Stedenbouw & Beeldkwaliteit

Plan De Keizer

September 2018

INLEIDING

Aanleiding

Het beeldkwaliteitplan (BKP) vormt het kader voor de architectonische planontwikkeling op het terrein van de voormalige kisten- en speelgoedfabriek "De Keizer" op de hoek van de Gestelsestraat en de Prunellalaan in het centrum van Aalst. Dit beeldkwaliteitsplan is integraal onderdeel van de Welstandsnota Waalre 2013. Het beeldkwaliteitplan is feitelijk een uitleg van de in deze welstandsnota genoemde algemene richtlijnen voor het specifieke gebied. In de toekomstige uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden aspecten als structuur, typologie, verkaveling, plan-hoogte, openbare ruimte, overgang privé naar openbaar verder uitgewerkt en in hun samenhang vastgelegd. Het BKP legt de ambities vast met betrekking tot de beeldkwaliteit voor de bebouwing en het openbare gebied en geeft naast kwaliteitscriteria toetsbare en werkbare richtlijnen voor de ontwerpen van de uitvoeringsplannen. Het plan is een beschrijving in woord en beeld van de gewenste beeldkwaliteit, maar laat voldoende ruimte voor de preciezere uitwerking daarvan.

In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op:

- De betekenis van de bebouwing in sociaal-culturele context.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- De relatie tussen de gebouwen en hun omgeving.
- De relatie tussen vorm en functie.
- De maatverhoudingen en schaal.
- De keuze van materiaal, textuur en kleur met hun onderlinge relatie.

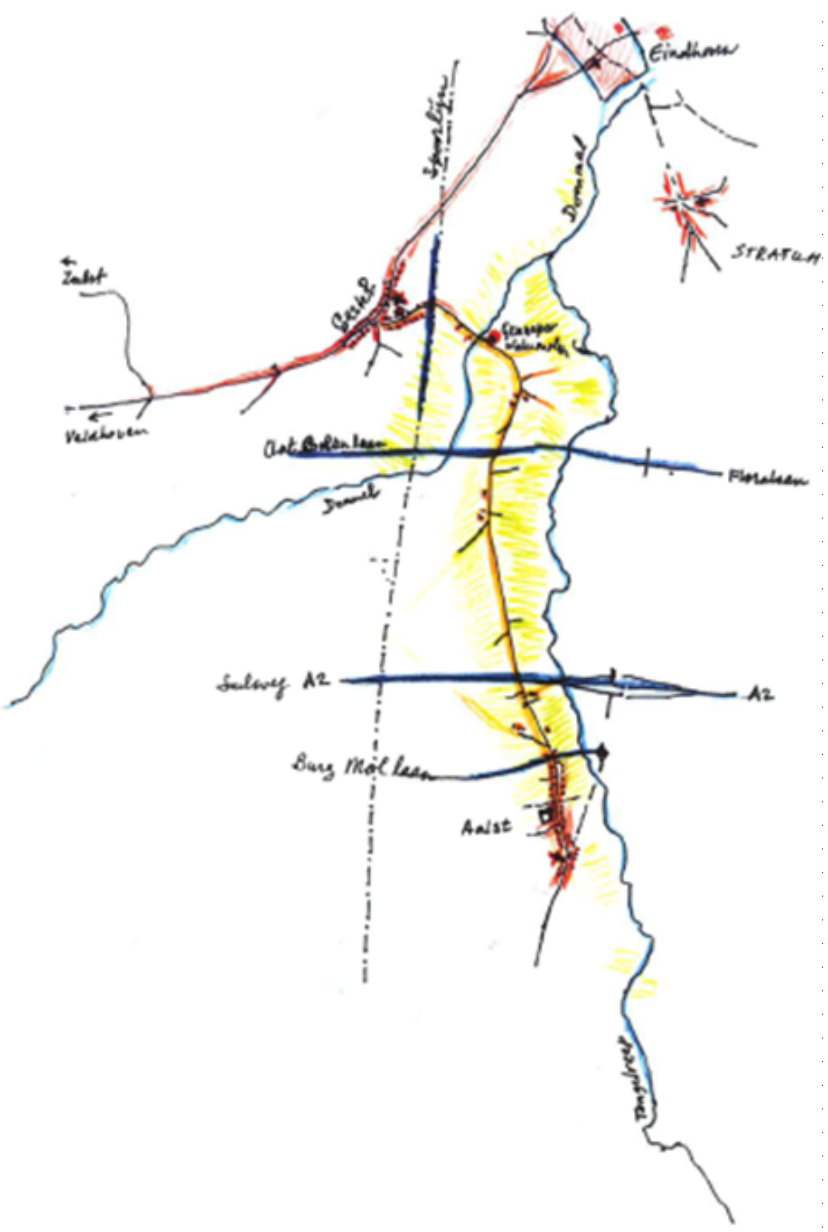
Het plan dient als:

- Ambitiedocument en als inspiratie voor de architectuur.
- Toetsinstrument voor afstemming van de architectuur van de gebouwen en deelgebieden onderling en tussen architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte.
- Overzicht van ontwerprichtlijnen voor de gebouwen en het openbaar gebied.
- Toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen.

De gemeenteraad Waalre besluit expliciet dat het beeldkwaliteitplan "De Keizer" onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota Waalre 2013. Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie voor aanvragen, vooroverleg en omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied. Daarnaast wordt het inrichtingsplan voor dit ontwikkelgebied eveneens getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

In het geval van een bouwplan dat niet of niet geheel past binnen de in dit beeldkwaliteitplan geformuleerde uitgangspunten, wil dat niet per definitie zeggen dat het bouwplan niet vergunbaar is. In dergelijke gevallen volgt uit het systeem dat op de Welstandsnota Waalre 2013 moet worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria. Op deze manier kan er in voorkomende gevallen, binnen de bandbreedtes van de Welstandsnota, maatwerk worden geleverd. Voor kleine bouwwerken en toevoegingen (denk hierbij aan dakkapellen, erkers, aan-en bijgebouwen, etc) gelden, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in dit beelkwaliteitplan, de objectcriteria zoals opgenomen in de welstandsnota 2013

Uiteraard is voor het gebied, waarop het beeldkwaliteitplan betrekking heeft, het geldende bestemmingsplan bindend voor de bouwmogelijkheden en de daaraan gekoppelde ruimtelijke kaders. Het beeldkwaliteitplan is daarnaast het toetsingskader voor wat betreft de toets aan redelijke eisen van welstand. De eisen van het beeldkwaliteitplan zien uitsluitend op de verschijningsvorm en niet op de vraag of een bouwwerk ter plaatse toelaatbaar is en hoe groot dat bouwwerk mag zijn.



VFO
Architects &
Urban Design

CONTEXT

Context | typisch Aalst… typisch Waalre.

De beeldkwaliteit wordt in sterke mate bepaald door de reactie op omgevingsreferenties en de historische context.

De terreinen zijn historisch gezien gelegen aan de Gestelsestraat. Deze straat heeft een overwegend dorpskarakter. Het vormt van oudsher de verbinding van de kern van Aalst, via een landelijk gebied met het dorp Gestel. Vanuit de Gestelsetraat is de spits van de dorpskerk van Aalst waar te nemen. De Gestelsestraat heeft een afwisselend karakter. Er is sprake van een lintbebouwing met smalle doorkijkjes. De hoofdschaal van de dorpsbebouwing is twee lagen met kap, met uitlopers naar een laag en incidenteel naar drie lagen. De charme ervan wordt bepaald door een gegroeide sfeer, oorspronkelijk agrarisch, later met arbeiders- en middenstandswoningen, soms kleine praktijken aan huis. Meest recentelijk zijn incidenteel grotere bedrijfsgebouwen toegevoegd. Je zou in deze context kunnen spreken van jaarringen in de stedenbouw, de leesbaarheid van groei. Aan de grens van het dorp Aalst, richting snelweg, rijzen langs de Gestelsestraat plots grootschalige kantoorblokken op die sterk contrasteren met het gevarieerde karakter van de historische lintbebouwing.

De meest herkenbare architectuur is die van de eerste helft van de twintigste eeuw. Te zien zijn de eind-negentiende-eeuwse arbeiderswoningen, de begin-twintigste-eeuwse woningen in rood metselwerk, vaak met mansarde kappen, en woningen uit de dertiger en vijftiger jaren, in een eenvoudige doch charmante mix. Tussen de huizen zijn gangen en smalle doorkijkjes, af en toe met een uitbouw of garage. De stedenbouwkundige verdichting is heel hoog. De voortuinen zijn ondiep, een enkel huis staat direct aan de straat. De rooilijnen verspringen en verdraaien licht, afhankelijk van vroegere wegprofielen.

