



BEELDKWALITEITPLAN KEMPENLAND 2018

GEMEENTE BLADEL - SEPTEMBER 2018

COLOFON

In opdracht van:

GEMEENTE BLADEL



Opgesteld door:

HOESBERGEN ADVIES

HOESBERGEN/ADVIES
concept en ontwerp voor dorp en stad

URBAN JAZZ BV.



Datum: september 2018

INHOUD

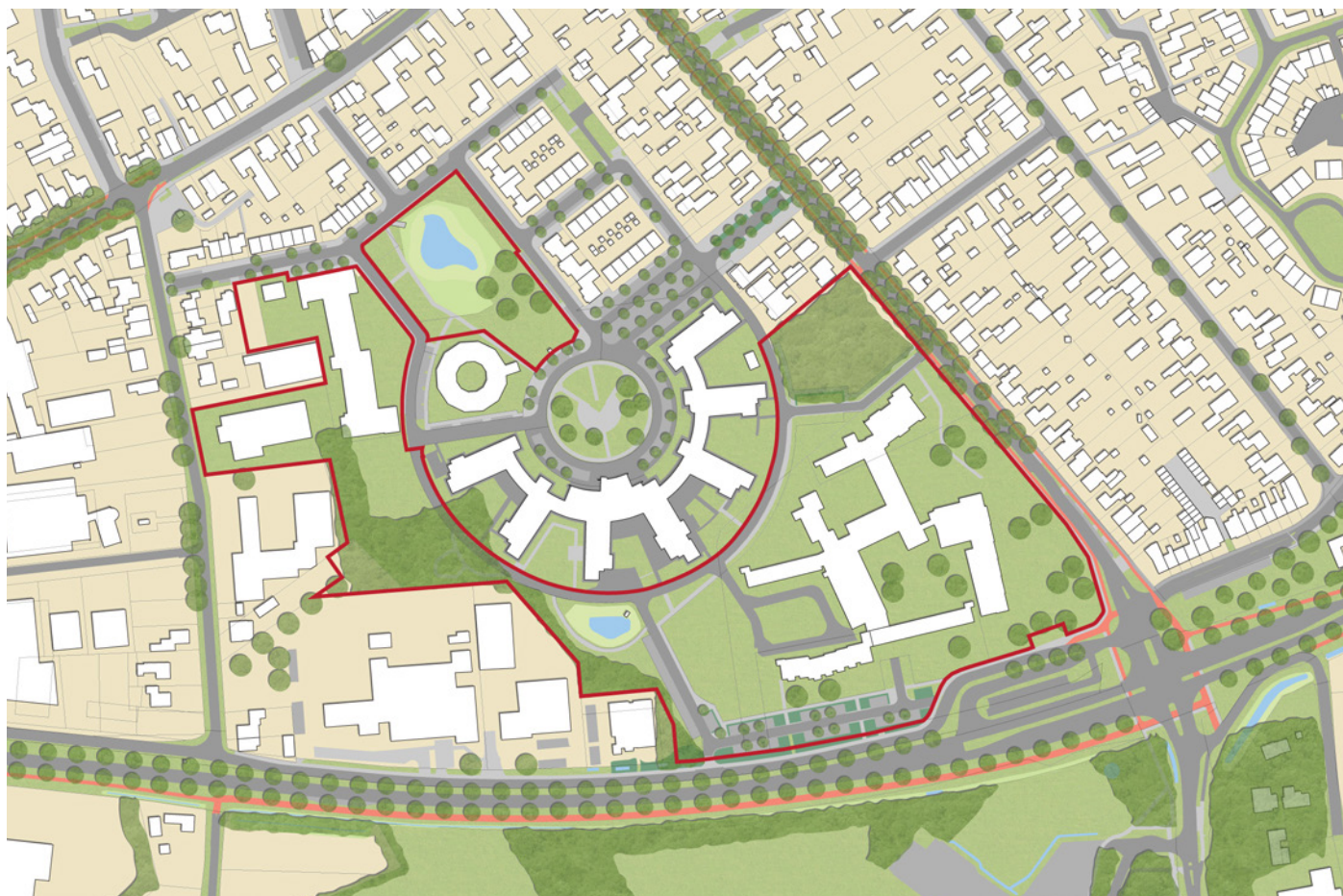
	1. INLEIDING	4
	<i>Achtergrond</i>	
	<i>Leeswijzer</i>	
	<i>Het Beeldkwaliteitplan in relatie tot het bestemmingsplan</i>	
INSPIRATIEKADER	2. HET PLAN	6
	<i>Bestaande situatie</i>	
	<i>De landschappelijke visie</i>	
	<i>De nieuwe woonbuurt</i>	
	3. LANDSCHAP	10
	<i>Ontwerp- en toetsingscriteria landschappelijke inrichting</i>	
	Situering	
	Karakteristiek	
	Soorten	
	Parkeren	
TOETSINGSKADER	4. BEBOUWING	12
	<i>Ontwerp- en toetsingscriteria bebouwingsveld</i>	
	Situering	
	Kapvorm	
	Massa en vorm	
	Gevelkarakteristiek	
	Materialisatie en kleurgebruik	
	Overige bebouwingsaspecten	
	Inrichting buitenruimte	
	5. BUITENRUIMTE	15
	Kleur- en materiaalgebruik	
	Groen	
	Meubilair	
	Beheer en onderhoud	



