

# Beeldkwaliteitsplan "Meerstraat"

april 2007



## Inhoudsopgave

### 1. Inleiding

### 2. Het stedenbouwkundige ontwerp van plan "Meerstraat"

- 2.1. De randvoorwaarden
- 2.2. De stedenbouwkundige structuur
- 2.3. De brede school
- 2.4. Typen woningen en parkeren

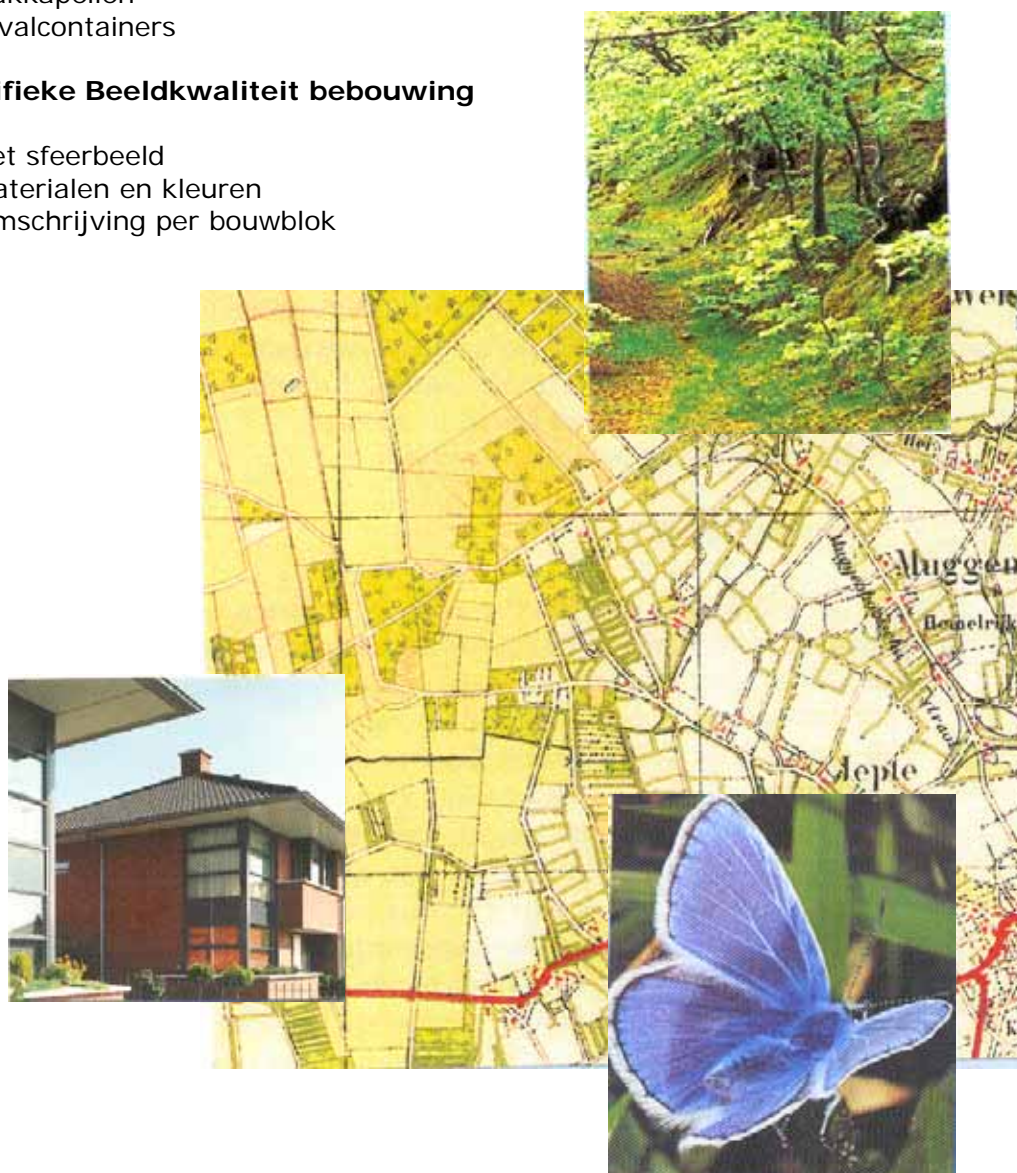
### 3. Beeldkwaliteit openbaar gebied

### 4. Algemene Beeldkwaliteit bebouwing

- 4.1. Oog voor de detail
- 4.2. Hoekoplossingen
- 4.3. Overgang privé-openbaar
- 4.4. Dakkapellen
- 4.5. Afvalcontainers

### 5. Specifieke Beeldkwaliteit bebouwing

- 5.1. Het sfeerbeeld
- 5.2. Materialen en kleuren
- 5.3. Omschrijving per bouwblok



## 1. Inleiding

---

In het noorden van Veldhoven ligt een uitbreidingslocatie voor circa 1250 woningen. In het westelijk en oostelijk deel zijn al 700 woningen gerealiseerd. Het middengedeelte, aan weerszijde van de Meerstraat, betreft de laatste fase van Veldhoven-Noord. In dit gedeelte, fase 3 van het project Noordrand, zullen circa 550 woningen gebouwd worden. Voor dit gedeelte is het Beeldkwaliteitsplan "Meerstraat" opgesteld.