Vanuit deze lintbebouwing zijn van oudsher zijstraten aangelegd die de achterliggende landerijen ontsluiten. Qua beleving waren deze zijstraten hiërarchisch ondergeschikt aan de Gestelsestraat. De Gestelsestraat was en is een typische Kempische landweg die door driehoekige aantakkingen op de oude linten van Aalst en Gestel verbond. Het stroomgebied van de Tongelreep volgend, langs de Leemerhoef, bereikte deze verbinding via de Genneper watermolen met een brug over de Dommel, het dorp Gestel, dat op zijn beurt, met de Hoogstraat, op het centrum van Eindhoven aansloot.

De Genneper watermolen bestond reeds aan het begin van de dertiende eeuw, in de tijd dat Eindhoven stadsrechten kreeg. Het maakt duidelijk dat ook de Gestelsestraat eeuwen oud is. In de twintigste eeuw heeft de Gestelsestraat flink wat klappen ondergaan en wel in de vorm van een aantal grootschalige doorsnijdingen met verkeerswegen.

Context | Sfeer in omgeving

CONTEXT

Context | Sfeer in omgeving

CONTEXT

Context | Openbare ruimte.

Voor deze nieuwe woonbuurt geldt nog sterker de historisch context in stedenbouwkundige zin als de architectonische context. De noordelijke grens wordt gevormd door de Prunellalaan, aan de oostzijde de Gestelsestraat een stukje van een oud lint. Voortzetting van een typische dorpse, in dichtheid wel verstedelijkte lintbebouwing zal hier uitgangspunt zijn en een inleiding naar de buurt, dit zowel fysiek in stedenbouwkundige morfologie als in architectonische afstemming. Het plangebied heeft geen duidelijke oude groenstructuren, sloten en afbakening, het is een oud bedrijventerrein dat gesloopt is en ontdaan van alle opstallen en groen. Dit gebied wordt herontwikkeld tot een passende woonbuurt. Een plan dat past binnen de "Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving" (2017) van de gemeente Waalre. In deze visie is een duidelijk uitgangspunt en een mogelijke eindsituatie geschetst voor het totale weefsel. De historische grenzen bepalen de wegenstructuur op wijkniveau. Het kavel is dusdanig van maat dat de buurtontsluitingen passend moeten aansluiten en met name ook de drager zijn voor de architectuur. De ambitie van de gemeentelijke visie voor 't Hazzo en haar omgeving is om dit te ontwikkelen tot een samenhangend woongebied dat aansluit bij de kwaliteiten van Aalst. De bestaande gebiedskwaliteiten, zoals de groene waarden dienen veiliggesteld te worden omdat ze mede identiteit geven aan de nieuwe ontwikkeling. Ook het dorpse karakter van de Gestelsestraat en de Akkerstraat dragen daaraan bij.

CONTEXT

Het plangebied ingepast in de omgeving. Bron: "Stedenbouwkundige Visie | 't Hazzo", bron; Stad om Land, 8 maart 2017

VFO
Architects &
Urban Design

CONTEXT

Onderzoeksgebied "Stedenbouwkundige Visie | 't Hazzo", bron; Stad om Land, 8 maart 2017