Visie relatie kern Bladel met Egyptische poort (Buro Buur)



foto Europaweg (boven) en RSZK-Floriaan (onder)



plangebied Kempenland

ACHTERGROND

In 2017 heeft de gemeenteraad van Bladel zich uitgesproken voor het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden om de landschappelijke relatie tussen het centrum van Bladel en het gebied van de Egyptische Poort te verbeteren. Na een aantal workshops is aan buro BUUR de opdracht gegeven om tot een nadere uitwerking te komen van de ruimtelijke kansen en het opstellen van een aantal modellen.

Deze studie heeft in het voorjaar van 2018 geresulteerd in een rapportage waarin verschillende ruimtelijke opties, vergaand en minder vergaand, zijn weergegeven, gericht op een optimale landschappelijke relatie tussen de kern van Bladel en het gebied de Egyptische Poort. De resultaten van de studie worden onderwerp van het overleg met de provincie met betrekking tot de inrichting van de N284 en de eventuele ondertunneling van een deel van deze weg.

Geconcludeerd is ook dat de resultaten van invloed zijn op de beoogde herontwikkeling van de locatie RSZK-Kempenland (Kempenland), die dan ook in dit licht onderzocht moet worden. Immers de locatie Kempenland ligt net naast het tracé van de N284, midden in de ruimte tussen de gebouwen van RSZK-Floriaan, Europalaan en het gebied Egyptische Poort.

De gemeente Bladel heeft daarom besloten dat vanuit de opgedane inzichten uit de studie van BUUR de planvorming voor het gebied Kempenland ter hand moet worden genomen en dat voor het gebied een globaal, nader uit te werken bestemmingsplan met beeldkwaliteitsparagraaf moet worden voorbereid en dat het bestaande beeldkwaliteitsplan voor deze locatie (zoals vastgesteld op 29 september 2005) en de status die deze heeft in de welstandsnota vervangt.

LEESWIJZER

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is in twee delen opgesplitst: een plantoelichting en een toetsingskader. In de plantoelichting vindt in woord en beeld een korte beschrijving plaats van de toekomstplannen. Het toetsingsdocument geeft een korte opsomming van de regels die bij de uitwerking van de plannen moeten worden gehanteerd.

