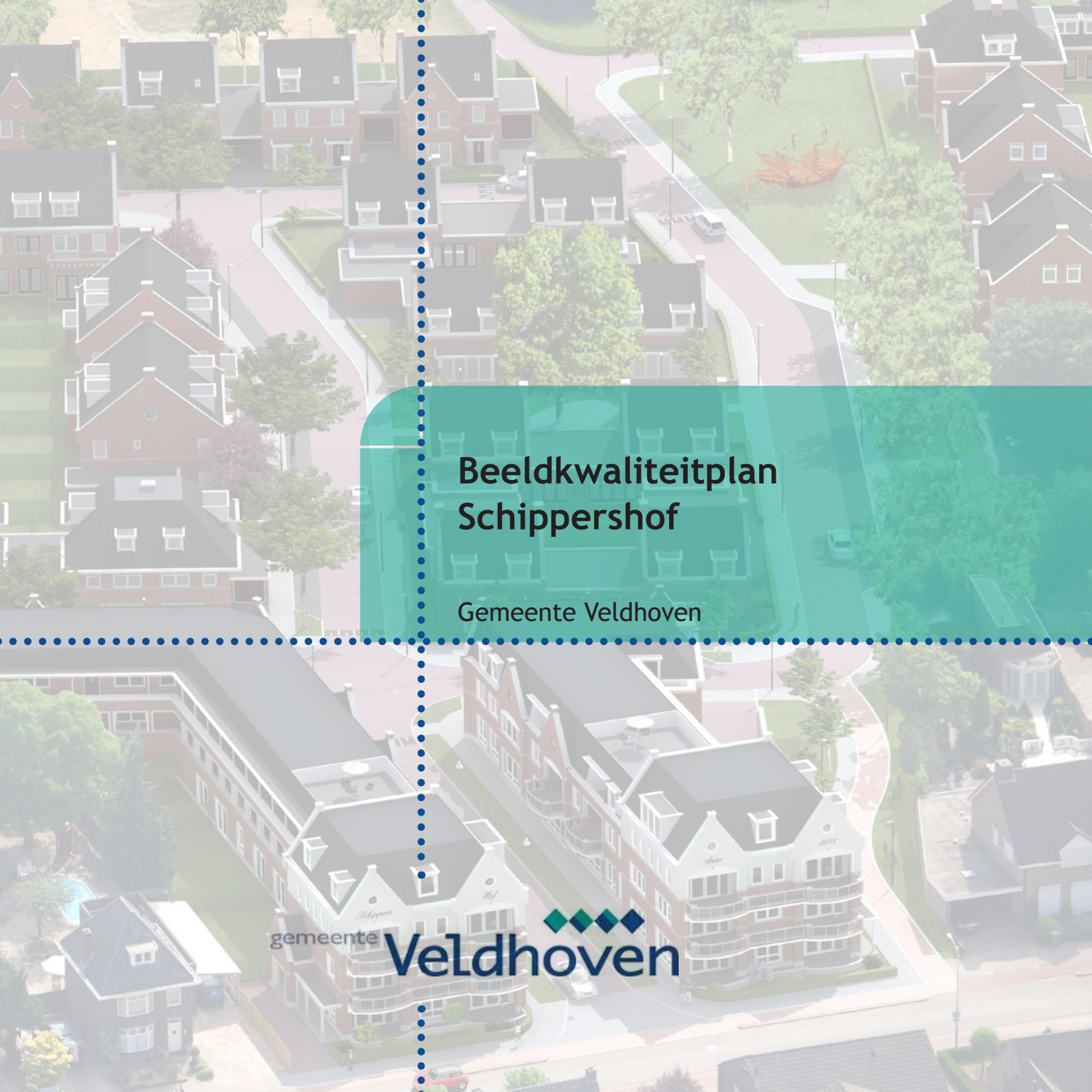


An aerial photograph of a residential neighborhood in Veldhoven, featuring rows of brick houses, a playground with a wooden structure, and a green semi-transparent box with text. A vertical dotted line runs through the center of the image.

