

*BEELDKWALITEITSPLAN
SONDERVICKLOCATIE ZOESTRAAT
TE VELDHOVEN*

Inleiding.

De vestiging van het Sondervick-college aan de Zoestraat omvat een terrein van ca. 1.8 hectare. In het kader van de verplaatsing van alle vestigingen naar een centrale schoolcampus komt dit terrein in de nabije toekomst ter beschikking voor woningbouw. Voor de ontwikkeling van dit terrein heeft de gemeente een bebouwingsstudie gevraagd aan een aantal grote marktpartijen. Uiteindelijk is er voor gekozen om deze locatie te ontwikkelen in samenwerking met woningstichting Aert Swaens uit Veldhoven.

Bij de gemeente is momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het gebied in voorbereiding. Als aanvulling hierop dient dit beeldkwaliteitsplan.





Bestaande omgeving.

De wijk d' Ekker stamt uit de jaren '50 en '60. Het aanbod wordt gedomineerd door traditionele doorzonwoningen. Vergeleken met de rest van Veldhoven is de bevolking sterk vergrijsd. Het aanbod van voor senioren geschikte woningen is relatief beperkt. Een grote meerderheid van de bevolking woont al meer dan 10 jaar in de wijk. De neiging tot verhuizen is relatief laag (10%).



Voorzieningen.

Winkels voor dagelijkse boodschappen liggen om de hoek aan de Burgemeester van Hoofflaan. Andere winkels en voorzieningen zijn aanwezig in het op loopafstand gelegen City-centrum.

Er is in de wijk relatief weinig openbaar groen en speelgelegenheid voor kinderen.



Woningen.

Aangezien er in de wijk niet veel kansen zullen zijn om voor senioren geschikte woningen te bouwen, is er voor gekozen om alle nieuwe woningen zodanig te ontwerpen, dat deze (mede)geschikt zijn voor ouderen. Dit houdt echter niet in dat de woningen ongeschikt zullen zijn voor jongere en kleine gezinnen.

Er zullen in 4 categorieën woningen gebouwd worden:

1. huurappartementen (senioren doelgroep, 22-28 stuks).
2. koopappartementen (22-28 stuks).
3. semi-bungalows (32 stuks).
4. semi-bungalows met mogelijkheid voor werk aan huis of een inwonend familielid (12 stuks).

Het totaal aantal woningen zal tussen de 88 en 100 liggen, mede afhankelijk van de invulling van de begane grond van de 2 appartementenblokken (bijv. kinderdagverblijf, dienstverlening). De vraag hiernaar is op dit moment nog niet concreet. In het bestemmingsplan zal hiervoor een dubbele bestemming (wonen cq dienstverlening mogelijk gemaakt worden). Het totale woningaanbod zal door de grote verscheidenheid in woningtypes in prijsklasse variëren van betaalbaar tot luxueus.

Groenstructuur.