HET BEELDKWALITEITPLAN IN RELATIE TOT HET BESTEMMINGSPLAN

Gezien het belang van een goede relatie tussen de kern Bladel en het omringende landschap, de hoogwaardige inpassing van doorgaande langzaam verkeersstructuren en het kunnen vormgeven van een aansprekende zuidelijke entree van de kern Bladel wordt er een hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit en de samenhang in kwaliteit tussen landschap en bebouwing.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voor deze locatie gekozen voor een uit te werken gebied. Dit betekent dat het planproces bestaat uit twee delen:

1. een globaal bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan waarin de belangrijkste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden worden vastgesteld door de gemeenteraad.
2. een nader uit te werken plan op basis van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan waarvoor vergunning kan worden verleend door het college van B&W.

De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid in het toekomstig op te stellen stedenbouwkundig en landschappelijk ontwikkelingsplan voor Kempenland en het opstellen van regels die duidelijkheid geven over de gewenste omvang, sfeer en identiteit in het uit te werken bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Waarbij tevens de nodige aandacht besteed dient te worden aan de borging van de kwaliteit van de bebouwing, de openbare ruimte en de relatie daartussen.

Het beeldkwaliteitsdocument dient hierbij drie doelen:

1. Als beleidskader, de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als ontwerp- en uitvoeringskader, voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. Als toetsingskader; in de hierna volgende fase van het planproces zal een supervisor worden aangesteld. Het hier aangereikte kader dient voor de supervisor als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Omwille van de afstemming van deze nieuwe ontwikkeling in een omgeving met zowel woon, werk, recreatie, maatschappelijke, landschappelijke en infrastructurele functies is gekozen voor een globaal beeldkwaliteitsplan waarbij gestuurd wordt op samenhang en kwaliteit op hoofdlijnen. Daarbij zal afhankelijk van de uiteindelijke planvorming voor bepaalde plekken (extra) sturing noodzakelijk zijn ten behoeve van afstemming en samenhang, om ervoor te zorgen dat het maximale wordt behaald dat gewenst is. In verband daarmee wordt een supervisor aangesteld die de taak heeft om de beeldkwaliteit en de samenhang van de planonderdelen te bewaken.

De uiteindelijke kwaliteit van de toekomstige gebouwen en het toekomstige landschap wordt echter in hoge mate bepaald door de creativiteit en het vakmanschap van de ontwerpers. De keuze van de architecten en vormgevers is daarom onderdeel van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemers en de supervisor.

