

BEELDKWALITEITSPLAN
"Verhoeventerrein"

Jajo | Dutch design factory
05-12-2024



INHOUD

01. INLEIDING	4	02. BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	8-13
01.1 Aanleiding	4	02.1. Inleiding	8
01.2 Het plan gebied	4	02.2. Kernwaarden	9
01.3 Relatie Welstandsnota Waalre	4	02.2.1. De grote zomereik als hart van de bos buurt	10
01.4 Status	5	02.2.2. Een groen bestraat erf	11
01.5 Doel	5	02.2.3. Tuinen en erf grenzen	11
01.6 Leeswijzer	5	02.3. Buitenranden naar het landschap	12
		02.4. Criteria buitenruimte	13
		03. BEELDKWALITEIT BEBOUWING	14-22
		03.1. Inleiding	15
		03.2. Plan delen	15
		03.3.1 Beeldkwaliteit vrijstaand en geschakeld	17
		03.3.3 Beeldkwaliteit aan de rand	18

01. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Met de ontwikkeling op het Verhoeventerrein wordt wonen mogelijk gemaakt op het voormalig rangeerterrein van Verhoeven transport aan de Willibrorduslaan te Waalre.

Voor de planlocatie is een plan ontworpen door JMW architecten en houtman + sander landschap, Omgevingsdienst zuidoost-brabant heeft hiervoor enkele denkrichtingen en randvoorwaarden aangedragen.

Het is belangrijk dat de getoonde ambitie van het plan realistisch is en adequaat wordt vastgelegd in dit document, zodat het vervolgens kan worden getoetst in het bestemmingsplan

1.2. HET PLANGEBIED

De locatie heeft een omvang van ongeveer 8.000 m² en omvat drie panden langs de Willibrorduslaan; de tweekapper op nummers 133-135 en brasserie 't Stationskoffiehuys op nummer 137a.

Verder uitgezoomd ligt de locatie ten noordwesten van de kruising Willibrorduslaan-Oude Spoorbaan. De Oude Spoorbaan vormde de oude grens tussen Aalst en Waalre-dorp. Het spoortracé is enkele jaren geleden omgevormd tot snelfietsroute door de bossen naar Eindhoven en Valkenswaard. 't Stationskoffiehuys vormt, op de kruising van de Willibrorduslaan-Oude Spoorbaan, samen met het oude monumentale-gemeentehuis van architect Kropholler een waardevol cultuurhistorisch knooppunt. Gelegen midden in een bosrijke zone.

Aan de westzijde grenst de locatie aan de Ansbalduslaan die onderdeel is van de ruim opgezette villawijk tegen de boszone aan.



Locatie plangebied (bron: google maps)

1.3 RELATIE WELSTANDSNOTA WAALRE

Woningwet

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De nieuwe Woningwet (staatsblad 2001) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft als doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

Welstandsnota Waalre 2013

Door Architectenwerk Twan Jütte is in 2013 de Welstandsnota Waalre 2013 opgesteld. Op de kaarten behorende bij de welstandsnota is het plangebied aangeduid als lint (gebied 3) met een bijzonder niveau van toetsing. Gebied 3 -Linten- bestaat uit een beschrijving, waarde, uitgangspunten en welstandscriteria.

Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen of van de algemene criteria.

Grote projecten

Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Partiële herziening welstandsnota gemeente Waalre

Het welstandskader voor het Verhoeventerrein waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen, is opgenomen in HOOFDSTUK 3 van dit beeldkwaliteitsplan. De criteria in dit deel vervangen en vormen aanvullingen op de gebiedscriteria die voor het plangebied opgenomen zijn in de Welstandsnota Waalre 2013. De algemene criteria, criteria voor excessen en de objectcriteria die opgenomen zijn in de Welstandsnota Waalre 2013 blijven van kracht tenzij voor bepaalde aspecten afwijkende criteria geformuleerd zijn in de gebiedscriteria in voorliggend beeldkwaliteitsplan. HOOFDSTUK 3 van het voorliggende beeldkwaliteitsplan moet daarom worden beschouwd als een partiële herziening op de Welstandsnota Waalre 2013 van de gemeente Waalre.

1.4. STATUS

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Daar waar in dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de welstandsnota Waalre 2013; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de welstandsnota Waalre 2013.

Het beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld als partiële herziening van de Welstandsnota Waalre 2013. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing.

Het beeldkwaliteitsplan Verhoeventerrein zal in principe gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

1.5. DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de ambitie van het bouw initiatief te borgen en uiteindelijk te kunnen toetsen. Hierin worden de kwaliteiten van de stedenbouwkundige oriëntatie, als de inrichting van de buitenruimte en de architectuur geborgd.

Het beeldkwaliteitsplan voor woningbouwlocatie Verhoeven terrein vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente en initiatiefnemer formuleren haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaar, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de commissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van het bouw initiatief.

1.6. LEESWIJZER

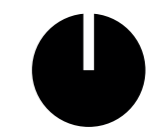
Dit beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in 3 delen. Deel I geeft een toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten. In deel II wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de buitenruimte en in deel III op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing.

Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer en onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende tekst of de referentiebeelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn slechts ter inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie plangebied (bron: google maps)

woon-
huizen



1:500

01. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

1.1. PLAN BESCHRIJVING

Het plangebied vormt de groene schakel tussen de dorpen Waalre en Aalst. Uitgangspunt voor het planconcept wordt gevormd door het behoud van de bestaande zomereik -centraal gelegen- binnen het plangebied. Deze zomereik geeft de nieuwe ontwikkeling een eigen karakter.

Om deze nieuwe inbreiding een plaats te geven in de groene verbindende schakel worden de nieuwe woningen omzoomd door bestaand en nieuwe groene zones rondom het plangebied.

De bebouwing langs de Willibrorduslaan wordt beperkt tot het te handhaven 't Stationskoffiehuis. De Willibrorduslaan wordt verder ingericht met een groen strook die de Ansbalduslaan in krult waaraan het plan ontsloten wordt.