In 2001 is reeds voor het gehele project Noordrand een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan voldoet echter nu niet meer, gezien de aanzienlijke wijzigingen die het stedenbouwkundig plan in fase 3 ondergaan heeft.

Vandaar dat er een nieuw beeldkwaliteitsplan is opgesteld: "Beeldkwaliteitsplan Meerstraat, september 2006".

Dit beeldkwaliteitsplan kan als een aanvulling gezien worden op het uitwerkingsplan "Meerstraat", dat eind 2006 in procedure zal gaan.

Een beeldkwaliteitplan bestaat uit regels en aanbevelingen ter verhoging van de visuele kwaliteit. Daarnaast beoogt het beeldkwaliteitsplan samenhang te bewerkstelligen tussen de veelheid van objecten.

Het beeldkwaliteitplan zal als beleidskader worden vastgesteld door de gemeenteraad waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Op grond van de Woningwet vormt het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor het welstandstoezicht bij de beoordeling van de bouwaanvragen. De bouwplannen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand en dus indirect te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Pas dan kan de bouwvergunning verleend worden.

Fase 3 van het project Noordrand onderscheidt zich van de voorafgaande fases, omdat in dit deelplan het merendeel van de woningen projectmatig ontwikkeld wordt. Meer dan de helft van de woningen wordt gebouwd voor de starters, terwijl fase 1 en 2 zich meer richten op de particuliere zelfbouwers.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de projectontwikkelaars en hun architecten gestimuleerd iets bijzonders op de markt te zetten. En bijzonder hoeft niet tot uitdrukking te komen in een spraakmakende architectuur, maar bijvoorbeeld in detaillering, in woonvorm, in het creëren van bijzondere hoekoplossingen, in het zoeken naar aanleidingen, die maken dat mensen zich thuis voelen op hun nieuwe stek.

Een dergelijke opgave vraagt bijzondere inzet.

Vandaar de aanmoedigende tekst voor de ontwikkelaars van de Meerstraat:

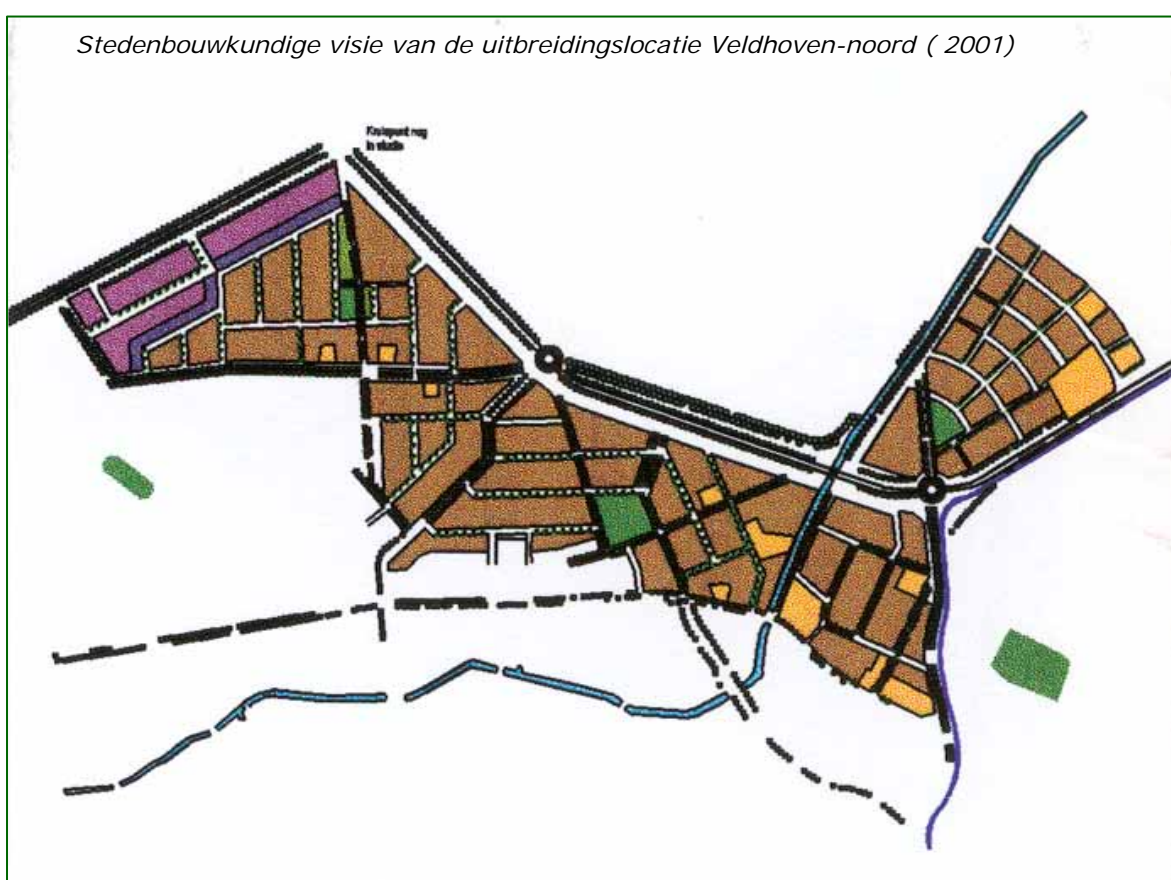
**"Wie springt eruit?"**

## 2. Het stedenbouwkundig ontwerp van plan "Meerstraat"

### 2.1. De randvoorwaarden

De uitbreidingslocatie "Meerstraat" maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige visie, die door bureau Vollmer en Partners in april 2001 is opgesteld. Deze visie betreft het noordelijk uitbreidingsgebied van Veldhoven (project Noordrand). Een van de uitgangspunten voor deze stedenbouwkundige visie betreft het aansluiten van de nieuwbouw op het bestaand bebouwd gebied van Veldhoven en daarbij uit te gaan van de specifieke kenmerken van het landschap. Waardevolle structuren en elementen dienen zo veel mogelijk te worden gehandhaafd en benut.