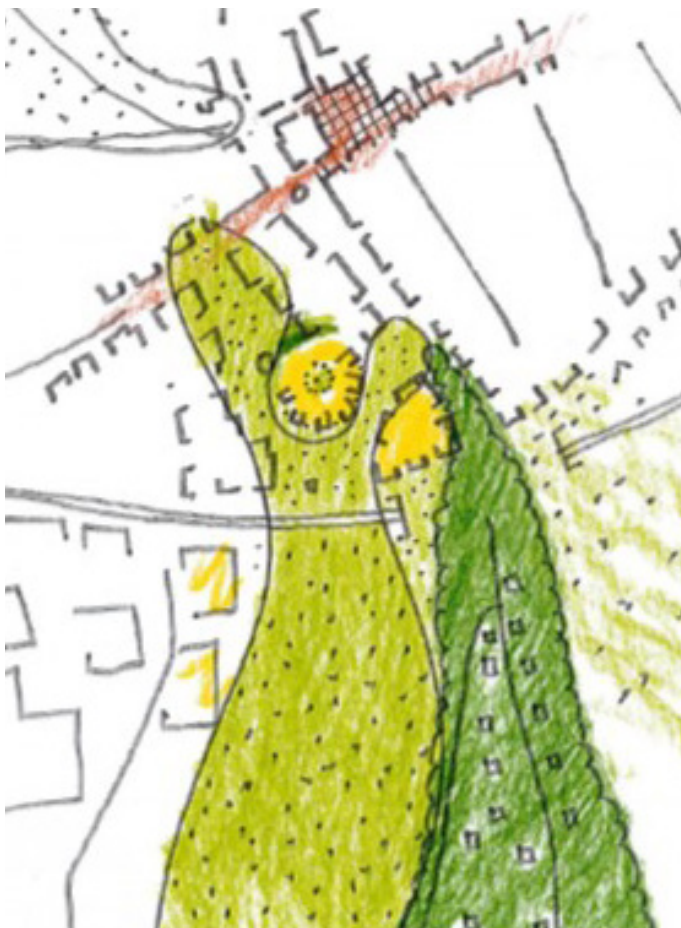
2. HET PLAN



voor en na aanleg provinciale weg (1960 boven, 1965 onder)



stedenbouwkundige visie



verweving van het landschap met de kern van Bladel



zonering landschapsplan

BESTAANDE SITUATIE

In 1962 wordt de provinciale weg aangelegd en verandert de topografie van Bladel drastisch. De kern van Bladel wordt voortaan gescheiden van het zuidelijke landschap. De provinciale weg vormt een fikse barrière die in de decennia daarna, met het steeds intensiever gebruik van de steeds snellere auto's en vrachtwagens, alleen maar sterker is worden. Het kruispunt van de Europalaan-Bredasebaan met de provinciale weg N284 is in de bestaande situatie een druk kruispunt met lange wachttijden voor auto's, fietsers en voetgangers. De voorzieningen in en aan het landschap van de Egyptische poort zijn vanuit de kern moeilijk te bereiken en de entree van Bladel is door de noodzakelijke verkeersvoorzieningen weinig aansprekend.

Het plangebied Kempenland ligt naast het kruispunt en wordt begrensd door de Europalaan, de N284, de Boomklever en het complex van RSZK Floriaan.

Het gebied wordt op dit moment gebruikt door RSZK Kempenland. De bestaande bebouwing is gedateerd en zal in de nabije toekomst worden vervangen door nieuwe woonbebouwing.

Van de opties opgesteld in de studie van BUUR is het beeld op pagina 4 gekozen als onderlegger voor de planvorming voor de locatie Kempenland. De optie betreft een situatie waarin voor het doorgaande verkeer van de N284 over een nader te bepalen lengte een ondergrondse tunnel is aangelegd en zodoende de noord-zuid verbindingen en het bomenrijke landschap opnieuw de ruimte krijgen en de ruimtelijke continuïteit tussen Bladel en de Egyptische Poort kan worden vormgegeven.

Het verdiept aanleggen van de N284 maakt het mogelijk om het doorgaande verkeer van de N284 los te koppelen van de noord-zuid verbinding voor auto's, fietsers en voetgangers. De ondertunneling is een wens, en zal in de komende periode nader worden onderzocht. In het voorliggende plan is hierop voorgesorteerd maar de uitgangspunten zijn ook valide als de ondertunneling niet doorgaat.

DE LANDSCHAPPELIJKE VISIE

Op conceptueel niveau laat de studie van BUUR zien dat de nieuwe buurt Kempenland is omgeven door landschappelijke elementen die Bladel verbinden met het grote landschap ten zuiden van de kern. Het landschap domineert hier de bebouwing en de doorgaande langzaam verkeersroutes krijgen de ruimte om in een landschappelijke setting de gebieden aan weerszijden van de N284 weer direct met elkaar te verbinden.

Het landschapsplan rond de ontwikkellocatie Kempenland bestaat uit vier delen, elk met hun eigen sfeer en betekenis in de topografie van Bladel-Zuid:

