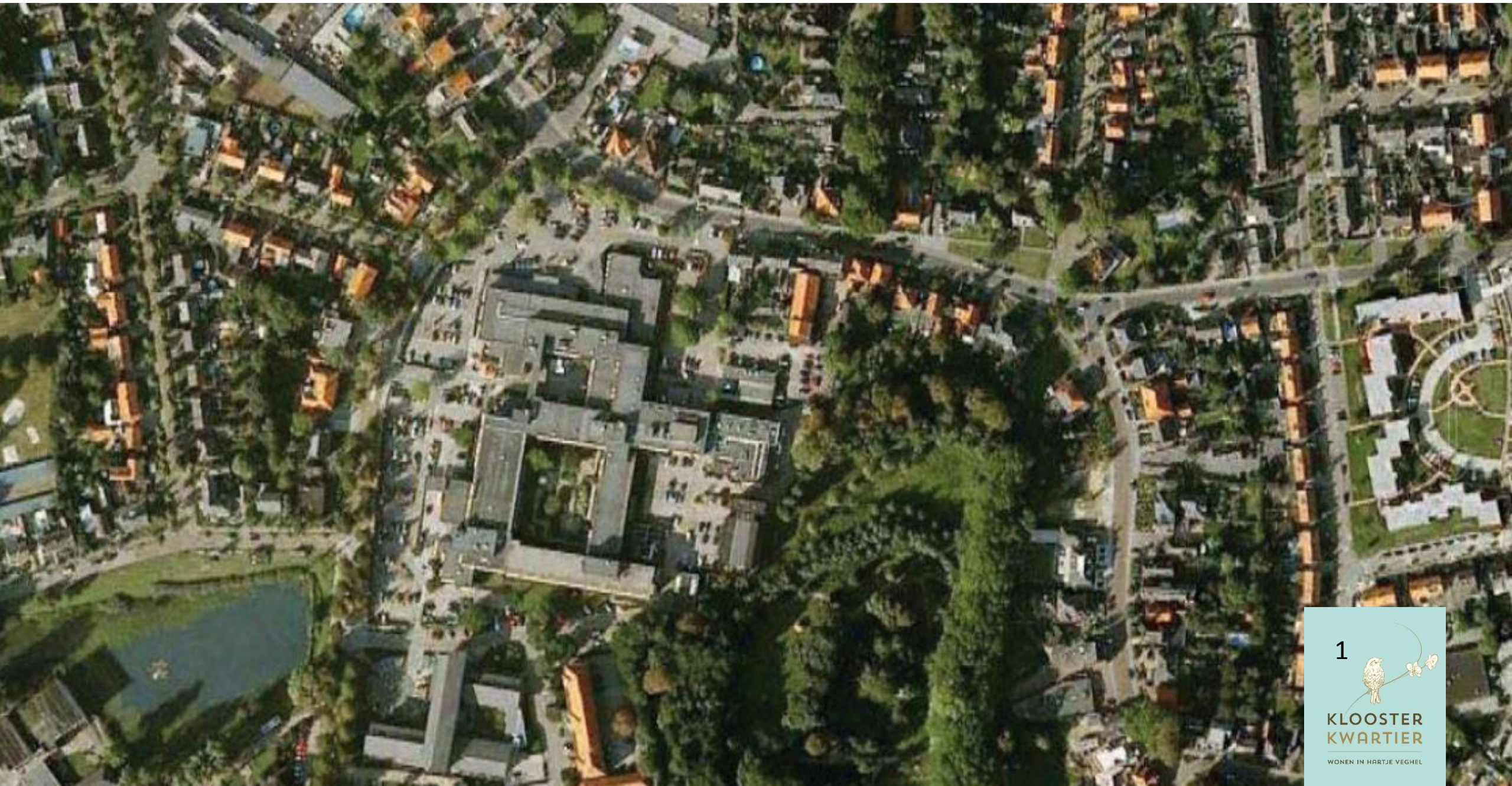




Inhoud

• Inleiding	pag. 2
• Historisch perspectief	pag. 3
• Bestaande omgeving	pag. 4
• Ambitie	
• Masterplan	pag. 5
• Zenzo	pag. 6
• Plangebied	pag. 7
• Bestemmingsplan	pag. 8
• Nieuwe situatie	
• Programma	pag. 9
• Parkeren	pag. 10
• Peilhoogtes	pag. 11
• Deelgebieden	pag. 12
• Deelgebied A	pag. 13
• Deelgebied B	pag. 15
• Deelgebied C	pag. 18
• Landschap	pag. 24



KLOOSTER KWARTIER

WONEN IN HARTJE VEGHEL

Inleiding

Onderhavige stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige ziekenhuisterrein Bernhoven. Dit terrein wordt door Zenso herontwikkeld als onderdeel van het Kloosterkwartier. Onderdeel van het Kloosterkwartier is eveneens het Moederhuis van de zusters van Franciscanessen de daarbij behorende gebouwen en park. Daar waar ten behoeve van de gronden van de zusters van Franciscanessen de plannen nog in ontwikkeling zijn, kan voor de herontwikkeling van het voormalige ziekenhuisterrein Bernhoven gebruik worden gemaakt van het vigerende bestemmingsplan.

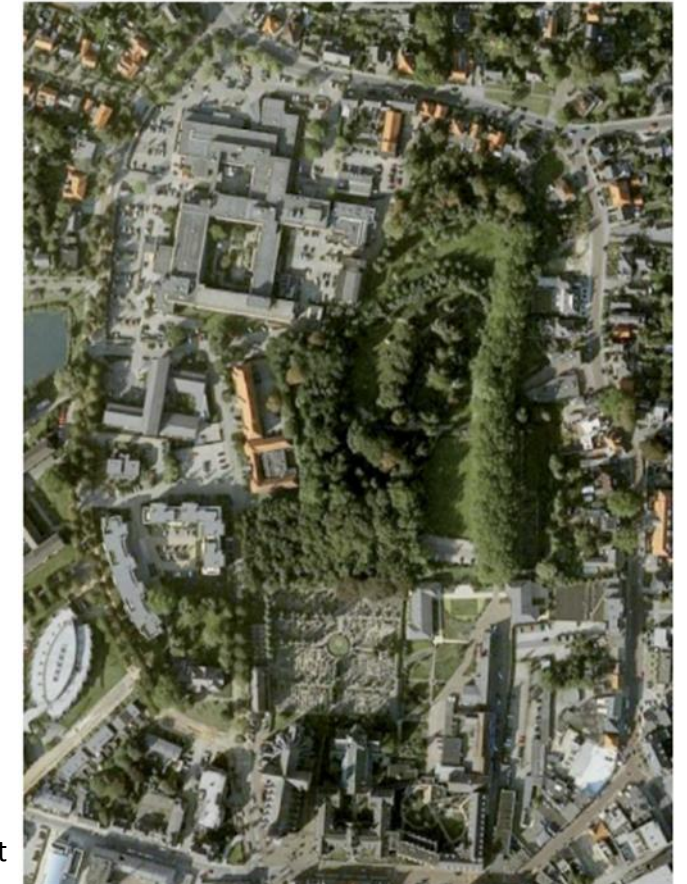
Voor het voormalige ziekenhuisterrein Bernhoven is door Zenso samen met een tweetal architecten een nieuw plan gemaakt. Deze plannen wijken qua beeld af van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan (30-09-2013) dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Daarom is door Zenso een nieuw beeldkwaliteitsplan voorbereid, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan, hetgeen de nieuwe basis vormt voor het Welstandsadvies.

De woningen, bestaande uit totaal 49 vrijstaande, twee-onder-een-kap, rij- en hoekwoningen, aan de Burgemeester de Kuiperlaan en het nieuw aan te leggen Middegaalspad zijn ontworpen door Visser en Bouwman Architecten. De ontwerptekeningen van de woningen zijn opgenomen in het nieuwe beeldkwaliteitsplan.

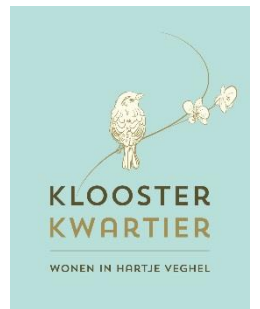
Het ontwerp voor het zorgcluster, bestaande uit 62 zorgappartementen, 36 zorgeenheden en een bijbehorende algemene voorzieningen en overdekte parkeervoorziening, is in handen van Leenders Architecten. De ontwerptekeningen van de woningen zijn opgenomen in het nieuwe beeldkwaliteitsplan.

Omdat het hier een forse inbreidingslocatie betreft, die grote impact heeft op zijn omgeving, dient zowel zorg te worden gedragen voor een goede architectonische kwaliteit van de nieuwe bebouwing als voor een optimale ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid. Temeer omdat in de toekomst de ontwikkeling van het totale Kloosterkwartier omvangrijker is dan sec dit project. De ruimtelijke en historische samenhang tussen het ziekenhuisterrein en het direct ten zuiden daarvan gelegen kloostercomplex is daarbij evident.

