

Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek

Onderbouwing stedenbouwkundige uitgangspunten

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke uitgangspunten voor het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp zijn hieronder beschreven.

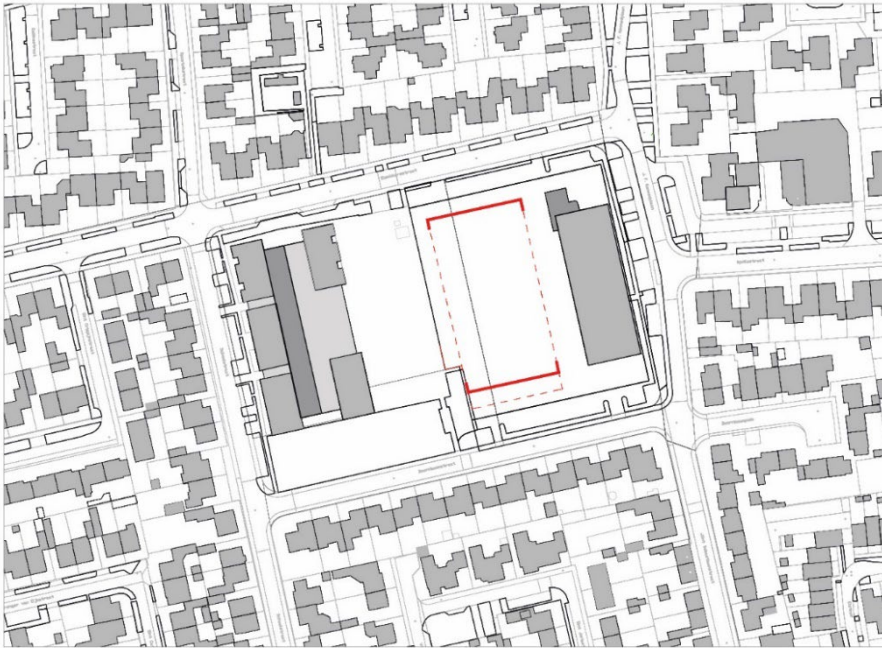
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied/ ruimtelijke context met een combinatie van wonen en maatschappelijke voorzieningen (school, zorg e.d.). aan weerszijden van het plangebied zelf zijn (straks) twee bouwvolumes met een relatief grote korrelgrootte aanwezig (school en woon-zorgcomplex).
- Om het plangebied heen liggen bestaande woningen met een beperkte korrelgrootte (typologie tweekappers en (geschakeld) vrijstaand).
- De enige bebouwing met een grotere korrelgrootte zijn de winkels (supermarkt, notariskantoor en bakker) aan de Apollostraat ten oosten van het plangebied. Deze bebouwing heeft echter nauwelijks relatie met/ invloed op het plangebied.



Afbeelding 1: morfologie bestaande context

Massa en vorm

- Het uitgangspunt op het gebied van massa-opbouw is dat er in de nieuwe ontwikkeling minimaal twee (sub)volumes in het plangebied komen te liggen. In beginsel mag de nieuwe bebouwing bestaan uit één geheel bouwcomplex (bijvoorbeeld verbonden door een ondergrondse parkeervoorziening), maar bovengronds dient het te bestaan uit minimaal twee gescheiden subvolumes.
- Deze opdeling in meerdere volumes is gebaseerd op de passende relatie met de bestaande en de te realiseren volumes (schoolgebouw en woonzorg-complex). Deze twee gebouwen zijn langwerpig van karakter en lopen geheel (of bijna) van de noordelijke rand tot de zuidelijke rand. De nieuwe bebouwing komt hier tussen te liggen. Het is niet wenselijk dat hier drie parallel aan elkaar gelegen, langwerpige volumes komen te liggen. Om die reden hebben de nieuwe volumes een samenhangende vorm, die afwijkt van de bestaande gebouwen.