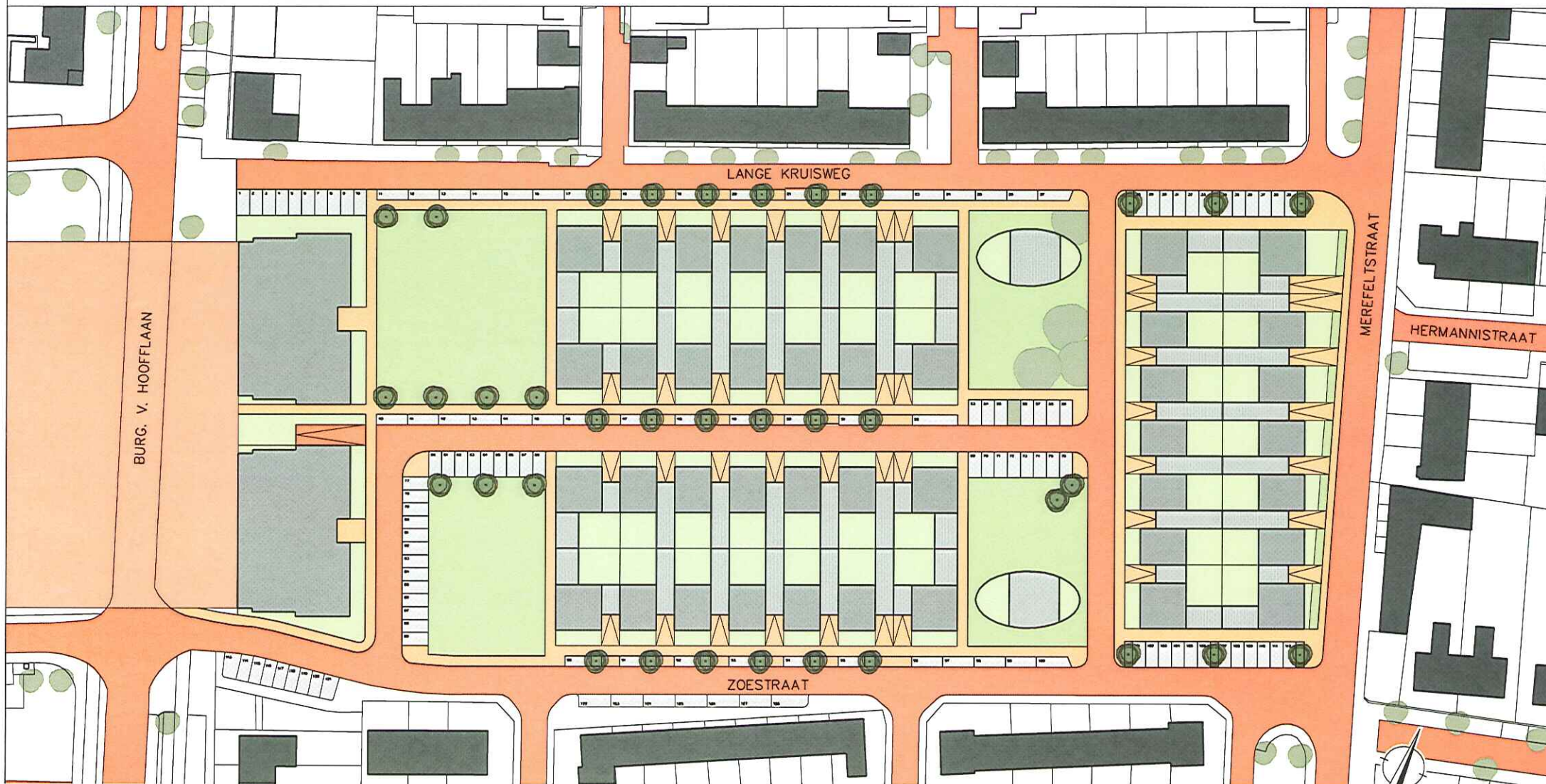
In het plan zijn 2 zones met openbaar groen opgenomen. Het gedeelte aansluitend aan de appartementen wordt door de ontsluitingsweg opgedeeld in 2 stukken. Het grootste stuk wordt bestemd als speelveld (mede) geschikt voor kleine balsporten (ca. 1000 m²). Hiervoor is het nodig dat het afgeschermd wordt van de straat d.m.v. een afrastering of een haagstructuur om onveiligheid en overlast te voorkomen.

Het kleinere gedeelte wordt ingericht als speelplek voor kleine kinderen.

Het inrichten van deze plekken zal door Aert Swaens worden gedaan, in overleg met bewoners en omwonenden, volgens door de gemeente aan te leveren kwaliteitsrichtlijnen.

De in het oostelijk gedeelte gelegen groenzone heeft meer een visuele betekenis. Hierin worden enkele bestaande boomgroepen (vnl. esdoorns)

opgenomen, die al volgroeid zijn. Daarnaast worden langs de randen aanwezige volwassen bomen zoveel mogelijk gespaard (3 acacia's aan de Zoestraat, 1 volwassen eik aan de Merefeltstraat en meerdere acacia's aan de Lange Kruisweg). Daarnaast zullen langs de bestaande straten, alsmede langs de nieuwe ontsluitingsweg nieuwe bomen geplant worden, waardoor in de nieuwe situatie tenminste evenveel bomen aanwezig zullen zijn als in de huidige toestand.





Ontsluiting en parkeervoorzieningen.

De hoofdontsluiting van het plan gebeurt via de Zoestraat en de Burgemeester van Hooftlaan.

Om de overlast voor de omwonende te minimaliseren wordt dicht bij deze kruising een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, die ca 70% van de nieuwe woningen bereikbaar maakt. De resterende 30% is bereikbaar via de bestaande randwegen (Zoestraat, Merefeltstraat en Lange Kruisweg).

Onder de appartementen-gebouwen komen 2 ondergrondse parkeergarages met ca. 1 parkeerplaats per appartement. Voor bezoekers worden er op maaiveldniveau voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