1.2. PROGRAMMA

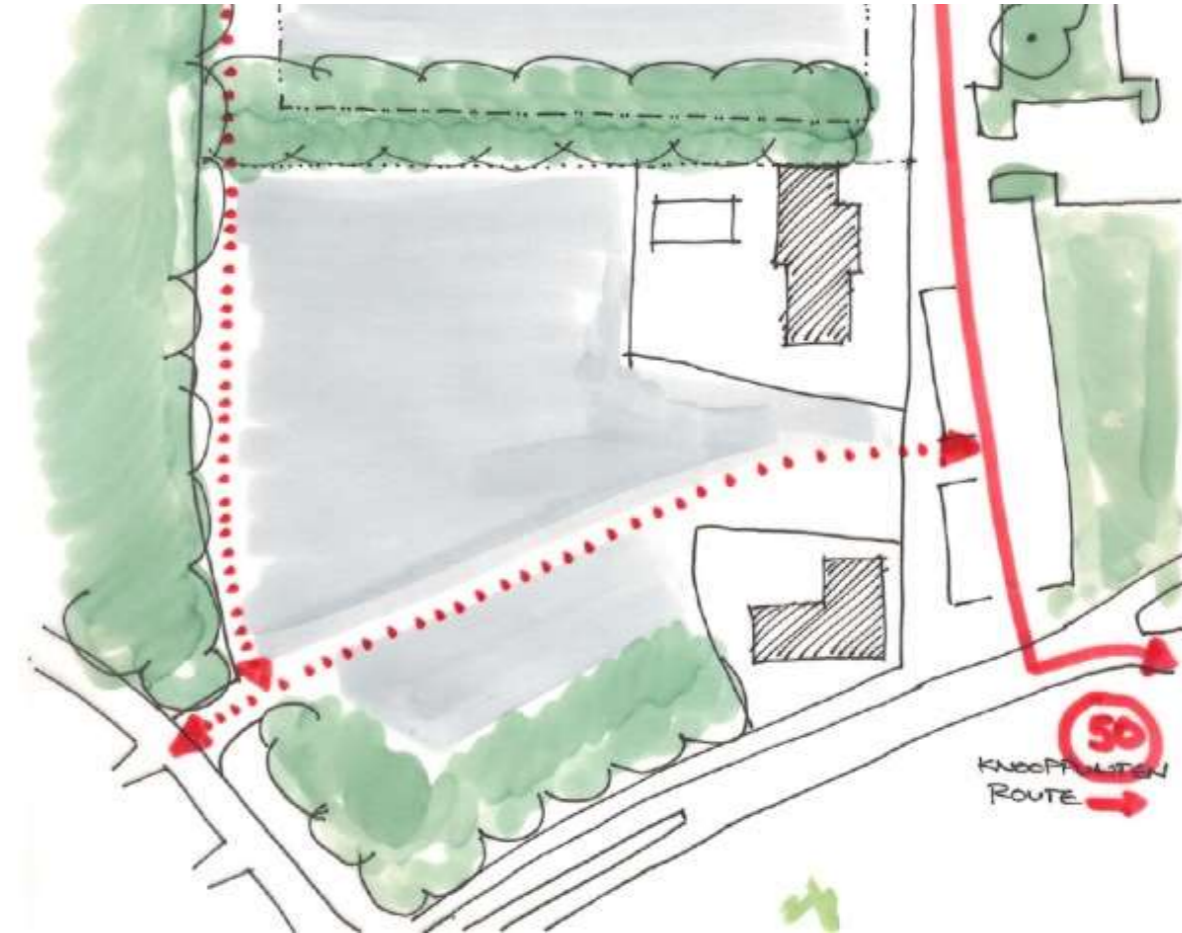
Het plan bestaat uit een elftal vrijstaande woningen, zes geschakelde woningen en zes benedenbovenwoningen. 't Stationskoffiehuis blijft in de nieuwe plannen zijn horecafunctie behouden.

1.3. ONTSLUITING

De elf vrijstaande woningen worden samen met de zes geschakelde woningen via mandelig terrein ontsloten waarbij in een vereniging van eigenaren beheer en onderhoud wordt georganiseerd.

Voor de parkeernorm wordt 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd door de gemeente Waalre. Al deze parkeerplaatsen zijn opgenomen op het eigen (al dan niet gemeenschappelijk) terrein van het plangebied.

De ontsluiting binnen het plangebied naar de woningen wordt georganiseerd op het mandelig terrein. Middels een hoofdontsluiting op de Ansbalduslaan wordt het plangebied gekoppeld aan de hoofdverkeersstructuur. Twee langzame verkeersontsluitingen liggen vanuit het plangebied naar de oostzijde aan de achterzijde van het 't Stationskoffiehuis en naar de noordzijde tussen de twee vrijstaande woningen.



Ontsluitingsprincipe en groene rand
(bron: ir. A.M. Dieleman, omgevingsdienst zuidoost-brabant)

01. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



Situatie schets

02. BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

02.1. INLEIDING

De beeldkwaliteit van een gebouwde omgeving wordt bepaald door de bebouwing enerzijds en de inrichting van de buitenruimte anderzijds. In het ontwerp wordt veel waarde gehecht aan een natuurlijke inpassing van de woonbuurt in de boskamer aan de Willibrorduslaan in Waalre. Om dat te kunnen bereiken is een aantal **uitgangspunten** en **aandachtspunten** geformuleerd.

Uitgangspunten liggen vast en worden collectief gerealiseerd om de gewenste beeldkwaliteit te kunnen borgen. Aandachtspunten dragen ook bij aan de gewenste beeldkwaliteit, maar ze zijn minder van belang voor de beeldkwaliteit of individueel interpreteerbaar door toekomstige bewoners (inrichting van de private erven). De beeldkwaliteit wordt in dit document van binnen naar buiten omschreven.

De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

02. BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

2.2. KERNWAARDEN



1. Eik als hart van de bos buurt



2.1. Uniformiteit in binnengebied rijbaan



2.2. Uniformiteit in binnengebied voortuinen en erfgrenzen



3. Buitenranden naar landschap

02. BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

02.2.1 zomereik als hart van de bosbuurt



Zomereik huidige situatie



Zomereik in onderbeplanting referentie



Bankje rondom eik referentie



Zomereik wortelprojectie

Voorwaarden voor een duurzame instandhouding van de zomereik op het Verhoeventerrein in Waalre.

