

A photograph of a school sports field. In the foreground, a large, leafless tree stands prominently. Behind it, a green soccer field is visible with several students in blue and white uniforms playing. A chain-link fence runs across the middle ground. In the background, there are school buildings, including a large white structure and a long brick building. The sky is clear and blue.

Beeldkwaliteitplan sporthal, sportzaal en praktijkschool bij Pius X College

te Bladel

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Bladel

Datum

Maart 2012

Projectgegevens

IND01-BLA00153-01D

Vastgesteld

22 maart 2012

CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 - 5243 SR Rosmalen

Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Huidige situatie	7
3 Stedenbouwkundig plan	11
4 Beeldkwaliteit: richtlijnen stedenbouw	15
5 Beeldkwaliteit: richtlijnen architectuur	17
6 Beeldkwaliteit: richtlijnen buitenruimte	19

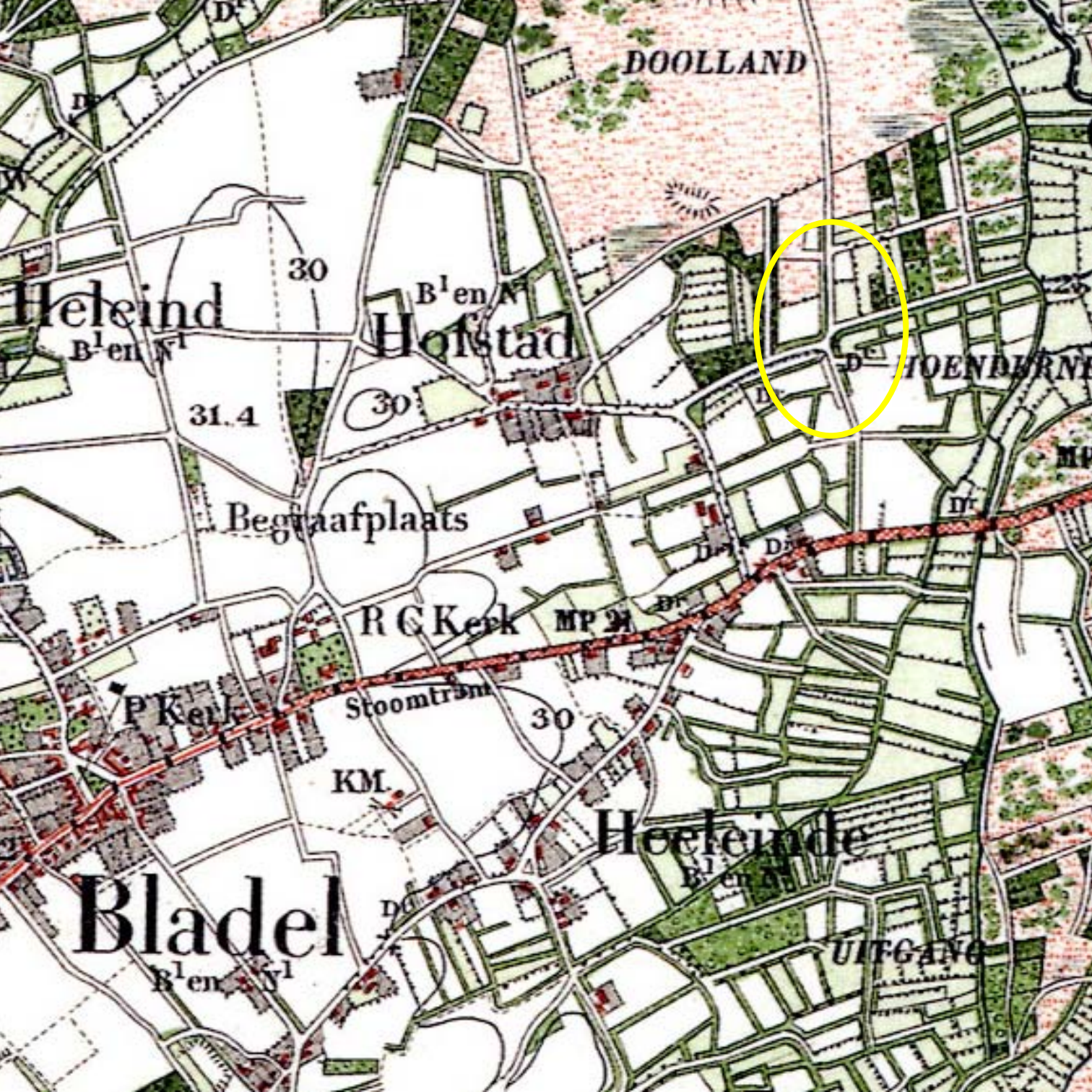


1 | Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor een nieuwe sporthal, sportzaal en praktijkschool ter plaatse van de huidige sportvelden van het Pius X College te Bladel geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het plangebied betreft feitelijk de huidige sportvelden bij het Pius X College, die aan de Lange Trekken zijn gesitueerd. Het gebied is in eigendom bij het Pius X College. Het Pius X College en de gemeente zijn de ontwikkelende partijen in het gebied.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



DOOLLAND

Hoeleinde

Hofstad

DOELLAND

31.4

Begraafplaats

R C Kerk

MP 24

P Kerk

Stoomtram

30

KM

Hoeleinde

Bladel

UITGANG

2 | Huidige situatie



Stedenbouwkundige karakteristiek

De stedenbouwkundige karakteristiek van het plangebied wordt met name bepaald doordat het de ligging in het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied en door de historische ontwikkeling in het afgelopen millennium van stad en landschap.