VFO
Architects &
Urban Design

CONTEXT

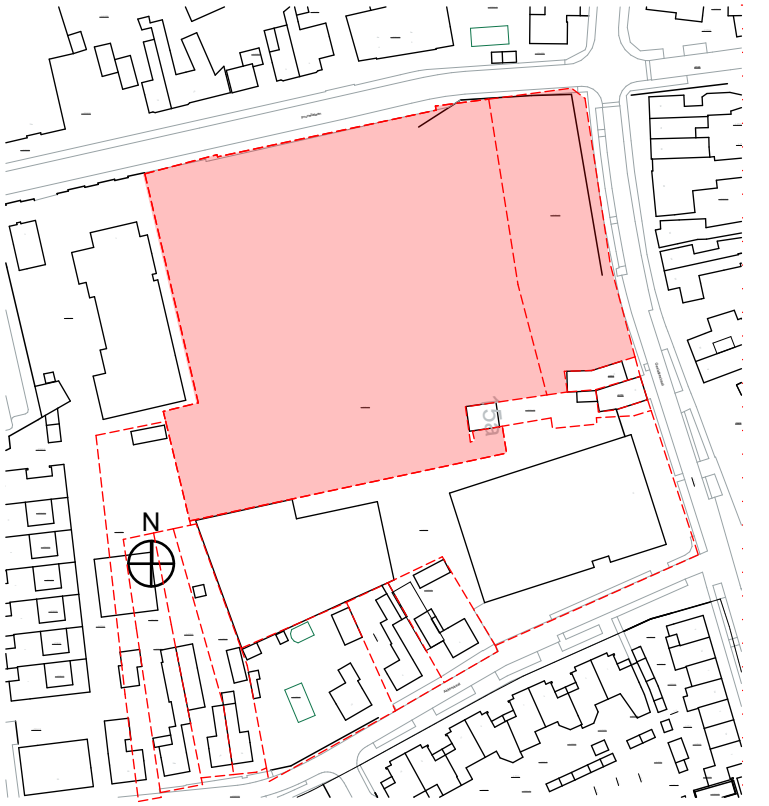
Schematische weergave uitgangspunten voor verdere planontwikkeling, "Stedenbouwkundige Visie | 't Hazzo" bron; Stad om Land, 8 maart 2017

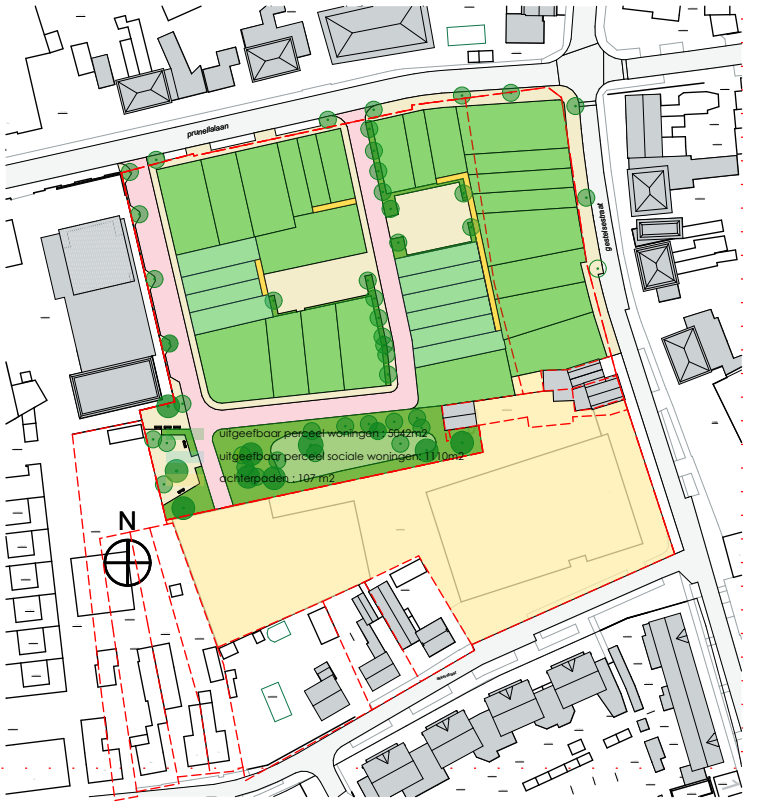
STEDENBOUWKUNDIG

Stedenbouwkundige uitgangspunten.