Afbeelding 2: themakaart 'massa en vorm'

- De nieuwe volumes hoeven echter niet per definitie rechthoekig of vierkant te zijn. L-vormige of haakvormige volumes zijn bijvoorbeeld ook mogelijk.
- De nieuwe volumes zijn in beginsel plat afgedekt, maar een dak met een lichte, eenzijdige helling ('flauw' lessenaarsdak) is ook voorstelbaar.
- Centraal gelegen dient er een open, groene ruimte te worden gecreëerd, die zowel voor de nieuwe als voor de bestaande bebouwing de ruimtelijke (woon)kwaliteit behoudt en tevens kwaliteit toevoegt.



Afbeelding 3: themakaart 'centrale groene ruimte'

Oriëntatie

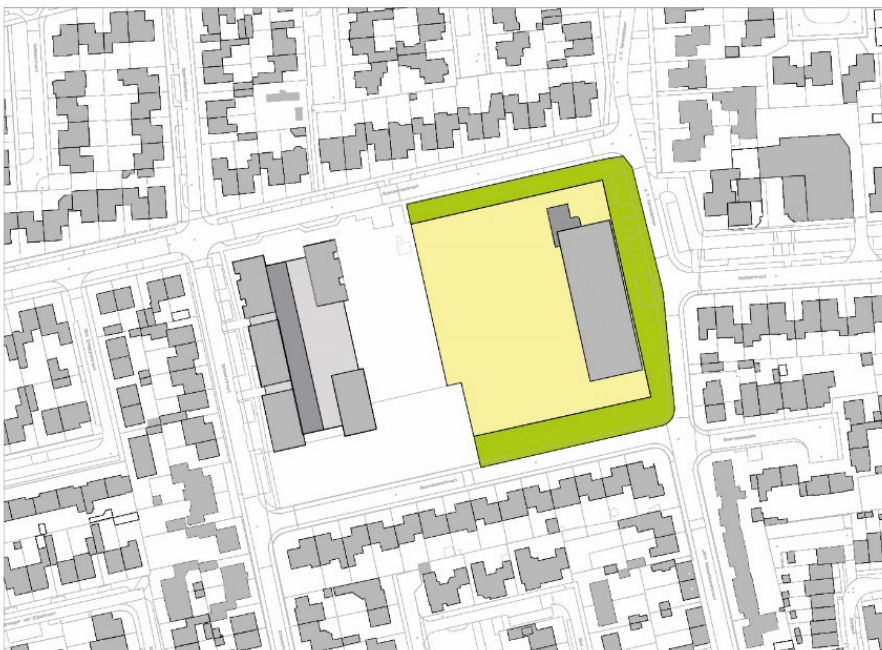
- De bebouwing heeft per definitie een meerzijdige oriëntatie. Met andere woorden: meerdere zijden zijn 'naar buiten gericht'.

- De algehele oriëntatie is mede afhankelijk van de ruimtelijke opzet, waarvoor gekozen wordt. De noord- en zuidzijde van het complex richten zich echter per definitie op het bestaande, groene kader. De nieuwe (sub)volumes dienen in ieder geval op de aanliggende straten (Doornboomstraat en Elsackersstraat) gericht te zijn.



Afbeelding 4: themakaart oriëntatie

- Daarnaast ligt er straks, zoals hierboven beschreven, tussen de nieuwe subvolumes een groene tussenruimte. Naast op het groene kader dienen de subvolumes ook georiënteerd te zijn op deze private, centrale groene ruimte (binnentuin).
- De bebouwing is dus aan minimaal 4 zijden expliciet naar buiten, op het groen gericht (zie bovenstaande afbeelding 4).