Het noordelijk uitbreidingsgebied van Veldhoven valt binnen het globale bestemmingsplan Meerhoven. In een Masterplan (Ontwerpbureau Teun Koolhaas Associates febr. 1997) is de hoofdstructuur voor de wijk Meerhoven vastgelegd.



Het plan "Meerstraat" vormt de derde en laatste fase van het project Noordrand. Het programma van eisen voor "Meerstraat" is verwerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp. Het programma van eisen bestaat enerzijds uit numerieke eisen, zoals onder andere het aantal woningen, uitgesplitst in de diverse woning-categorieën met de bijbehorende parkeerplaatsen en het aantal m<sup>2</sup> voor de brede school plus parkeerplaatsen en openbaar groen. Daarnaast bestaat het programma van eisen uit kwalitatieve eisen, die gelden voor bijv. de ruimtelijke beleving en verkeersveiligheid. Tenslotte is het globale bestemmingsplan Meerhoven als randvoorwaardenstellend te beschouwen. Het globale plan geeft de hoofdrichting van de woonstraten aan, beperkt het aantal appartementen en bepaalt dat de bruikbaarheid van het gebied uitsluitend voor woon- en aanverwante doeleinden (onderwijs, welzijn, buurtwinkel, groen, ontsluitingen enz.) is.



Bij het maken van een stedenbouwkundig ontwerp moeten er continue afwegingen gemaakt worden. De hoofdgedachte hierbij moet zijn dat er een wijk gebouwd gaat worden waar het nu en in de toekomst (denk aan onderhoud) fijn wonen is. Zo'n woonwijk of woonbuurt dient veilig te zijn, zowel in verkeerskundig als in sociaal opzicht. Het moet een wijk worden waarin de hoeveelheid rood in verhouding staat tot de hoeveelheid groen. Er moet gelegenheid zijn om te spelen, te ontspannen, te ontmoeten. Een stedenbouwkundige structuur staat er voor jaren. Het plan nu goed neerzetten betekent winst voor later en daarbij wordt niet alleen het geld bedoeld: kwalitatieve winst voor later.

## 2.2. De stedenbouwkundige structuur



### De ontsluitingsstructuur

Ten noorden van het plan loopt de *Meerhovendreef*, de ringweg die het hele woongebied Veldhoven-noord en Meerhoven ontsluit.

De *Hertgang* ontsluit het nieuwe woongebied en takt in het noorden aan op de Meerhovendreef. De Hertgang heeft in dit plandeel een breed profiel vanwege de doorgangsfunctie en de vereiste vrijliggende fietspaden en de eisen die de maximaal toelaatbare geluidsbelasting met zich mee brengt.

De Meerhovendreef heeft via de Traverse in zuidelijke richting een verbinding met de rotonde op de Heerbaan.

De Hertgang heeft in dit plandeel een breed stedenbouwkundig profiel, maar een normaal verkeerskundig profiel voor een gebiedsontsluiting met vrijliggende fietspaden.

Er zal een kortsluiting komen tussen de Hertgang en het *plan Strijpsebaan*, fase 2 van het noordelijk woongebied, zodat dit woongebied aan 2 zijden (Oersebaan en Hertgang) ontsloten zal worden.

Uitgangspunt voor de ontsluitingsstructuur is dat er geen kruispunten voorkomen op de hoofdontsluitingsweg Hertgang. Verder dienen er zo min mogelijk aansluitingen van woonstraten op de Hertgang voor te komen. Dit heeft geresulteerd in een opzet waarbij de woonstraten maar op een beperkt aantal plaatsen aantakken op de Hertgang.

De *Smelen* wordt doorgetrokken richting Hertgang. Vanwege de vereiste goede bereikbaarheid is de brede school gesitueerd aan de Smelen. Vanwege de vereiste goede bereikbaarheid is de brede school gesitueerd aan De Smelen.

#### De stedenbouwkundige structuur

Dwars door het plan "Meerstraat" loopt de ontsluitingsweg Hertgang. De keuze moet gemaakt worden of de Hertgang de scheidingslijn is van twee stedenbouwkundige structuren dan wel de doorsnijding wordt van één samenhangende stedenbouwkundige structuur.

Gekozen is voor de laatste optie. Het plan bestaat uit één samenhangende structuur, om te voorkomen dat de versnippering van de deelgebieden te groot wordt. Het gedeelte van de Meerstraat ten westen van de Hertgang zou dan te zeer op een eiland komen te liggen.