In aansluiting op de gebiedsvisie van de gemeente wordt in het centrum van deze ontwikkeling een groene ruimte gerealiseerd. Deze groene ruimte geeft naast een uitwerking van deze visie ook de mogelijkheid om voor gronden ten zuiden van de locatie een passende ontwikkeling te krijgen. Tevens geeft deze groene ruimte een groen hart aan de locatie en zo een passend rustmoment in de toekomstige route door de locatie. Enerzijds voor de afwikkeling van het autoverkeer en anderzijds voor de vorming van een interessante route voor de voetganger en de toekomstige bewoner. Om een goede verkeersafwikkeling mogelijk te maken voor de fase waarin nog geen aansluiting gemaakt kan worden op de zuidelijk gelegen Akkerstraat is een tweede ontsluiting gepland. Zo ontstaat een goede mogelijkheid om een duidelijk opgebouwde, schijnbaar organisch gegroeide, dorpse sfeer te creëren. Kortom een gevarieerd en interessant gebied. Aan de Gestelsestraat wordt gedacht in een afwisselende massaopbouw en gevarieerde architectuur aansluitend bij de oude lintbebouwing van de Gestelsestraat. Het karakter van de buurt achter de lintbebouwing aan de Gestelsestraat zal een duidelijk enheid vormen in de architectonish uitwerking. Uitgevoerd in een beperkt kleurenpallet en refererend aan de ontwerpen aan het lint. Uitgangspunt bij de architectonische uitwerking van deze voorstellen is kwaliteit. Deze kwaliteit ligt niet alleen in de te kiezen architectuur maar ook in de afbakening van de privéterreinen. Daar waar zijtuinen aan de openbare ruimte liggen zullen de erfscheiding ontworpen worden als onderdeel van de architectuur. Op de in de betreffende kaart aangegeven plekken zullen verbijzondering van het bouwblok worden toegepast door middel van accenten.

De architectuur wordt daarbij in deze buurt ondersteund door een heldere en knusse ontsluiting met mooie dorpse profielen met waar nodig wadi's en veel groen. Straten die uitnodigen te lopen en de auto op de tweede plaats zetten. De beperkte breedte van de rijweg dwingt de auto naar de toegewezen ruimte en houd de straten autoluw; het primaat ligt bij de voetganger. Overgangen naar de randen van het plan zijn natuurlijk en ogen als altijd aanwezig geweest. Architectuur zal zich op een terughoudende manier voegen in het dorpse kader.