1. De zone met bomen langs de Europalaan over het kruispunt en de provinciale weg naar het zuiden. De gewenste continuïteit van de bomen verwijst naar de doorgaande landschappelijke relatie voor de aanleg van de N284 en begeleidt de Noord-Zuid gerichte verbindingen met het gebied van de Egyptische Poort. De bomenzone begint aan de noordzijde ter hoogte van de Bongerd, waar een groep van oude bomen het landschap van de Egyptische Poort aankondigt. De zone verbreedt op ca. 100 meter afstand van het kruispunt doordat de bebouwing hier wegnikt. In de ruimte die hierdoor ontstaat kunnen op een ontspannen wijze fiets en wandelpaden worden opgenomen. In de ruimte naast het kruispunt van de Europalaan en de N284 is plaats gereserveerd om met een landschappelijk thema de entree naar Bladel te markeren.
2. De ruimte tussen de locatie Kempenland en de sportvelden van Bladel Zuid in de Egyptische Poort lopen zoveel mogelijk door en negeren de scheidende werking van de N284. Het helpt daarbij enorm als de provinciale weg inderdaad voor een deel van haar route verdiept zal worden aangelegd. Het landschap aan weerszijden van de N284 is te beschrijven als een relatief open landschap van kruiden- en bloemrijke weilanden met individuele bomen en boomgroepen.
3. In de nieuwe woonbuurt Kempenland, waarvan de grenzen verbeeld zijn in de stedenbouwkundige visie, zal tenminste 30% van het totale oppervlak binnen deze grenzen groen worden ingericht. Zowel openbaar groen, tuinen en groene daken kunnen onderdeel uitmaken van het groen in te richten oppervlak. Het openbare groen zal een heel vriendelijk landschap vormen gericht op tuinieren, spelen en verblijven en ontmoeten. Dit meer besloten landschap is klein van schaal en betreft de hoven van de Floriaan bij de grotere landschappelijke structuren die zo groene uitlopers krijgt tot diep in de nieuwe woonbuurt.
4. Net buiten de woningbouwontwikkeling ligt een bestaande bossage waarin het uitvaartcentrum ligt. Het gebouw is in de bestaande situatie al omgeven door flinke bomen. Uit de landschapsstudie van BUUR komt naar voren dat het landschap vanuit het zuiden ook langs de westzijde van de Floriaan zijn weg in de richting van het centrum kan vinden. Het past in deze visie dat het gebouw van het uitvaartcentrum nog dichter door bomen kan worden omgeven. Op deze wijze wordt ook de groene inrichting ten noorden van de Floriaan betrokken bij het grotere landschappelijke geheel.



woonclusters in het groen met een centrale pleinruimte



nieuwe voorzijde RSZK Floriaan en wonen rond centraal parkje



groene inrichting tussen parallel gepositioneerde woonstroken



woonclusters en -blokken verweven met groen

DE NIEUWE WOONBUURT

Landschappelijk wonen

Op de locatie Kempenland doet zich nu de kans voor om een geheel eigen en autonoom woonbuurtje te ontwikkelen, omgeven door structureel groen. Wanneer de landschappelijke relatie tussen de kern en het gebied de Egyptische poort zal worden hersteld ligt de locatie Kempenland op een bijzondere positie tussen het dorpshart en de landschap van de Egyptische poort. Door een stelsel van voet- en wandelpaden kunnen beide voorzieningen makkelijk bereikt worden.

Teneinde de mogelijkheden van de locatie Kempenland te verkennen zijn een aantal schematische stedenbouwkundige modellen opgesteld. De verkenning laat zien dat er binnen de kaders van de opgave veel kwaliteiten bereikbaar zijn. De modellen verschillen wat betreft transparantie, beslotenheid en open wisselwerking tussen interieur en de omgeving van het buurtje. Ook laten de verkenningen zien dat geput kan worden uit allerlei woningbouwtypes: grondgebonden woningen en appartementen, met privétuin en zonder, patio's en herenhuizen, in een rij en vrijstaand.