Onderhavig document gaat specifiek in op de Bernhoven locatie, met op diverse plaatsen een doorkijk naar het totale ambitieniveau inclusief de gronden van de zusters van Franciscanessen.



het complex van kerk en klooster, met linksboven ziekenhuis Bernhoven (bron: google earth)

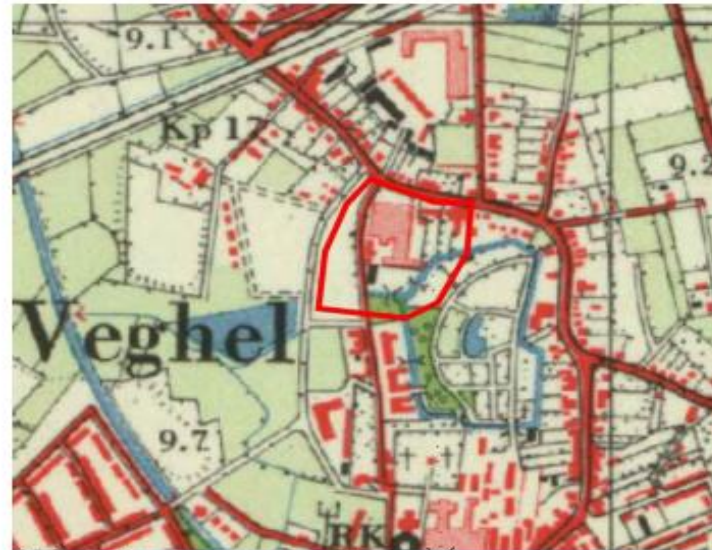


Historisch perspectief

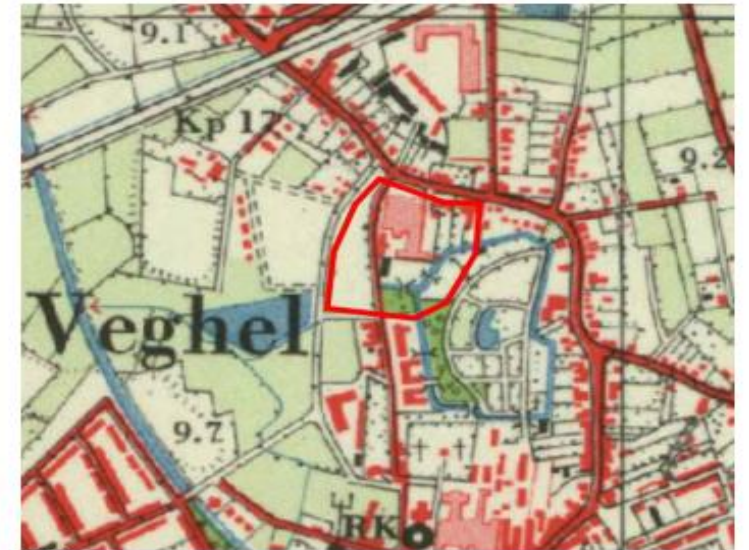
Het historisch perspectief geeft de gebiedsontwikkeling van de afgelopen 150 jaar weer. Kenmerkend hierin is de positie van het historische Middegaalsche die in de jaren '60 met de nieuwbouw van het Bernhoven ziekenhuis is verdwenen ten gevolge van het Bernhoven ziekenhuis. In het nieuwe plan komt deze terug met de naam Middegaalspad, als verlenging van de Mr. Van Coothstraat.



1940



1956



1960



1970



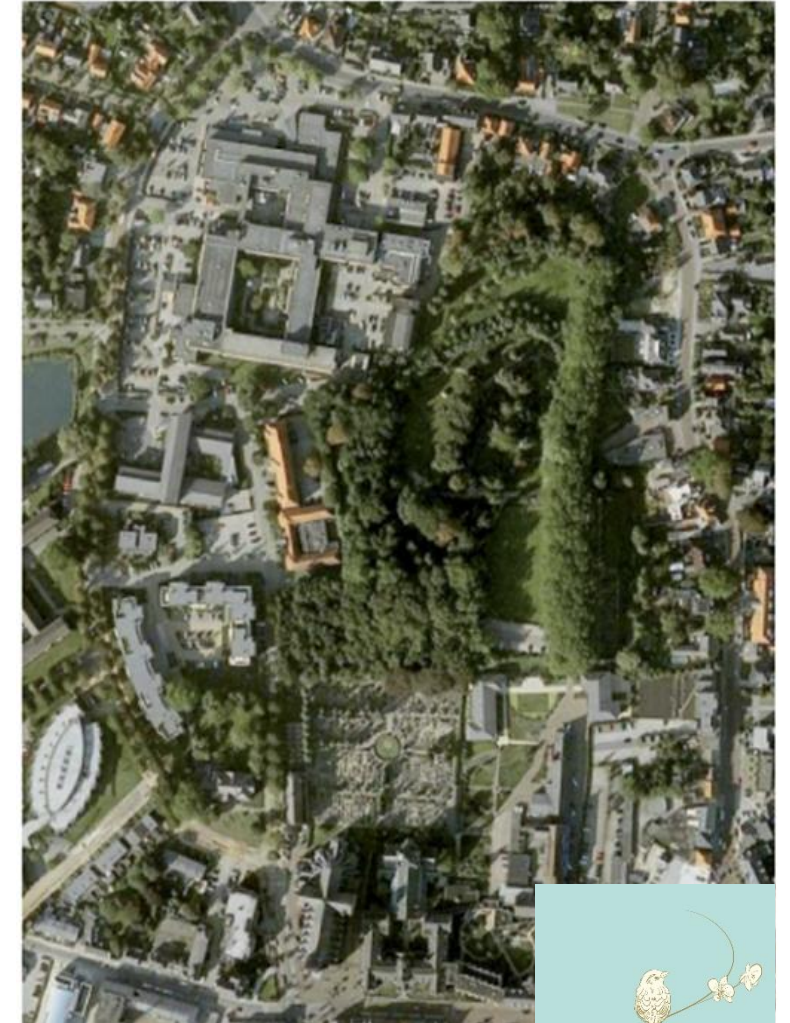
1980



1990

Bestaande omgeving

Inzake het beeldkwaliteitsplan is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving. Kenmerkend voor deze bebouwing is de overwegend jaren '50 en jaren '30 bouwstijl, de bomenstructuur langs de Burgemeester de Kuijperlaan en de groene oase van het Kloosterpark



Ambitie: Masterplan

Het reeds vastgestelde Masterplan Veghel Centrum is als uitgangspunt gehanteerd om de ambities van het plangebied te definiëren. Aangevuld met de ambities van Zenzo inzake het volledige Kloosterkwartier

Het plangebied is onderdeel van het ensemble Kerk en Klooster, wat erop is gericht de kloostertuin op termijn open te stellen voor alle inwoners van Veghel. Dit in het geval de mogelijkheid zich hiertoe voordoet. Behoud van de kenmerkende beslotenheid van de tuin staat daarbij voorop. De plankaart doet voorstellen voor het realiseren van een drietal duidelijk gemarkeerde “poorten”, die desgewenst na zonsondergang afsluitbaar zijn.

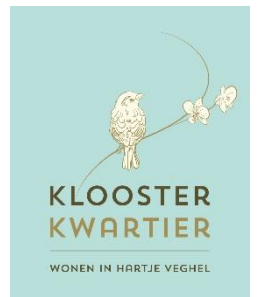
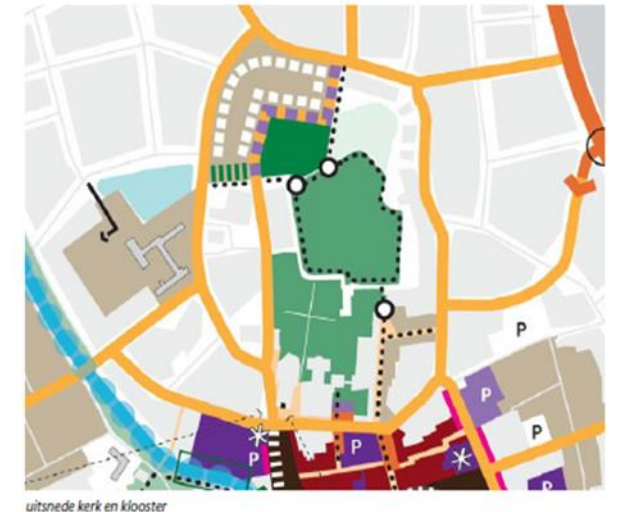
Deze poorten vormen de toegangen vanaf de zuid-,west- en noordzijde. Op deze manier kan er een fraaie groene route ontstaan van de Spoorlaan tot in de Kloostertuin.