Beeldkwaliteitplan Schippershof

Gemeente Veldhoven

Beeldkwaliteitplan Schippershof

Gemeente Veldhoven

Contactgegevens

Gemeente Veldhoven
Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
Tel. 040 258 44 11



Afdeling

Maatschappelijke & Stedelijke Ontwikkeling

Datum

5 oktober 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Verkavelingsplan	9
3	Beeldkwaliteit	17
4	Openbare ruimte	25
5	Visualisatie	27



Ligging plangebied



1 Inleiding

Oliehandel Schippers en de gemeente Veldhoven zijn beide van mening dat verplaatsing van de activiteiten van het bedrijf Schippers naar een bedrijventerrein zeer wenselijk is.

De planlocatie betreft het bedrijfsterrein van Schippers Oliehandel aan de Oude Kerkstraat 42-42A te Oerle, gemeente Veldhoven. De entree van het gebied vormt onderdeel van de lintbebouwing aan de Oude Kerkstraat, het grootste deel van het plangebied ligt hier direct achter, begrensd door de voormalige loop van de Rundgraaf (wordt ter plaatse omgelegd), een weide met boomgaard en de Daalseweg. Het plangebied betreft ongeveer 2 hectare, tot medio 2012 hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden.

Het bedrijf wordt verplaatst naar bedrijventerrein Habraken. Het perceel aan de Oude Kerkstraat 42-42A wordt herbestemd tot woningbouw. Dit woningbouwproject wordt onder de verzamelnaam “Schippershof” ontwikkeld door Schippers Vastgoed bv.

De welstandscommissie en de gemeente hebben inmiddels ingestemd met het definitief ontwerp voor het plangebied. Om de kwaliteit van dit definitieve ontwerp en de architectonische uitwerking ervan ook daadwerkelijk te bereiken is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In dit document wordt achtereenvolgens een toelichting gegeven op het karakter van het plangebied en de directe omgeving, het stedenbouwkundig plan en de handvaten die aangereikt worden om de uiteindelijke beeldkwaliteit te waarborgen.

Tot slot zijn 3D-visualisaties en artist-impressions opgenomen die door de architect zijn gemaakt.



< huidige bebouwing Oude Kerkstraat binnen de kern >



< huidige bebouwing Oude Kerkstraat richting buitengebied >



huidige situatie Akert



huidige situatie Daalseweg



huidige situatie Smidsvuurke

Beschrijving huidige situatie

De Oude Kerkstraat vormt een van de oude hoofdlintstructuren van Oerle. Oerle is één van de vier kerkdorpen, waaruit het stedelijk gebied van Veldhoven is opgebouwd. Het authentieke Oerle (Kerkoerle) is van de vier kerkdorpen wellicht nog het beste leesbaar in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht. Van oorsprong onderscheiden we binnen de structuur van Oerle: Kerkoerle en de gehuchten: Berkt, Hoogeind, Scherpenering, Zittard, Vliet, Toterfout, Halfmijl en Zandoerle. De lintbebouwing in Oerle (Kerkoerle) vormt de ruggengraat van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Binnenkomend vanaf de Heerbaan over de St. Janstraat, maar ook vanuit Wintelre valt de riante groene setting op. Parkachtige tuinen evolueren in ruime villabouw binnen de lintstructuur, onderbroken door de aanwezigheid van vele en omvangrijke groenelementen. De parochiekerk St.-Jan-de-Doper staat extensief op de overgang van de Nieuwe naar de Oude Kerkstraat in het centrum van Kerkoerle. De historische radiaal Oude Kerkstraat kent een verdichte lintbebouwing, waar van oudsher de belangrijkste functies plaatsvonden. Aan dit lint is het plangebied gesitueerd.

De zuidkant van het plan wordt begrensd door de inbreiding rond “de Welle” en de tennisvelden aan het “Smidsvuurke”. Aan de oostzijde bevindt zich vooralsnog een agrarische, landschappelijke structuur met verderop gelegen “De Berkt” en de Vilderstraat. De noordzijde van het plangebied wordt letterlijk begrensd door de Rundgraaf. De Rundgraaf vormt de aanzet tot een groene ader die doorloopt tot aan de wijk “De Polders” aan de noordoostzijde van Veldhoven. Ten noorden van de Rundgraaf is een robuuste groene buffer gedacht totaan het bedrijventerrein Habraken. Voor de locatie betekenen de constatering een zeer grote verscheidenheid aan omgevingstypologieën: achtertuinen van de lintbebouwing, lineaire begrenzingen aan het groen, ruimtelijkheid van aanwezige tennisvelden, de braafheid van een uitbreidingswijk en de “wanorde” van zogenaamde achtergebieden. De authentieke Daalseweg is samen met de Oude Kerkstraat de hoofddrager van het plangebied. Voorgaande betekent als vanzelfsprekend de aanwezigheid van zeer veel verschillende architectonische hoedanigheden en schalen.