Waar de modellen in overeenstemmen is de realisatie van een compact woonbuurtje dat geheel eigen en zelfstandig gelegen is en wordt omgeven door groen. Overeenkomstig de verkende modellen is het ook een mogelijkheid om grondgebonden woningen te combineren met appartementen. Maar met name komt als basisuitgangspunt naar voren het gericht zijn op het omringende landschap. De kenmerken van dit landschappelijke wonen zijn:

- De ambitie is gericht op de realisatie van een herkenbaar en samenhangende woonbuurt die vrij ligt in het landschap.
- Het buurtje onderhoudt een functionele relatie met het centrum van Bladel via de Europalaanlaan, een zichtrelatie met het gebied de Egyptische poort en een bijzondere buurrelatie met het net zo autonoom gesitueerde complex van de Floriaan.
- De woonkwaliteit is niet afhankelijk van het hebben van een grote eigen tuin. Ook patio's of terrassen of daktuinen zijn hier goed denkbaar.

Uit de studie van BUUR komt juist de ambitie naar voren van de ruimtelijke zelfstandigheid van het buurtje. De opgave is een herkenbare ensemblekwaliteit te realiseren. Een hechte groep van woningen en/of appartementen met een duidelijk herkenbare samenhangende kwaliteit. Samenhang bestaat daarbij uit overeenkomstige:

- schaal,
- maat,
- expressie,
- kleur- en materiaalgebruik in relatie met de directe omgeving.



groen rondom compacte woonclusters aan centrale pleinruimte



1 wooncluster met kleinschalige pleintjes en parkjes

3. LANDSCHAP



sfeerbeelden gebruiksgroen en buurttuinen in landschapszone 3

referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria



sfeerbeelden inrichtingselementen en stijlen in landschapszone 3

ONTWERP- EN TOETSINGSCRITEIA LANDSCAPELIJKE INRICHTING

De ruimtelijke uitgangspunten en regels die we kunnen destilleren uit de studies zijn kort samengevat de volgende:

Situering

De nieuwe woonbuurt Kempenland is compact van opzet, waardoor het omringende landschap relatief veel ruimte krijgt. De buurt is aan alle kanten omgeven door landschap.

Karakteristiek

Het landschapsplan rond de ontwikkellocatie Kempenland bestaat uit vier delen, elk met hun eigen sfeer en betekenis in de topografie van Bladel-Zuid:

1. De doorgaande bomenstructuur aan weerszijden van de Europalaan, die begint aan de Europalaan ter hoogte van de Bongert, verbreed naar het zuiden en aan de zuidkant van het tracé van de provinciale weg overgaat in de bomenzone langs de Bredasebaan en de Bossingel. Een landschappelijk accent markeert de entree tot de kern.
2. Ten zuiden van de nieuwe buurt een landschap van kruiden- en bloemrijk gras en bomen, vergelijkbaar met het landschap aan de andere kant van de provinciale weg.
3. De woontuinen tussen de Floriaan en de nieuwe buurt, met een ontspannen inrichting gericht op verblijven, tuinieren, spelen en ontmoeten.
4. De bestaande bossage langs de westzijde van het plangebied, deze sluit aan op de bosstroken ten zuiden van de provinciale weg en blijft een herkenbaar verbindend element tussen kern en landschap.

Soorten

Ter ondersteuning van de landschappelijke samenhang is het uitgangspunt om bij de inrichting van de gebieden met de keuze van gebiedseigen soorten, zoveel mogelijk aan te sluiten bij het landschap van de Egyptische poort. De in te zetten soorten bomen, struiken en planten zijn voornamelijk vogel- en insectvriendelijk.