Aan de Noordzijde van de kloostertuin geeft de plankaart een aantal randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Bernhoven terrein. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij de opstelling van het bestemmingsplan van het Bernhoven terrein, waarbinnen Zenzo haar plannen ontwikkeld.

Belangrijke pijlers uit het Masterplan Veghel Centrum inzake het plangebied:

- Herstel van historische Middegaalsche pad, in de nieuwe situatie Middegaalspad genoemd. Direct een logische begrenzing voor de ontwikkelingen aan oost- en westzijde van een verschillend programma.
- Aan de westzijde van het Middegaalspad realisatie van grondgebonden woningen, waarmee de huidige bebouwing langs de Burgemeester de Kuiperlaan en de Gasthuisstraat in feite gespiegeld wordt. Dit verstevigt de kwaliteiten van beide dragende structuren enorm;
- Aan de oostzijde van het Middegaalspad een parkachtige ontwikkeling met enige geclusterde bebouwing. Middels een landschappelijke inrichting aansluitend op het beeld van de kloostertuin;
- Tussen Moeders Gat en het nieuwe parkachtige gebied is ruimte gereserveerd voor een groene zone. Hiermee wordt een aantrekkelijke recreatieve route tussen de kloostertuinen en de Aa (en verder richting de Aa-Broeken) gecreëerd.

Ruimtelijk zijn de hierboven genoemde pijlers uit het Masterplan Veghel Centrum reeds verwerkt in het bestemmingsplan van het Bernhoven terrein. De ambities voor het aangrenzende kloostercomplex worden nog nader uitgewerkt. Een doorzicht naar deze ambities zijn ingevoegd in onderhavig stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan



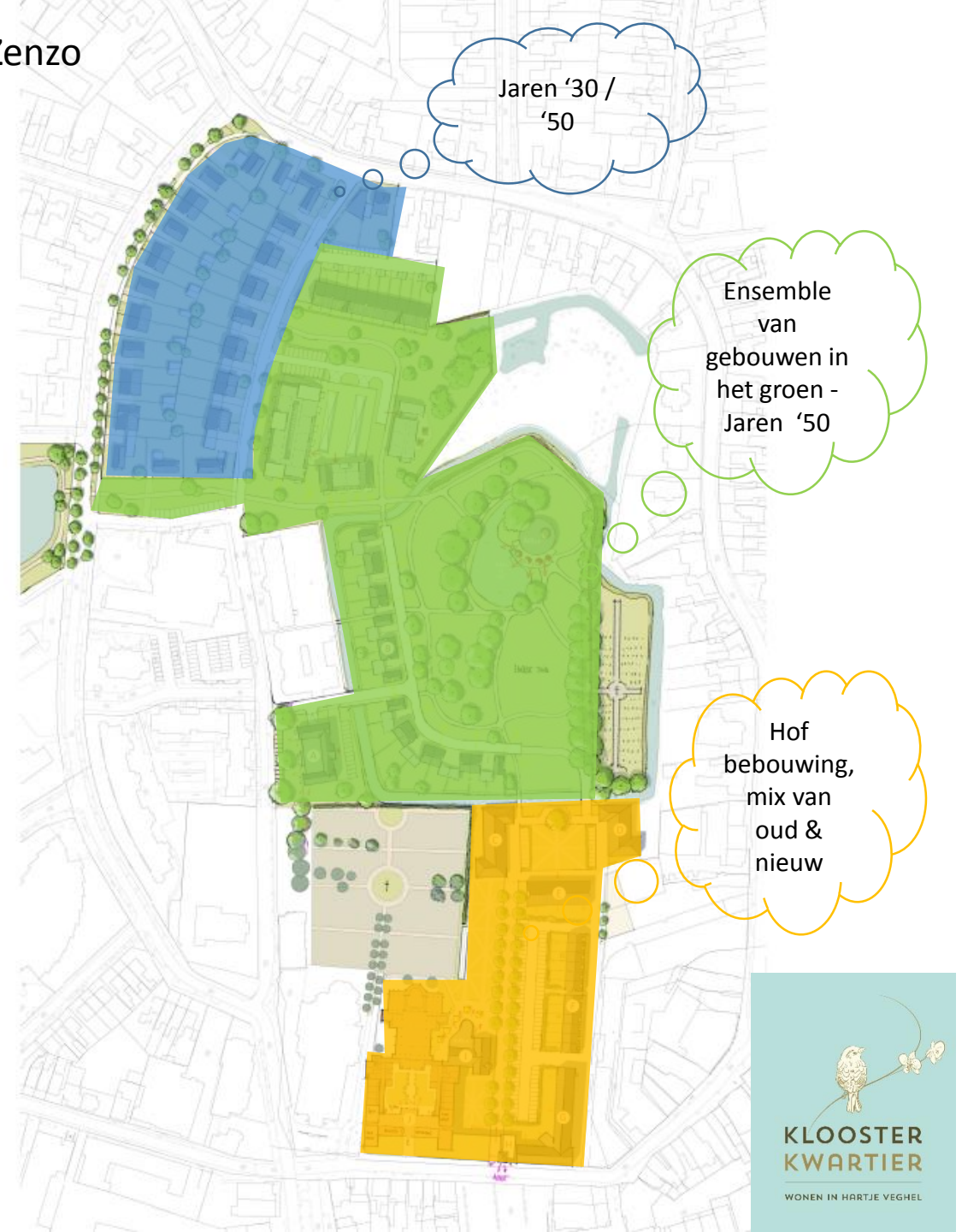
Ambitie: Zenzo

Het Kloosterkwartier betreft het totale gebied van het Kloostercomplex, het Kloosterpark en het Bernhoven terrein. Onderhavig document gaat specifiek over het Bernhoven terrein, aangezien dit binnen de huidige kaders van het vingerende bestemmingsplan herontwikkeld wordt. Aansluitend op de totaalvisie van Zenzo op het gehele Kloosterkwartier.

De visie op het totale Kloosterkwartier laat zich samenvatten in de volgende hoofdlijnen:

- Zenzo gelooft in mensen. Zenzo is ervan overtuigd dat mensen contact met andere mensen nodig hebben. Zeker ook doelgroepen die wel wat hulp kunnen gebruiken, zoals mensen met een extra zorgbehoefte, kinderen en ouderen, zijn gebaat bij ontmoetingen met andere mensen. Waar verschillende groepen mensen bij elkaar leven, werken en leren, ontstaat vanzelf een sociaal sterke omgeving: het Kloosterkwartier;
- De focus van de fysieke aspecten van de gebiedsontwikkeling is erop gericht diverse functies op een wijze vorm te geven die stedenbouwkundig verantwoord is, waarbij iedere doelgroep haar eigen plek heeft. Maar waarbij de verschillende doelgroepen elkaar ook eenvoudig, maar geheel vrijblijvend, ook kunnen ontmoeten;

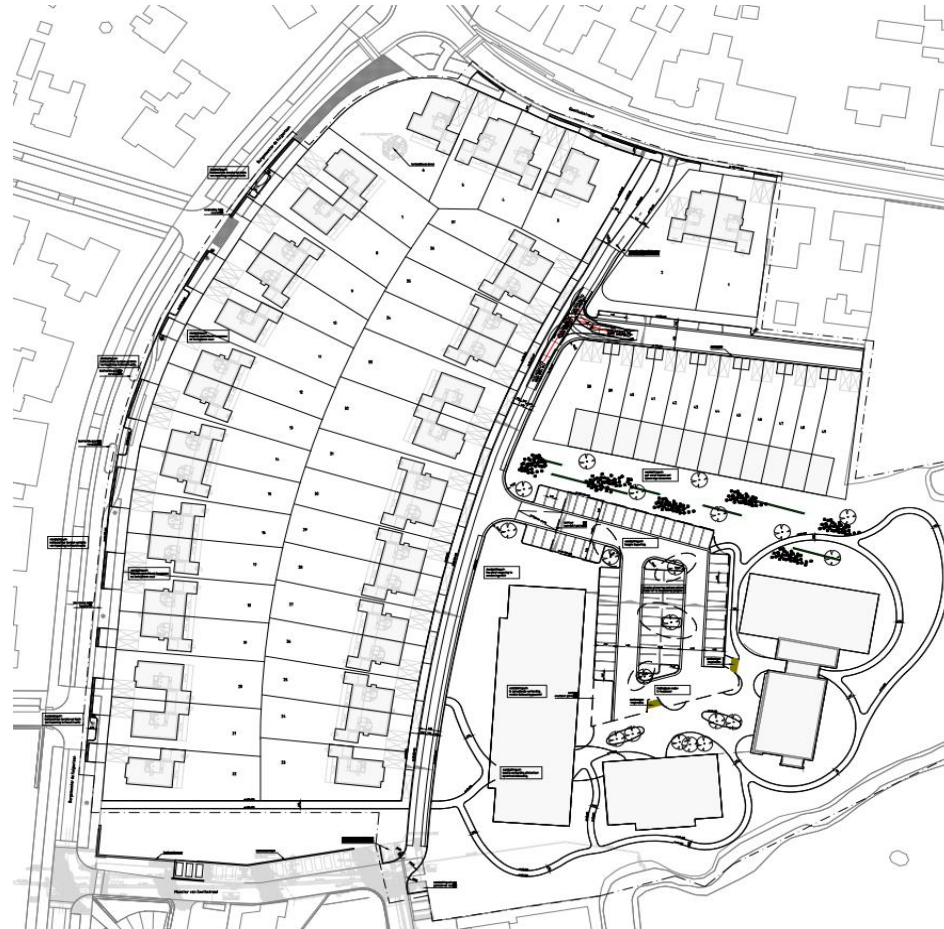
Bovenstaande ambities van Zenzo inzake het Kloosterkwartier zijn samen met het Masterplan Veghel-Centrum als uitgangspunt gehanteerd voor het plangebied