De grote zomereik is een belangrijk bestand te handhaven element in het stedenbouwkundig ontwerp van het Verhoeventerrein. Om de vitaliteit en de groeiomstandigheden van de boom, met inachtneming van de voorgenomen planontwikkeling, in beeld te brengen, is een BEA (boomeffectanalyse) opgesteld. In deze BEA zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd die een duurzame instandhouding van de boom moeten waarborgen. Bij de planuitwerking moet met de volgende aspecten rekening worden gehouden:

1. De kroon van de boom moet tijdens de realisatie van het project beschermd worden conform de poster Werken rond bomen die als bijlage 3 in de BEA is opgenomen. Een van de te realiseren woningen bevindt zich binnen de kroonprojectie: hier zal tijdens de realisatie extra aandacht aan gegeven moeten worden;
2. De voetpaden ter plaatse van de ondergrondse groeiplaats

Beeldkwaliteitsplan Verhoeventerrein

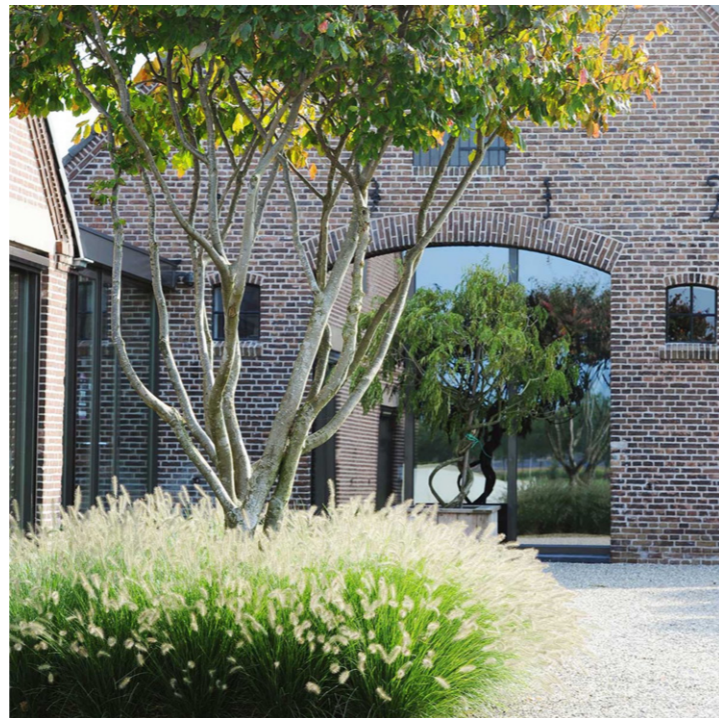
- moeten als 'zwevend' pad worden uitgevoerd waarbij de draagconstructie wordt afgestemd op de aanwezige wortels. De huidige locatie van de ondergrondse groeiplaats wordt zoveel mogelijk van beplanting voorzien;
3. Delen van de in de BEA aangegeven ondergrondse groeiplaats die in het ontwerp als rijwegverharding worden ingericht (smalle stroken aan de buitenzijde van de groeiplaats) dienen zeer zorgvuldig en met instandhouding van de ondergrondse groeiplaats te worden ingericht.;
 4. Ook buiten de in de BEA aangegeven groeiplaats dient zorgvuldig gewerkt te worden, vooral m.b.t. de inpassing van ondergrondse infrastructuur. Voorkomen dient te worden dat wortels door werkzaamheden beschadigd raken.

02. BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

02.2.2 Uniformiteit in binnengebied



Groen erf referentie



Siergrassen en meerstammige heesters centraal op het erf referentie



Grassen in voortuin referentie



Begroeide schutting achterzijde bosranden

Een groen bestraat erf

Het tussen de woningen en de eik gelegen erf kent geen onderverdeling in voetpaden en rijwegen. Parkeren vindt het grootste deel op eigen terrein plaats. Er is in materiaalgebruik een grote samenhang tussen de erfbestrating en de parkeerplaatsen. Door een materiaal toe te passen met een variatie aan holle ruimtes tussen de elementen, kan op een groot deel van het terrein een half verharde uitstraling (een combinatie van bestrating/gras/split) bereikt worden.

Uitgangspunten:

- Geen onderscheid tussen voetgangers/autoverkeer
- Parkeerplaatsen op eigen erf worden collectief aangelegd
- Samenhang tussen materiaal erfbestrating en parkeerplaatsen, open structuur

Tuinen en erfgrenzen

Alle woningen krijgen een buitenruimte aan de achterzijde van de woning die door de toepassing van erfscheidingen een privaat karakter krijgen. Alle erfscheidingen die naar de openbare/collectieve ruimte gericht zijn, worden collectief aangebracht. Zij zullen een groene uitstraling krijgen, met uitzondering van de eenduidig vormgegeven poorten die toegang geven tot de achtertuinen.

Een aantal woningen wordt voorzien van een voortuin die vóór en deels naast de woning gelegen is. Voor de uitstraling van deze voortuinen is het gewenst om een samenhangend geheel te vormen met de beplanting onder de grote eik.

Het betreft echter private gronden. Bewoners zullen bij aankoop van de woning geadviseerd worden over de inrichting deze voortuinen om zodoende een collectief beeld te bereiken.

Uitgangspunten:

- Hoge, begroeide, 1.80 m hoge erfafscheidingen op de overgangen van de private kavels en de openbare ruimte. Een gaashekwerk bekleed met een wilgenmat en aan de buitenzijde beplant met klimop moet binnen 2 jaar een groen gesloten beeld opleveren.
- Toegangspoorten tot de achtertuinen worden eenduidig vormgegeven en evenals de hierboven omschreven erfafscheidingen bij aanleg van de bosbuurt gerealiseerd.

Aandachtspunten:

- Bewoners zullen gestimuleerd worden om tussen achtertuinen van nieuwe en bestaande woningen en tussen nieuwe woningen onderling, begroeide erfscheidingen toe te passen of een erfscheiding in dezelfde stijl als de poorten naar de achtertuinen. In principe zijn deze vrij in materiaalgebruik omdat deze erfscheidingen niet of nauwelijks waarneembaar zijn vanuit het openbaar gebied.
- Bewoners zullen voor de inrichting van de voortuin geadviseerd worden door de ontwikkelaar. Op deze wijze wordt een uniform straatbeeld gestimuleerd.

02. BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

02.2.3. Buiten randen naar het landschap



Westrand en Noordrand referentie



Zuidrand Willibrorduslaan referentie

Buitenranden naar het landschap

De woningen in de bosbuurt staan aan de zuidrand, aan de westrand en aan de noordrand met de achterkant naar de openbare ruimte gericht. Deze achterzijden worden begrensd door een 1.80 m hoge, aan de buitenzijde begroeide erfscheiding. Het is zeer gewenst om een landschappelijke overgang naar deze erfgrenzen te realiseren.

Westrand: hier sluiten de tuinen aan op het bestaande bos.