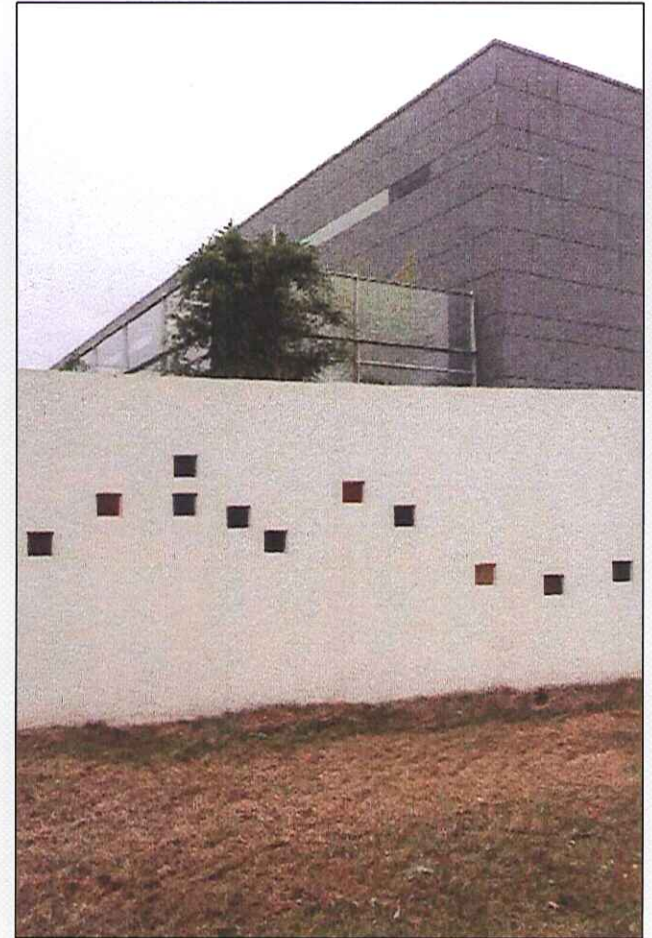
De bungalows worden voorzien van tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen grond (carport of oprit). Een aantal bungalows heeft een inpandige garage. Daarnaast worden er voldoende bezoekers parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. De totale parkeerbalans van het gebied (inclusief de bestaande woningen aan de Zoestraat en Lange Kruisweg) zal voldoen aan de door de gemeente Veldhoven vastgestelde parkeernormen (2002).



referentiebeeld haag



referentiebeeld tuinmuur



referentiebeeld tuinmuur

Erfafscheidingen.

Er is nadrukkelijk voor gekozen om zoveel mogelijk te voorkomen dat zij- en achtertuinen rechtstreeks aan het openbaar gebied grenzen. In het enkele geval waar dit toch voorkomt (met name bij de 2 ellipsvormige woningen) zal de patioafscheiding geïntegreerd worden in het architectonisch ontwerp van de woning en door de bouwkundig aannemer worden gerealiseerd.

Antennebeleid

Eigen antennes dienen dusdanig geplaatst te worden dat ze zoveel mogelijk wegvallen in de omgeving



Voorbeelden van sterke onderlinge samenhang
door materiaal gebruik.



Architectuur.

Omdat de omliggende bebouwing grotendeels bestaat uit tamelijk anonieme rijenwoningen zonder eigen karakter, is het streven om de nieuwe bouwblokken een sterke onderlinge samenhang te geven, waardoor het nieuwbouwplan duidelijk als één geheel zal werken. Dit zal vooral in de materiaalkeuze duidelijk moeten worden. Gedacht wordt aan 2 kleuren baksteen met een sterk eigen karakter.

