Kerkakkers Blok II Beek

Gemeente Beek en Donk | Dorp Stad en Land + Twan Jütte Stedenbouw Architectuur | Concept 11 oktober 2018

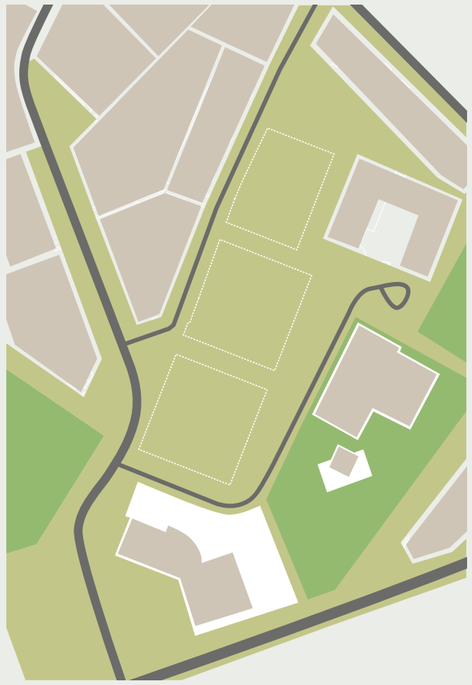
Inleiding

Kerkakkers is een herontwikkelingsgebied aan de zuidrand van Beek en Donk. Het is voornamelijk gereserveerd voor voorzieningen en groen, maar er is ook ruimte voor woningbouw. Deze randvoorwaarden zijn geschreven voor de bouw van woningen in het middelste van de drie bouwblokken in het park langs de Wijnkelderweg.
Basis voor de planontwikkeling is, dat de drie blokken elk een eigen invulling krijgen. In dit middelste blok is gekozen voor kleinschalige woningbouw, waarbij de nadruk ligt op grondgebonden wonen in het groen. In dit document zijn de uitgangspunten beschreven, waarmee het gewenste gebiedsbeeld kan worden gewaarborgd.

Context

LOCATIE
Kerkakkers ligt aan de zuidzijde van Beek en Donk.

Aan de westzijde van de locatie langs de Wijnkelderweg staan vrijstaande woningen met een individuele uitwerking, aan de oostzijde staat een flinke sporthal op terrein van de tennisvereniging. Ten zuiden van de locatie is woningbouw voorzien, ten noorden staan al diverse voorzieningen waaronder twee scholen.
Met de sloop van de oude bebouwing is een groene vlakte ontstaan, die wordt begrensd door de laanbeplanting van de Wijnkelderweg en de relatief grootschalige gebouwen en objecten aan de Kerkakkers.



De nieuw te bouwen blokken liggen in een parkzone en hebben een kleinschalige opzet. Het plan laat de aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk intact, waarbij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte met groenstroken, voetpad en bomen een verbinding vormt tussen de bestaande groenstructuren.

Uitgangspunt voor de invulling van blok II is, dat de nieuwbouw met een eigen sfeer een bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Van belang daarvan zijn enerzijds de aansluiting van het openbaar gebied en de verkaveling op het groen van het park en anderzijds de maat, schaal en architectuur van de woningen. Om deze eigenschappen tot hun recht te laten komen met een combinatie van patiowoningen en vrijstaande woningen is gekozen voor een robuuste architectuur met referenties aan de Bossche School.

BELEID
De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden vormen samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota een kader voor de herontwikkeling van de locatie.

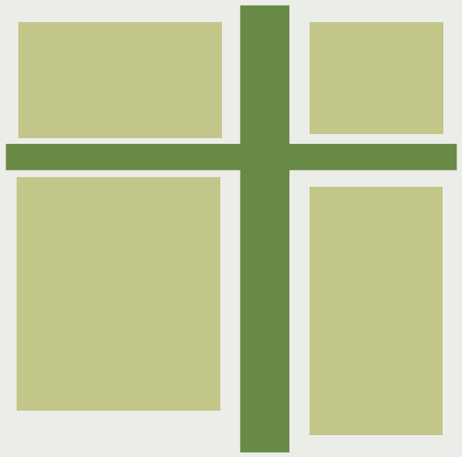
Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is de juridische neerslag van de ruimtelijke aspecten en de gebruiksmogelijkheden. Hierin zijn onder meer de grenzen voor de plaatsing van de bebouwing en de mogelijke bouwvolumes beschreven. De stedenbouwkundige beschrijving en richtlijnen zijn een vertaling, een beschrijving van het gebiedsbeeld dat in de bestemmingsregels is vastgelegd.