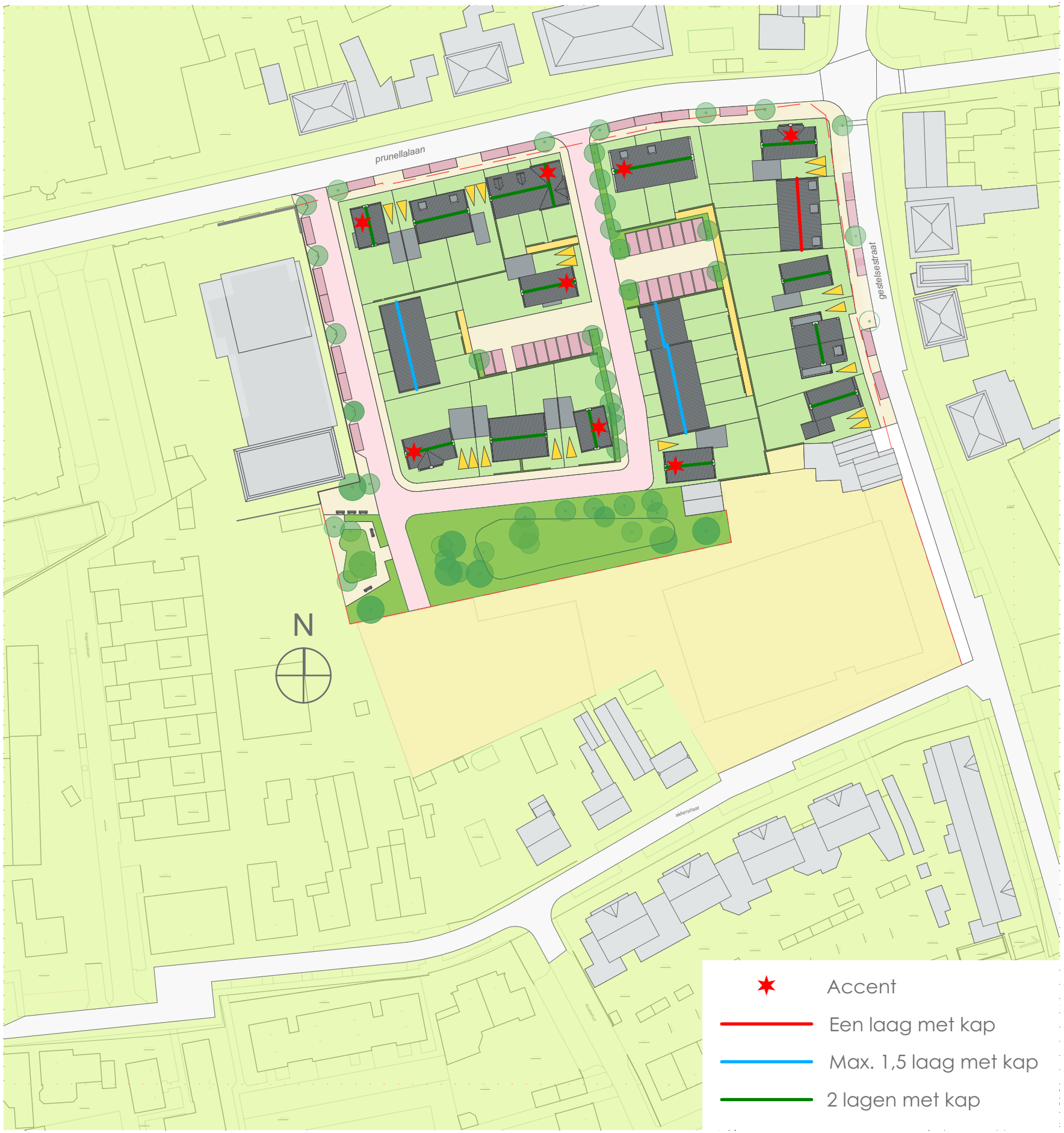


VFO
Architects &
Urban Design

STEDENBOUWKUNDIG

VFO
Architects &
Urban Design

STEDENBOUWKUNDIG



VFO
Architects &
Urban Design

Accenten

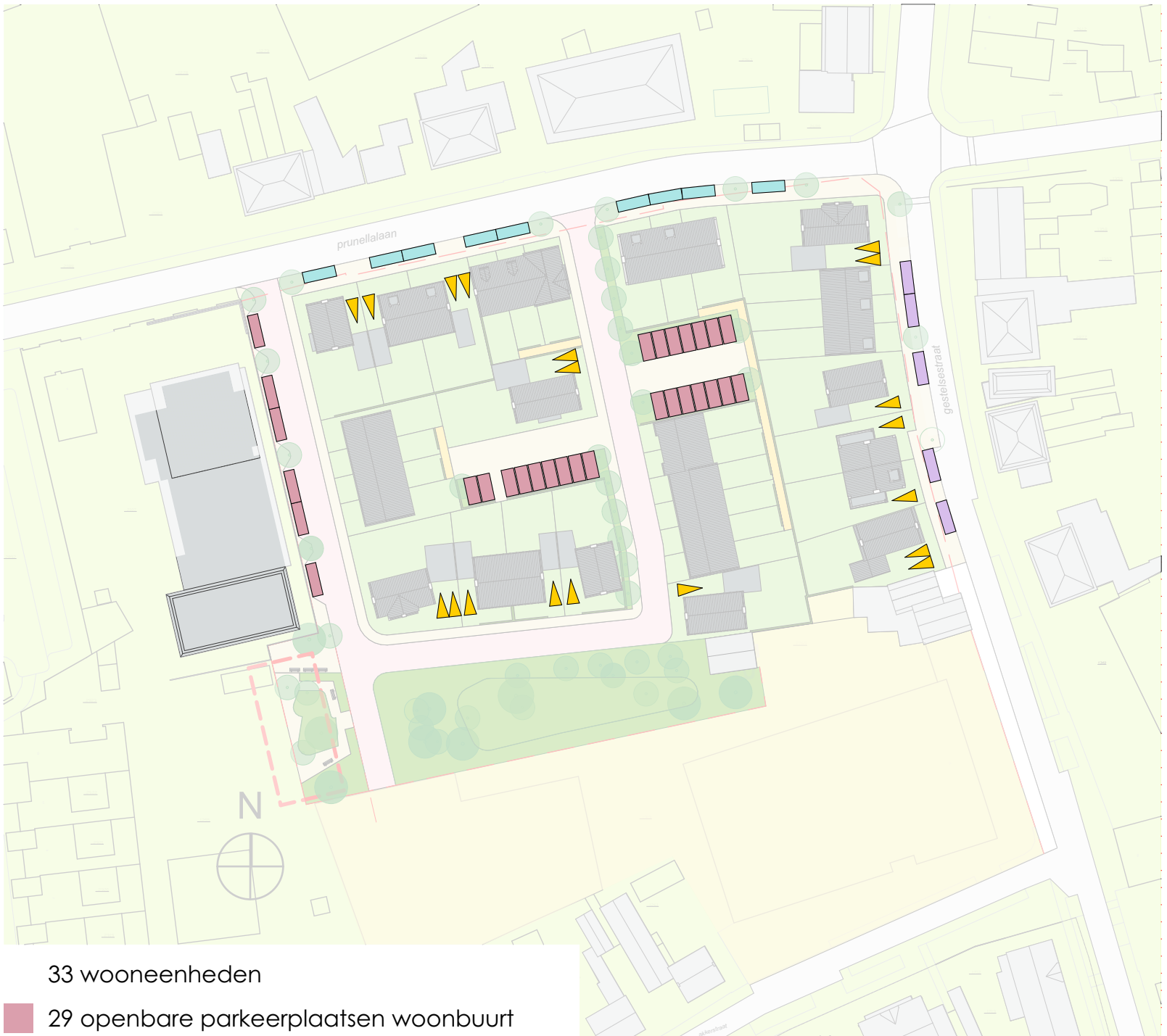
STEDENBOUWKUNDIG

Het lint

De dorpse straat

VFO
Architects &
Urban Design

STEDENBOUWKUNDIG



33 wooneenheden

29 openbare parkeerplaatsen woonbuurt

5 bestaande parkeerplaatsen Gestelsestraat

9 toegevoegde parkeerplaatsen Prunellalaan

19 parkeerplaatsen op eigen terrein

62 toerekenbare parkeerplaatsen

De norm voor parkeren is 1,5 pp. per wooneenheid, resulterend in totaal 45 parkeerplaatsen. De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de parkeerdruk in de omgeving te verlagen; toevoeging van 17 extra parkeerplaatsen.

VFO
Architects &
Urban Design

Duurzaamheid

De duurzaamheidsdoelen voor nieuwbouw worden door ons onderschreven. The Natural Step methode is bij de uitwerking van projecten een mooi middel om het denken te sturen. Bij deze ontwikkeling zal uitgegaan worden van een buurt die niet is aangesloten op het gasnet. Er wordt een "All Electric" woning gerealiseerd met een EPC van minimaal 0. Daar waar mogelijk zullen de uitgangspunten van circulair bouwen worden opgevolgd. De gemeente Waalre wordt getoetst op basis van de G.P.R.-methode.