De historisch landschappelijke ontwikkeling

In het begin van de 10de eeuw zou het dorp Bladel onder de naam Pladella bekend zijn, later als Bladele en Bladeella. De naam Bladel komt reeds in een handschrift van 1280 voor.

De oorspronkelijke nederzettingvorm van Bladel is die van een domeinakkerdorp. Van een groep hoeves op een zandplateau was er één de hoofdhoeve. Daaromheen vormde zich een krans van randhoeven. Vanaf de twaalfde eeuw werd het dankzij nieuwe landbouwtechnieken mogelijk de vochtige, lagere delen rond de zandruggen te ontginnen. De nederzetting verplaatste zich in westelijke richting waarbij de kerk eenzaam op de akkers achterbleef.

Op de historische kaart manifesteren de ontgonnen delen zich als een kleinschalige structuur van beplante kavelranden. Niet ontgonnen delen waren grootschaliger en bestonden uit graslanden, heidevelden, moeras en vengebieden.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een kleinschalige ontgonnen situatie met beplante kavelranden en verspreide boerderijen/woningen.

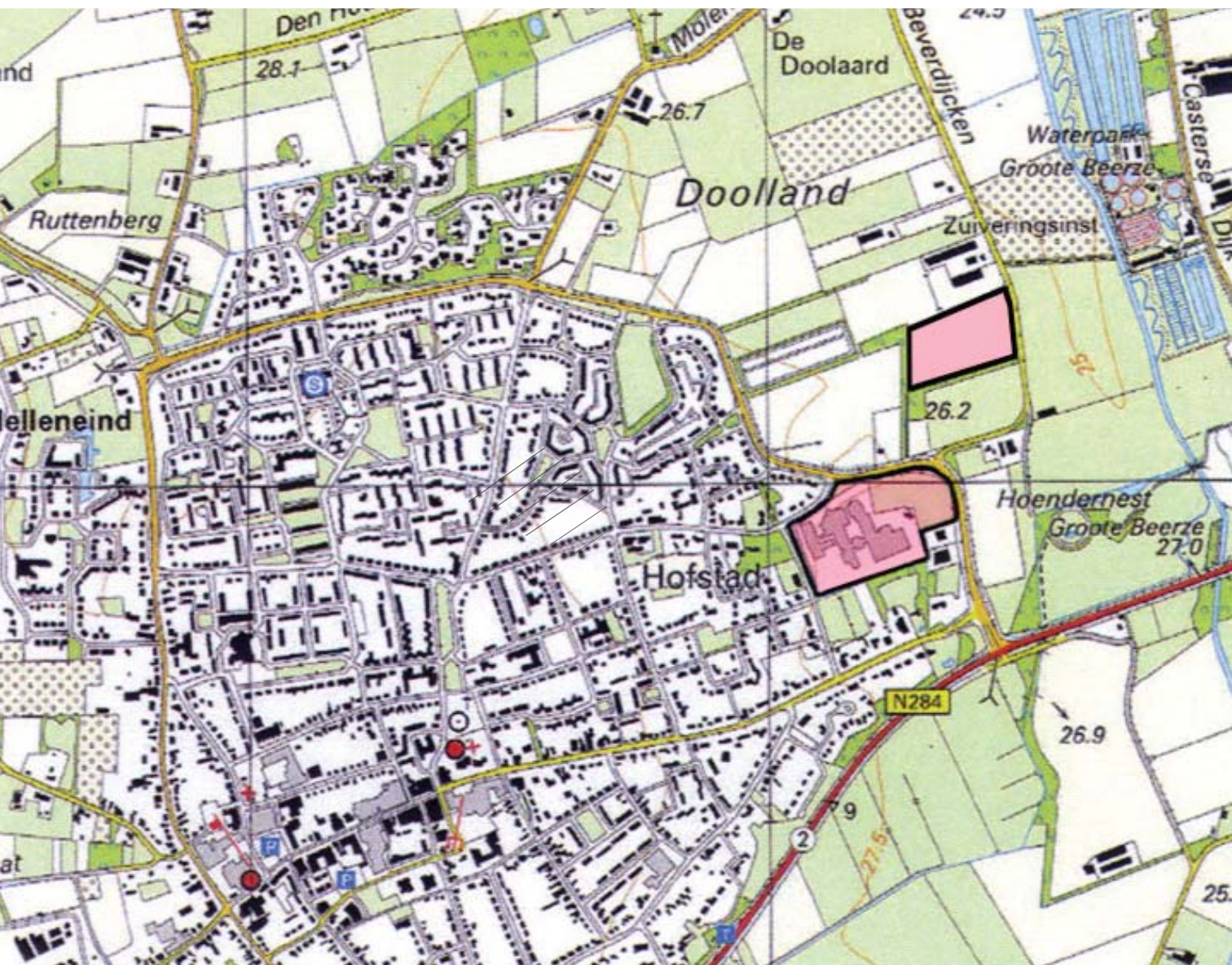
Duidelijk te zien op de historische kaart, is de aanwezigheid van de houtwal, die thans nog steeds aanwezig is langs het pad naar de toekomstige sportvelden ten noorden van de Lange Trekken. Te zien is ook dat dit pad in het verleden ten zuiden van de huidige Lange Trekken verder liep en van richting veranderde.