Noordrand: hier sluiten de tuinen aan op het open veld ten noorden van de boskamer. Aan deze kant wordt een nieuwe bosstructuur aangebracht van 10-15 meter breed waarin boom- en heestersoorten zoals Pinus, Betula, Corylus, Sorbus en Ilex worden aangeplant. Het definitieve beplantingsplan zal in samenwerking met de gemeente Waalre worden opgesteld. Zuidrand: Dit betreft de aansluiting op de Willibrorduslaan en de Ansbalduslaan. Aan de Willibrorduslaan is een 5.00 m brede zone opgenomen waarin de Lindebomen structuur

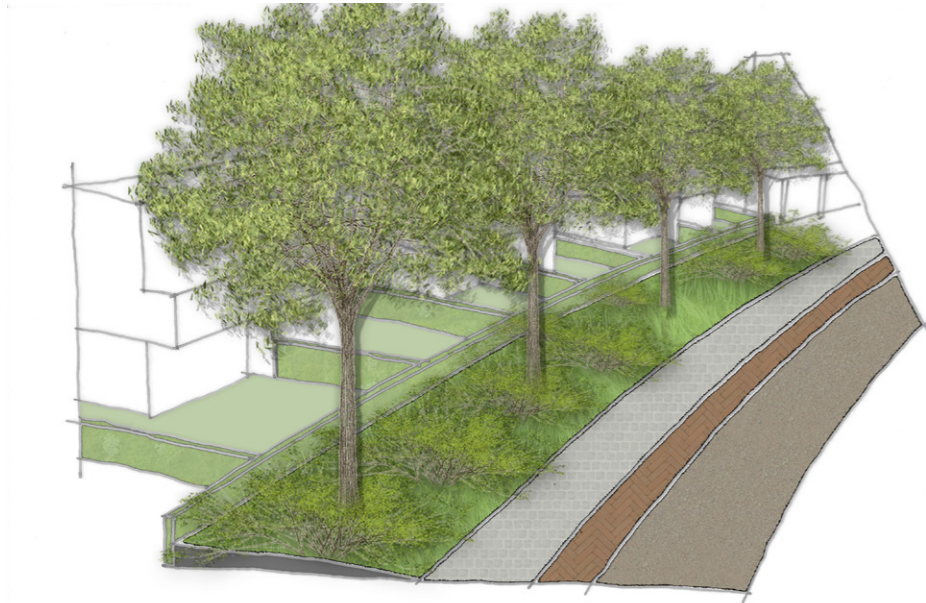
langs deze straat wordt doorgezet. De bomen komen in onderbeplanting te staan (bijvoorbeeld Hypericum, Diervilla of Hedera arborescens) om daarmee een zachte overgang naar de hoge erfscheidingen te verkrijgen. Aan de Ansbalduslaan wordt juist een afwisseling van bomen en heesters voorzien, vergelijkbaar aan de noordrand van het plangebied. Bestaande bomen en heesters die na inpassing van de inrit gehandhaafd kunnen worden, blijven behouden.

Uitgangspunten:

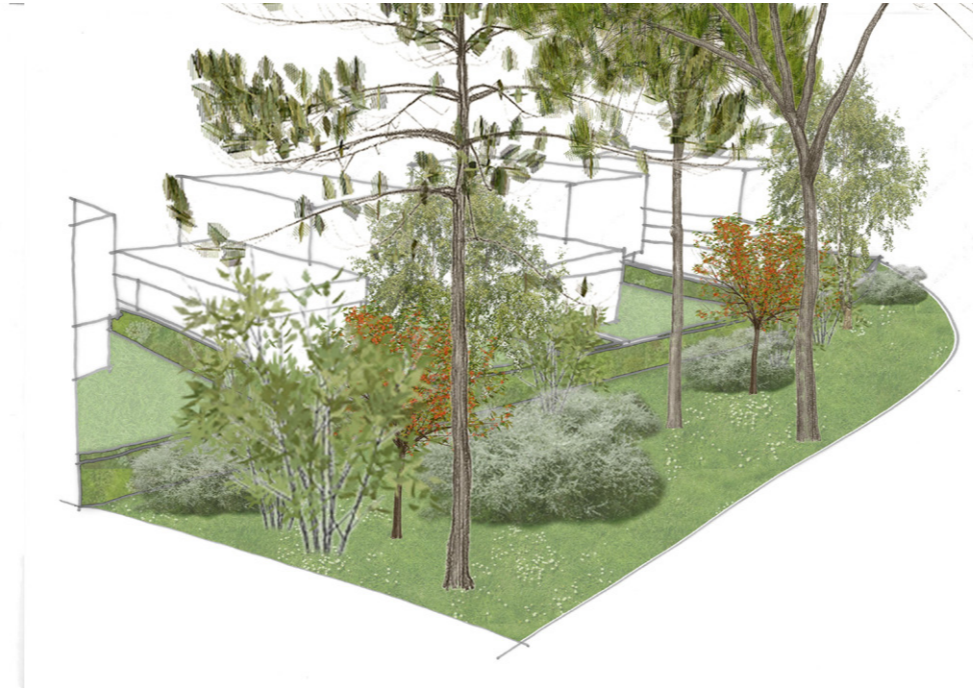
- Er zal samen met de gemeente een beplantingsplan opgesteld worden voor alle (openbare) buitenranden van het plangebied die tevens vóór de oplevering van het plangebied gerealiseerd zal zijn.

02. BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

02.3 Criteria openbare ruimte



Zuidrand Willibrorduslaan



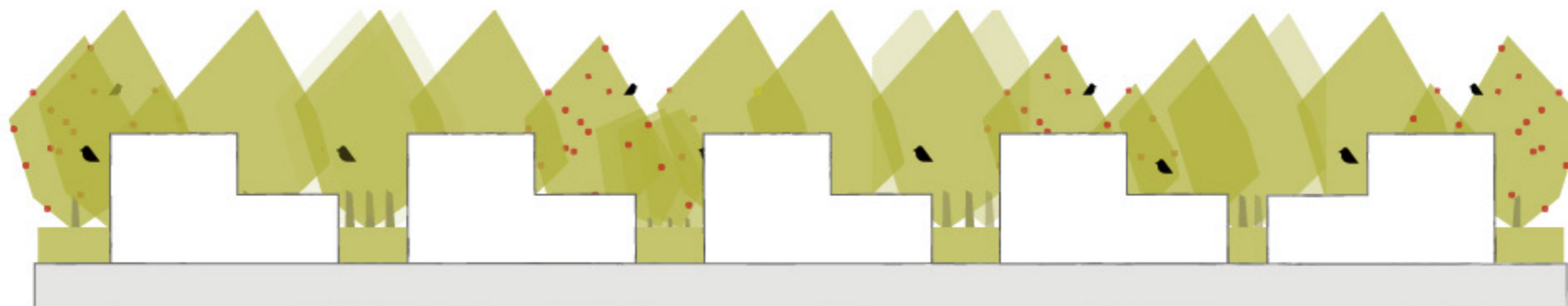
Westrand Ansbalduslaan



Noordrand

CRITERIA OPENBARE RUIMTE		
Eik		Duurzame instandhouding van de zomereik
Uniform binnen gebied	bestrating	<ul style="list-style-type: none"> • Geen onderscheid tussen voetgangers/autoverkeer • Samenhang tussen materiaal erfbestrating en parkeerplaatsen • Inritten collectief aanleggen
	erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Erfafscheidingen tussen private en openbare ruimte worden groen 1,8m hoog en collectief voorzien • Streven naar eenduidige groene afscheidingen tussen de woningen onderling
	voortuinen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar eenduidige grasachtige groen inrichting
Buiten randen	West	Aansluiten op reeds aanwezige beplanting
	Noord	Aanplanting nieuwe bosstrook 15m in samenwerking met gemeente waalre
	Zuid	Aansluiten op beeld Willibrorduslaan met lindenbomen in onderbeplanting

03. BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Principe hoofdgebouwen aan bosrand

03. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

03.1 INLEIDING

De solitaire en verscholen ligging tussen de twee dorpen Waalre en Aalst maken het mogelijk om af te wijken van de meer "traditionele" architectuur van de naast gelegen gebouwde omgeving.

Voor het Verhoeventerrein zijn projectspecifieke welstandscriteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk; het gebiedsgerichte welstandsbeleid.

Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid willen initiatiefnemer en gemeente borgen dat de toekomstige ontwikkeling past bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn de specifieke welstandscriteria geformuleerd.

03.2 PLAN

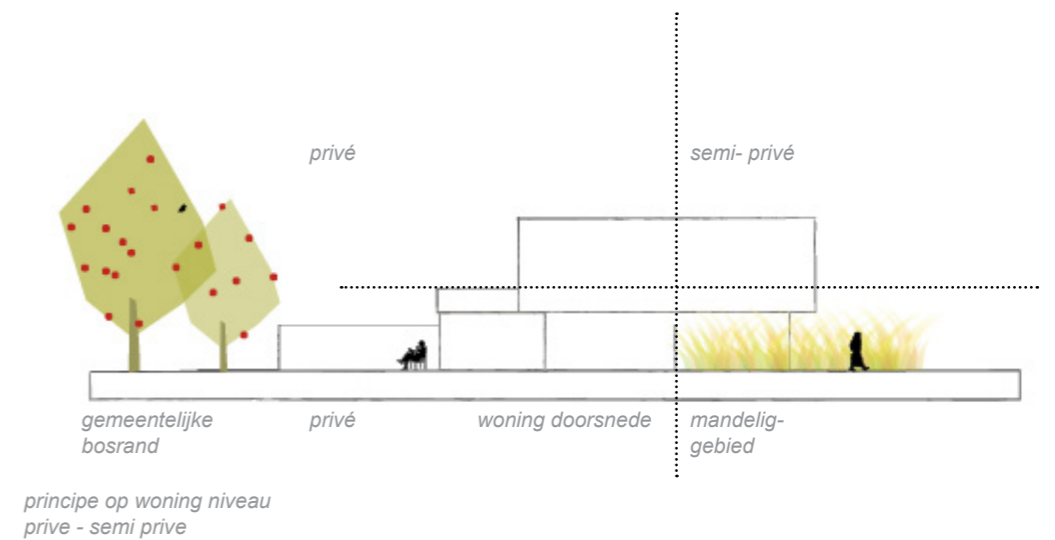
Het plan kent twee oriëntaties;

- De boskamer, naar binnen georiënteerd.
- Aan de rand, naar buiten georiënteerd.

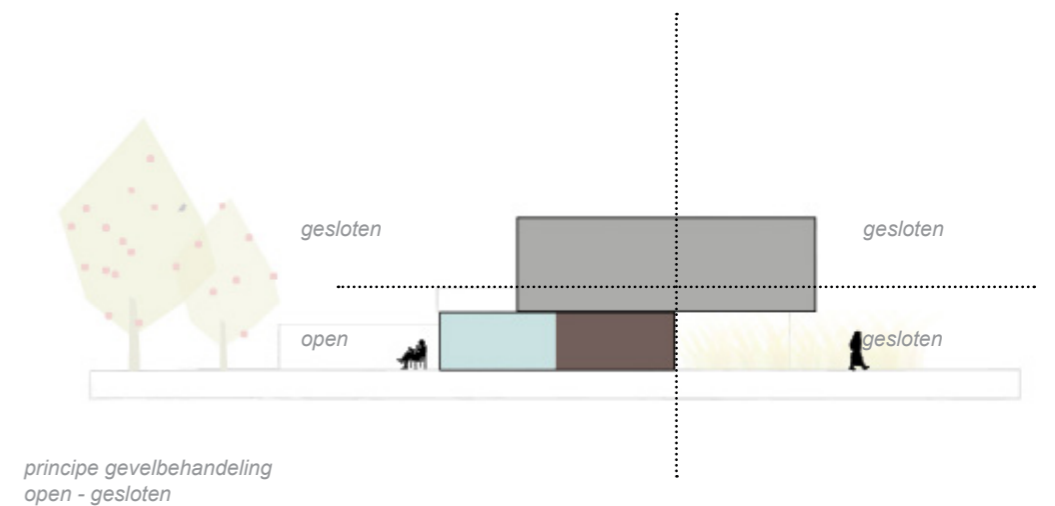
De bebouwing aan de binnenzijde van het plangebied kent platte daken met volumes uit maximaal twee bouwlagen. Hier zijn zowel de vrijstaande als geschakelde woningen gepositioneerd. Zij spreken een zelfde vormtaal, waardoor een harmonieze uitstraling ontstaat. Daarnaast wordt het kleur- en materiaal gebruik op zowel de diverse woningen als de omgeev afgestemd.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de positionering van de volumes is dat de doorzichten op de verdieping richting de bosrand behouden blijven.