De waterinfiltratie met de daarbij behorende ontkoppeling is belangrijk bij de verdere ontwikkeling van het plan. Wij onderschrijven de uitgangspunten voor een klimaat adaptieve stad. De platte daken worden voorzien van een sedumlaag, wat ook zijn voordeel heeft voor de eventuele plaatsing van PV-cellen op deze daken. De PV panelen worden in het dak geintregreerdt en alleen uitgevoerd in de rechthoeken van samengestelde panelen. Dakdoorvoeren zoveel mogelijk in achter- of zijgevel. Dakdoorvoeren doorbreken nooit het ritme van de zonnepanelen. De te kiezen bouwmethode zal moeten zorgen voor een zo beperkte mogelijke inbreng van water in het bouwproces. De keuze om circulair bouwen leidend te laten zijn bij de materiaalkeuzes zorgt dat geen natuur-onvriendelijke materialen worden toegepast.

Voor de borging van de biodiversiteit is in het ontwerpteam een landschapsontwerper opgenomen. Hij zal een uitgewerkt voorstel doen. Uitgangspunt is om, binnen de randvoorwaarden van de nieuwe buurt en de daarbij behorende verstening, de situatie optimaal te benutten voor inheemse beplanting. In het kader van biodiversiteit zal ons inziens dan ook aandacht uit moeten gaan naar beplanting van de laag onder de bomen en struiken. Natuur bestaat voor een groot deel uit onder-begroeiing, denk ook aan het gedachtegoed van de permacultuur beweging; gevarieerde opbouw in hoogte. Hierbij zijn inheemse soorten met veel dracht; stuifmeel en nectar, belangrijk voor onder andere de bijenstand in de directe omgeving en daarmee voor de vitaliteit van de omgeving.