Afbeelding 5: themakaart geabstraheerde bestemmingsvlakken in context

Positionering/ rooilijn

- De bestaande school en het nieuwe woonzorggebouw liggen aan de zuidzijde aan dezelfde (rooi)lijn. Aan de noordzijde is het nieuwe woonzorggebouw wat korter en ligt het iets verder terug dan het schoolgebouw. Ondanks dat het vlak met de bestemming Wonen meer ruimte biedt (zie bovenstaande afbeelding 5), is het dan ook niet wenselijk dat de nieuwe bouwvolumes aan de zuidzijde verder vooruitsteken dan de rooilijn van de bestaande school en het te bouwen woonzorggebouw (zie onderstaande afbeelding 6).
- Aan de noordzijde bepaalt de noordelijk kant van het nieuwe woonzorggebouw de wenselijke rooilijn. Conform het bestemmingsplan mag de nieuwe bebouwing in principe ook hier voorbij de aangegeven rooilijn schieten, maar is dat echter niet wenselijk. De in afbeelding 6 aangegeven, wenselijke rooilijn is zowel ruimtelijk-stedenbouwkundig bepaald als met het oog op het creëren van voldoende ruimte om de parkeeropgave op een goede manier op te lossen.



Afbeelding 6: themakaart positionering/ rooilijn

Hoogte

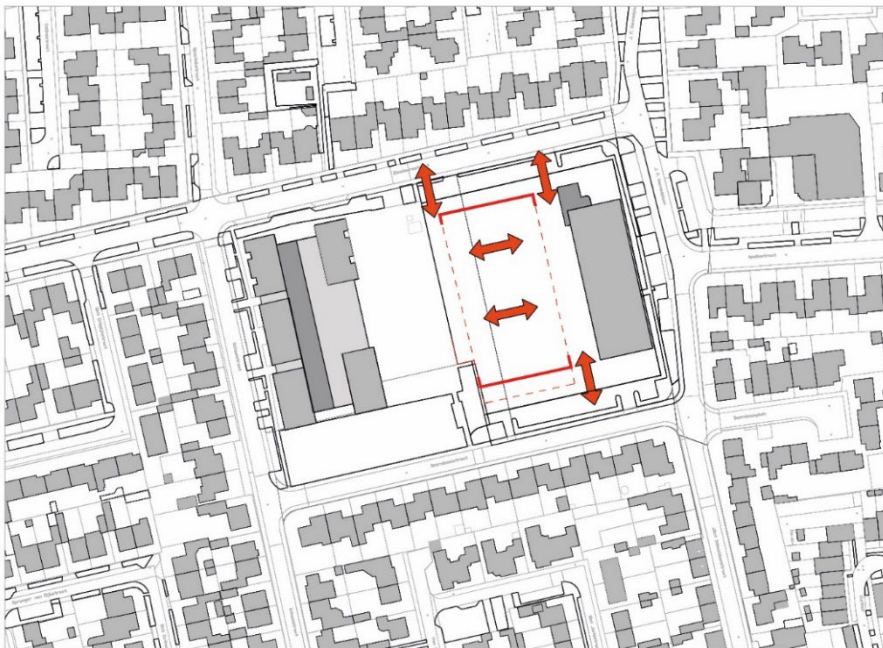
- De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald en bedraagt 12 meter.
- Er is op hoofdlijnen niet echt sprake van hiërarchie binnen het plan. De school of het woonzorggebouw staan qua hiërarchie niet hoger 'op de lijst' dan de nieuwe bebouwing. Dit maakt in beginsel bebouwing van 4 bouwlagen met een plat dak mogelijk. Het bestemmingsplan is hier leidend in, dus een lagere hoogte kan in principe niet afgedwongen worden.
- Er is in beginsel wel behoefte aan diversiteit in de massaopbouw (en dus ook bouwhoogte) van de nieuwe volumes. Om die reden dient er gezocht te worden naar afwisseling in hoogte. Dit verschil hoeft echter niet perse tussen de (sub)volumes plaats te vinden. Hoogteverschillen binnen de volumes zijn ook acceptabel.
- Hoogteverschillen in de volumes aan de beide straatzijden (noord- en zuidzijde, Elsakerstraat en Doornboomstraat) zijn zelfs zeer wenselijk om het, massale, gesloten karakter van deze gevels te beperken.