Ambitie: Plangebied

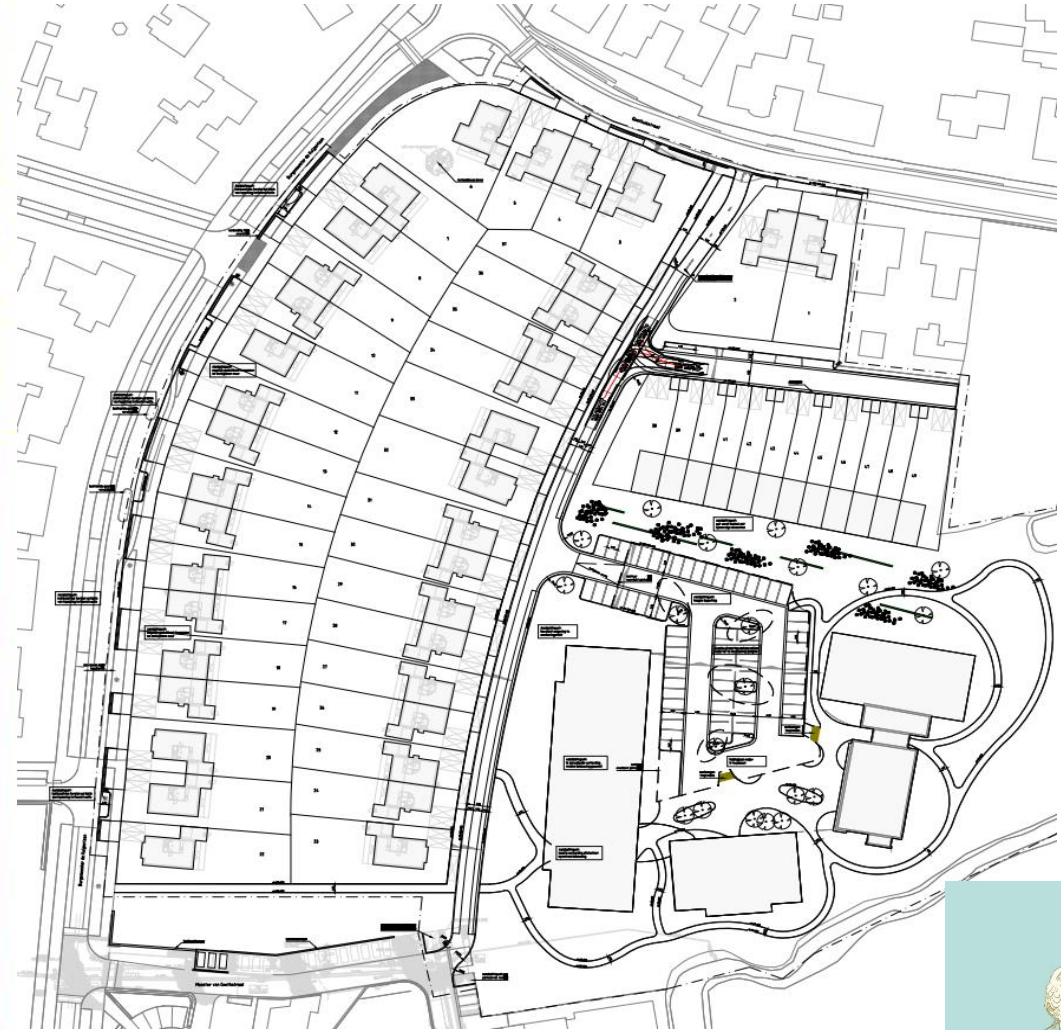
Met de kenmerken uit het historisch perspectief, de ambities uit het Masterplan Veghel Centrum en Zenzo zijn de ambities ten behoeve van de gebiedsinrichting op hoofdlijnen vertaald

- Aansluiting en versterking van bestaande groenstructuren
- Visueel vergroten kloostertuin
- Terugbrengen van Middegaalspad
- Jaren '30 en '50 architectuur
- Mix van doelgroepen creëren (diverse vormen van wonen & zorg)

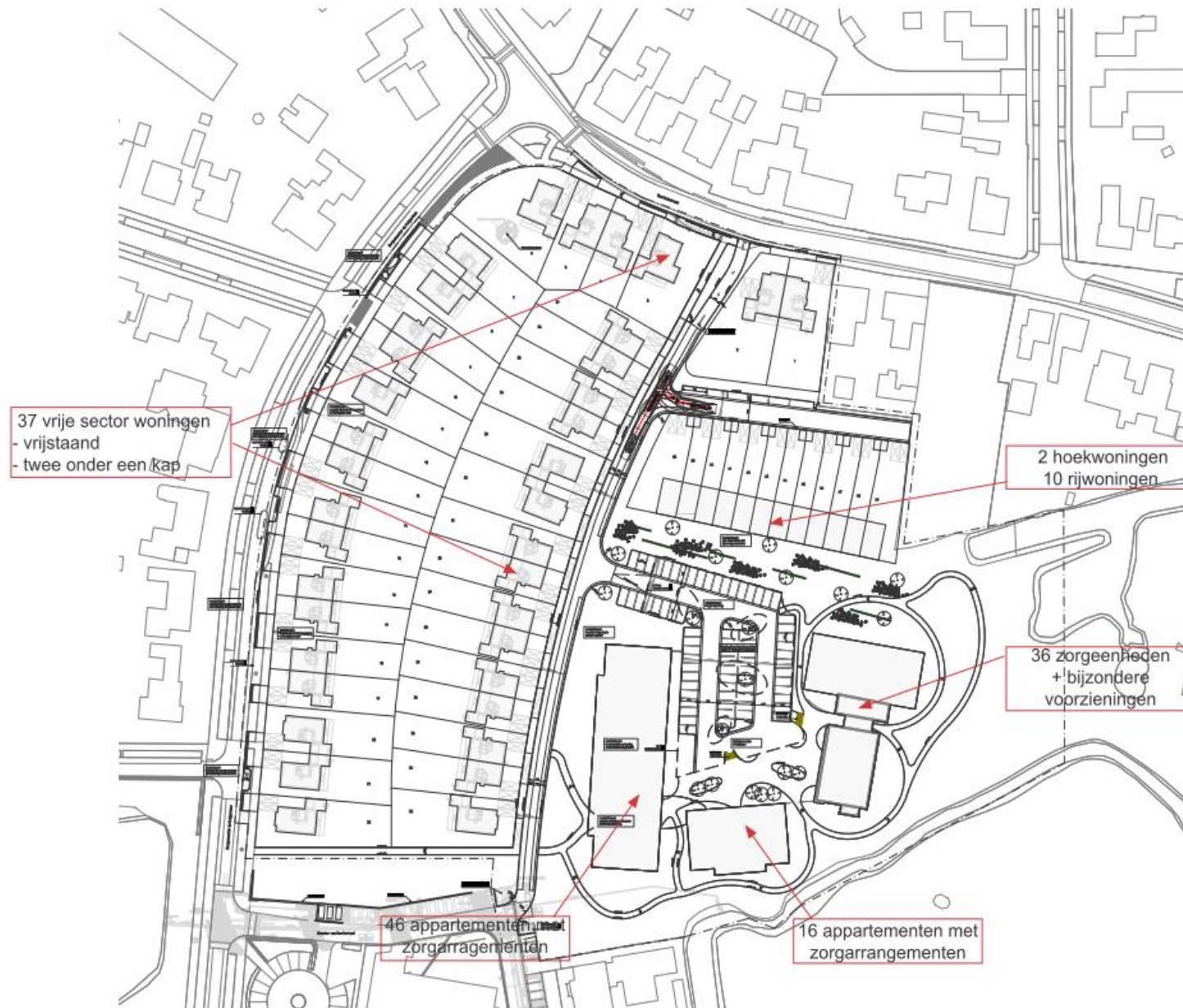


Bestemmingsplan Bernhoventerrein

Het Kloosterkwartier wordt ontwikkeld binnen het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan



Programma Bernhoventerrein

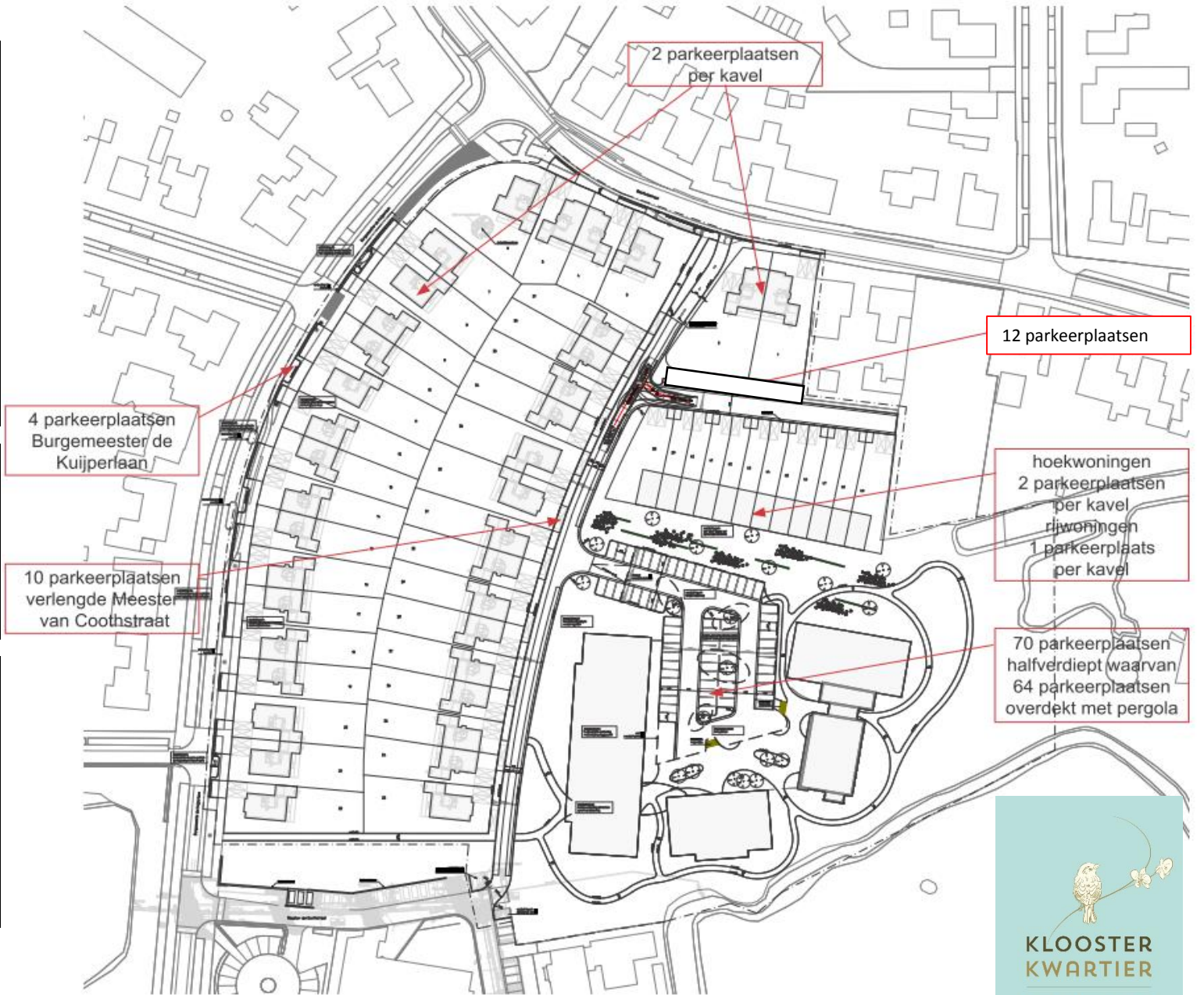


Parkeerbalans Bernhoventerrein

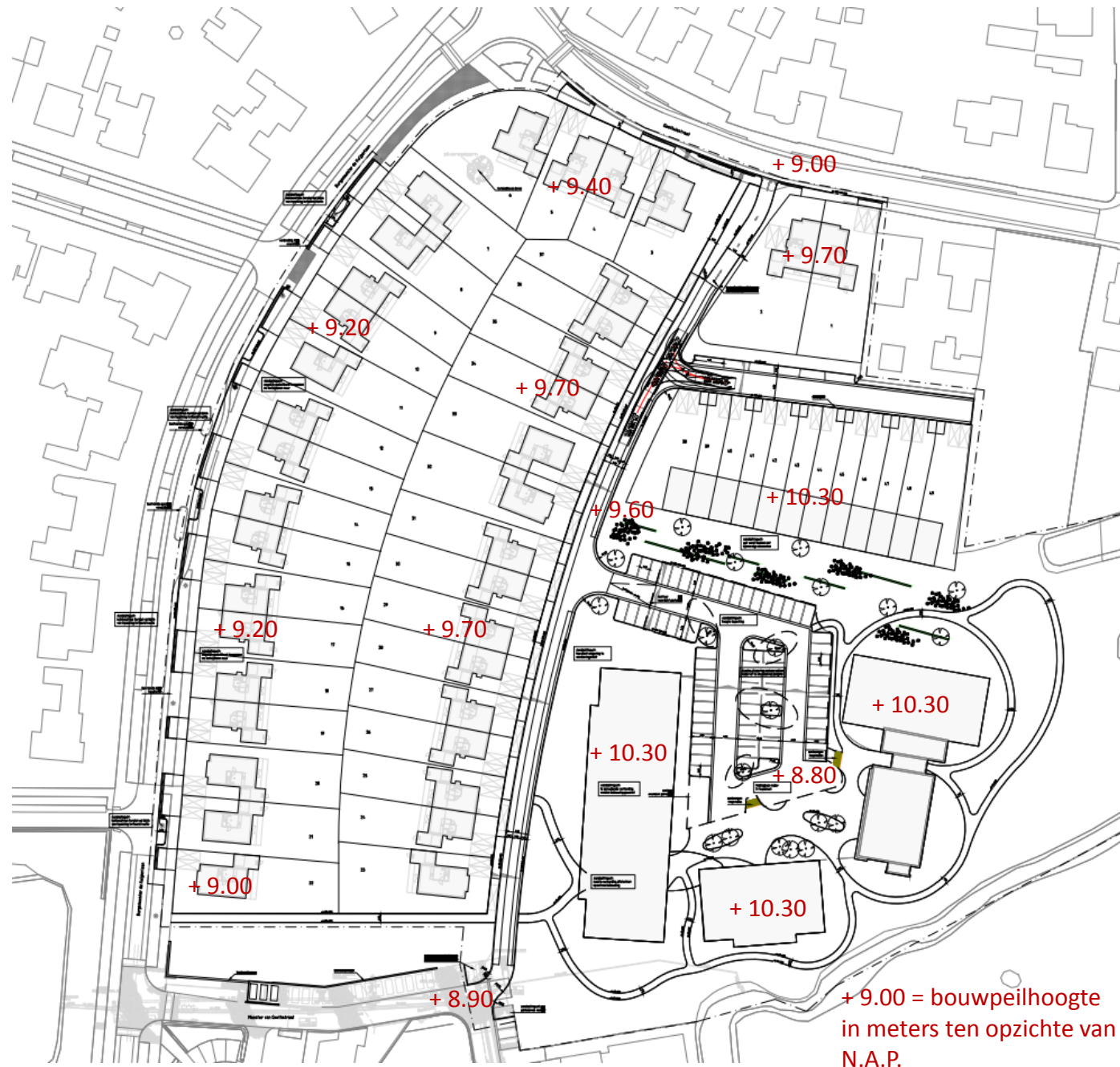
PARKEERNORMERING BESTEMMINGSPLAN			
Woningtype	Parkeernorm per woning)	(pp	Bijzonderheden
Vrije sector / dure segment	1,9		Per woning met/zonder garage en brede oprit (lxb 5,5x4,5 m) telt als 1,7 pp woning. Nog 0,2 pp aanvullend realiseren in openbaargebied.
Multifunctionele woningen (eengezins vrije sector	1,9		Woning met enkele oprit (lxb 10x2,5 m) telt als 1,3 per woning. Aanvullend nog 0,6 pp per woning realiseren in openbaargebied.
Zorgwoningen	0,6		Ten behoeve van alle woningen in 'vlek D' (zie figuur 2.1) wordt een parkeernorm van 0,6 pp per woning aangehouden als gevolg van 'wonen' met 'zorg'. Deze koppeling is in de regels verzekerd.
Zorgeneid binnen een verzorgingshuis	0,5		
Appartementen vanaf circa 80 m² (eengezins soc. Huur))	1,6		
Appartementen tot circa 80 m² (eenpersoons)	1,3		
Kantoorfunctie	2,1		
Medische functies (arts, maatschap, etc.)	1,5		

