bij het reguliere onderhoud. Het zijn veel voorkomende toepassingen (afwisseling bomen-gras-heesters-hagen) zoals deze ook elders in de gemeente aanwezig zijn en passen binnen de bestaande beheeractiviteiten.

## Groene middengebied

In het groene middengebied zijn er echter enkele nieuwe elementen waarvan we nog niet weten hoe het onderhoud zich gaat verhouden tot de reguliere onderhoudsmaatregelen. Bijzondere elementen zijn o.a. de boomgaard, de priken plukstruiken, de akker en bloemweides, de waterbergingen en het weiland. Om deze groene elementen duurzaam in stand te houden moeten er specifieke beheersmaatregelen worden toegepast, zoals het jaarlijks bewerken van de akker. Daar tegenover staat dat het gras op verschillende onderhoudsfrequenties zal worden onderhouden, deels intensief, maar ook deels extensief.

## Riool

Het aan te leggen riool vraagt geen extra onderhoud ten opzichte van het overig aanwezige riool in Veldhoven. De retentievoorziening vraagt wel om extra onderhoudsactiviteiten, maar dit kan binnen het groenonderhoud uitgevoerd worden. Op het verharde plein zal waarschijnlijk een waterelement worden aangelegd. Mogelijk dat hier een afwijkende afwatering wordt toegepast (bijv. lijnafwatering).

## Verlichting

Tijdens het maken van het verlichtingsplan zal steeds afgevraagd moeten worden hoe de relatie tussen het gekozen verlichtingsobject en het huidige beheer is. Binnen Oerle Zuid wordt intern aangegeven dat we innovatief en duurzaam willen zijn. Dit kan betekenen dat het beheer op een andere manier moet plaatsvinden. Dit zal dan ook verder worden uitgewerkt tijdens het maken van het verlichtingsplan.

## Beeldkwaliteitsplan Oerle - zuid



# COLOFON

**Opdrachtgever:**

Gemeente Veldhoven

**Ontwerp Masterplan, illustraties, teksten en opmaak:**

Wissing – stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, Barendrecht