Welstandsnota
De architectonische randvoorwaarden hebben een relatie met de welstandsnota. Ze vormen een nadere uitwerking van het plan in het licht van de locatie en de opgave, die gedurende de bouw van het project met een gewoon welstandsniveau aanstuurt op het gewenste resultaat. Ze zijn een uitwerking op maat van het stedenbouwkundig plan.

Afwijken van de richtlijnen
Eventuele afwijkingen van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat. In de daarvoor benodigde afweging zal gebruik worden gemaakt van de algemene criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Stedenbouw

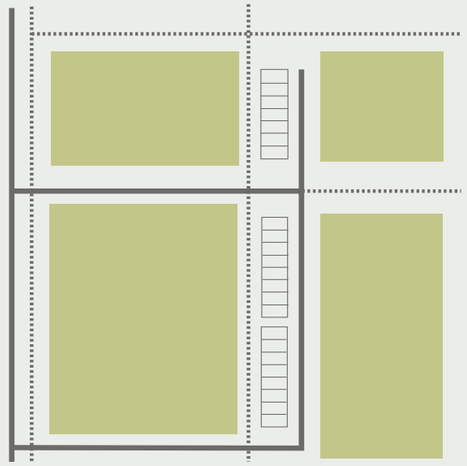
In het stedenbouwkundig plan is een aantal keuzes gemaakt, waarmee de invulling van de locatie een schakel vormt tussen het woongebied aan de ene kant en de parkstrook aan de andere kant. Hieronder zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven, waarmee het gewenste samenspel tussen openbare ruimte en verkaveling kan worden gewaarborgd.



OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de drager van Kerkakkers. Uitgangspunt is een open opzet in vier bouwvelden met daartussen routes en zichtlijnen.

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de openbare ruimte van de omgeving. Dwars op de Wijnkelderweg ligt een weg, die aansluit op het groen van het park. Haaks hierop ligt een zone met pad, die routes door het park met elkaar verbindt.

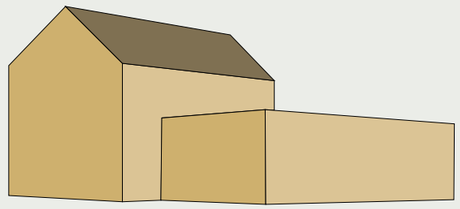


De ontsluiting voor autoverkeer is een U-vormige straat vanaf de Wijnkelderweg.
Parkeren vindt deels plaats in de openbare ruimte op een strook parkeervakken omzoomd door heggen en op een enkele plek onderbroken door een groen vak met daarop een boom.
Voor de bestrating van de weg en de parkeervakken zijn klinkers in elleboog- en keperverband een logische keuze, zoals dat ook is toegepast aan de Wijnkelderweg.

VERKAVELING

De woningen zijn geplaatst in vier bouwvelden en bestaan uit patiowoningen en vrijstaande woningen. Programmatisch ligt de nadruk op het wonen op het maaiveld, zowel voor de patiowoningen als voor vrijstaande woningen is de ruimte op de begane grond het belangrijkst.

De uitdrukking van de bouwmassa is die van een bescheiden tweelaags woning aan de straat voorzien van een zadeldak met daarachter een uitbouw.
De panden hebben een kap met een nok dwars op of parallel aan de weg. Door voor alle woningen te kiezen voor een bescheiden dakhelling tussen 30 en 40 graden ligt de nadruk op het kleinschalig karakter van dit blok.



Patiowoningen

Patiowoningen zijn gegroepeerd in clusters met verspringende rooilijnen, waardoor ze enerzijds duidelijk bij elkaar horen en er tegelijkertijd per woning maatwerk kan worden geleverd. De rooilijnen geven richting aan het groen, dat subtiel uitwaaiert naar het park.
De overgang van openbaar naar privé wordt bij de patiowoningen in beginsel gevormd door groene hagen en of tuinmuren die onderdeel zijn van de architectuur van de woning. Net als de gevels zijn deze tuin-

muren voorzien van openingen, die zijn voorzien van deuren en gaashekwerken geschikt voor begroeiing. Aan voorgevels en op hoeken is er ruimte gereserveerd voor tuinen en opstelplaatsen voor auto's.

Vrijstaande woningen
Aan de westzijde van de locatie is ruimte gevonden voor vier vrijstaande woningen op ruime kavels. Indien gewenst kan het kleine blok aan de noordrand ook ingevuld worden met twee vrijstaande woningen. Deze randen grenzen aan het park. De teruggelegen ligging van de twee noordelijke kavels geeft extra ruimte aan het park in het verlengde van de buurtontsluiting.
Op de overgang tussen openbaar gebied en privékavels zijn in beginsel gedacht als groene erfafscheidingen in de vorm van hagen en anders te realiseren als tuinmuren in combinatie met opgaand groen. Hiermee loopt de sfeer van het park door in de tuinen van de woningen.