Huidge sportaccommodatie Pius X



De Lange Trekken ter hoogte van de bocht





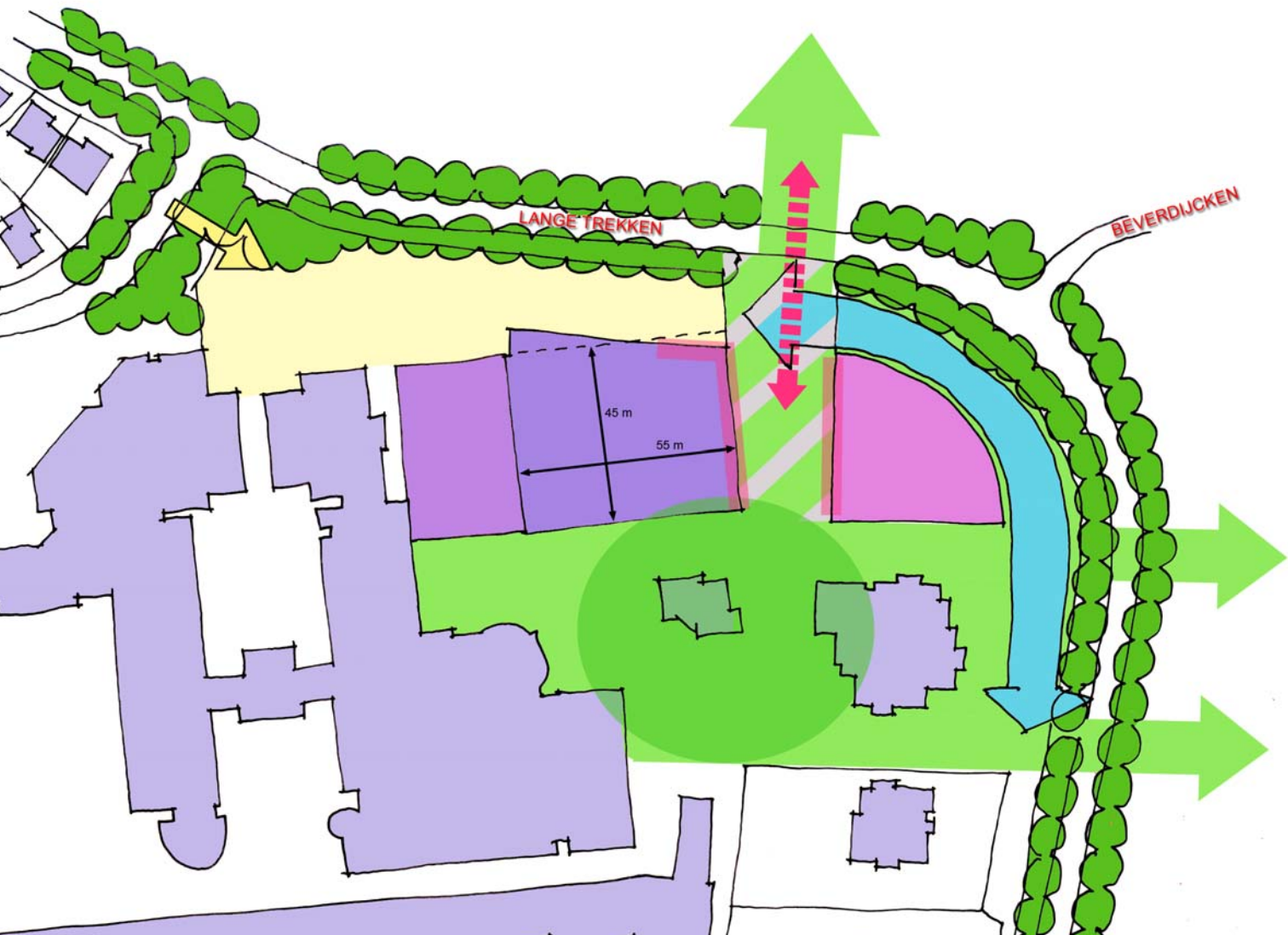
Pad naar de toekomstige sportvelden

Huidige parkeersituatie hoek Lange Trekken - Hoendernesten

Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het perceel van het Pius X College. Het Pius X College ligt in een gebied met een weinig eenduidige structuur. (lint Sniederslaan, woonbebouwing Tuinstraat, kantoor-bebouwing in dorpsrand, grootschalige bebouwing Pius X College).