Karakteristiek en sfeer

- De karakteristiek van het stedenbouwkundige plan dient zoveel mogelijk te worden gebaseerd op het uitgangspunt 'wonen aan het groen'. Hierdoor wordt het plan aan meerdere zijden omringd door groen, hetgeen voor een groot deel de sfeer bepaalt.
- De bebouwing is niet sterk contrasterend, maar juist in harmonie met de bestaande, omliggende/ aansluitende (maatschappelijke) bebouwing en met de groene context.
- In dat licht is baksteenarchitectuur het meest passend, maar uiteraard is ook een combinatie met andere materialen voorstelbaar.
- De meerdere (minimaal twee) nieuwe, eigentijdse (sub)volumes dienen wel samenhangend en consistent te worden vormgegeven.

Routing

- De tussenruimte dient aan beide zijden bereikbaar te zijn voor voetgangers en fietsers. Om die reden is het wenselijk dat er een route (in beginsel alleen een voetpad) in het plan wordt opgenomen, die de gemeenschappelijke, centrale groene ruimte aan het omliggende gebied koppelt. Deze centrale groene ruimte is dus bereikbaar voor omwonenden. Mede hierdoor sluit het nieuwe plan op structuurniveau goed aan op de ruimtelijke context (bestaande buurt et cetera).
- Het is wenselijk dat de centrale, groene ruimte in ieder geval overdag openbaar toegankelijk is.



Afbeelding 7: themakaart routing

Programma van eisen en wensen

Eisen

Stedenbouw

Massa en vorm:

- In beginsel mag de nieuwe bebouwing bestaan uit één geheel bouwcomplex, maar bovengronds dient het gebouw te bestaan uit meerdere (minimaal twee) gescheiden subvolumes.
- Centraal in het plangebied (tussen de subvolumes) dient een open, private groene ruimte te worden gecreëerd.

Oriëntatie

- De bebouwing is aan minimaal 4 zijden expliciet naar buiten/ op groen georiënteerd, waarvan 2 zijden op het bestaande, openbare groene kader en 2 op de private, gemeenschappelijke groene binnenruimte.

Hoogte

- De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald en bedraagt 12 meter.

Architectuur en vormgeving



Afbeelding 8: referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen.

Boven: hoofdkleur in beginsel in het scala (rood)bruin - grijsbruin, eenduidig of met een genuanceerde variatie of (deels) wit keimwerk. Onder: geveldelen: hout en/of hout-vervangend materiaal (houtlook).

Dakvorm

- De (sub)volumes van het nieuwe woningbouwcomplex dienen plat afgedekt te zijn of in de vorm van een dak met een flauwe, eenzijdige helling (flauw lessenaars-dak).

Kleur- en materiaalgebruik

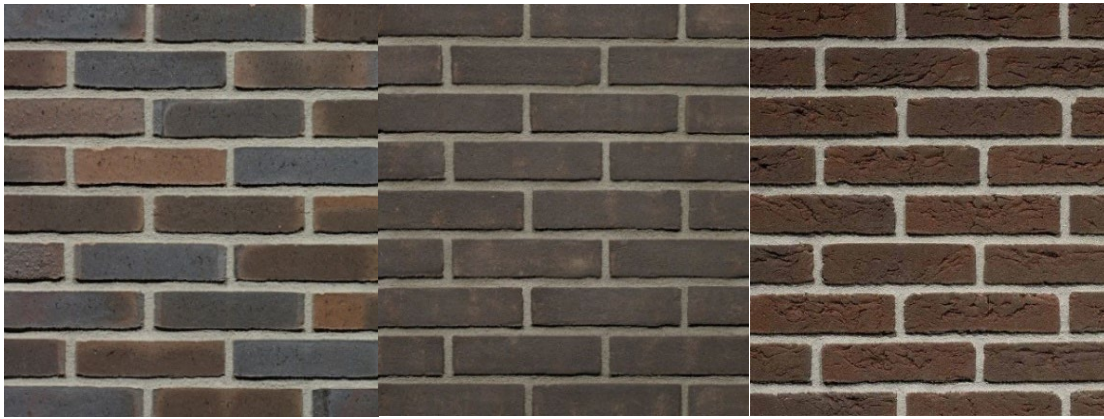
- Het uitgangspunt is baksteenarchitectuur. Er wordt voor het nieuwe gebouw dus aangestuurd op gevels, die in basis bestaan uit metselstenen.
- Hoofdmateriaal: gebakken metselstenen: monochroom of subtiele verschillen in kleur.
- Hoofdkleur: in beginsel in het scala (rood)bruin - grijsbruin, eenduidig of met een harmonische, zeer genuanceerde variatie (donkerder/lichter) of (deels) wit keimwerk.
- Metselstenen in de kleuren geel, beige (zandkleurig), wit met grijze voegen of met té gemêleerde/ té verschillende kleuren zijn per definitie uitgesloten.