Het plangebied aan de Oude Kerkstraat 42-42A is tot 2012 in gebruik als privé-woning en bedrijfsterrein. De verschijningsvorm is een dissonant in de dorpse hoofdstructuur en vraagt om verbetering. Het terrein wordt gebruikt door zwaar materieel en heeft een opslagfunctie. De sanering van het terrein is inmiddels begonnen, hetgeen gaat leiden tot misschien wel de schoonste plek van Veldhoven.



2 Verkavelingsplan

*Een markante kloosterachtige
bouwmassa als nieuwe entree
aan de Oude Kerkstraat vormt de
poort voor het achterliggende hof*

Uitgangspunten

Voor het plan Schippershof is, in nauw overleg met relevante partijen, een aantal heldere uitgangspunten geformuleerd. Belangrijkste partijen waren de gemeente Veldhoven, het waterschap De Dommel en Schippers Oliehandel. De volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:

- de stedenbouwkundige opzet en de architectuur worden qua structuur, morfologie en materialisatie direct aangesloten op en afgeleid van de bestaande dorpskarakteristiek in Oerle: ontwerpen in een klassieke, landschappelijke toon;
- een duidelijke herkenbaarheid van het nieuwe plan aan de Oude Kerkstraat: realiseren van een poortfunctie, die leidt tot een heldere markering;
- respecteren authentieke Daalseweg;
- de Rundgraaf mag zover als nodig overkluisd worden;
- een woningbouwplan dat volkshuisvestelijk voorziet in grote diversiteit;
- doelgroepen zijn: gezinnen, senioren, alleenstaanden, mindervaliden, starters, etc. in verscheidene inkomenscategorieën;
- heldere verankering van het plangebied in de Oude Kerkstraat - Daalseweg - Rundgraaf met een éénduidige leesbare verkavelingstructuur, die bijdraagt aan de samenhang om orde en rust te scheppen op de gegeven locatie;
- richting Vilderstraat/ Berkt twee hoofdontsluitingen van het plangebied realiseren: één wordt gevormd door de Daalseweg, de tweede is nader bepaald;
- aansturen op zowel intensieve als extensieve bebouwing;
- sterk gedefinieerde overgangen openbare ruimte en privé, gesitueerd aan éénduidige routes;
- levensloopbestendig bouwen;
- vitaliteit in brede betekenis in het Oerlese versterken.

Qua hoofdopzet is gekozen voor een markante kloosterachtige invulling als herkenbare, representatieve nieuwe entree aan de Oude Kerkstraat. Deze vervult een poortfunctie voor het achterliggende hof.

Er is een grote verscheidenheid aan woningtypen geïnitieerd: ook realisatie van niet grondgebonden woningen. Het plan bestaat uit 41 appartementen en 53 grondgebonden woningen. Het grondgebonden wonen is verdeeld in: 14 geschakeld vrijstaande woningen, 28 tweekappers, 3 vrijstaande woningen en 8 patiowoningen, inclusief ondersteunende voorzieningen.

Door het realiseren van een ruime openbare speelgelegenheid en een uitlaatrouten voor honden ontstaat een dominante groene structuur aan de Daalseweg.



vogelvlucht impressie van het plan

bron: Laurey Architectural Enterprise

3 Beeldkwaliteit

Doelstelling is om van Schippershof een onderscheidende woonomgeving te maken met een eigen herkenbare uitstraling en identiteit. De beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plan vraagt om een duidelijke regie op het niveau van de architectuur en openbare ruimte. Voor de architectonische vormgeving van de gebouwen geldt primair dat er een duidelijke onderlinge verwantschap zal moeten bestaan tussen de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen, terwijl variaties binnen het thema mogelijk zijn.