PARKEERNORMERING OP BASIS VAN PLANINVULLING				
Type	Aantal	Norm		
tweekapper / vrijstaand	37	1,9	70,3	
hoekwoning / rijwoning	12	1,9	22,8	
zorgwoning	62	0,6	37,2	
zorgeneid	36	0,5	18	
totaal minimaal te realiseren parkeerplaatsen				148

GEREALISEERDE PARKEERPLAATSEN				
Type	Aantal	Norm		
tweekapper / vrijstaand (2 pp naast elkaar)	70	1,7	60	
tweekapper / vrijstaand (2 pp achter elkaar)	4	1,3	3	
hoekwoning / rijwoning (1 pp op kavel)	10	1	10	
hoekwoning / rijwoning (2 pp naast elkaar)	4	1,7	3,4	
zorgwoning / zorgeneid	70	1	70	
openbaar gebied Burg. de Kuyperlaan	4		4	
openbaar gebied Middegaalspad	10		10	
openbaar gebied zijstraat Middegaalspad	12		12	
totaal gerealiseerde parkeerplaatsen	184		172	

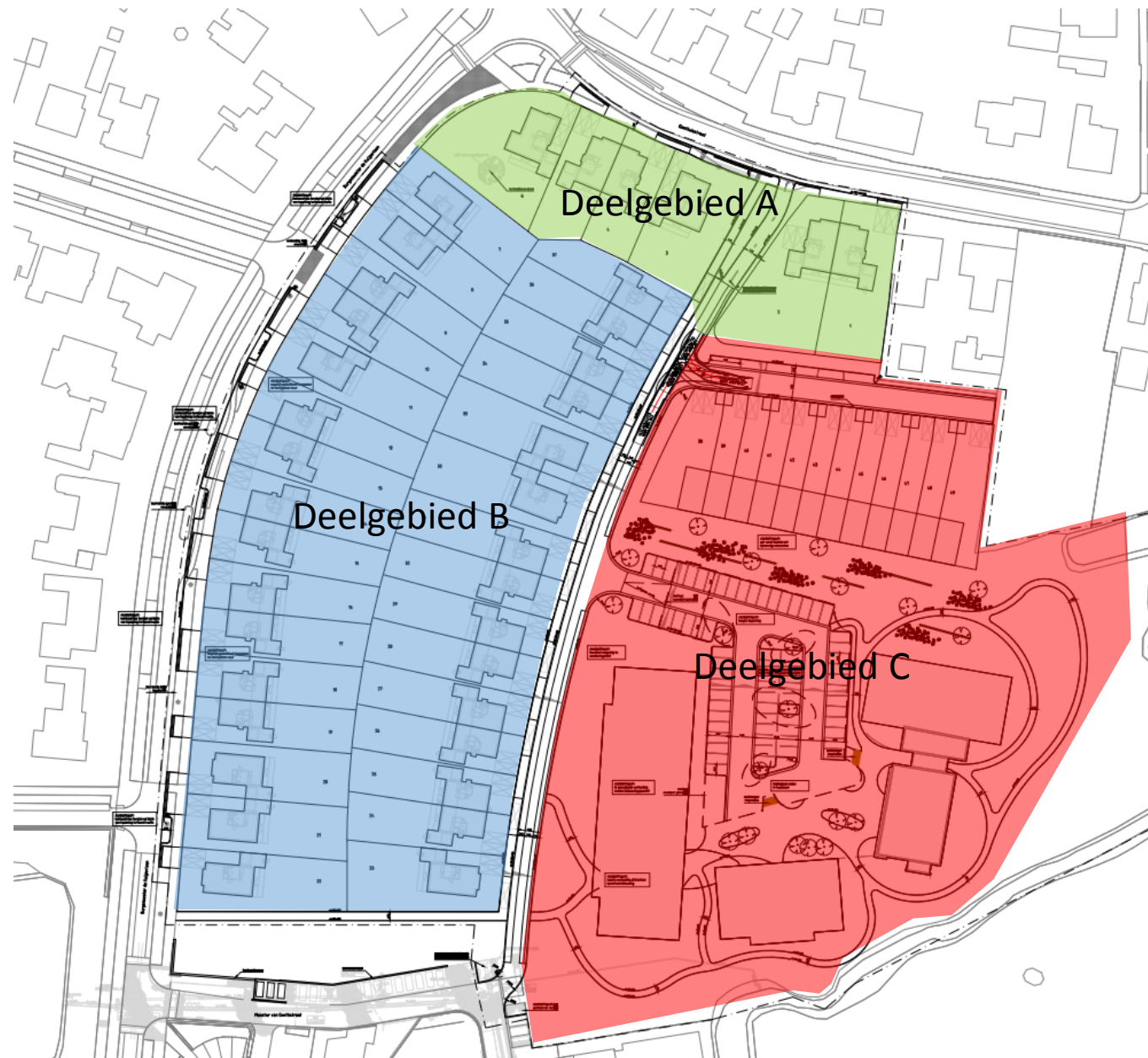


Peilhoogtes Bernhoventerrein



+9.00 = bouwpeilhoogte
in meters ten opzichte van
N.A.P.

Deelgebieden Bernhoventerrein



Deelgebied - A Bernhoventerrein - Beeldkwaliteit



jaren twintig/dertig

- grote diversiteit
- hoge kappen
- 1 laag of meer met kap (geen platdak)
- mansarde kap
- witte duidelijke gootlijnen
- erkers of dakkapel
- arbeiderswoningen
- ornament

Dak/nok/goot

- De dakhelling is < 20 graden of > 45 graden
- De richting van de kap ligt in de langsrichting van het volume bij daken met helling > 45 graden
- De richting van de kap is vrij te kiezen bij daken met helling < 20 graden
- Zadeldak of Mansarde-kap zijn toegestaan.
- De goothoogte is > 3 meter.

materialisering

- metselwerk - handvormsteen
- dakpannen
- houten kozijnen

kleur:

rood, wit (bruin, zwart of grijs niet)

Deelgebied - A Bernhoventerrein – Ontwerp woningen



Voorgevel



Achtergevel

Deelgebied – B Bernhoventerrein - Beeldkwaliteit



algemeen volumes jaren '50

- kloek
- grote diversiteit
- 2 lagen met kap of platdak
- kloeke volumes
 - heldere volumes met of zonder kap
 - heldere inrepen vanuit nuchterheid en niet vanuit versieren.
 - ambachtelijkheid die zich uit in materialisering, textuur en details
 - kap of platdak is beiden mogelijk
 - de goot is ondergeschikt aan het volume (zoals mastgoot)

jaren vijftig

- kloeke volumes
- grote diversiteit
- heldere volumes
- zadeldak
- lessenaarsdak
- keimwerk
- rood metselwerk
- luiken
- stalen kozijnen met luiken
- transportzones zichtbaar
- statig en fier



Dak/nok/goot

- De richting van de kap ligt in de langsrichting van het volume bij daken met helling > 45 graden
- De richting van de kap is vrij te kiezen bij daken met helling < 20 graden.
- Lessenaars-dak of Zadel-dak zijn toegestaan.
- De goothoogte is > 5 meter

Materialisering

- metselwerk - handvormsteen
- dakpannen

Kleur

rood, bruin, wit (zwart of grijs niet)