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit gebogen woonstraten, die aan weerszijden van de Hertgang doorlopen. De gebogen vorm volgt logisch uit het bestaande stratenverloop van de ten zuiden gelegen bebouwing aan bijvoorbeeld de Tureluur. Bij gebogen straten verandert het beeld voortdurend; het levert een interessanter en intiemer beeld op dan rechte straten. Het vraagt echter wel een grotere inspanning en meer creativiteit van de architect en de ontwikkelaar/bouwer om ook echt gebogen straatwanden te realiseren.

#### De Groenstructuur

Het project Noordrand is vanuit het bestaande landschap ontworpen; bestaande waardevolle elementen zijn gehandhaafd en zijn bepalend geweest voor de verdere uitwerking van het plan. In het plan "Meerstraat" zijn de Meerstraat met aan weerszijden berkenbomen en de Keelweg, met aan weerszijden eikenbomen, als bestaande elementen in het plan opgenomen.

De Meerstraat zal een fiets- en voetpad worden, waardoor de Brede school een separate toegang heeft voor langzaam verkeer.

Ook de Keelweg wordt een fiets- en wandelroute, en sluit aan op de bestaande langzaam verkeersroutes naar onder andere het Keelpark.

De bestaande groenstructuur van De Dom en De Hertgang worden doorgezet in het nog aan te leggen gedeelte van De Hertgang. In de woonstraten zullen bomen van een derde orde worden geplant.

#### De hondenuitlaatroutes en -terreinen

De hondenuitlaatroute loopt in dit plan langs het Heikantse pad, de Rundgraaf, de Meerhovendreef en de Strijpsebaan.

Een drietal hondenuitlaatterreinen zijn gepland aan de hondenuitlaatroute langs de Meerhovendreef.

### Spelen / verblijven

Uitgangspunt voor dit uitbreidingsplan is om zoveel mogelijk woningen te situeren aan een groenplek(je). Zo'n groenplek zorgt voor ruimtelijke coherentie. In dit plan, waarin een relatief hoog percentage sociale woningbouw opgenomen is, is ontspanning in de ruimte noodzakelijk.

### De Rundgraaf

De Rundgraaf begrenst dit plan in het oosten. Langs de Rundgraaf dient in ieder geval aan een zijde een onderhoudspad van 4 meter te lopen. Aan de overzijde kan dan een pad van 1,5 meter volstaan.

### Wadi's

Langs de Meerhovendreef loopt een wadi, zoals dat in fase 1 en 2 ook het geval is. Op plaatsen waar meer ruimte is zal deze wadi zich verbreden waardoor een bijzondere (vochtige) groenplek ontstaat aan de rand van deze woonwijk.

## **2.3. Brede school**

De Brede school ligt centraal in het plangebied. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen wordt het autoverkeer zoveel mogelijk gescheiden van het fiets- en voetgangersverkeer. De Smelen zorgt voor ontsluiting voor het autoverkeer en de Meerstraat voor het langzaam verkeer. Het wegbrengen en ophalen van de kinderen vereist speciale aandacht. Er is een "kiss and ride"-zone gestitueerd aan de Haas.

De brede school is aan een openbaar park gesitueerd. Langs school loopt een voetgangersroute, die aansluit op de omliggende stedenbouwkundige structuur.

De bebouwing zal uit maximaal 3 bouwlagen bestaan. Het karakter van de Brede school dient uitnodigend te zijn, gericht op de buurt. Hoge hekwerken rondom het gebouw passen dus niet in het gewenste beeld.

De uitstraling dient speels te zijn, geen massale bouw, niet het karakter van een burcht, maar een uitnodigend gebouw.

Aangezien het gebouw veel door kinderen gebruikt wordt, dient aandacht besteed te worden aan de "schaal" van het kind; doorkijkjes op kindniveau, onverwachte plekjes, die uitnodigen tot spelen, een gebouw dat de creativiteit van het kind prikkelt.

Anderzijds doet het gebouw ook ouderen aan te spreken, aangezien ook zij een belangrijke doelgroep zijn.

De aangrenzende woningen zijn, vanwege de sociale veiligheid met de voorzijde naar de Brede school gericht. Bij de situering van de speelplekken dient rekening te worden gehouden met de bezonning. Kille speelplekken, zonder zon dienen te worden voorkomen. Anderzijds, teveel zon vraagt weer om schaduwplekken.

## **2.4. Sociale woningbouw en parkeren**

In het plan "Meerstraat" is getracht een divers woningaanbod te realiseren. Het accent ligt in dit plangebied op de sociale woningbouw. Het deel *sociale woningen*, kleine woningen op een klein perceel, is in dit plan groter dan in vergelijkbare plannen: circa 55% in de Meerstraat ten opzichte van circa 30% in vergelijkbare plannen. Veel sociale woningen betekent ook de komst van veel auto's.

Er is gezocht naar oplossingen waarbij de auto op eigen terrein geparkeerd wordt, bijvoorbeeld parkeren achterom, in een parkeerhof achter de huizen of een privé achterstraat waarbij de parkeerplaatsen in de achtertuinten liggen.

Vast staat dat het parkeren bij een dergelijk groot aantal sociale woningen niet alleen op openbaar gebied gesitueerd kan worden. Straten veranderen dan in parkeerterreinen, waardoor niet het gewenste woonklimaat gerealiseerd kan worden. Vandaar dat het merendeel van de sociale woningen een parkeerplaats op eigen terrein krijgt. Het parkeren van bezoekers zal op openbaar gebied, in de straat, plaatsvinden (0,8 pp per woning uitgaande van een parkeernorm van 1: 1,6 )

Een deel van de sociale woningen is ondergebracht in *woonhoven*. De woningen zijn, zoals in een begijnenhofje, met de voordeur gelegen aan het hof. Parkeren gebeurt buiten het hof.