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt 'kan het gebied wat hebben', maar is het ook van belang dat kansen benut worden om meer structuur in het gebied te krijgen en ervoor te zorgen dat nieuwe initiatieven het aanzien van de dorpsrand verbeteren en dat gezien wordt, hoe betere ruimtelijke verbindingen met het aangrenzende buitengebied gemaakt kunnen worden.



Stedenbouwkundig plan

3 | Het stedenbouwkundig plan

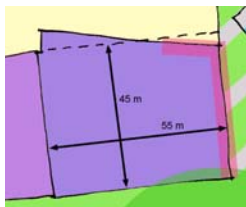
Ontwerpprincipe

Als ruimtelijk ontwerpprincipe voor het stedenbouwkundig plan, is het idee van een campus als vertrekpunt genomen. Bij een campus worden losse bebouwingselementen in een groene omgeving gesitueerd. Het groen op de campus staat in verbinding met het groen in de omgeving.

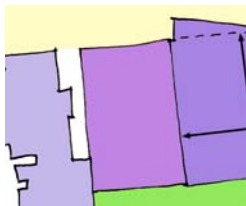
De dorpsrand rond het aandachtsgebied bestaat uit losse bebouwing met groen ertussen. Het campusprincipe biedt goede mogelijkheden om de karakteristiek van de huidige dorpsrand voort te zetten om een overgang, of zelfs verbinding, naar het buitengebied te maken.

De campusgedachte staat op gespannen voet met het programma dat gerealiseerd moet worden, maar biedt de beste mogelijkheden om een kwalitatief goed plan te maken.

Inzet is om het terrein rond de bestaande stal, die zich ten noorden van de aula bevindt tot groen hart van de campus te maken en van daaruit groene tussenruimten tussen de bebouwingselementen contact te laten maken met het buitengebied. Dit contact moet er in ieder geval ruimtelijk visueel zijn. Het contact kan versterkt worden door groenstructuren, die in het buitengebied reeds aanwezig zijn, op het campusterrein te laten doorlopen. Ook middels paden kan verbinding worden gemaakt met de overzijde van de Lange Trekken.



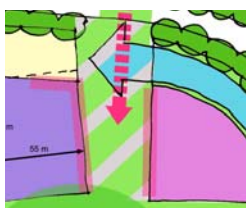
Sporthal
(grondvlak ca 45 x ca 55 m)



Sportzaal (staat in verbinding
met school)



Praktijkschool op zichtlocatie
(staat uit rooilijn)



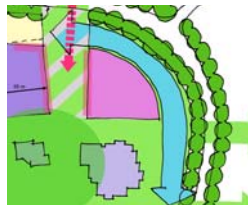
Entree sporthal en praktijkschool
aan - of in nabijheid van- schoolplein



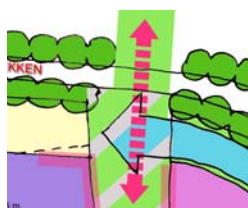
Parkeerterrein tussen nieuwbouw en
Lange Trekken



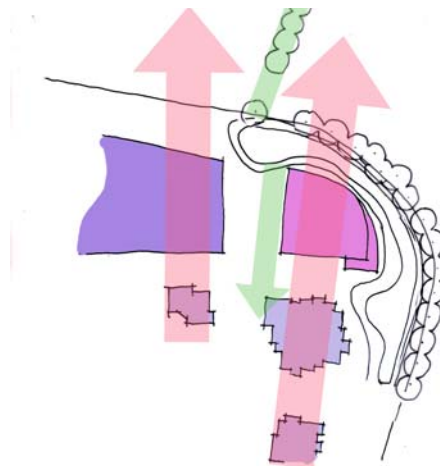
Toegang parkeerterrein vanaf
Hoedernesten



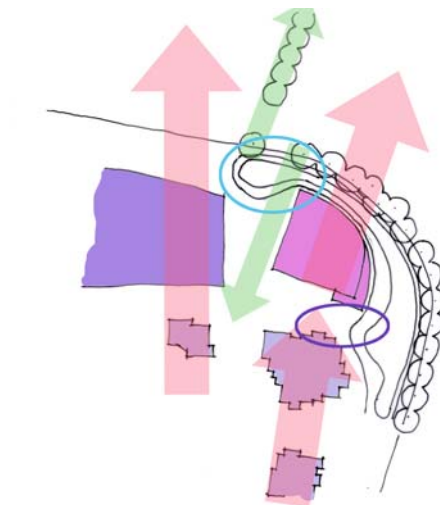
Water met natuurvriendelijke oever
op zichtlocatie aan Lange Trekken