Om de hoge ambities ten aanzien van de architectuur en buitenruimte ook daadwerkelijk te bereiken is het beoogde beeld vertaald in het voorliggende beeldkwaliteitskader. Hierin zijn spelregels vastgelegd die in combinatie met het bestemmingsplan het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Dit beeldkwaliteitskader dient daarmee drie doelen:

1. Beleidskader: de gemeente formuleert hiermee haar ambitie voor de sfeer en uitstraling van het plangebied.
2. Ontwerpkader: voor de ontwikkelaars en (landschaps)architecten worden randvoorwaarden gesteld aan de uitwerking en dient de toelichting en verbeelding als inspiratiebron.
3. Toetsingskader: door de welstandscommissie kan het rapport gebruikt worden ter objectieve beoordeling van de bouwinitiatieven.

*Een klassieke benadering
bestaand uit twee hoofdstijlen:
de “pastorij” stijl en
“Hollandsche villa” stijl*

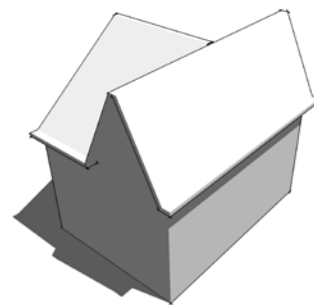
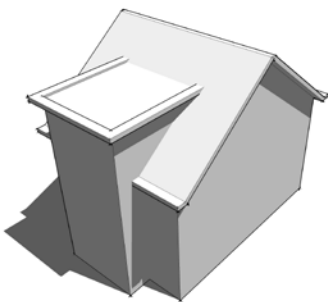
Architectonisch is vanaf het prille begin gedacht in een klassieke benadering. Uiteindelijk is aangestuurd op twee hoofdstijlen:

- een “pastorij” stijl met kopgevels;
- een “Hollandsche villa” stijl met dominante schilddaken.

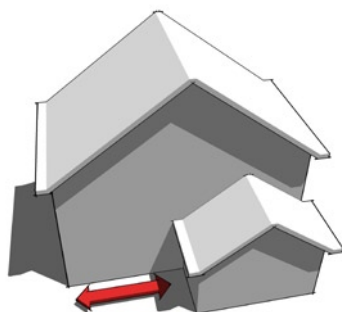
Deze stijlen staan voor een gedetailleerde en hoogwaardige vormgeving. Gezien de variatie in woningtypen en de redelijke omvang van het plan wordt met het toepassen van beide stijlen een zekere mate van diversiteit nagestreefd. Dit beeldkwaliteitskader gaat specifiek in op de verschijningsvorm en uitstraling van de bebouwing in de “pastorij” en “Hollandse villa” stijl. Het biedt daarmee handvatten en inspiratie voor de architectonische uitwerking. In het bestemmingsplan zijn tevens de meetbare begrippen zoals positie op het kavel, goot- en nokhoogte en bebouwingsoppervlakte vastgelegd.

Aangezien ook de erfafscheidingen een grote invloed hebben op het straatbeeld in dit plan, worden hiervoor in de set criteria tevens randvoorwaarden meegegeven.

