

Hoofdstuk 4 uit bestemmingsplan Rosep: Beeldkwaliteitsplan Rosep

4. BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk worden richtlijnen gegeven voor de vormgeving en inrichting van het plangebied. Deze richtlijnen zijn afgestemd op het beeldkwaliteitsplan van de naastliggende wijk Pegbroeken. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als middel om het volgende te bereiken:

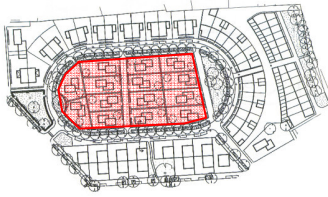
- een duidelijke ruimtelijke opbouw van de buurt met een sterke samenhang tussen de verschillende onderdelen en met de omliggende wijk Pegbroeken;
- aansluiten op het eigen karakter van de wijk Pegbroeken ten opzichte van de rest van Veldhoven;
- een zichtbare esthetische kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimten in het plangebied van de Rosep.

De nieuwe buurt ligt tegen de wijk Pegbroeken aan. De buurt moet aansluiten bij het kleinschalige karakter van deze wijk. Dit landelijke, kleinschalige karakter is terug te vinden in o.a. het toepassen van kappen en de informele inrichting van het openbaar gebied. Kleinschalige elementen, zoals erkers en balkons zijn goed inpasbaar. Dit landelijke en kleinschalige karakter dient op een eigentijdse wijze te worden vormgegeven.

De vorm van de atletiekbaan als structuurdrager van de buurt, de samenhang in de openbare ruimte en de éénheid in architectuur van de woningen zorgen voor een sterk samenhangend beeld in de buurt. Hierop zijn echter ook uitzonderingen noodzakelijk, waardoor er accenten binnen de buurt ontstaan en de aantrekkelijkheid van het totaalbeeld versterkt wordt.

Eén van de accenten wordt gevormd door de koppen van bouwstroken. Op de koppen wordt een afwijkend woningtype toegepast of vindt verbijzondering van de woning plaats door het toepassen van afwijkende entreepartij, erkers en serres.

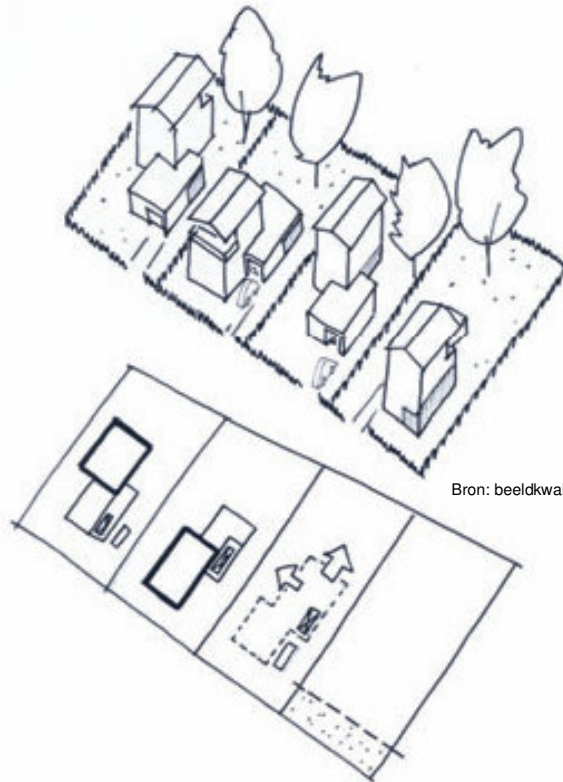
De meeste woningen zijn voorzien van twee lagen met een kap. De uitzondering wordt gevormd door de woningen in het middengebied. In het middengebied is vanwege het gewenste verticale effect een woning met een ranke opbouw met kap en een breed basement toegepast. Het toepassen van een kap onderstreept het landelijk karakter van de wijk.