Onderbreking laanbeplanting Lange
Trekken t.p.v. oversteek van sport-
velden naar schoolplein



Afweging situeringsrichting praktijkcollege



3 | Het stedenbouwkundig plan

Positionering bebouwing

Uit hoofde van de campusgedachte is een situering van losse bebouwingsvolumes in het groen aan de orde. Het omvangrijke programma van eisen noopt echter tot het maken van keuzes:

Een goede groene tussenruimte tussen de bebouwing ten zuiden van de bocht in de Lange Trekken is van belang. Dit past bij de typologie van vrijstaande bebouwing in het groen.

Ten westen van de bocht in de Lange Trekken is het te realiseren programma te groot om twee volwaardige tussenruimten te maken. Hier is ervoor gekozen om te zorgen voor een goede tussenruimte tussen de praktijkschool en het sportcomplex. Deze tussenruimte ligt meer in beeld (want dichterbij de bocht), bovendien heeft hij een functie als schoolplein en als ruimte die in verbinding staat met de route naar de sportvelden ten noorden van de Lange Trekken.

De omvang van de tussenruimte wordt geoptimaliseerd door de westzijde van de praktijkschool in het verlengde van de bebouwing ten zuiden van deze school te richten.

Afweging situering praktijkcollege

Overwogen is om de westzijde van de praktijkschool zo ver te roteren dat de richting van de houtwal ten noorden van de Lange Trekken opgepakt zou worden. Hierdoor zou de groenstructuur ten noorden van de Lange Trekken aan de zuidzijde van deze straat qua richting gecontinueerd kunnen worden.

Op de historische kaart is te zien, dat hier van oudsher een richtingverdraaiing aanwezig was en dat er vanuit historisch perspectief dus eerder een aanleiding ligt om de richtingverdraaiing te benadrukken. Richtingverdraaiing van de praktijkschool leidt bovendien tot een onrustig ruimtelijk beeld in een gebied, waar juist behoefte bestaat aan meer eenduidigheid in de structuur (zie beschrijving huidige situatie pag. 9).

Door de praktijkschool te roteren, komt bovendien de tus-

senmaat tussen praktijkschool en juniorcollege onder druk te staan (zie onderste afbeelding 'afweging situeringsrichting praktijkcollege') en wordt de afstand tussen de praktijkschool en de Lange Trekken aan de noordzijde verkleind, waardoor hier minder ruimte resteert om met water gezicht te geven aan de hoeksituatie op de kruising van Lange Trekken en Beverdijken (zie onderste afbeelding 'afweging situeringsrichting praktijkcollege').

Afweging inrichting waterzone bij praktijkcollege

Voor het oplossen van de wateropgave in het plangebied, is gekozen voor de situering van water op een zichtlocatie: de binnenbocht in de Lange Trekken ter plaatse van de kruising met de Beverdijken. Dat kan in de vorm van een wadi.

Een nadere afweging heeft plaatsgevonden over de manier waarop het praktijkcollege in - of aan - het water moet komen te staan:

Inzet is om de nieuwe bebouwing bij het Pius X College in een groene setting te situeren; een zachte overgang van het buitengebied naar het bebouwde komgebied. Om die reden is voor een campusprincipe gekozen en niet voor het maken van een harde rand van het dorp. Het situeren van het praktijkcollege aan het water zorgt voor een relatief zachte en natuurlijke overgang naar het buitengebied. Het plaatsen van de praktijkschool aan een flauw talud in wisselende hellingshoeken zal zorgen voor een variëteit aan vegetatie en een zachte overgang van 'buiten naar binnen'. Daarom is voor een oplossing gekozen waarbij met een flauw talud wordt gewerkt aan de 'zichtzijde' (zijde van de praktijkschool) aan de zijde van de Lange Trekken kan het talud steiler zijn. Op deze manier resteert voldoende ruimte voor open water.

Voor de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied gelden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen:

Typologie:

- Ten noordwesten van de bocht in de Lange Trekken wordt de situatie gekenmerkt door de grootschalige bebouwing van het Pius X College. Door sporthal en sportzaal in één complex te situeren, vast aan het Pius X College, wordt de footprint van de bebouwing zo klein mogelijk gehouden en ontstaat een totaalvolume dat een overgang vormt tussen de schoolbebouwing en de bebouwing die zich meer in zuidoostelijke richting aan de Lange Trekken bevindt.
- Realisatie van de sporthal in een gebouw, dat niet expliciet deel uitmaakt van het Pius X College als complex, draagt bij aan de duidelijkheid dat dit gebouw geen exclusief onderdeel van de school uitmaakt, maar voor iedereen bestemd is. Om die reden is het zeer wel denkbaar dat sporthal en sportzaal in een samengesteld volume worden gerealiseerd, waarbij de sporthal autonoom wordt vormgegeven, in harmonie met de sportzaal. Hierbij is een gestaffelde situering van sportzaal en sporthal ten opzichte van elkaar denkbaar.
- Differentiatie in hoogte draagt bij aan de stedenbouwkundig-landschappelijke inpassing van het sportcomplex. De hoge bouwdelen van sportzaal en sporthal kunnen worden 'ingepakt' met lagere bouwvolumes rondom (noord-, oost- en zuidzijde). Hierbij dient er aandacht te zijn voor een harmonieuze balans tussen de bebouwingsvolumes.
- Ten zuidoosten van de bocht in de Lange Trekken wordt de situatie gekenmerkt door losse bebouwing in 2 lagen met of zonder kap met groene tussenruimten, die in eenzelfde rooilijn liggen. De praktijkschool markeert de bocht in de weg en de kruising met de Beverdijcken. De bocht wordt benadrukt door de praktijkschool uit de rooilijn naar vo-

ren te laten springen, waardoor het gebouw zich beter kan presenteren.

Positionering:

- De bouwvlakken, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan vormen het uitgangspunt voor de positionering van de bebouwing. Het bouwvolume van de sporthal wordt gesitueerd in een grondvlak van maximaal 45 x 55 m.
- Uit hoofde van de campusgedachte is een situering van losse bebouwingsvolumes in het groen aan de orde. Het omvangrijke programma van eisen noopt echter tot het maken van keuzes:

Een goede groene tussenruimte tussen de bebouwing ten zuiden van de bocht in de Lange Trekken is van belang. Dit past bij de typologie van vrijstaande bebouwing in het groen.

Ten westen van de bocht in de Lange Trekken is het te realiseren programma te groot om twee volwaardige tussenruimten te maken. Hier is ervoor gekozen om te zorgen voor een goede tussenruimte tussen de praktijkschool en het sportcomplex. Deze tussenruimte ligt meer in beeld (want dichterbij de bocht), bovendien heeft hij een functie als schoolplein en als ruimte die in verbinding staat met de route naar de sportvelden ten noorden van de Lange Trekken.

De omvang van de tussenruimte wordt geoptimaliseerd door de aangrenzende gevel van de praktijkschool in het verlengde van de richting van de bebouwing ten zuiden van de praktijkschool te situeren. Hierdoor geert de tussenruimte uit in de richting van de Lange Trekken. Ook draagt het uit de rooilijn plaatsen van de Praktijkschool bij aan het verbreden van de tussenruimte.

4 | Beeldkwaliteit stedenbouw

Bebouwingshoogte:

- De nieuwe sportzaal en sporthal hebben een maximum bebouwingshoogte van 10 m (exclusief ondergeschikte bebouwingsdelen, zoals utilitaire voorzieningen).

Oriëntatie:

- Het sportcomplex is vanuit het Pius X College bereikbaar aan de westzijde. De entree van de sporthal wordt aan de noordoostzijde gesitueerd. Dit kan aan de zijde van de Lange trekken zijn of aan de zijde van de tussenruimte tussen sportcomplex en praktijkschool (het schoolplein).
- De bebouwing richt zich primair op de Lange Trekken. Uitgangspunt is echter dat de bebouwing ook contact maakt met de het 'groene hart' en de tussenruimte tussen sporthal en praktijkschool. Van belang is dat deze ruimten een plezierige verblijfskwaliteit krijgen, waaraan wordt bijgedragen doordat de bebouwing zich mede hierop oriënteert.

Parkeren:

- Voor de ontsluiting van het parkeren wordt de bestaande ontsluiting vanaf de straat Hoendernesten benut.
- Het parkeren wordt gesitueerd aan de Lange Trekken, zodat de loopafstand tot de entrees van sporthal/sportzaal en praktijkschool beperkt blijft. Op dit parkeerterrein worden 114 parkeerplaatsen gerealiseerd. Om gestalte te geven aan een groener beeld van het parkeerterrein dan in de huidige situatie, kan de noordoosthoek van het terrein worden benut. Indien de ruimte aan de noordkant van de bebouwing niet toereikend is, kunnen aan de westzijde (Tuinstraat) nog parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het bestaande parkeerterrein.

Fietsvoorzieningen:

- Fietsers benaderen zowel de praktijkschool als de sporthal via het schoolplein (de tussenruimte tussen de sporthal en de praktijkschool). De fietsvoorzieningen zullen in de nabijheid van de entree tot sporthal en praktijkschool gesitueerd worden.