Kavelgrootte
De oppervlakte van de kavels van de patiowoningen is ruim 200 m2, die van de vrijstaande woningen is circa 400 m2, met uitzondering van de kavel in de noordwesthoek die circa 500 m2 is.

RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW
De gebouwen moeten in het gebiedsbeeld passen en daarbij voldoen aan onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Ligging
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon van clusters patiowoningen met verspringende rooilijnen enerzijds en vrijstaande woningen losjes gelijnd aan de erfgrens anderzijds
- gebouwen met de voorgevels richten op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij er voor de patiowoningen rekening moet worden gehouden met een alzijdige oriëntatie per cluster en bij de vrijstaande woningen een alzijdige oriëntatie per woning
- aanbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande woningen zijn ondergeschikt in hoogte en staan op de achtergrond (niet in of vlak achter de voorgevellijn)

Massa
- de bouwmassa is evenwichtig en gevarieerd
- bouwmassa patiowoningen:
  - in het zicht vanuit de openbare ruimte afstemmen op de samenhang in en tussen de clusters
  - uitvoeren als kleinschalige tweelaags panden met bescheiden kap aan de wegzijde, die aan de achterzijde zijn verbonden met één doorgaande plat afgedekte bouwlaag voorzien van patio's
- bouwmassa vrijstaande woningen:
  - bestaat uit twee lagen met een bescheiden kap, passend bij de maat en schaal van de patiowoningen
  - in beginsel voorzien van een eenlaags aanbouw met plat dak aan de tuinzijde
- kappen hebben een helling van 30 tot 40 graden
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakopbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element

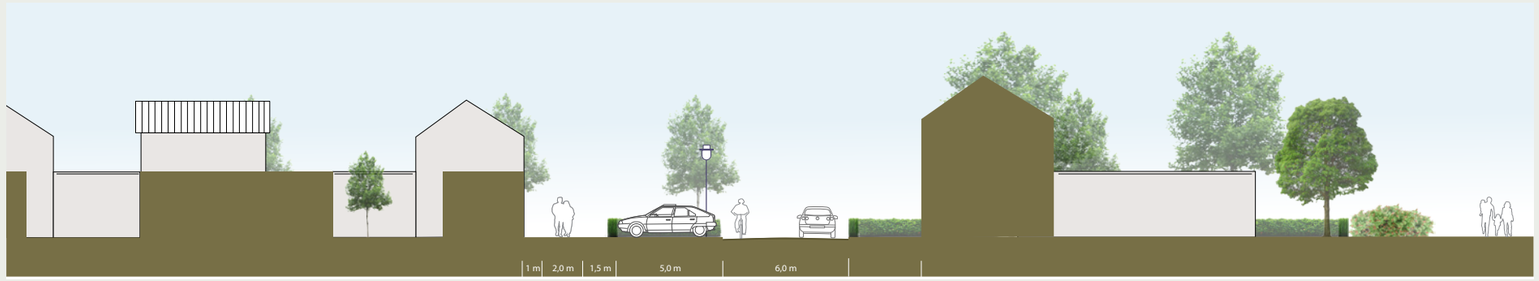
Erfafscheidingen
- erfafscheidingen bij patiowoningen uitvoeren als:
  - groene haag
  - als onderdeel van de woning in de vorm van een gemetselde muur met een uitvoering gelijk aan de gevels van de hoofdgebouwen en voorzien van openingen
- erfafscheidingen bij vrijstaande woningen uitvoeren als:
  - een groene haag
  - een lage gemetselde muur, eventueel in combinatie met een spijlenhekwerk en begroeiïng

Stedenbouwkundig plan
Verkaveling 1

Stedenbouwkundig plan
Verkaveling 2

Doorsnedes

A



B

Architectuur

In aanvulling op de stedenbouwkundige invulling wordt een zorgvuldig ontwerp gevraagd in een robuuste maar fijn gedetailleerde architectuur, die refereert aan de ontwerpen van de zogeheten ‘Bossche School’. Dit betekent, dat de panden verzorgd ogen en zijn uitgewerkt met oog voor detail. Op het niveau van het pand is daarbij een goed evenwicht nodig tussen grote lijnen en de verfijningen van de architectonische uitwerking. Detaillering is net als materiaal en kleur een bepalend onderdeel van de architectonische uitwerking.

ARCHITECTUUR
Uitgangspunt voor de architectuur is net als bij de stedenbouw enerzijds aansluiten op de sfeer van de omgeving en tegelijkertijd bouwen met een eigen karakter. Gevraagd wordt een ingetogen en robuuste baksteenarchitectuur in gedekte tinten, die op terughoudende wijze harmoniëert met de omgeving.