Vrijstaande woningen binnenruimte

4.1. Beeldkwaliteit vrijstaande woningen

De vrije kavels vormen de groene binnenruimte van het plan, waarbij de uitstraling van een tuinenmilieu centraal staat. De kavels worden omzoomd met hagen. De woningen kunnen worden bereikt vanaf twee brede paden, op de paden kan worden geparkeerd. Het parkeren voor de bewoners vindt plaats op eigen erf. Iedere woning heeft een garage met daarvoor een opstelkans voor één auto.

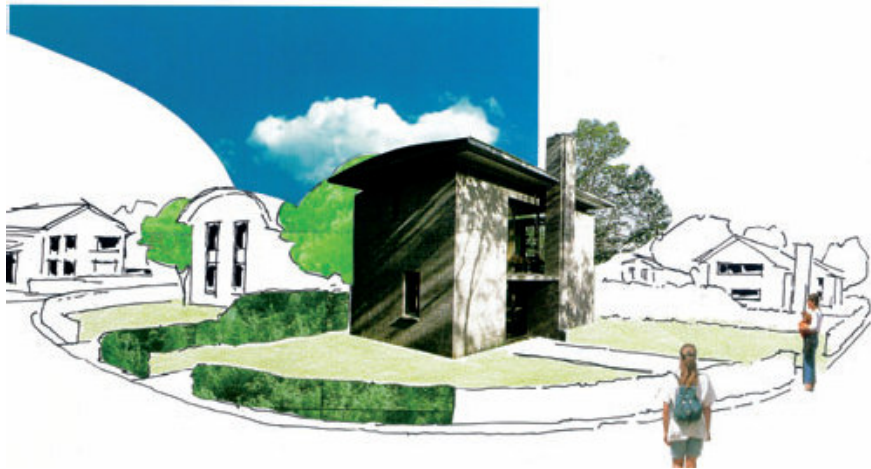


Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

De positie van de woning is excentrisch op de kavel. De voortuindiepte is minimaal 3,5 meter en maximaal 10 meter. De zijdelingse vrije ruimte is alleen aan de straatzijde van de vastgelegd. Hier moet het hoofdgebouw minimaal 2,5 meter uit de erfgrans worden geplaatst, dit in verband met de kroonprojectie van de bomen langs de ringstraat. De gemiddelde kaveloppervlakte varieert van 450 tot 525 m².

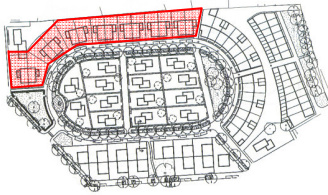
De woning is enerzijds georiënteerd op de voorzijde van de kavel, anderzijds op de tuinzijde. Hier is een transparant gevelbeeld goed voorstelbaar, waardoor 'groene' uitzichten vanuit en door de woningen mogelijk worden. De positie van de entree tot de woning is niet nader bepaald.

Er wordt uitgegaan van vrijstaande woningen met een rijzig bouwvolume. Het 'tuinhuis in de boomgaard' is hier als aansprekend thema van toepassing. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van maximaal 6 m en een bebouwingshoogte van maximaal 8 m. Hierin zijn twee volledige bouwlagen en woonruimte in de kap onder te brengen. De hoofdmassa van de woningen wordt met een lichtbruine steen gematerialiseerd. De architectonische accenten voor bijvoorbeeld serre's, portico's en loggia's zijn in metselwerk, hout, staal en glas uitgevoerd. Het dak wordt bekleed met zwarte pannen.