Groen:

- De buitenrand van het complex wordt omkaderd door de laanbeplanting langs de Lange Trekken.
- Het hart van het complex wordt gekenmerkt door boombeplanting rond de daar gesitueerde stal.
- De tussenruimten tussen de bebouwing zijn groen en/of worden voorzien van opgaande groenelementen, waardoor zij een verbinding vormen tussen het 'groene hart' het buitengebied aan de overzijde van de Lange Trekken.
- Ter plaatse van de oversteek van het schoolplein (tussen sportcomplex en praktijkschool) naar de sportvelden ten noorden van de Lange Trekken zal een onderbreking worden gemaakt in de bestaande laanbeplanting langs de Lange Trekken. Op deze manier kan de relatie tussen campus en buitengebied duidelijker visueel beleefbaar worden gemaakt.

Water:

- Voor het oplossen van de wateropgave in het plangebied is gekozen voor de aanleg van een wadi op een zichtlocatie: de binnenbocht aan de Lange Trekken ter plaatse van de kruising met de Beverdijcken. De maat van de wadi moet overwegend breder zijn dan 6 m (als de situatie daartoe noopt kan deze breedtemaat plaatselijk minder worden).

5 | Beeldkwaliteit architectuur

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor de bebouwing. Indien vastgesteld door de Raad conform artikel 12a van de Woningwet vormt het een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing.

Sportzaal en sporthal

Plaats/situering/karakteristiek:

- Situering van bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan en met respect voor de (continuïteit van) de groene tussenruimten tussen de bebouwing.
- Rustig beeld, niet opdringerig, wel kwalitatief hoogwaardig.
- Eigentijdse architectuur.

Massa/vorm/gevelopbouw:

- Het complex van sportzaal en sporthal dient een evenwichtige compositie van bouwvolumes te worden met als resultante een duidelijke hoofdvorm. De bouwvolumes kunnen in hoogte verschillen, omwille van stedenbouwkundig/landschappelijke inpassing.
- Toepassen van een horizontale massaopbouw, maar zorgdragen voor verticaliteit in de gevelopbouw.
- Voorzieningen zoals bergingen, fietsenstallingen e.d. inpandig in het hoofdgebouw situeren. Aanbouwen in de stijl van het hoofdgebouw is ook mogelijk. Geen voorzieningen in losse bijgebouwen.
- Blinde gevels zijn ongewenst.

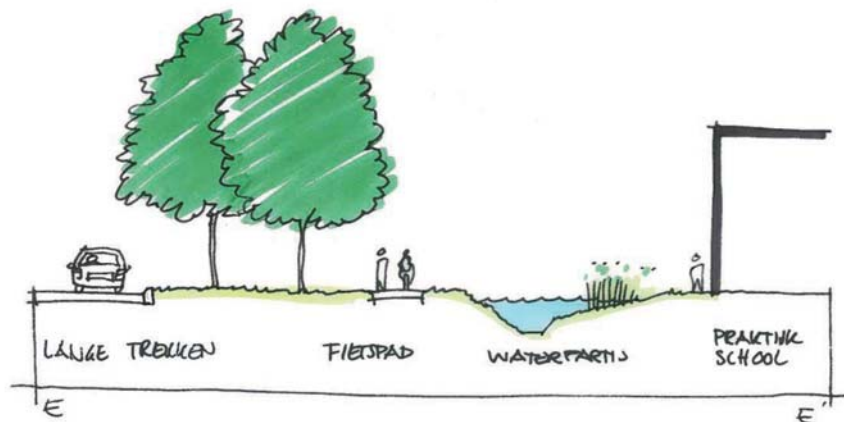
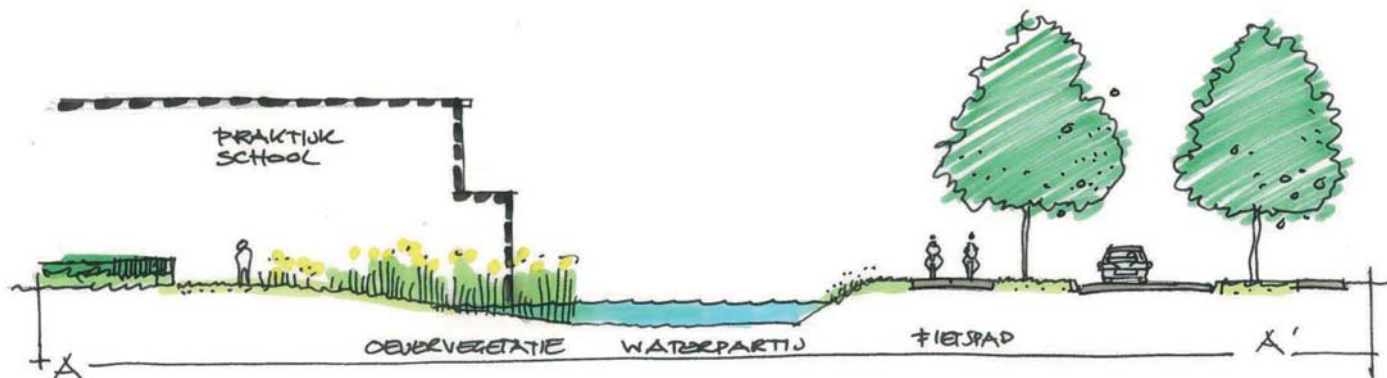
Kleur, materiaal en detaillering:

- Geen felle kleuren.
- Toepassing van natuurlijke materialen (steen, metaal, hout, glas e.d.)
- Zorgvuldige detaillering. Hierbij ook oog voor de detaillering van gesloten gevelvlakken.
- Het ligt voor de hand om samenhang te brengen in de architectuur van sporthal en sportzaal ("samenhang zonder copy-paste"), bijvoorbeeld door elementen terug te laten komen van het ene in het andere bebouwingsdeel. Andere oplossingen, die overtuigender zijn, worden echter niet uitgesloten.