Daarnaast zijn er nog parkeerhoven aan de achterzijde van de woningen, waarbij de hoven alleen toegankelijk zijn voor de bewoners.



### 3. Beeldkwaliteit openbaar gebied

---

Het openbaar gebied maakt ook deel uit van de sfeer van een wijk. Ook hier zal de inrichting met zorg moeten worden vormgegeven.

Dit betekent zorg voor de keuze van de materialen, het kleurgebruik, de duurzaamheid en voor de detaillering.

Vanwege het duurzame karakter en de mooie uitstraling is voor de rijbanen en de parkeerplaatsen de voorkeur uitgesproken voor gebakken materiaal. Vanuit de gebruiks- en onderhoudsaspecten wordt voor de voetpaden aan betontegels gedacht.

Groen maakt een essentieel onderdeel uit van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. De mate van verwevenheid van groen en bebouwing bepalen mede het karakter van de wijk, met andere woorden, het groen en de bebouwing zijn geïntegreerd ontworpen. Het groen zal bijvoorbeeld in de woonstraten waar veel kleinere huizen staan een bijdrage moeten leveren aan een fijn woonklimaat. De woonstraten zijn plaatselijk uitgebogen zodat meer ruimte ontstaat voor groen.

Voor de nieuwe groenelementen in het plangebied is gekozen voor het concentreren van groen; snippergroen en afschermend groen langs zijpercelen worden in dit plan zo min mogelijk toegepast. Vandaar dat geregeld wordt dat geen gesloten erfafscheidingen mogelijk zijn, indien deze direct aan het voetpad gelegen zijn. Wel is het mogelijk om begroeide gaas- of hekwerken te plaatsen.

Zoals ook gebeurd is in de voorgaande fases van de uitbreidingslocatie Veldhoven-Noord zal ook in het plangebied "Meerstraat" een bijzonder type lichtmast gekozen worden. Vanwege onderhoudsaspecten en de gewenste samenhang zal dit een van de types zijn, die al in een vorige fase geplaatst is.



*Voorbeelden van een erfafscheiding bestaande uit een open constructie*

## 4. Algemene Beeldkwaliteit bebouwing

---

### 4.1 Oog voor detail

De *zorgvuldigheid waarmee de detaillering vormgegeven is*, bepaalt in grote mate de uitstraling van de woning. Eenzelfde ontwerp van een woning kan door een verschillende detaillering een compleet ander karakter krijgen. Zo kunnen in het metselwerk versieringen worden toegepast die onder andere kunnen bestaan uit muizentand op de vleilaag onder de goot en rollagen en vlechtwerken in de zijgevel. Ook het toepassen van kroonlijsten, waarin de goot is opgenomen, zorgen voor een verzorgd geheel. Deze versieringen aan de gevel dienen de architectuur van de woning te versterken. Ook hier geldt: overdaad schaadt.



*Ona voor detail*



*Bijzondere hoekoplossing verhoogt beeldkwaliteit*

### 4.2 Hoekoplossingen

De architectuur van woningen op het hoekpunt van twee straten vraagt bijzondere aandacht. De bedoeling is dat de hoekbebouwing een harmoniërend element vormt in beide straten. *De zijgevel dient dus evenveel aandacht te krijgen als de voorgevel*. In het uitwerkingsplan maakt de bebouwingslijn een sprongetje ter plaatse van de kopgevel, met de opzet om hiermee een creatieve hoekoplossing te stimuleren.



*Accentueren van de hoekwoning door verdraaiing van de nok*

### 4.3 Overgang privé-openbaar

Erfafscheidingen op de overgang privé-openbaar bepalen voor een groot deel het aanzien van de straat. Deze erfafscheidingen dienen in samenhang met de woning ontworpen en uitgevoerd te worden. Aan de voorzijde betekent dat bijvoorbeeld een laag muurtje. Op hoeksituaties is veelal geregeld dat alleen een erfafscheiding van één meter hoog geplaatst mag worden. Indien men een hogere erfafscheiding wenst, dient deze open van karakter te zijn (gaaswerk met evt groenbeplanting), wat te regelen is via een vrijstelling.

De woningen die aan de voorzijde grenzen aan de Hertgang, dienen waar mogelijk voorzien te zijn van een laag muurtje op de overgang van de voortuin en het trottoir.

### 4.4 Dakkapellen

Het dakvlak is mede bepalend voor het aanzicht van de woning. *Extra aandacht voor het ontwerp van de dakkapel is gewenst.* De dakkapellen worden bij voorkeur uitgevoerd met kap of als plat dak met kroonlijst. Grote dakkapellen mogen alleen ontworpen worden als onderdeel van de gevel. Dakdoorvoeren moeten zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden; ze worden in de schoorsteen verwerkt of aan de achterkant geplaatst.



*Extra aandacht voor het ontwerp van een dakkapel is gewenst*

### 4.5 afvalcontainers

Bij de appartementen dient het afval in ondergrondse containers te worden aangeboden.