Beeldkwaliteit



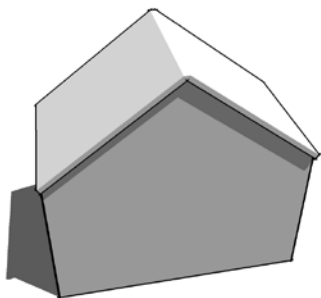
samengestelde bouwmassa's



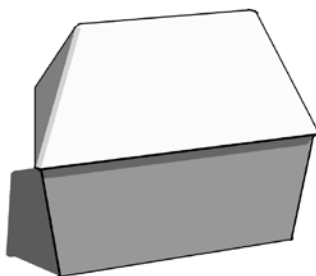
nadrukkelijk achter voorgevelrooilijn



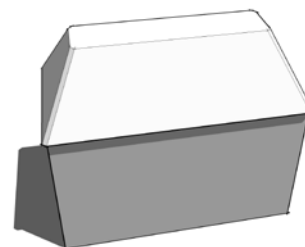
integraal onderdeel van het geheel



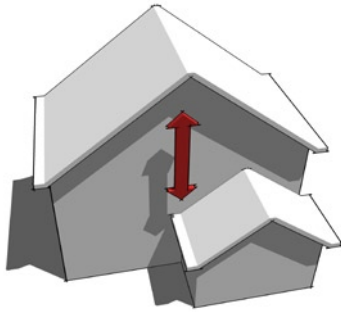
zadeldak



schilddak



afgeknot schilddak



onderscheid hoofd- en bijbouw

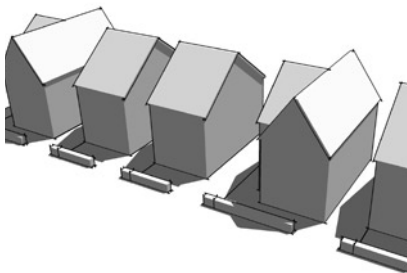
bouwvorm

Hoofdbouwmassa

- Duidelijk onderscheid in bouwvolume hoofdbouw en aan- en bijgebouwen.
- Samengestelde bouwmassa's voor vrijstaande woningen en tweekappers mogelijk.
- Grondgebonden woningen in twee lagen met kap.
- Patiowoningen in één laag met kap.
- Appartementen in twee lagen met kap, aan de zijde Oude Kerkstraat max. drie lagen met kap.

Aan- en bijgebouwen

- Duidelijk onderscheid in bouwvolume hoofdbouw en aan- en bijgebouwen.
- één laag, zowel met plat dak als met kap.
- Aan- en bijgebouwen maken een integraal onderdeel uit van het architectonisch geheel. De criteria op de hierna volgende bladzijden zijn zodoende ook op de aan- en bijgebouwen van toepassing.
- Aan- en bijgebouwen liggen nadrukkelijk achter de voorgevelrooilijn.

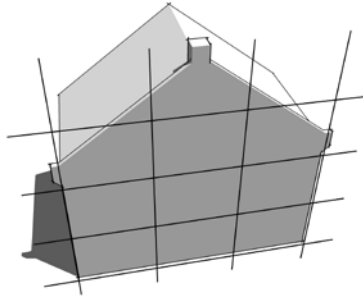


geleding straatwand

Kappen

- Kappen uitgevoerd als zadeldak of schilddak, eventueel afgeknot.
- Voor grondgebonden woningen is zowel een dwarskap (haaks op de straat) als langskap (evenwijdig aan de straat) mogelijk. Maximaal twee grondgebonden vrijstaande woningen op een rij met een langskap, vervolgens dient een dwarskap toegepast te worden ter geleding van de straatwand.
- Voor de appartementenstrook geldt dat een langskap toegepast dient te worden met ook hier na maximaal twee woningen op rij een topgevel met dwarskap, bovendien dienen op de koppen en hoeken tevens topgevels met dwarskappen gerealiseerd te worden ter geleding van de massieve bebouwingswand.
- De appartementenstrook heeft aan zowel de voor- als achterzijde een duidelijk herkenbare kap (een symmetrische kap). Dakkapellen zijn dus als losse, zelfstandige elementen herkenbaar.

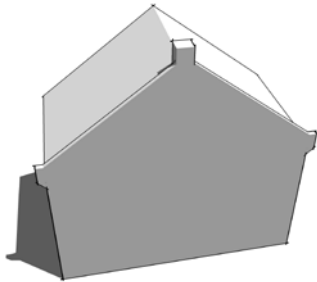
Beeldkwaliteit



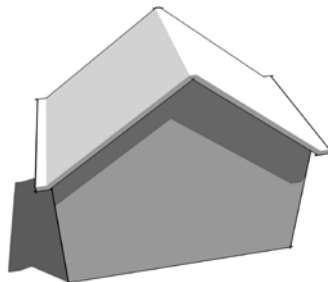
evenwichtige gevelindeling



staande ramen, herkenbare bouwlagen



topgevel



grote overstekken



uitkragend metselwerk ("oor")



decoratieve latei, aanzet- en sluitsteen

gevelopbouw

Gevelindeling

- Evenwichtige gevelindeling waarbij zowel een horizontale als verticale belijning in de gevel voorkomt waarbij geen van beide overheersend is.
- Toepassen van staande ramen.
- Indien ondergeschikt is bijvoorbeeld ook een rond of toograam mogelijk ter verbijzondering.
- Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.
- De woning is te allen tijde gericht op de openbare ruimte, hoekwoningen hebben zodoende een tweezijdige oriëntatie.
- Woningen zijn individueel herkenbaar.



toevoegingen aan de gevel

Plasticiteit

- Toepassen van grote overstek (40 tot 100 cm.) als dakbeëindiging d.m.v. een bakgoot of toepassen van een topgevel.
- Geen schijngevels als topgevel toegestaan: topgevel dient een achterliggende kapconstructie te hebben.
- Geen mastgoot toegestaan.
- Een topgevel in een aaneengesloten gevelwand enkele steendikte(s) naar voren verspringend realiseren.
- Toepassen van een plastische gevel d.m.v. toevoegen van zelfstandige elementen zoals erkers, uitpandige balkons, dakkapellen, uitstekende entreepartij, etc. mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.