Installaties en zonnepanelen

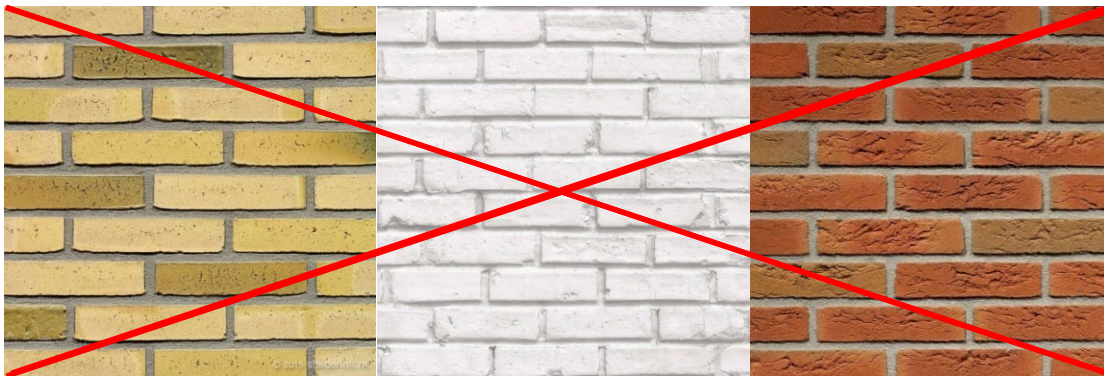
- Het toevoegen van zonnepanelen en andere installaties dient uit het zicht te geschieden.

Bijgebouwen

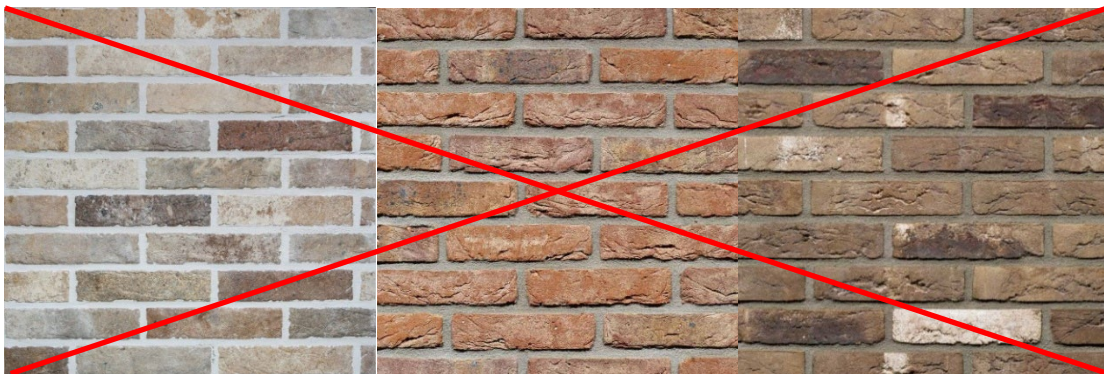
- Alle bijgebouwen dienen in beginsel integraal onderdeel uit te maken van het stedenbouwkundige en architectonische geheel (hoofdgebouw/ subvolumes).