Deelgebied - B Bernhoventerrein – Ontwerp woningen

Straatbeeld Burg. De Kuijperlaan



Deelgebied - B Bernhoventerrein – Ontwerp woningen

Straatbeeld Middegaalspad



Type F1
nr. 23

Type C3
nr. 24

Type C4
nr. 25

Type D3
nr. 26

Type D4
nr. 27

Type C3
nr. 28

Type C4
nr. 29

Type D3
nr. 30

Type D4
nr. 31



Type E
nr. 32

Type F gespiegeld
nr. 33

Type C3
nr. 34

Type C4
nr. 35

Type D3
nr. 36

Type D4
nr. 37

Deelgebied – C Bernhoventerrein – Stedenbouwkundige opzet

OVERLEG STEDENBOUW EN BESTEMMINGSPLAN



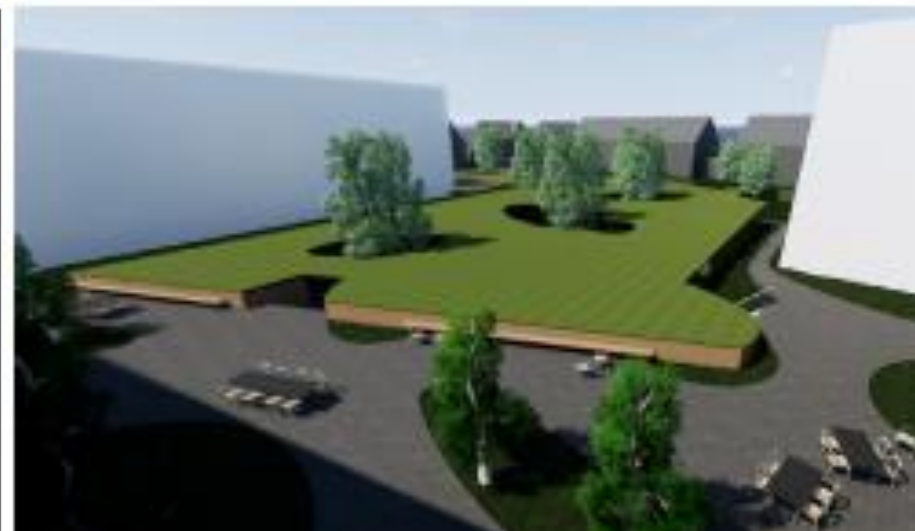
DOORZICHT - RUIMTE MAKEN VOOR GROEN



ROUTING



BINNENGEBIED



Deelgebied – C Bernhoventerrein - Beeldkwaliteit



Verbinding met bestaande bebouwing en herinterpretatie van de jaren 50 als inspiratiebron voor de grondgebonden woningen en (zorg) appartementen

Voor wat betreft de architectuur van de (zorg)woningen wordt aansluiting gezocht bij de woonbebouwing die geïnspireerd wordt op de jaren 50. De basis voor de architectuur wordt gevormd door metselwerk met diverse accenten, in een (donkere) rode baksteen, in aansluiting op de kloosterbebouwing in de directe omgeving. Kenmerkend hiervoor is de vervlechting tussen horizontale en verticale belijning van de gevel. Gewenst is een opdeling van de diverse afzonderlijke gebouwen middels een basement, een middenstuk en een kap of andere vorm van afronding, bijvoorbeeld middels een duidelijke dakrand. In aansluiting op het traditionele bouwen is het gewenst dat er in de gevel een duidelijke ordening wordt aangebracht



Deelgebied - C Bernhoventerrein – Ontwerp appartementen



(Gebouw A) Aanzicht vanuit Gasthuisstraat → Middegaalspad



(Gebouw B) Aanzicht frontaal → Middegaalspad



(Blok B) aanzicht kijkend vanuit groene as -> kloosterruin



(Blok A & B) Aanzicht verblijfsruimte tussen gebouwen zicht vanuit Blok C

Deelgebied - C Bernhoventerrein – Ontwerp appartementen

terugliggende rollaag (strek) twee lagen onder dakrand

een doorlopende band boven de kozijnen zorgt voor versterking van de kroonlijst

een subtiele markering van de hoek is eenduidig maar zorgt ook voor de verbinding tussen de twee verschillende gevels. Deze is nodig om het grote contrast tussen de gevels te overbruggen.



Gevelfragment 3e ontwerp - balkons verder verfijnd met als inspiratie de jaren 50



Inspiratie jaren '50

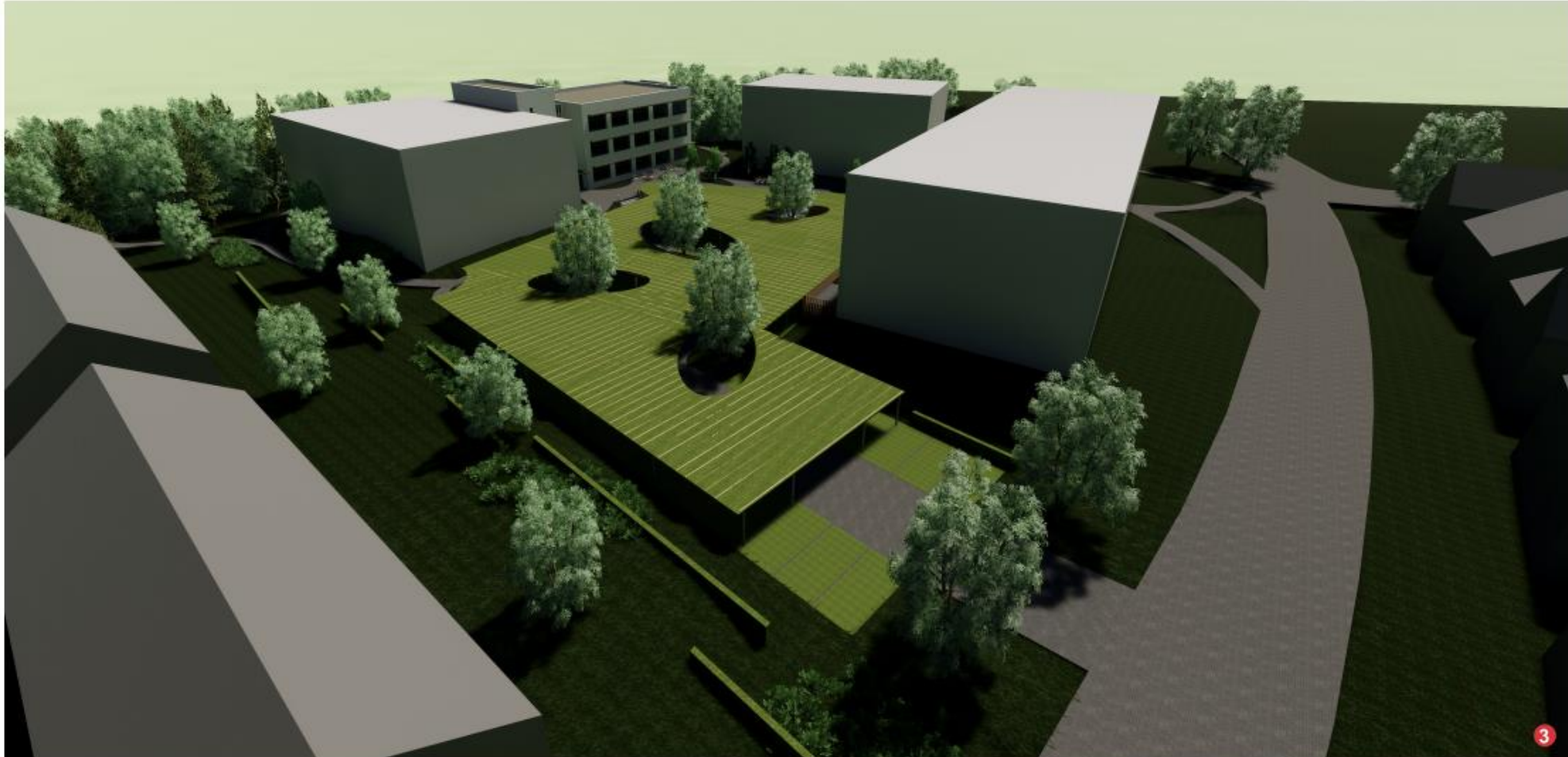
Metselwerk met diverse accenten, in een (donder) rode baksteen

Vervlechting tussen horizontale en verticale belijning

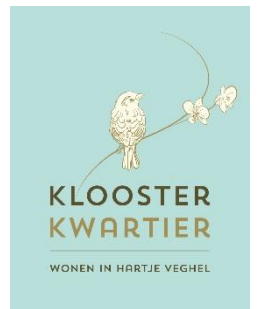
Basement, een middenstuk en kop (bijvoorbeeld middels een duidelijke dakrand)

Duidelijke ordening in de gevels

Deelgebied - C Bernhoventerrein – Parkeren in binnengebied



Vogelvlucht verlengde Meester van Coothstraat



Deelgebied - C Bernhoventerrein – Parkeren in binnen gebied



Referentie Pergola met opklimmend groen - Meander Medisch Centrum Amersfoort - Atelier Pro

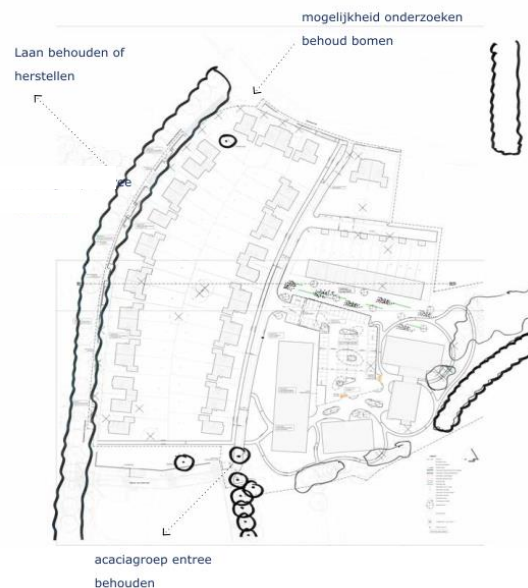
Landschap

De ligging van het Bernhoven terrein biedt kansen een woonomgeving te creëren op een centrumlocatie in een uitermate groene omgeving.