Aan de rand - naast 't Stationskoffiehuis - zijn zes beneden-bovenwoningen gepositioneerd die een introductie geven van het plan richting de omgeving.



principe op woning niveau
privé - semi privé






principe gevelbehandeling
open - gesloten

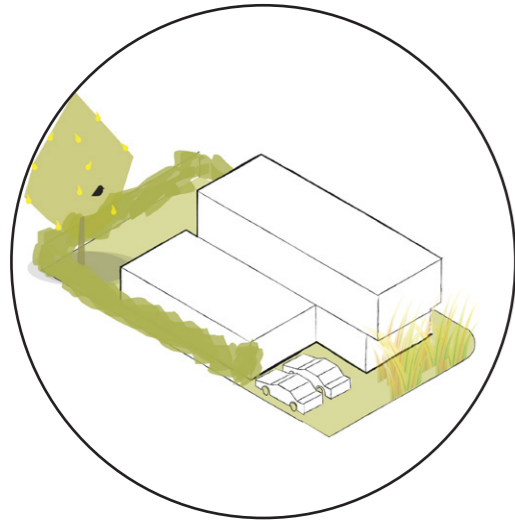
03.3 BEELDKWALITEIT BEBOWUING



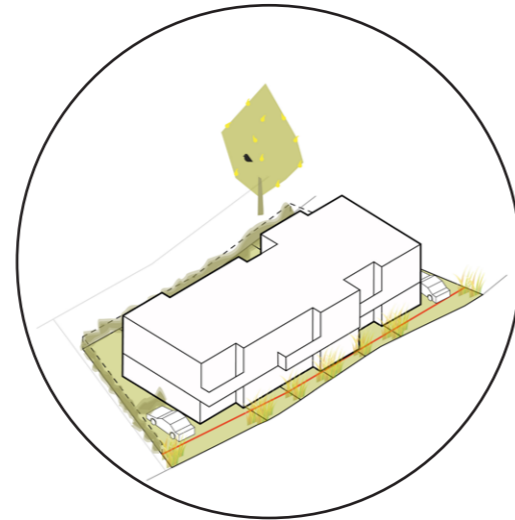
Situatie schets

-  *Geschakeld*
-  *Vrijstaand*
-  *Beneden bovenwoningen*

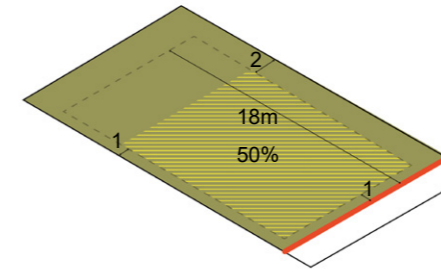
03.3 BEELDKWALITEIT BOSKAMER



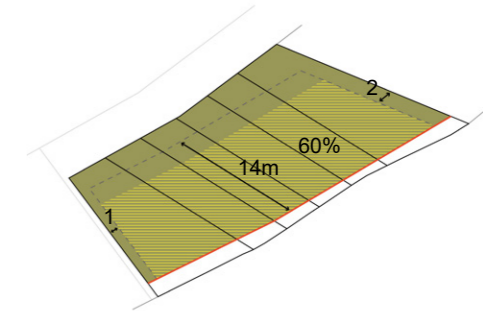
Principe massa en vorm vrijstaande woning



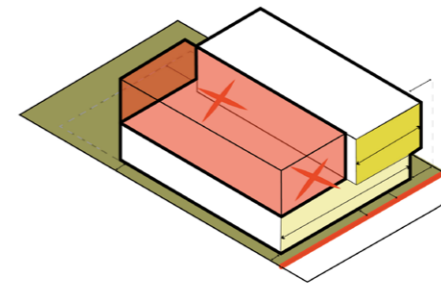
Principe massa en vorm geschakelde woning



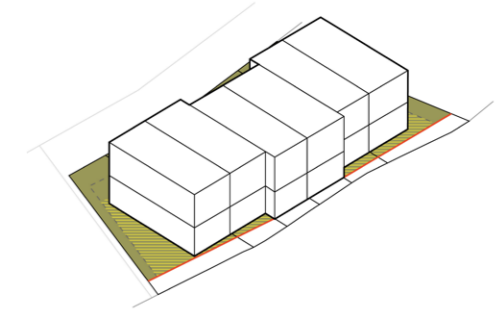
Vrijstaande woning bebouwings- percentage.



Geschakelde woning bebouwings- percentage.



Vrijstaande woning oriëntatie verdieping.



Geschakelde woning oriëntatie verdieping.

03.3.1 PROGRAMMA BOSKAMER

Binnen de boskamer zijn een zeventien tal woningen toegestaan. Bestaande uit vrijstaande en geschakelde woningen.

VRIJSTAAND

De ruimtelijke opbouw van de vrijstaande woningen zorgt ervoor dat de verdieping beperkter van oppervlak is dan de begane grond. Waardoor de doorzichten naar de groene rand worden gewaarborgd.

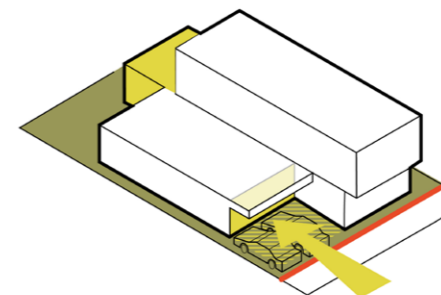
GESCHAKELD

De geschakelde woningen sluiten qua vormtaal en materiaalgebruik naadloos aan bij de vrijstaande woningen.

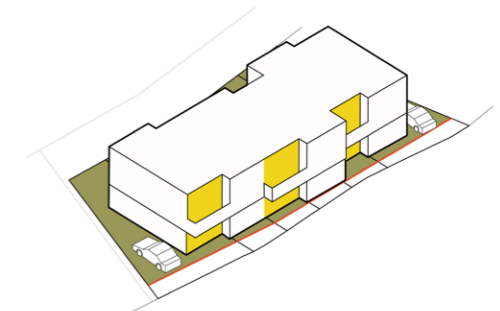
03.3.2 SFEERBESCHRIJVING BOSKAMER

De architectuur van de woningen aan de binnenzijde bestaat in basis uit een handvorm baksteen in de licht grijze/ bruin/ beige aardse kleuren. De begane grond van de woningen kent een meer open karakter waarin houten delen/ plaatmaterialen worden afgewisseld met glasvlakken. Deze kleuren en materialen zijn zorgvuldig gekozen voor een natuurlijke overgang tussen bebouwing en de omliggende natuur.

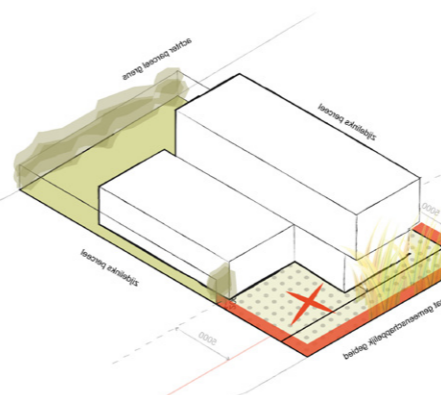
De verdiepingen zijn meer gesloten van aard en wordt de toepassing van glas beperkt. Dit zorgt voor een intiemer gevelbeeld, dat zich meer terughoudend in de omgeving voegt.