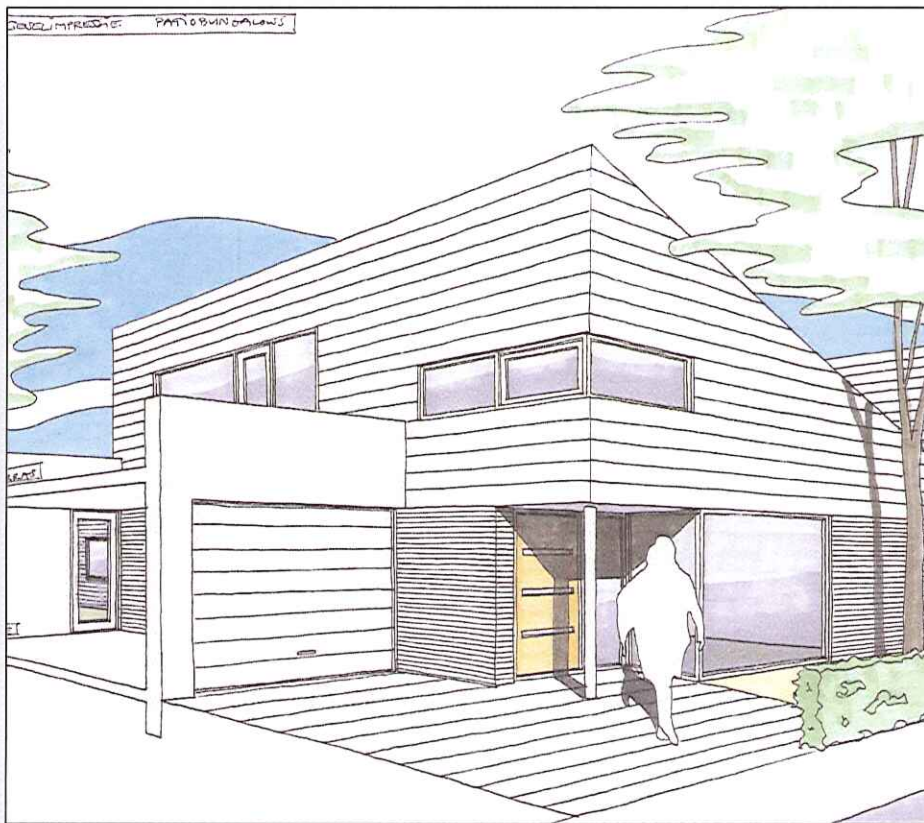




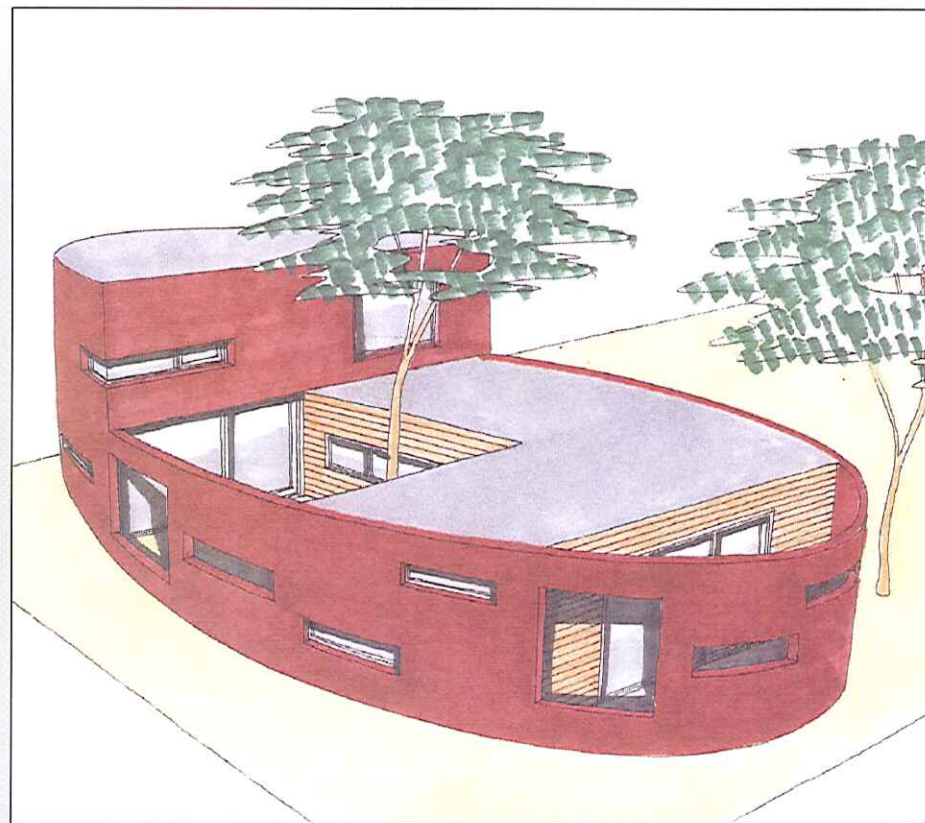
impressie gevels appartementen

Gotenpar

De gevels zullen in 2 sterk contrasterende kleuren worden uitgevoerd (zowel bungalows als appartementen). De balkons zullen overwegend achter het gevelscharm geplaatst worden, in verband met de, op deze locatie gewenste, stedelijke uitstraling.



impressie gevels bungalows



impressie ellipswoning in park

De bungalows zullen worden uitgevoerd met lessenaarkap met de nokrichting haaks op de straat, afgedekt met antraciet kleurige dakpannen. Door de gekozen nokrichting zullen dakkapellen juridisch niet mogelijk zijn en dus ook niet kunnen leiden tot een rommelig beeld.

Via de hoge zijgevel en de voor- en achtergevel zijn er meer dan voldoende mogelijkheden voor een ruime daglichttoetreding.

Door de compacte verkaveling zal het nauwelijks kunnen voorkomen dat bewoners in een later stadium uitbreidingen willen realiseren. Dit zal waarschijnlijk beperk blijven tot het eventueel aanbouwen van een kleine serre in de patio. Aangezien deze niet voor derden zichtbaar zijn zullen deze het beeld niet kunnen verstoren. Bij de architectonische uitwerking wordt een strakke, plastische beeldvorming gewenst. Bij de materiaalkeuze zal rekening worden gehouden met de door de gemeente Veldhoven verstrekte richtlijnen Duurzaam Bouwen.





VAN DEN PAUWERT
ARCHITECTEN BNA