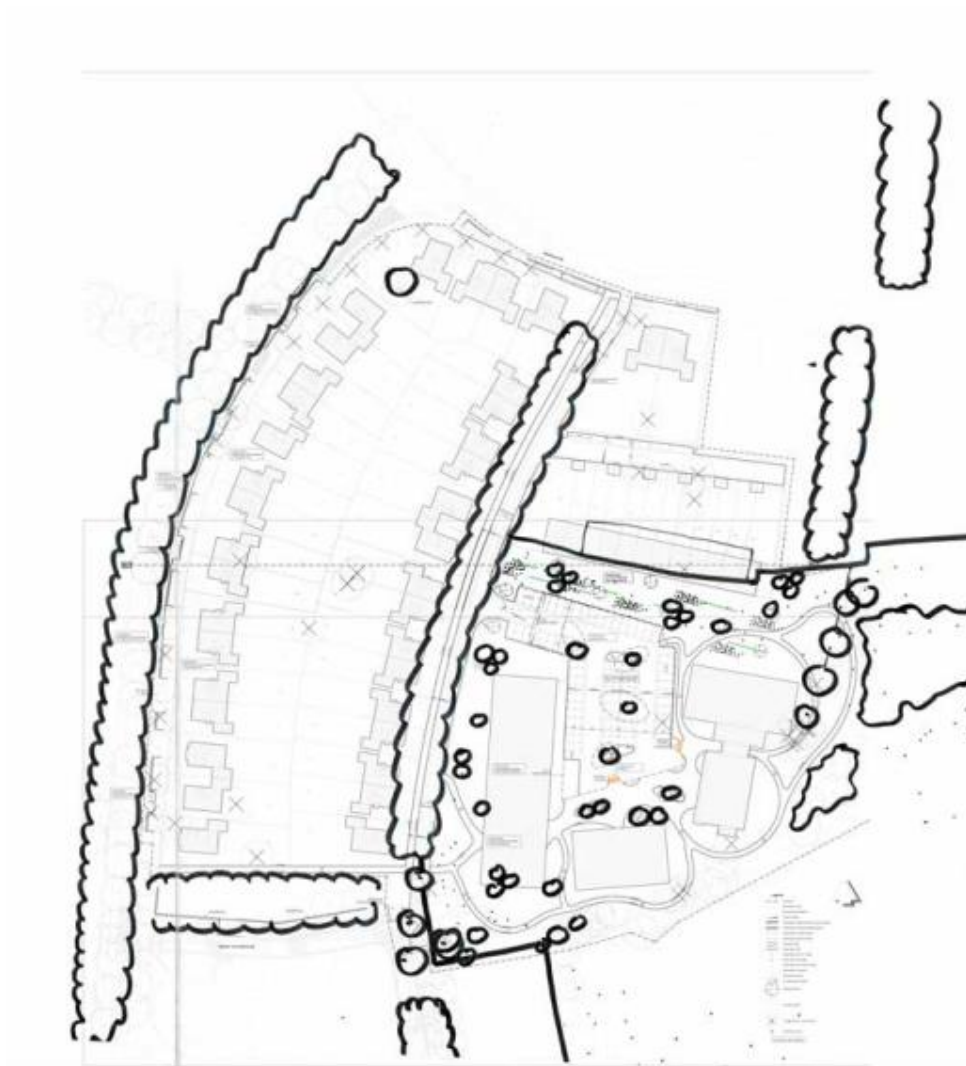
Het landschappelijke uitgangspunt is dan ook hier maximaal op aan te sluiten en het daar waar mogelijk te versterken.

Het aansluiten gebeurt op het kloosterpark. Gebied C grenst direct aan het kloosterpark en daar wordt dan ook de mogelijkheid ingevuld om het kloosterpark visueel te vergroten. Indien de mogelijkheid zich in de toekomst voordoet bestaat hier tevens de mogelijkheid een fysieke verbinding met het kloosterpark te creëren.

Daar waar sprake is van bestaande bomenstructuren wordt gepoogd deze te versterken, dan wel te herstellen. Afgestemd op de functionele eisen van de toekomstige bewoners.



Landschap: nieuwe bomenstructuur

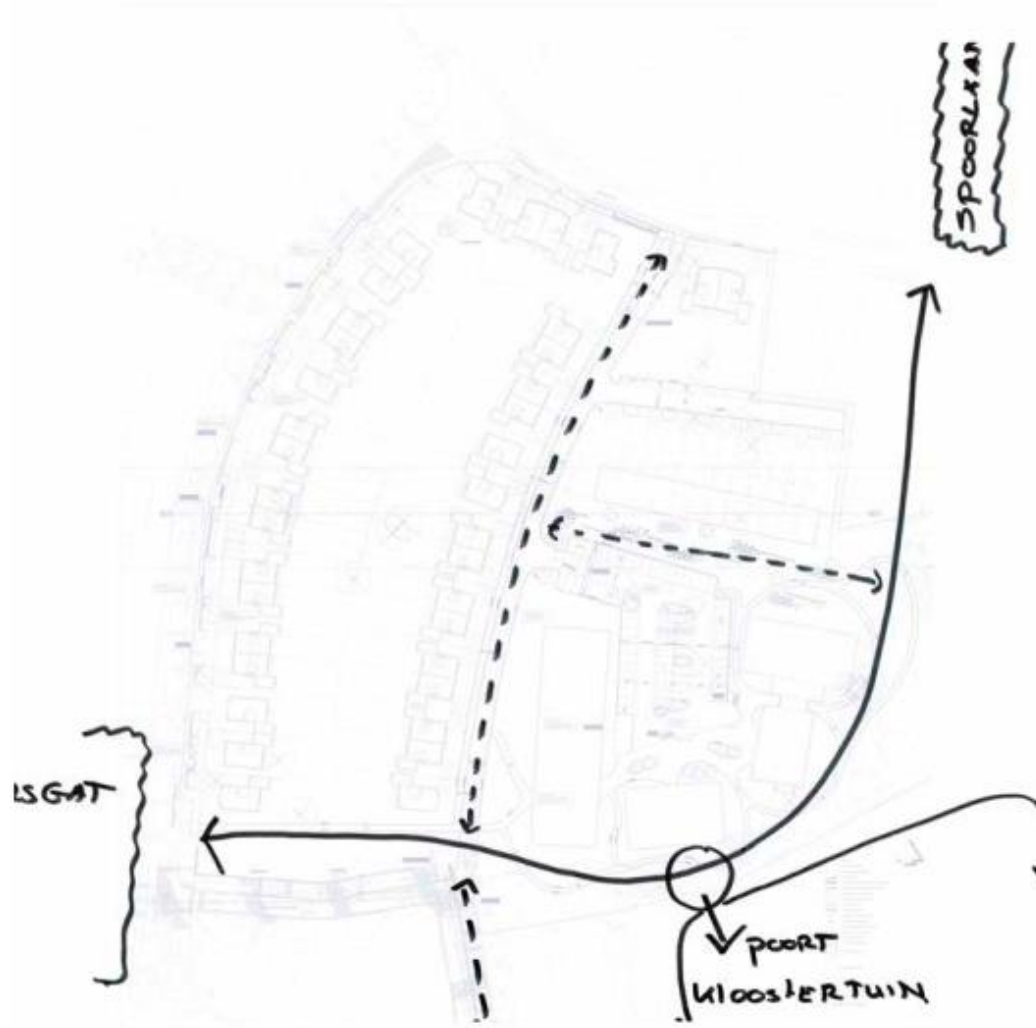


Referentie bomenlaan



Referentie parkgebied - losse boomgroepen in het gras

Landschap: verbindende groene (langzaam verkeer) routes



Referentie groene verbindingen - prunuslaan



Referentie groene verbindingen - parkpad als doorgaande route

Beeldkwaliteit Landschap

Op verschillende wijze zal om worden gegaan met de aanwezig hoogteverschillen in het gebied. Doelstelling hierbij is om dit op een landschappelijk en functionele wijze vorm te geven



Verblijfplekken Kloosterkwartier

Rondom en in het binnengebied van gebied C zijn enerzijds functionele behoefte van de toekomstige bewoners. En anderzijds ruimte om hier op een parkachtige wijze invulling te geven aan de behoeften van deze bewoners en bezoekers



Terrassen rondom zorgcomplex sluiten aan op tuin en landschap



Terrassen rondom zorgcomplex sluiten aan op tuin en landschap



Terrassen rondom zorgcomplex sluiten aan op tuin en landschap



Speel- en ontmoetingsplek in het park