Beeldimpressie vrijstaande woningen

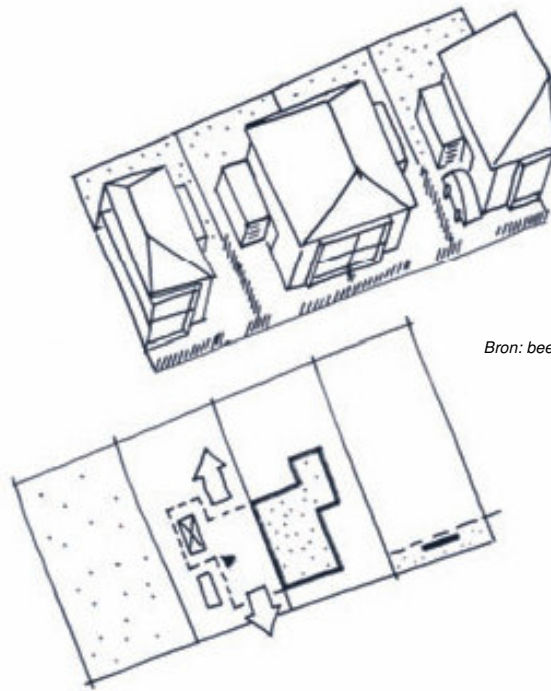
Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo



Geschakelde woningen

4.2. Beeldkwaliteit geschakelde tweekappers

De geschakelde tweekappers liggen aan de noordzijde van het plangebied en vormen samen met de herenhuizen en de dubbel georiënteerde woningen de omlijsting van het centrale groene midden. De woningen zijn bereikbaar vanaf de ringstraat. De woningen zijn uitgerust met een garage. Daarbij is er de mogelijkheid een auto voor deze garage op te stellen. Het overige parkeren voor bezoekers vindt plaats in het openbaar profiel van de ringstraat.



Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

De woning staat aan de straat en heeft een klassieke opstelling met voor- en achtertuin. De voortuindiepte bedraagt ca. drie meter en is als vaste waarde opgenomen. De woningen zijn gesitueerd in een doorlopende rooilijn. De zijdelingse vrije ruimte bedraagt 1,2 meter en maakt het benaderen van de achtertuin mogelijk. Het gemiddelde kaveloppervlak is 275 m².

De woningen zijn zowel georiënteerd op de ringstraat en het groene midden als op de tuinzijde. Vanuit de woonkamer ontstaat een zicht op de tuin welke grenst aan diepe -soms nog agrarische- percelen aan de Nieuwstraat. De entree tot de woning is gelegen aan de zijgevel aan de zijde van de garage en de opstel mogelijkheid voor een tweede auto.

Het architectonisch thema is de met een zadeldak uitgevoerde tweekapper. Bij deze woningen worden traditionele materialen toegepast. Het gebruikte materiaal bestaat uit een licht zandkleurige baksteen en

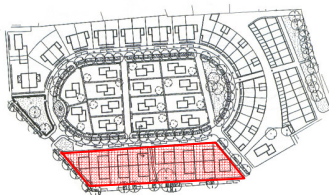
rode dakpannen. De architectonische details als dakoverstek, dakkapel en erkers zijn uitgevoerd in metselwerk, hout en glas. De bouwhoogte is twee lagen met een zadelkap.

In het gevelbeeld is een geleding van belang. Het toepassen van raampartijen in horizontale richting en dakoverstekken zorgt voor het benadrukken van de lange ronde vorm en brengt eenheid in het ruimtelijk beeld.