Afbeelding 9: referentiebeelden hoofdmateriaal (metselstenen) akkoord



Afbeelding 10: referentiebeelden hoofdmateriaal (metselstenen geel, beige (zandkleurig), wit met grijze voeg en te rood) per definitie **NIET** akkoord



Afbeelding 11: referentiebeelden hoofdmateriaal (metselstenen, té gemêleerd/ té verschillende kleuren) per definitie **NIET** akkoord

Wensen

Stedenbouw

Massa en volume

- De subvolumes op de locatie zijn samenhangend. Meerdere vormen (vierkant, rechthoekig, L-vormig, haakvormig et cetera) zijn toegestaan.

Karakteristiek en sfeer

- De bebouwing is niet sterk contrasterend, maar juist in harmonie met zichzelf, met de bestaande, omliggende (maatschappelijke) bebouwing en met de groene context.

- De (sub)volumes (minimaal 2) dienen zo samenhangend en consistent mogelijk te worden vormgegeven.

Hoogte

- Het is gewenst dat er diversiteit/ afwisseling aanwezig is in de bouwhoogte tussen of in de verschillende (sub)volumes.
- Hoogteverschillen in de volumes aan de beide straatzijden (noord- en zuidzijde, Elsakkerstraat en Doornboomstraat) zijn zeer gewenst om het, massale, gesloten karakter van deze gevels te beperken.

Positionering

- Het bestemmingsvlak in het bestemmingsvlak is leidend, maar de bebouwing dient bij voorkeur binnen de aangegeven rooilijnen (zie afbeelding 6) te worden gepositioneerd. Dit betekent niet dat men per se op deze lijn moet bouwen; verder naar binnen toe mag eventueel wel, maar naar buiten toe niet.

Routing

- Opnemen in het plan van een route (in beginsel een voetpad), die de gemeenschappelijke, centrale groene ruimte aan het omliggende gebied koppelt.

Architectuur en vormgeving

Gevelkarakteristiek / gevelopbouw

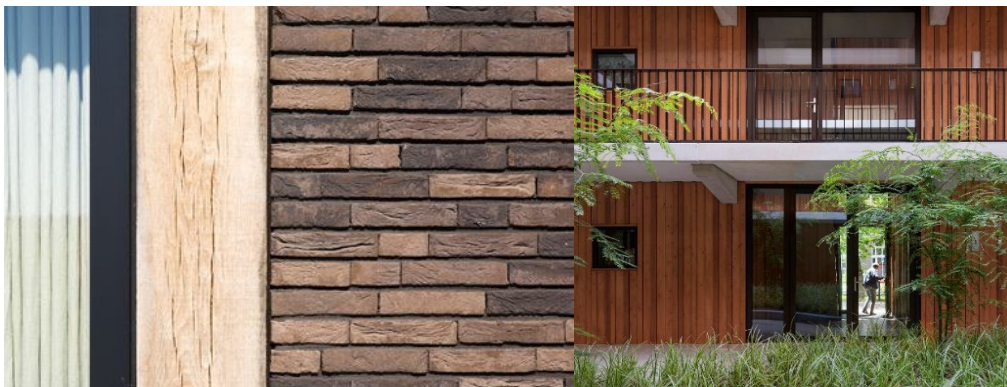
- De gevels kennen een 'genuanceerde variatie' in opzet. Deze variatie in de gevel kan bijvoorbeeld worden bereikt door een verschil in gevelopeningen en/of door iets terugliggende vlakvullingen van hout of hout-vervangend materiaal (houtlook).