Bij grondgebonden woningen dient de opstelruimte voor 3 containers geïntegreerd te worden in het ontwerp en dus niet of nauwelijks zichtbaar te zijn vanaf het openbaar gebied. In het geval dat de containers via een achterpad naar het openbaar gebied kunnen worden gereden is deze opstelruimte niet noodzakelijk.

## 5. Specifieke Beeldkwaliteit bebouwing

---

### 5.1 Het sfeerbeeld

Fase 3 van Veldhoven-Noord is de afronding van de wijk De Kelen. Een van de uitgangspunten in de stedenbouwkundige visie is dat de woningen aan dienen te sluiten bij het bestaand woongebied van Veldhoven (De Polders, Heikant en de Kelen). Het merendeel van dit bestaand Veldhovens gebied is traditioneel van karakter.

Geborgenheid, saamhorigheid zijn omschrijvingen die de sfeer in de Meerstraat bepalen. Traditioneel, geen oubolligheid, een menselijke schaal, geen strakke koele architectuur, maar een beeld dat ook nog interessant is voor de volgende generatie.

In de Meerstraat is een groot deel van de woningen sociaal. Het risico hierbij is dat er door het repeterend element van de wooneenheid een massaal beeld ontstaat. Dit zie je vaak in grootschalige bouwprojecten; eentonige bouwblokken, zonder gevoel voor de menselijk maat.

Om dit te voorkomen dient er goed gedetailleerd te worden, dienen er onverwachte hoekjes in het plan te zitten; speelaanleidingen, erkers op hoeken, zoveel mogelijk woningen met kappen, geen harde gesloten gevels en ga zo maar door.

In de "Meerstraat" moet men zich thuis kunnen voelen, geen nummer zijn in een of andere rij woningen, maar de mogelijkheid hebben om je eigen woningen vorm te geven.

### 5.2 materialen en kleuren

Herkenbaarheid van de eigen woning is uitgangspunt. Er dient echter voorkomen te worden dat de wijk een bonte verzameling wordt van individuele dromen. Samenhang tussen de woningen is noodzakelijk om een rustig, evenwichtig straatbeeld te verkrijgen. Om een op elkaar afgestemd geheel te krijgen, is als bindende factor een specifiek kleurgamma voor elk deelgebied vastgelegd, waarin de bebouwing dient te worden uitgevoerd.

Het betreft hier de *kleur van het stenen, het voegwerk en de dakpannen*. Deze kleurregie maakt de wijk herkenbaar en verbetert het oriëntatiegevoel. De bouwer kan op basis van de architectuur van zijn woning, zonder de harmonie van het geheel aan te tasten, binnen de grenzen van een kleurenregie variëren en zich onderscheiden.



Door de kleuren voor te schrijven ontstaat een rustig straatbeeld



In fase 3 (deelgebied aan weerszijden van de Meerstraat) zijn 2 deelgebieden te onderscheiden;

- deelgebied 1 (kavel 410, 419 en 420) sluit aan op de bestaande bouw aan de Kempphaan en de Tureluur ten zuiden van de Smelen;
- deelgebied 2 betreft het overige deel van de bebouwing.

**Deelgebied 1** dient uitgevoerd te worden in de kleuren, die toegepast zijn in de bestaande bouw van de Kempphaan; **een gele steen eventueel gecombineerd met gestuce gevelvlakken, en een antracietkleurig pan**. Referentiesteen en –pan zijn bij de gemeente aanwezig.

**Deelgebied 2** ligt aan weerszijde van de Hertgang. Door de stedenbouwkundige opzet, waarbij de woonstraten in gebogen, verbindende lijnen door het gebied lopen is beoogd om één samenhangend geheel te ontwerpen. Uitgangspunt hierbij is dat fase 3 enerzijds herkenbaar is, een eigen identiteit heeft, maar anderzijds ook dient aan te sluiten bij de omringende bebouwing en dus geen eilandje op zich wordt.

De omringende bestaande bebouwing ten noorden van de Strijpsebaan is uitgevoerd in een rode steen en een rode pan. Een tweetal straten is in een lichtgele steen uitgevoerd. Een aantal woningen heeft wit gestuce delen in de gevel. Het bestaande gebied nabij het Hoornven is uitgevoerd in een rode steen en een antracietkleurige pan.

Om een goede overgang te krijgen tussen deze twee aansluitende woongebieden is voor **deelgebied 2** gekozen voor een **combinatie van een rode steen met witte gestuce vlakken en een rode pan ten westen van de Meerstraat en een rode steen met witgestuce vlakken en een antracietkleurige pan ten oosten van de Meerstraat**.

De rode steen is de verbindende factor voor het hele gebied, de wit gestuce vlakken (op kleine schaal al toegepast ten noorden van de Strijpsebaan) zorgen voor een herkenbaar deelgebied en de rode en antracietkleurige pan geeft een overgang aan van west naar oost. Vooral in de aaneengesloten woningbouw zullen de witte vlakken voor frisse accenten zorgen.

De verhouding wit – rood wordt in principe vrijgelaten en is ter beoordeling van de welstandscommissie. De particuliere woningen (oostzijde plangebied) mogen ook geheel in de rode steen worden uitgevoerd.

Referentiesteen en –pan en een staal van de kleur van het stucwerk zijn bij de gemeente aanwezig.

De kleur van de kozijnen wordt vrijgelaten. Belangrijk is de kleur van de voeg, aangezien deze de uitstraling van een gevel totaal kan veranderen. Vandaar dat ook de voegkleur is voorgeschreven. De kleur van de voeg zal in een later stadium bepaald worden.