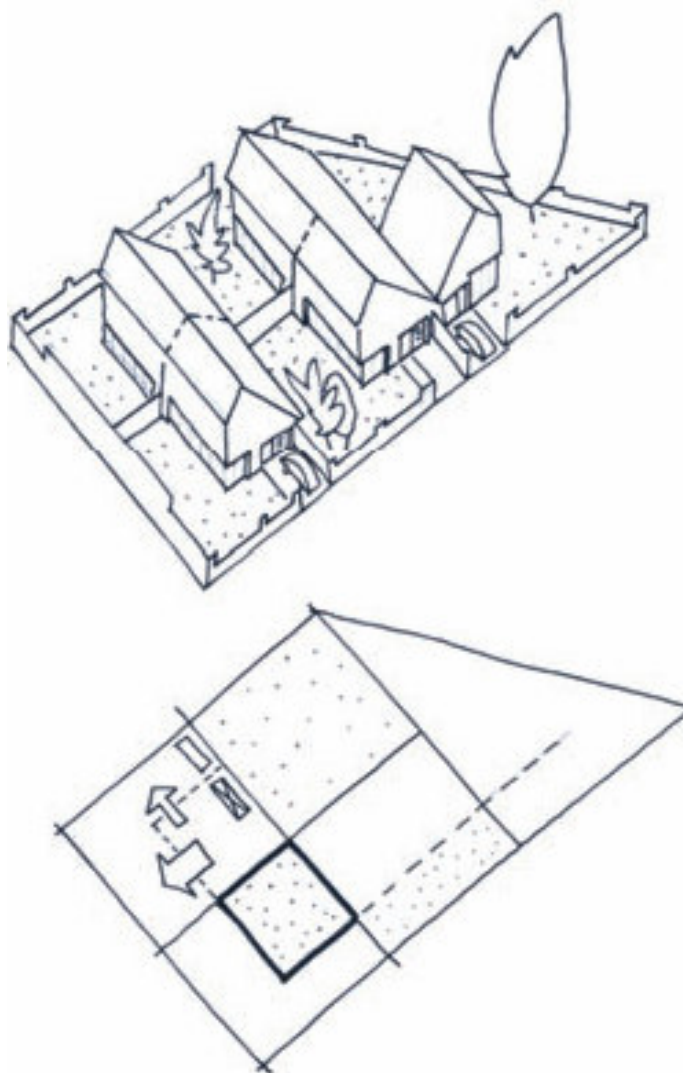
Door de aanplant van hagen in de voortuin ontstaat een zorgvuldige en rustige overgang naar het openbaar gebied.

4.3. Beeldkwaliteit zijtuinwoningen

De dubbel georiënteerde woningen vormen een smalle bebouwde rug, die gelegen is tussen de Keersop en de ringstraat. Het parkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein. Iedere woning heeft een inpandige garage en een opstel­mogelijkheid in de buitenruimte.



Zijtuinwoningen



Het principe van de zijtuinwoningen

Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

Het parkeren voor bezoekers is voorzien in het openbaar profiel.

De woningen staan rug aan rug geschakeld, waardoor de woning op het achterdeel van de kavel ligt. De woning grenst aan één zijde aan de naburige kavel waardoor een open voortuin en een meer besloten zijtuin ontstaat. Het is hier niet toegestaan bijgebouwen te plaatsen, behoudens vergunningvrije gebouwen. De kavel heeft een omvang van circa 270 m².

De woning heeft vanwege zijn schakeling en ligging op de kavel een specifieke en onderscheidende oriëntatie. De verblijfsruimten op de begane grond zijn gericht op de voor- en zijtuin, de verblijfsruimten op de verdieping oriënteren zich naar het centrale midden, danwel op de straat. De entree van de woning is voorzien naast de inpandige garage. Zo kan een zo groot mogelijk deel van de woning op de straat georiënteerd zijn en kan de zijtuin worden behouden als meer besloten privéruimte.

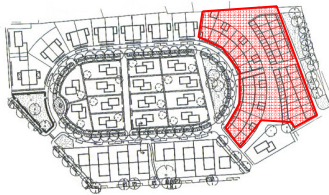


*Beeldimpressie zijtuinwoningen
Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

Het architectonisch thema hier is de realisatie van een 'optisch' vrijstaande woning, waarbij door de achterwaartse schakeling en het toepassen van een dwarskap een extreme diepte en slankheid van het gebouw kan worden bereikt. De royale tussenruimte tussen de bouwvolumes geeft voldoende zekerheid voor een kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking.

De hoogte van de woning is twee lagen met een asymmetrische of symmetrische kap. Bij de keuze van de kapvorm moet in ieder geval toereikende bezonning van de zijtuinen worden gegarandeerd. Ook hier wordt de licht zandkleurige metselsteen en de roodkleurige dakpan toegepast. De tuinmuurtjes zijn in dezelfde steen uitgevoerd als de gevelsteen.

De architectonische details als dakoverstek en erkers zijn uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.