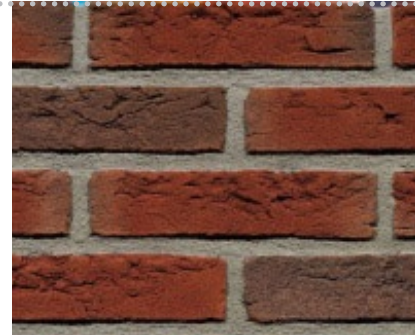


roedenverdeling en rollagen

Detailtering

- De architectuur wordt gekenmerkt door een rijke detaillering.
- Toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk zoals rollagen, speklagen, afwijkende metselverbanden, uitkragend metselwerk bij topgevels (zgn. oren) en metselwerk met reliëf.
- Toepassen van sober maar duidelijk zichtbaar lijstwerk van natuursteen, beton of hout zoals bijv. een sober vormgegeven geprofileerde kroonlijst, sierlijst rond dakkapel, decoratieve latij en draag-, aanzet- en sluitsteen.
- Toepassen van een natuurstenen of betonnen plint/trasraam.
- Toepassen van een gemetselde schoorsteen.
- Toepassen van een roedenverdeling in het raam.

Beeldkwaliteit



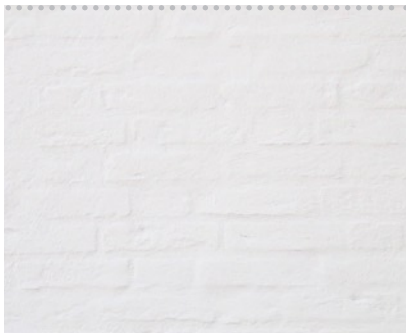
referenties roodbruine baksteen



gebakken, antraciete dakpannen of gelijkwaardig



referentiebeelden erfafscheidingen



referentie gekeimde gevel

Materiaal- en kleurgebruik

Gevel

- Gevels overwegend uit baksteen optrekken.
- Geen strengpers baksteen toegestaan.
- Voor de derde bouwlaag van de appartementenstroken is een gekeimde of gestucte gevel ter geleiding van de bouwmassa mogelijk.
- Geen trespas toepassen.
- Borstweringen van balkons en buitenruimte op maaiveld aan de straatzijde (bij de appartementen) zijn gemetseld.
- Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan.
- Keim- en stucwerk in een zeer lichte tint.
- Schilderwerk in wit of gedekte kleuren.

Dak

- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is niet toegestaan.
- Dakpannen in antraciet.



Erfscheiding

- Op de voorste perceelsgrens (grenzend aan de straat) een lage gemetselde erfscheiding toepassen die integraal onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel dan wel een lage bladhoudende haag aanplanten.
- Bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een gemetselde erfscheiding toepassen die integraal onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel dan wel een bladhoudende haag of gaaswerk met klimplanten realiseren. Aan de noordzijde, grenzend aan de 'zijkanten' wordt een 'dichte' maar groene erfscheiding voorzien.
- Voor achterkanten en zijkanten grenzend aan het buitengebied bij voorkeur toepassen van beplanting als gesloten of half-open erfscheiding om vanuit het landschap zicht te hebben op een verzorgde dorpsrand.

Beeldkwaliteit

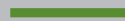


verbeelding principes

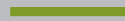
Straatbeeld

In het plan wordt een hoge kwaliteit van het straatbeeld nagestreefd. Het is daarom van belang dat naast een verzorgde en gedetailleerde architectuur geen dissonanten in het straatbeeld voorkomen die afbreuk doen aan de hoge ambitie die in de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving wordt beoogd.