Binnen het plangebied is er één architectonische sfeer die het plan samenhang en een rustige, verzorgde uitstraling geeft. Deze sfeer refereert aan de Bossche school en laat het plan als geheel ogen als een bescheiden complex in het park. Het enigszins in zichzelf gekeerde plan oogt zowel bescheiden en warm als verzorgd en robuust.
De tweelaags hoofdgebouwen zijn uit te voeren als een robuuste massa met gesloten hoeken. De eenlaags aanbouwen omlijsten het groen van de tuinen en de patio’s.

Het geheel vormt in kleur en uitwerking een achtergrond voor het groen van het park. Gevraagd wordt een ambachtelijke en zorgvuldige afwerking met een beperkt contrast. Gezien de wens de samenhang in de architectuur ook op de lange termijn te behouden gaat de voorkeur uit naar het gebruik van duurzame en zoveel mogelijk onderhoudsvrije materialen.

De uitwerking van de architectuur en detaillering is zorgvuldig met oog voor verhoudingen, in lijn met de hoofdopzet van de gebouwen. Horizontale lijnen van bijvoorbeeld doorgaande lateien zetten de toon. Elementen als duidelijke neggen van ramen en deuren zorgen voor plasticiteit in de gevel.
Baksteen is de basis voor de gevels. De vlakwerking van de gevels kan versterkt worden door het toepassen van volle, geborstelde voegen eventueel gecombineerd met cement dat over de steen is doorgeborsteld.

Eventuele uitbreidingen moeten in een zelfde vomgeving en detaillering inclusief gelijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.

Aanvullingen patiowoningen
De patiowoningen vormen een of twee nadrukkelijke stedenbouwkundige patronen met een alzijdige uitstraling. Daarbij is er geen verschil tussen de gevels van de begane grond en die van de dakopbouwen. Met schaduwwerking en gedekte tinten rondom entrees en kozijnen kan de architectuur diepte krijgen zonder dat nadrukkelijke contrasten nodig zijn.

Aanvullingen vrijstaande woningen
Uitgangspunt voor de vrijstaande woningen is het vormen van een passende rand langs het park. Per erf is sprake van één hoofdmassa met een alzijdige uitstraling. Aan- en bijgebouwen staan op enige afstand achter de voorgevellijn.
De woningen zijn individueel en afwisselend van vorm, maar zijn in hun uitwerking een kopie van de architectuurstijl van de patiowoningen. De panden zijn van meerdere kanten zichtbaar zijn, waardoor aandacht voor de vormgeving van alle gevels en dakvlakken op zijn plaats is.

RANDVOORWAARDEN ARCHITECTUUR
De gebouwen moeten in het gebiedsbeeld passen en daarbij voldoen aan onderstaande architectonische randvoorwaarden:

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en samenhangend
- de woningen maken deel uit van een architectonisch cluster in één en dezelfde baksteenarchitectuur met eenzelfde soort detaillering
- de woningen vormen in architectuur een samenhangend geheel, waarin de toon wordt gezet door een robuuste maar fijn uitgewerkte baksteenarchitectuur ontworpen met een stijleigen detaillering, waarbij onder meer kan worden gedacht aan ruwe baksteen met volle doorgeborstelde voegen en doorgaand siermetselwerk
- uitwerking en detaillering refereren aan de Bossche school met kenmerken als plasticiteit in de gevel, doorgaande lateien en rijen ramen met een horizontale ritmiek
- op maaiveldniveau hebben gebouwen een bewoond karakter, gevels hebben vensters
- patio's van openbare ruimte afschermen met een tuinmuur in een uitvoering gelijk aan de gevels en voorzien van openingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en het cluster

Materiaal en kleur
- materialen zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend, eventuele accenten zijn subtiel en ondergeschikt aan het totale beeld van het gebouw (geen nadrukkelijke contrasten)
- materialen en kleuren zijn gelijk voor alle woningen met gevels van baksteen in lichte bruin-grijze tinten en hellende daken gedekt met matte gesmoorde keramische pannen
- kozijnen en ramen in beginsel uitvoeren in hout of anders matgecoat aluminium
- het onderhoud zoveel mogelijk beperken door gebruik van materialen als baksteen, hardsteen, zink, in kleur gecoat aluminium en andere materialen die bestand zijn tegen (visuele) veroudering
- invullingen in de openingen van de tuinmuren van de patiowoningen kunnen worden voorzien van gefixeerde lamellen of stijlen in dezelfde tint als de gevelbekleding en poorten, of van gespannen draad danwel een gaas- of draadwerk geschikt om te begroeien in rvs of dezelfde kleur als hiervoor bedoeld

Referentiebeelden