Kleur- en materiaalgebruik

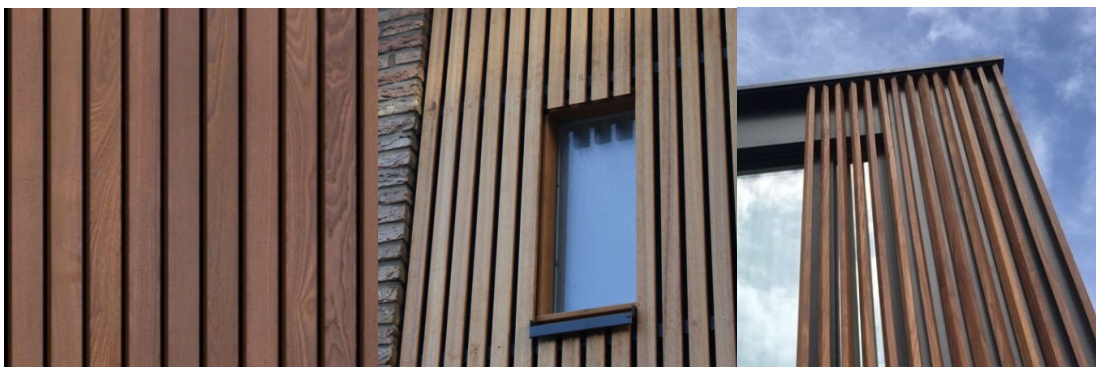
- De subvolumes van het appartementencomplex zijn op elkaar afgestemd en vormen een 'familie van ontwerp'.
- Ondergeschikte geveldelen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout en/of hout-vervangend materiaal (houtlook).
- Kozijnen en deuren zijn in beginsel donker van kleur en in goede afstemming met het hoofdmateriaal (metselstenen en hout), bij voorkeur zwart/ antraciet (zie hieronder staande referentiebeelden).

Detaillering

- De detaillering wordt gevormd door de toepassing van hout/ houtlook en/ of verbijzonderd metselwerk (bijvoorbeeld afwijkend metselverband).
- Samen met onderdelen als bijvoorbeeld betonnen waterslagen/ dorpels bepalen deze details op een gevarieerde wijze het grotere geheel.



Afbeelding 12: referentiebeelden relatie gevelopeningen met het hoofdmateriaal



Afbeelding 13: referentiebeelden materiaal: houten geveldelen

Bijgebouwen

- Indien er eventueel toch 'buiten staande' bijgebouwen noodzakelijk zijn, dienen deze op maximale wijze aan het hoofdgebouw te worden gekoppeld en/of geclusterd.
- Deze mogelijke 'buiten staande' bijgebouwen worden in dat geval uitgevoerd in hetzelfde hout/ houtlook als in de gevels en sluiten daarmee aan op het gebouw.

Private buitenruimte

- In het private binnengebied/ de gemeenschappelijke binnentuin van de toekomstige bewoners dient zoveel mogelijk groen te worden aangelegd.
- Om de inrichting zo groen mogelijk te laten zijn, is er in de private binnentuin sprake van zo min mogelijk verharding. De 'paden' worden zoveel mogelijk geminimaliseerd.
- Er worden zo min mogelijk niveauverschillen toegepast in (de bestrating van) de private buitenruimte.
- De inrichting van de private buitenruimte nodigt uit om te ontmoeten c.q. samen te komen.

Individuele scheidingen openbaar-privé

- Daar waar erfafscheidingen aanwezig zijn, die duidelijk zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimte, dienen deze te bestaan uit lage hagen (max. 1.0 m1).
- Hier geldt dat, zowel vanuit sfeer als vanuit ecologische meerwaarde, inheemse soorten dienen te worden toegepast, bijvoorbeeld hagen van beuk (*Fagus sylvestris*), liguster (*Ligustrum sylvestris*) of veldesdoorn (*Acer campestre*).
- Indien hagen om bepaalde redenen niet mogelijk zijn, mag eventueel worden gekozen voor een alternatief, gevormd door lage, begroeide hekwerken. De hekwerken dienen van hoge kwaliteit te zijn (zwart, gepuntlast, poedercoating).
- Deze hekwerken dienen te worden voorzien van klimplanten van passende soorten.



Afbeelding 14: referentiebeelden van hagen van, liguster (links) en/ of beuk (midden) en van groene erfafscheidingen door toepassing van lage, zwarte metalen hekwerken met klimplanten (rechts).