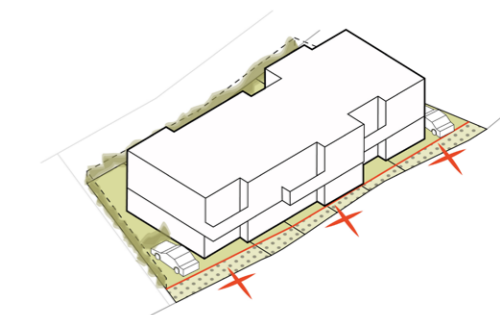
Vrijstaande woning principe parkeren. Behandeling als één object.



Geschakelde woning principe parkeren. Behandeling als één object.

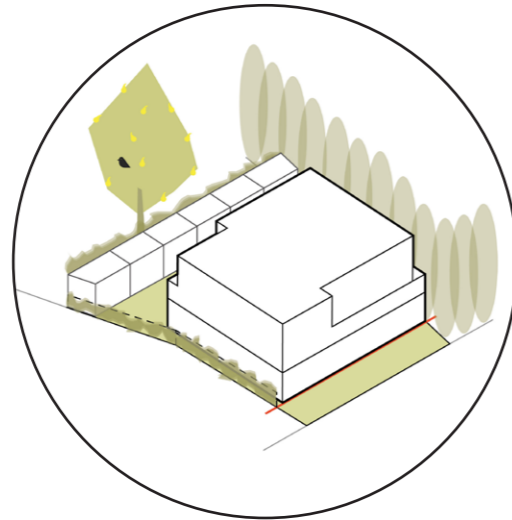


Vrijstaande woning principe erfafscheidingen.

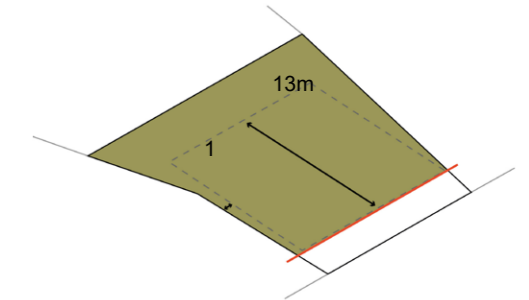


Geschakelde woning principe erfafscheidingen.

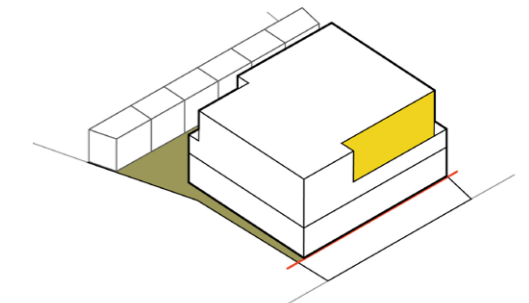
03.3 BEELDKWALITEIT AAN DE RAND



Principe massa en vorm twee onder één kap



gestapelde woningen bouwvlak.



gestapelde woningen oriëntatie verdieping.

03.3.3 PROGRAMMA AAN DE RAND

Aan de ostrand sluit het plan aan op de openbare ruimte. Tussen het bestaande 't Stationskoffiehuis en de woning aan Willibrorduslaan 139 komt nieuw rijtje met zes benedenbovenwoningen.

BENEDEN-BOVENWONINGEN

De benedenbovenwoningen sluiten aan op de vormtaal van het plan en zijn naar de buitenzijde van het plan georiënteerd.

'T STATIONSKOFFIEHUIS

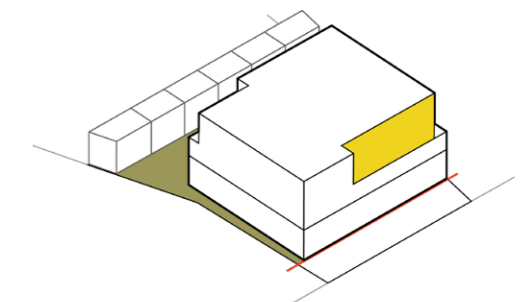
Het bestaande 't Stationskoffiehuis wordt in zijn huidige staat behouden en is heeft als uitgangspunt; een rendabele en exploitabele bedrijfsvoering van het horecapand.

03.3.4 SFEERBESCHRIJVING AAN DE RAND

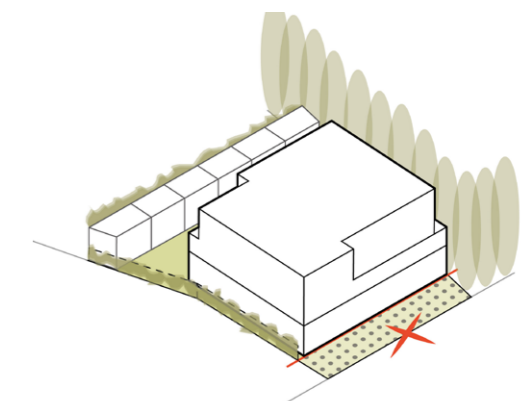
De benedenbovenwoningen richten zich als enige in het plan naar een buitenrand, te kennen de ostrand. Daarmee vormen zij een belangrijke overgang en zorgen voor een introductie van het nieuwe woongebied.

Belendende bebouwingen hebben een vrijstaande opzet en duiden een helder volume met een uitgesproken kap vorm. De benedenbovenwoningen wijkt af van deze beide belendende bebouwingen door in vormtaal aan te sluiten op de rest van het plan. De begane grond krijgt een meer open karakter en de verdieping is meer gesloten van aard.

Voor de behandeling van de gevel met bijbehorende ritmiek is het belangrijk de woningen als één volume te behandelen, zonder duidelijke visuele onderverdeling tussen de afzonderlijke woningen. Deze uniforme aanpak zorgt ervoor dat de bebouwing zich rustig in de bestaande omgeving voegt.