Herenhuizen

De eindwoningen vormen accenten in deze strook. Deze zijn gedraaid ten opzichte van de dubbele, rug-aan-rugwoningen en oriënteren zich naar de kopse zijden van de zone zijtuinwoningen. Op deze wijze wordt de relatie met de bebouwde omgeving versterkt. Bij de toepassing van tuinmuren dient met de situering naar de openbare ruimte, vanwege de hoekligging en de relatie met de omliggende woningen, rekening te worden gehouden met de vormgeving en hoogte.

4.4. Beeldkwaliteit herenhuizen in een rij

De luxe herenhuizen in een rij liggen in het oostelijk deel van het gebied. Het betreft hier twee rijen woningen, één rij vormt een deel van de omlijsting van het centrale middengebied en de andere rij ligt aan Het Schoor en vormt zo de overgang naar het bestaande stedelijke gebied. De bewoners dienen voor het parkeren van de auto gebruik te maken van een achterstraat. Deze straat leidt naar de op de achterzijde van de kavel gelegen garage / carport en opstelmogelijkheid. Bezoekers parkeren in de ringstraat en Het Schoor.

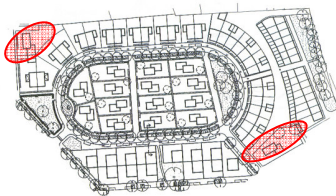
De woningen staan in een rij langs de straat. De woningen aan Het Schoor sluiten aan bij het bestaande straatprofiel in de wijk. De woningen aan de ringstraat vormen een krachtige en gebogen wand.

De oriëntatie van beide bouwstroken is gericht op de straat. Aan de achterzijde ligt de beschutte en intieme privétuin. Aan Het Schoor kijken de bewoners uit op een groenstrook waarin bestaande bomen worden gehandhaafd of indien nodig vervangen door vergelijkbare exemplaren. Aan de ringstraat kijken de bewoners uit over een open groenvoorziening in het centrale midden.

Het thema, dat met name aan de ringstraat vorm krijgt, is de crescent, oftewel een statige gebogen en gesloten bebouwingswand die de buitenruimte éénduidig begrenst. De woningen zijn verbijzonderd door de plaatsing van een erker over twee bouwlagen. De eindwoningen krijgen een accent door het toepassen van een afwijkende entreepartij. De entree is gesitueerd aan de zijkant van het huis. Aan de voorzijde van de woning kan zo bijvoorbeeld een brede woonkamer of zijkamer worden ondergebracht. De hoogte van de woningen is twee lagen met een kap, waarbij de woningen aan de ringstraat per twee woningen een gezamenlijke opgetrokken topgevel met een dwarskap hebben en de woningen aan Het Schoor een langskap. Ten aanzien van de herenhuizen in de crescent geldt dat qua vorm aansluiting gezocht wordt bij de zijtuinwoningen en de geschakelde tweekappers, met dien verstande dat de gevels hier echter bruin zijn, waarbij gele accenten kunnen voorkomen. De gebakken dakpannen zijn zwart/antraciet. Voor de woningen aan de Schoor wordt gekozen voor een bruine metselsteen en een zwarte gebakken dakpan. Door het toepassen van een dakoverstek kan een meer logische overgang naar de bestaande wijk



Beeldimpressie herenhuizen in een rij
 Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo



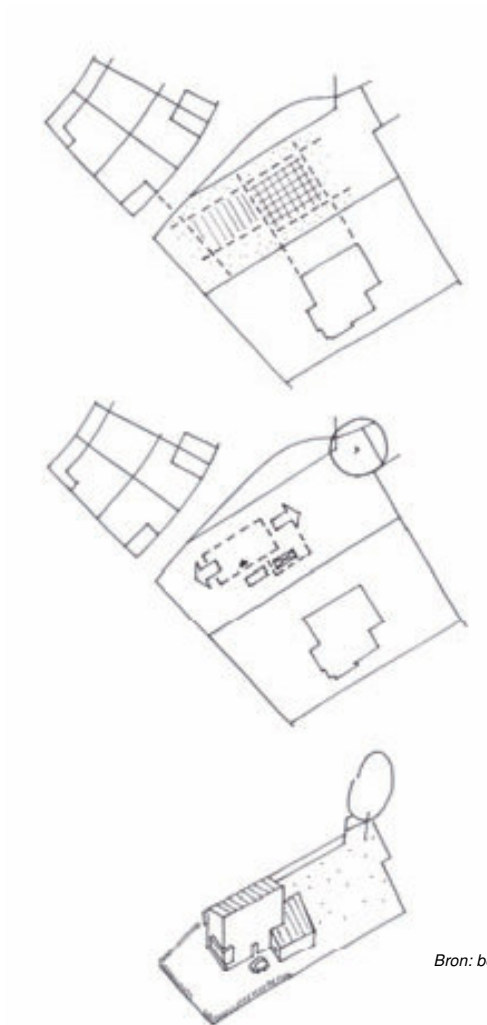
Vrijstaande woningen

4.5. Beeldkwaliteit vrijstaande woningen

Aan de rand van het plangebied wordt een tweetal vrijstaande woningen gesitueerd. Een van de woningen is in de zuidoosthoek gesitueerd aan de verlengde Tongelreep. De tweede woning is gesitueerd in de noordwesthoek van het plangebied aan de Dintel. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein in een garage en de opstelstrook ervoor.

De woning aan de noordwestzijde ligt in het verlengde van de zijdelingse rooilijn van de afwijkende tweekapper. De woning aan de zuidoostzijde wordt de laatste woning in de rij van vrijstaande woningen aan de Tongelreep

Beide woningen vormen in alle opzichten een schakelstuk tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. De materialisering van de woning aan de zuidoostzijde is vergelijkbaar met de zijtuinwoningen, de woning aan de noordwestzijde is qua materialisering te vergelijken met de hier gesitueerde tweekappers. Voor de tuinmuren en de woningen worden licht zandkleurige metselsteen toegepast en het dak krijgt roodkleurige dakpannen. De architectonische details als dakoverstek en erkers zijn uitgevoerd in metselwerk, hout en glas. De woningen bestaan uit 2 lagen met kap. Dit kan een zadel- of lessenaarsdak zijn. Het bijgebouw wordt ook met een kap uitgevoerd. Een erker aan de voorgevel of, bij de woning aan de zuidoostzijde, op de hoek kan de oriëntatie van het pand extra versterken.



Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

Op de kavel aan de zuidoostzijde wordt een bestaande boom opgenomen. De erfafscheiding bij deze woning langs de achterstraat bestaat uit een lage gemetselde tuinmuur met kolommen met daartussen houten panelen of rasters. De afscheiding heeft een maximale hoogte van 2 meter en steekt niet voorbij de voorgevelrooilijn van het hoofd danwel bijgebouw. Hiervoor wordt een tuinmuur van 0,80 meter gemaakt, waardoor het open en groene beeld versterkt wordt. De woning aan de noordwestzijde krijgt voor de erfafscheiding een haag, die samen met de realisatie van de woning wordt uitgevoerd. De woning heeft een traditionele tweezijdige oriëntatie op de voor en achtertuin.