Parkeren

Het parkeren van de bewoners dient zorgvuldig te worden ingepast en zoveel mogelijk op te gaan in de sfeer van de groene inrichting. Parkeren in de landschappelijke zones is mogelijk mits het de landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig aantast. Landschappelijke oplossingen met groene parkeerhoven zijn daarbij een voorwaarde.



referentiebeelden inpassing parkeren

4. BEBOUWING



referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria



referentiebeelden van het architectonisch streefbeeld in een landschappelijke decor

ONTWERP- EN TOETSINGSCriteria BEBOUWINGSVELD

De ruimtelijke uitgangspunten en regels die we kunnen destilleren uit de studies zijn kort samengevat de volgende:

Situering

Afgestemd op de landschappelijke ambitie om een grote mate van landschappelijke continuïteit te realiseren tussen het gebied rondom de Floriaan en de nieuwe buurt en het gebied ten zuiden van de Egyptische poort zijn de contouren van het nieuwe buurtje bepaald. Aan de zuidzijde en de oostzijde is de buitenzijde van de bestaande, te amoveren, bebouwing krijgt de buurt iets meer ruimte dan de bestaande bebouwingscontour. Aan de westzijde van is de ruimte voor het landschap versmald in vergelijking met de bestaande situatie. De ruimte rondom de Boomklever wordt iets smaller, maar de open vista vanuit de Floriaan naar het zuiden blijft bestaan. De ruimte tussen de Floriaan en de nieuwe woonbebouwing ter plaatse van het oostelijke deel van de Specht moet breed genoeg zijn voor een herkenbare eigen groene sfeer.

De buitenrand van de woonbuurt is niet gesloten. Er worden openingen ontworpen die een uitwisseling tussen het interieur van het buurtje en het omringende landschap realiseren.

De bebouwingswand is ook niet uniform maar is afwisselend in hoogte. Het landschap kan doordringen in het interieur van het buurtje. Het buurtje krijgt binnenin een eigen sfeer en vormgeving waarbij architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied samen ontworpen worden.

Massa en vorm

De toegepast bebouwingshoogte is variabel. De standaard hoogte is twee, drie en eventueel vier bebouwinglagen. Bebouwingsaccenten tot 6 lagen zijn incidenteel mogelijk.

Kapvorm

De kapvorm is vrij, maar traditionele kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak, tentdak) en kappen met traditionele gootsystemen zijn niet gewenst vanwege de geambieerde eigentijdse uitstraling.

Gevelkarakteristiek

Gezocht moet worden naar een eigen en herkenbare uitstraling van de bebouwing. De ambitie is gericht op de realisatie van een eigentijds bebouwingsensemble, samenhangend en consistent. Trefwoorden zijn daarbij: warm en zacht, niet contrasterende met, maar juist in harmonie met het landschap.

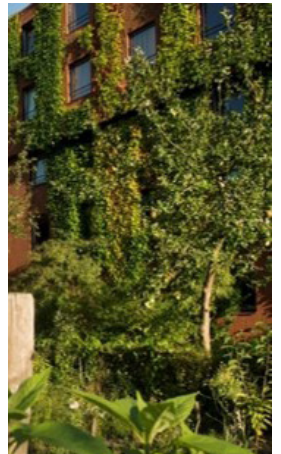
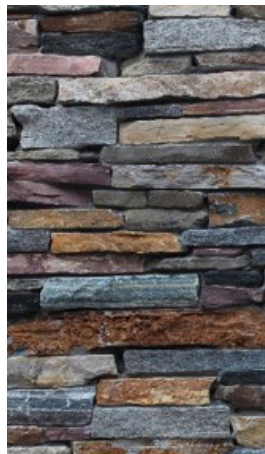
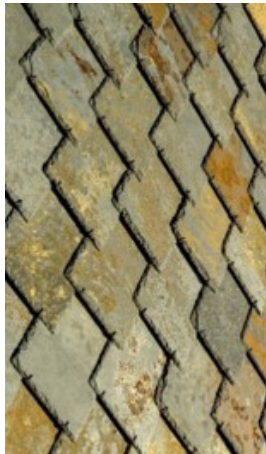
Materialisatie en kleurgebruik

Gedacht wordt aan de inzet van baksteen, natuurstenen details en hout in gemêleerde materiaaleigen kleuren en texturen. Groene gevels (gevels voorzien van beplanting) zijn tevens passend in het beoogde beeld.