*De kleur van de voeg bepaalt mede de kleur van de gevel*



### 5.3 Omschrijving per bouwblok

De algemene beeldkwaliteitseisen gelden voor het hele plangebied. Per bouwblok zijn er daarnaast nog specifieke aandachtspunten:

#### Strijpsebaan:

- 6 particuliere kavels en 1 bestaande woning
- Bebouwingstype A2
- Woningen aan de Strijpsebaan hebben inrit aan de linker zijde van het perceel; woning aan de Vlinder heeft de inrit aan de rechterzijde van het perceel

#### Vlinder:

- 3 particuliere kavels
- Bebouwingstype A2
- Inrit aan de linker zijde van het perceel

#### Libel:

- 11 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B2 / B2 II / C2 / C2II
- Afwisseling in gevelbeeld vereist
- De eindwoningen dienen verbijzonderd te worden
- De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van de woningen versterkt te worden
- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied, dus ook Keelweg, meenemen in ontwerp en uitvoering
  
- 14 aaneengesloten woningen, verdeeld over 2 bouwblokken
- Bebouwingstype E2/E2II
- Variatie in woonblok om massaal effect te voorkomen



*Variatie in nokrichting ter beëindiging*

- 9 woningen, 3 bouwblokken met waar mogelijk een garage
- Geen inrit t.p.v. de zijdelingse perceelsgrens aan zijde Hertgang mogelijk
- Variatie in woonblok om massaal effect te voorkomen
- Bebouwingstype E2/E2II
  
- 15 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B2 /C2

**Buizerd:**

- 14 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B2
- Variatie in woningen om massaal effect te voorkomen

**Hertgang:**

- 7 aaneengesloten woningen
- Bebouwingstype E2 / E2 I / E2 II
- Bijzondere hoekwoningen met eventueel entree in de zijgevel

**Vlinder / Ree**

- 2 x 18 aaneengesloten woningen
- Bebouwingstype E2 /E2II
- Bijzondere hoekwoning aan Hertgang;
- De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van de woningen versterkt te worden



*Gebogen straatwanden geven een steeds veranderend beeld*

## Regenboogven / Eekhoorn: het rotondecluster



*Het rotondecluster 405 en 414: geen strakke bouwblokken, maar een speelse opzet van appartementen in het groen*

De appartementen vormen de entree van de wijk. De gevels gericht op de Meerhovendreef hebben een gesloten karakter, terwijl de andere gevels meer open zijn. De balkons schuiven als laadjes uit de gevels. Om het geheel speels te maken zijn de laadjes bijvoorbeeld verschillend van grootte en eventueel ook van materiaal. Om het geheel niet al te stevig te maken dienen groenelementen deel uit te maken van het ontwerp. Daarnaast wordt gevraagd om een groenontwerp van het terrein ten noorden van de appartementen.

### 14 appartementen verdeeld over twee blokjes van 7 appartementen:

- 2 appartementen per laag met op de bovenste laag penthouse
- Maximale goot- en/of boeihoogte 14,5 meter en maximale bouwhoogte 17,5 meter;
- 4 bouwlagen op plint parkeergarage
- Plint parkeergarage maximaal 1,5 meter hoog
- Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, mogen tot 1,5 meter buiten de bebouwingslijnen worden gebouwd (art.3.3.2.c);
- Parkeren bewoners en bezoek op eigen terrein

### 9 appartementen:

- Maximale goot- en/of boeihoogte 17,5 meter en maximale bouwhoogte 20 meter;
- 5 bouwlagen op plint parkeergarage;
- Plint parkeergarage maximaal 1,5 meter hoog;
- Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, mogen tot 1,5 meter buiten de bebouwingslijnen worden gebouwd (art.3.3.2.c);
- Parkeren bewoners en bezoek op eigen terrein;

20 appartementen verdeeld over twee blokjes van 9 en 11 appartementen:

9 appartementen

- 2 appartementen per laag met op de bovenste laag een penthouse;
- Maximale goot- en/of boeihoogte 17,5 meter en maximale bouwhoogte 20 meter;
- 5 bouwlagen op plint parkeergarage;
- Plint parkeergarage maximaal 1,5 meter hoog;
- Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, mogen tot 1,5 meter buiten de bebouwingslijnen worden gebouwd (art.3.3.2.c);
- Parkeren bewoners en bezoek op eigen terrein,

11 appartementen

- Maximale goot- en/of boeihoogte 14,5 meter en maximale bouwhoogte 17,5 meter;
- 4 bouwlagen op plint parkeergarage;
- Plint parkeergarage maximaal 1,5 meter hoog;
- Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, mogen tot 1,5 meter buiten de bebouwingslijnen worden gebouwd (art.3.3.2.c);
- Parkeren bewoners en bezoek op eigen terrein;

De woningen dienen een statig karakter te hebben, om de entree van Veldhoven te accentueren. De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van de woningen versterkt te worden. De gevels, die 1,5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd zijn, dienen opgesloten te worden door een privéstoepje met een open strook voor beplanting.