Beeldimpressie vrijstaande woning aan de zuid-oostzijde

Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

4.6. Beeldkwaliteit openbare ruimte

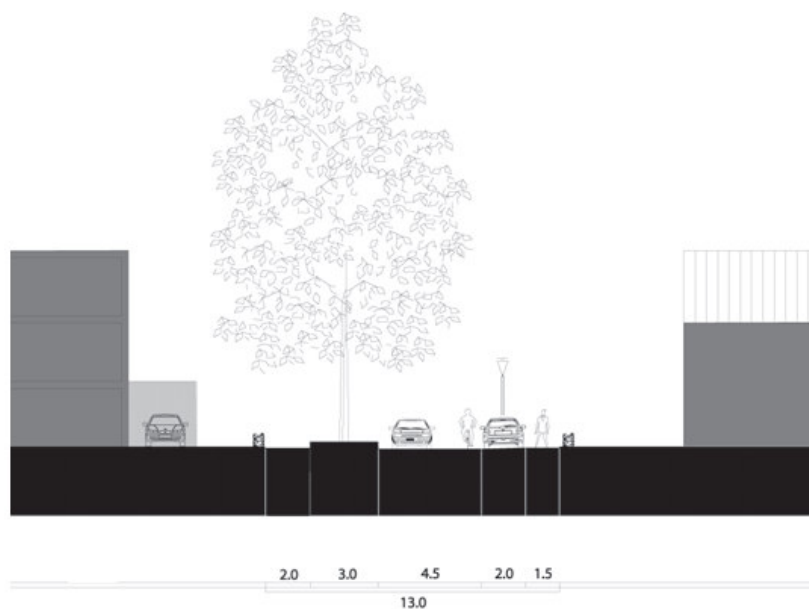
Verblijfsruimte

Bij de inrichting van de verharde openbare ruimte in het plangebied is een onderverdeling gemaakt in twee soorten verblijfsruimten, te weten de ontsluitingsring met middengebied en de overige straten en verblijfsruimten.

Ringontsluiting en middengebied

De centrale ringontsluiting in het plan krijgt een bijzondere positie. De inrichting van het profiel is daarom bewust afwijkend gemaakt. Een ander materiaalgebruik en een andere profielindeling, waarbij een doorlopende groenstrook aan de binnenzijde van het profiel is opgenomen, zijn kenmerkend. Aan de buitenzijde van het profiel vindt het langsparkeren plaats. De parkeervakken zijn op het niveau van het trottoir gebracht waardoor de ringontsluiting optisch smal blijft en er een snelheidsremmende situatie ontstaat. De binnenzijde van het profiel wordt begrensd door een haag. Deze haag staat op uitgeefbaar gebied. De bewoner wordt verplicht om deze haag op zijn of haar grondgebied te adopteren. De haag is bedoeld om het collectieve karakter in het plangebied te onderstrepen. De paden naar de woningen binnen de ring zijn bestraat met een gebakken elementenverharding. Het profiel is eenvoudig: één bestratingsvlak waarop zowel auto als voetganger de weg vindt. De volgende materialen worden in de buitenruimte toegepast: Het trottoir en de parkeervakken bestaan uit rode of grijze tegels. De rijloper van de ring is uitgevoerd met rood asfalt en grijze banden. De plantvakken en bermen worden beplant met heesters (Prunus l. Otto

Luyken), *Lonicera nitida* Maigrun en Rozen. De bomen rond de ringstraat zijn van het soort *Acer platanoides* Faassens Black 14-16. De overige bomen in het plangebied sluiten aan bij de soortkeuzen voor de rest van Pegbroeken. Op bijzondere plekken, bij de zitplekken, de speelplaats of de hondenuitlaatplek kunnen meer opvallende bomen komen, zoals de *Gleditsia triacanthos* Sunburst 14-16. Om een groen karakter van het middengebied te waarborgen, zijn bewoners van het middengebied verplicht een boom te adopteren op de eigen kavel. Gedacht kan worden aan plaatsing van een *Magnolia Spectrum* 12-14. De hagen zijn van het soort *Fagus sylvatica* (60 cm hoog), waarbij de hagen die tussen de percelen van de bewoners bestaan uit ongeveer 200 cm hoge hagen van dezelfde soort.



Het voorgestelde profiel van de ring

Openbare ruimte aansluitend op omgeving

De inrichting van de overige openbare ruimte in het plan wordt overeenkomstig de aansluitende openbare ruimte van de bestaande woonomgeving aan de Keersop en de Pegbroekenlaan vormgegeven. De inrichtingsprofielen en materialisering van de buitenruimte wordt hier voortgezet met bekende en vertrouwde materialen.