Enkele van de beeldkwaliteitsprincipes die in de voorgaande criteria reeds beschreven staan en de potentie hebben om het straatbeeld negatief te beïnvloeden worden in deze paragraaf nog eens verduidelijkt door middel van de verbeelding op nevenstaande tekening van de specifieke plekken waar zij van toepassing zijn.



Erfafscheiding met groene uitstraling.



Gemetselde muur, hekwerk met klimplanten of bladhoudende haag als erfafscheiding.



Lage muur of bladhoudende haag als erfafscheiding.



Dubbele oriëntatie.



Toepassen van een topgevel met dwarskap als duidelijke beëindiging van de bebouwingswand (koppen) en ter geleiding van de massieve bebouwingswand.

*Referentiebeelden
architectuur*





*Referentiebeelden
architectuur*



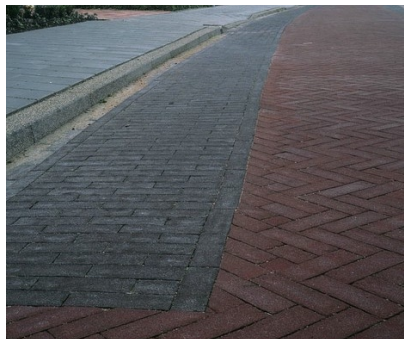




overrijdbare band als scheiding tussen rijbaan en parkeren/voetpad



referenties verlichtingsarmaturen



< bestrating gebakken ^



^ bestrating beton >

4 Openbare ruimte

Verharding

In de openbare ruimte wordt gestreefd naar een zo éénduidig en rustig mogelijk beeld. Om dit te bereiken worden de parkeerplaatsen op het maaiveldniveau van het trottoir gerealiseerd waar ze via een overrijdbare band te bereiken zijn. Hierdoor wordt een slingerende trottoirband voorkomen. Het onderscheid tussen de parkeervakken en het voetpad wordt vervolgens op een subtiele manier aangegeven d.m.v. een donkere kleurnuance t.o.v. de overige bestrating. Hierdoor blijft er ook als er geen auto's in het straatbeeld aanwezig zijn een fraaie samenhangende ruimte over en vallen eventuele oliekkages niet op.

De verharding heeft een rustieke uitstraling en bestaat bij voorkeur uit gebakken straatklinkers cq. betonstraatstenen met een kleurvaste deklaag.



bomen in het gras

Groen

Voor de plantvakken wordt gras of een andere bodembedekker voorgesteld. Als boomsoort wordt gekozen voor maximaal twee verschillende inheemse soorten van de 1e en 2e orde die geen hinder geven voor geparkeerde voertuigen.

Verlichting

De keuze voor het type verlichtingsarmatuur dient aan te sluiten bij de architectonische uitstraling van het geheel, dit kan een authentieke uitvoering zijn dan wel een hedendaagse interpretatie zijn van deze stijl.

Om de rustige, samenhangende sfeer te ondersteunen wordt voorgesteld om één enkele kleur/tint te gebruiken voor alle objecten die in de buitenruimte geplaatst worden. Bij voorkeur is dit antraciet-grijze tint (bijv. RAL 7016).



Meubilair

Mogelijk overig straatmeubilair (bijv. zitelement in de groenstrook) dient eveneens aan te sluiten bij de architectonische uitstraling van het geheel en in de zelfde antraciet-grijze tint uitgevoerd te worden als de verlichting.



impressie van de appartementen

5 Visualisatie

De beelden op deze en de volgende pagina geven een impressie van het beoogde eindbeeld zoals deze middels de beeldkwaliteitscriteria beschreven is.

Bron: Laurey Architectural Enterprise



impressie van de woningen langs de rand van het plangebied



impressies straatbeelden en woningen



impressies straatbeelden en woningen



impressiede groene structuur met speelplek (Daalseweg)



impressies straatbeelden

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a mix of brick houses, some with multiple stories and dormer windows, and others that are smaller. There are green lawns, trees, and a paved road. A semi-transparent green rectangular area is overlaid on the bottom left portion of the image, containing white text. A vertical dotted line runs down the right side of the image, and a horizontal dotted line runs across the middle, intersecting at the top right corner of the green overlay.

Gemeente Veldhoven

Meiveld 1

5501 KA Veldhoven

Tel. 040 258 44 11