Praktijkschool

De praktijkschool heeft het grootste deel van het formele vergunningstraject reeds doorlopen.

Om die reden worden voor de praktijkschool geen nadere beeldkwaliteitscriteria gegeven.



Natuurvriendelijke oevers



6 | Beeldkwaliteit buitenruimte

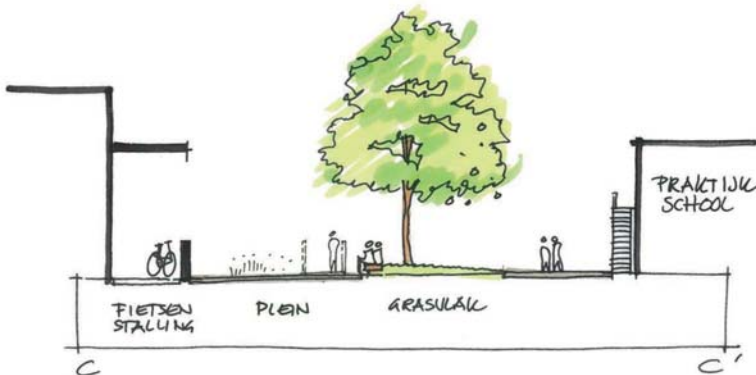
Water

- Voor het oplossen van de wateropgave in het plangebied is gekozen voor de aanleg van een wadi op een zichtlocatie: de binnenbocht aan de Lange Trekken ter plaatse van de kruising met de Beverdijcken. In het zicht van de Lange Trekken wordt aan de zijde van de praktijkschool met een flauw talud gewerkt dat qua helling varieert van 1:3 tot 1:6. Hierdoor ontstaat gevarieerde vegetatie in het zicht van de Lange Trekken. De oever aan de zijde van de Lange Trekken kan in steil talud worden uitgevoerd. De overwegende breedte van de wadi is 6 m of meer.

Schoolplein

- De ruimte tussen de sporthal en de praktijkschool gaat het schoolplein vormen en waarschijnlijk ook het entreegebied voor de sporthal. Het wordt een openbaar toegankelijk terrein.
- Aan de zuidzijde (bij voorkeur in het verlengde van de zuidgevel van de praktijkschool) komt een afsluitbaar hekwerk, dat wordt uitgevoerd als donkergekleurd traliehekwerk.

Materialen schoolplein





Materialen parkeerterrein



Parkeer'koffers' met hagen

Parkeren

- Het parkeerterrein bij de nieuwe bebouwing wordt ontsloten via de bestaande ingang aan de Hoedernesten en wordt gesitueerd tussen de nieuwe bebouwing en de Lange Trekken.
- Het parkeerterrein wordt, net als thans het geval is met het huidige noordelijke parkeerterrein, fysiek en visueel-ruimtelijk van de Lange Trekken gescheiden door een haag met een hoogte van ca. 1 m.
- De ontsluiting van het parkeerterrein wordt, net als de parkeervakken, uitgevoerd in gebakken klinkers.
- De parkeervakken worden in grasblokken of kunststof grastegels uitgevoerd of in een materiaal, of beplanting die ook bij intensiever gebruik zorgt voor een groen beeld van het parkeerterrein.
- Tussen parkeren en bebouwing wordt een minimale afstand van 1 m gehanteerd, zodat de bebouwing met de 'voeten' in het groen kan staan.

Groen

- De buitenrand van het complex wordt omkaderd door de bestaande laanbeplanting langs de Lange Trekken. Ter plaatse van de oversteek van het schoolplein (tussen sport-complex en praktijkschool) naar de sportvelden ten noorden van de Lange Trekken zal een onderbreking worden gemaakt in de bestaande laanbeplanting langs de Lange Trekken. Op deze manier kan de relatie tussen campus en buitengebied duidelijker visueel beleefbaar worden gemaakt.
- Het hart van het complex wordt gekenmerkt door boombeplanting rond de daar gesitueerde stal. Bij de boomkeuze is een transparant bladerdak aanbevelenswaard (licht en veiligheid)
- De tussenruimten tussen de bebouwing zijn groen en/of worden voorzien van opgaande groenelementen, waardoor zij een verbinding vormen tussen het 'groene hart' en het buitengebied aan de overzijde van de Lange Trekken.