*Statige woningen*

- 18 maisonnettes verdeeld over zes clusters van drie woningen in een rond gebogen bouwblok;
- Begane grond seniorenwoning over twee traveeën; verdieping twee woningen over twee lagen
- Vanwege de symetrie tov de Hertgang een geleding maken in de straatwand door de maat van het bouwblok aan het Regenboogven terug laten komen
- Maximale bouwhoogte 10 meter
- Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, mogen tot 1,5 meter buiten de bebouwingslijnen worden gebouwd (art.3.3.2.c)
- Parkeren bewoners en bezoek niet op eigen terrein

- 12 maisonnettes verdeeld over vier clusters van drie woningen in een rond gebogen bouwblok;

- Begane grond seniorenwoning over twee traveeën; verdieping twee woningen over twee lagen.
- Maximale bouwhoogte 10 meter;
- Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, mogen tot 1,5 meter buiten de bebouwingslijnen worden gebouwd (art.3.3.2.c);

- Parkeren bewoners en bezoek niet op eigen terrein;

**Smelen / Hertgang / Patrijs:**

- 15 appartementen en 14 grondgebonden woningen
- Deze cluster dient aan te sluiten bij de bestaande bouw aan de Kemphaan. De opzet is vergelijkbaar
- De appartementen zijn 3 lagen hoog; maximale bebouwingshoogte is 10 meter
- De woningen zijn van het E2 type
- Woningen met kap naast appartementen van 3 lagen hoog
- Aangezien het een groot bouwblok betreft dient gewaakt te worden voor massaliteit
- De grondgebonden woningen krijgen een parkeerplaats op het achterrein
- De appartementen krijgen een carport op het achterterrein
- Daarnaast dienen er nog bezoekersparkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd te worden

**Smelen / Haas / Ree**

- 58 grondgebonden woningen met een parkeerhof
- Parkeren bewoners en bezoek op het parkeerhof
- Gesloten bouwblok met accenten op de hoeken
- Alzijdige woningen, geen gesloten zijgevels
- Geen massief bouwblok, maar met speelse elementen
- Samenhang met bebouwing aan de overzijde





*Straatwand met speelse elementen*



*Op het achterterrein bevindt zich een privé parkeerplein*



*Gesloten bouwblok met het accent op de hoekbebouwing*

### Smelen noord:

- 3 halfvrijstaande woningen
- In samenhang met de naastgelegen woningen ontwerpen
  
- 11 aaneen gebouwde projectwoningen
- Bebouwingtype E2
- Bijzondere hoekwoning
- In samenhang ontwerpen met de naastgelegen woningen



*Bijzondere woningen zorgen voor een opvallende staatwand aan het park*

### Smelen-zuid:

- 10 tweekappers
- Bijzondere woningen gericht op het park en de brede school;
- Variatie in gevelbeeld; niet 5 keer hetzelfde bouwblok.
  
- 20 aaneengesloten woningen
- Bebouwingstype E2/ E2I / E2II
- In samenhang ontwerpen met de woningen aan de overzijde van de Smelen
- De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van de voorgevel versterkt te worden
- Gevels die 1.5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd zijn, opsluiten met privé stoepje met groenstrookje tegen gevel voor beplanting
  
- 2 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B2
  
- 12 woningen
- Bebouwingstype E2/ E2II
- De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van de voorgevel versterkt te worden
- Gevels die 1.5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd zijn, opsluiten met privé stoepje met groenstrookje tegen gevel voor beplanting

### Ree:

- 24 appartementen, verdeeld over 2 bouwblokken
- Parkeren bewoners in de half verdiepte parkeergarage
  
- 54 hofwoningen
- Entrees van de woningen zijn gelegen aan het hof, hof is autovrij
- Parkeren op eigen terrein en parkeerzone aan de overzijde
- Entreewoningen bestaan uit begane grond met entree, wonen en buitenruimte op verdieping
- Hofwoningen hebben een kap, type E2

- De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van het plan versterkt te worden
- Gevels die 1.5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd zijn, opsluiten met privé stoepje met groenstrookje tegen gevel voor beplanting
- 2 vrijstaande woningen en 2 woningen type 2 onder 1 kap
- Bebouwingstype A2/ A2II en B2
- In samenhang ontwerpen met woningen aan de overzijde van het groen

#### Meerstraat:

- 8 aaneengesloten projectwoningen
- Bebouwingstype E2 / E2 II
- Bijzondere hoekwoning met de entree in de zijgevel
- Parkeren bewoners op achterterrein,
- Buurtwinkel met 3 appartementen op de verdieping
- Gezien de afwijkende bestemming is hiet ook afwijkend materiaalgebruik mogelijk
- Parkeren en laden en lossen op eigen terrein

#### Smelen / Vos

- 44 aaneengesloten grondgebonden woningen
- Bebouwingstype E1
- De gebogen lijn van de straat dient door de opzet van de woningen versterkt te worden
- Parkeren voor bewoners op eigen terrein



*Straatwand volgt gebogen straat*

- 2 particuliere kavels
- Bebouwingstype A2
- In samenhang ontwerpen met woningen aan de overzijde van het groen

#### Tureluur

- 12 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B2/B2II en C2/C2II

#### Egel:

- 8 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B2/B2II en C2/C2II
- 9 halfvrijstaande woningen
- Bebouwingstype B1 / B2 / C1 / C2

**Vos / Ree / Smelen / St Jorisstraat**

- Particuliere kavels
- Samenhang tussen de particuliere woningen is zeer gewenst. De welstandscommissie zal hier met nadruk naar kijken.