Bijgebouwen en erfafscheidingen

Bij het plaatsen van bijgebouwen in de achtertuin dient het zicht op en vanuit het landschap zo min mogelijk te belemmeren. Alle bijgebouwen maken een integraal onderdeel uit van het architectonisch geheel.

Er worden zo min mogelijk erfafscheidingen toegepast grenzend aan de landschappelijke zones. Daar waar erfafscheidingen aanwezig zijn die duidelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen deze te bestaan uit hagen of andere beplanting die opgaat in het landschappelijke beeld.



boven: referentiebeelden toe te passen materialen bebouwing, natuurlijke materialen in hun natuureigen uitstraling



referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria



referentiebeelden van het architectonisch streefbeeld in een landschappelijke decor

Kleur- en materiaalgebruik

- Kleurgebruik van de bestrating afstemmen op de gevelstenen.
- Bij voorkeur toepassen van gebakken straatmaterialen.
- Aandacht voor de aansluiting op de bestaande straatprofielen.
- Zo min mogelijk niveauverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte toepassen. Functieaanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. een bescheiden (kleur) nuance in de bestrating of beplanting.
- Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene karakter van de woonbuurt, gebruik van grastegels is daarbij mogelijk.

Groen

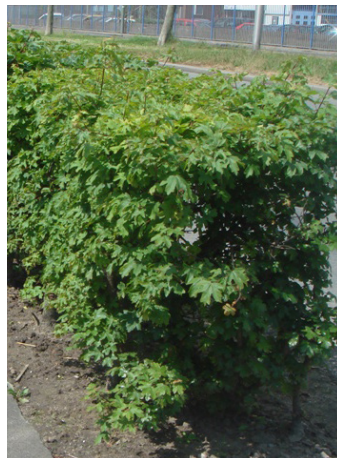
- In de nieuwe woonbuurt Kempenland, waarvan de grenzen verbeeld zijn in de stedenbouwkundige visie en de verbeelding van het bestemmingsplan, zal tenminste 30% van het totale oppervlak binnen deze grenzen groen dienen te worden ingericht. Zowel openbaar groen, tuinen en groene daken kunnen onderdeel uitmaken van het groen in te richten oppervlak. Daarbij geldt dat blauw (water) niet als groen mag tellen. Waterrentiezones maken daarmee geen onderdeel uit van deze 30%.
- Beplanting in het binnengebied voegt geur en kleur toe gedurende de seizoenen en is aantrekkelijk voor vogels en insecten.
- Oude groenstructuren moeten geheel behouden blijven.
- Het parkeren van de bewoners dient zorgvuldig te worden ingepast en zoveel mogelijk op te gaan in de sfeer van de bebouwing en de groene inrichting. Gebouwd parkeren, verdiept of half verdiept strekt tot aanbeveling. Landschappelijke oplossingen met groene parkeerhoven zijn ook toegestaan (zie tevens referentiebeelden pagina 11) .

Meubilair

- Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Speelvoorziening realiseren voor alle doelgroepen (0-5 jaar, 6-11 jaar en 12-17 jaar) aansluitend op de belevingswereld van kinderen en jongeren. Speelruimte is deels formeel/deels informeel, divers, uitdagend, toekomstbestendig en interactief. De voorzieningen zijn bij voorkeur toegankelijk voor mindervaliden en ouderen conform het gemeentelijke speelruimtebeleid en de groenvisie. Mogelijk kunnen speelvoorziening ontworpen worden in samenwerking met de doelgroep.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor klike's.

Beheer en onderhoud

- Inrichting en onderhoud volgens het gemeentelijk behaalde niveau goud bij barometer duurzaam terreinbeheer (www.barometerduurzaamterreinbeheer.nl/124/voor-terreinbeheerders/twee-niveaus.html).



onder: referentiebeelden toe te passen materialen openbare ruimte, groen karakter met verharding in bij voorkeur gebakken materialen