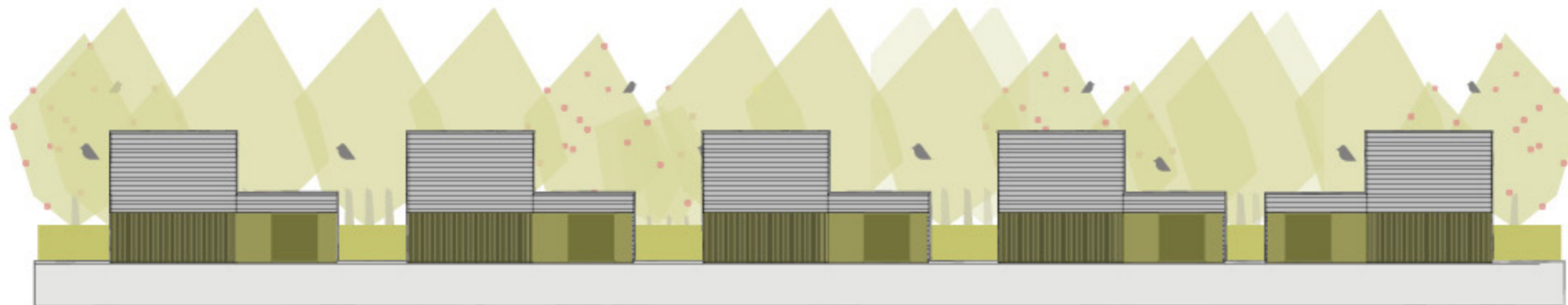


gestapelde woningen behandeling als één object.



gestapelde woning principe erfafscheiding

03.3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING



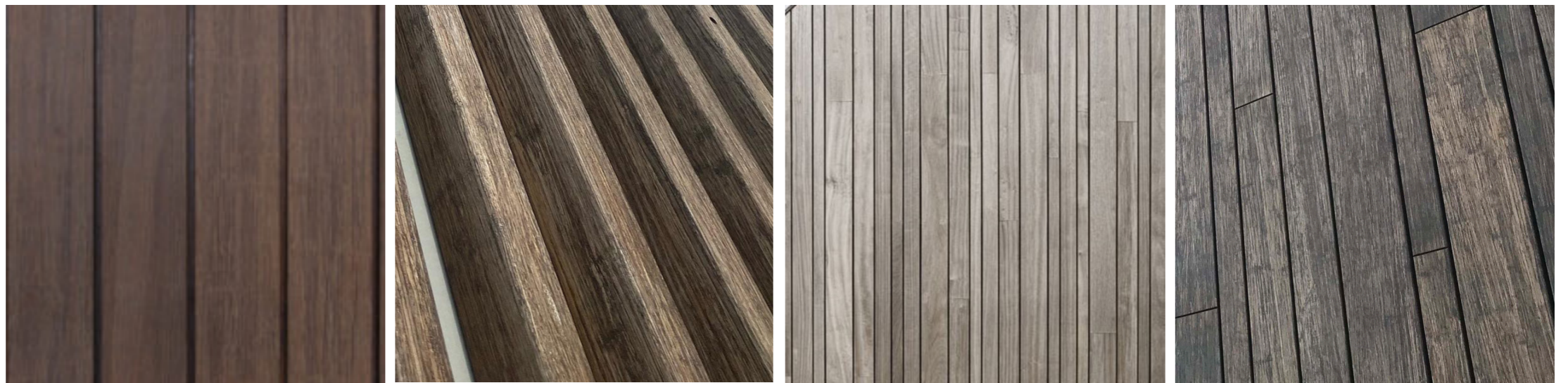
Principe hoofdgebouwen aan bosrand

03.3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De woningen aan de binnenzijde van het plangebied refereren in materialisering aan de bosrand waar zij door omgeven worden.

Net als bij de bomen is er een duidelijk onderscheid in materiaalgebruik tussen begane grond en verdieping.

Referentie materiaal verdieping



Referentie materiaal begane grond

03.3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Uitgangspunten algemeen:

- De woningen hebben een duidelijk onderscheid in materiaal gebruik tussen begane grond en verdieping;
- Begane grond richting privetuinen is open, richting semi- prive terein meer gesloten;
- Verdiepingen zijn meer gesloten;



Uitgangspunten specifiek:

- Bij de vrijstaande woningen is de bouwmassa van de verdiepingen beperkt om de doorzichten naar groen te waarborgen.
- De bouwmassa's van de geschakelde woningen en de beneden-bovenwoningen ogen als één object en sluiten aan bij de vormtaal van de vrijstaande woningen.



03.3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

CRITERIA BEBOUWING		
Situering	Oriëntatie	Woningen zijn ontsloten vanuit mandelig gebied en openen zich naar de private buitenruimte
	Rooilijn	Woningen zijn op of op maximaal 2 meter achter de rooilijn gebouwd
Hoofdvorm	Bouwmassa	Vrijstaande woningen hebben een smalle verdieping haaks op de voorgevelrooilijn georiënteerd
		Geschakelde woningen worden als één architectonisch geheel ontworpen
		Gestapelde woningen worden als één architectonisch geheel ontworpen
Architectuur	Stijl	Hedendaags eenduidig, natuurlijk en ingetogen in sfeer van referentiebeelden.
		Geen historiserende architectuur.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Op de begane grond meer gesloten richting mandelig gebied en open naar privé tuinen. Op de verdieping de gevelopeningen beperken, helderheid van een gesloten volume.
	Plasticiteit	Er is sprake van een sterk mate van plasticiteit middels overstekken en verdiepte gevelopeningen.
Materialisering	Materiaalkeuze	Materiaal gevelwerk: metselwerk (gemêleerd baksteen) in combinatie met hout, glas of natuursteen tot volledig uitgevoerd in hout.
	Materiaalkleur	Aardse, gedekte tinten die opgaan in het bos: beige, roodbruin tot groen.
Detailering	Details	Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.
Duurzaamheid	Elementen	Toepassen van zonnepanelen uit het zicht vanaf openbaar gebied.
		Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein beperkt zichtbaar te zijn.
		Installaties mogen niet storend voor burens zijn. Of geplaatst worden in voorgevel of zichtbare zijgevel.
Erfgrens	Erfafscheiding voorzijde	Zijn niet in de voortuin toegestaan enkel tussen de voorgevels van de woningen Eventuele groene afscheiding in overeenstemming met inrichtingsplan buitenruimte.
	Erfafscheiding achterzijde	Maximaal 1,8m hoog begroeid hekwerk
	Erfafscheiding tussen de percelen	Maximaal 1,8m hoog in overeenstemming met inrichtingsplan buitenruimte.
Parkeren	Inritten	Bestrating afgestemd op rijbaan in overeenstemming met inrichtingsplan buitenruimte.
	Parkeerplaatsen	Vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein, bestrating afgestemd op rijbaan in overeenstemming met inrichtingsplan buiten ruimte. Overige parkeren in de openbare ruimte.