MATERIALISATIE

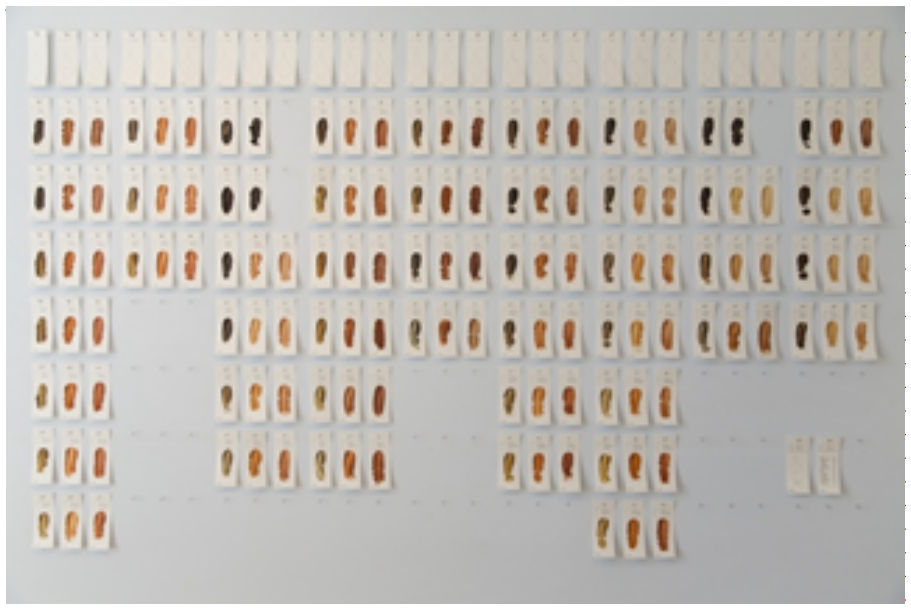
Materialisatie

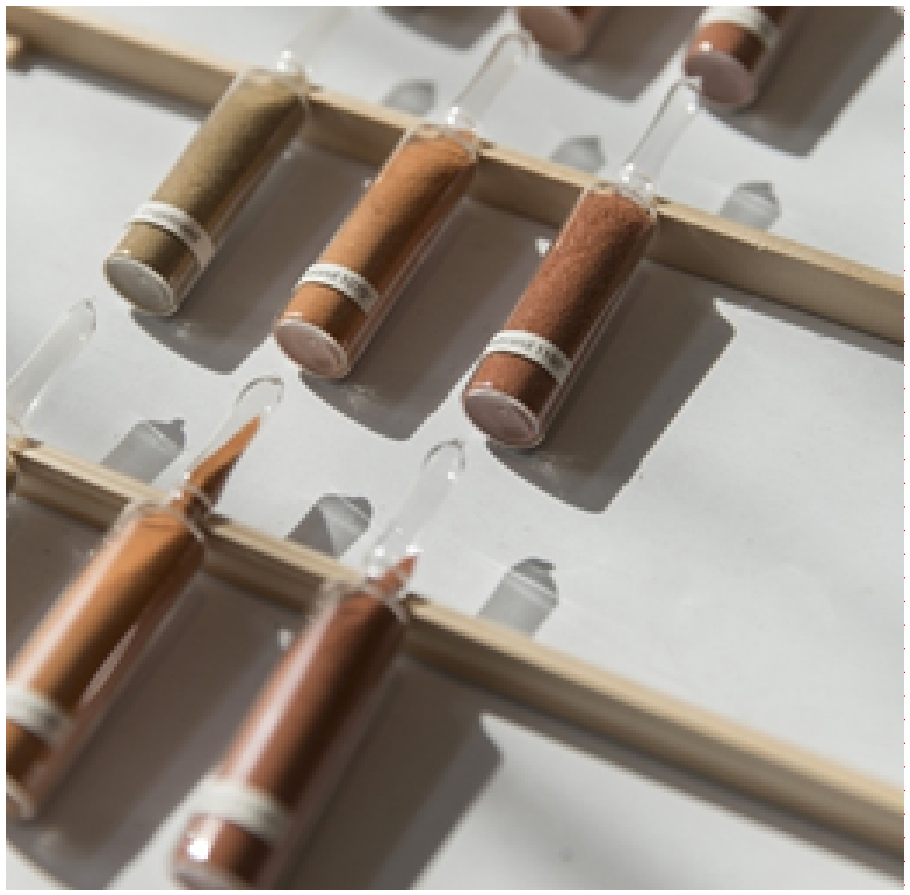
In aansluiting op de omgeving en met name op de bestaande dorpse architectuur van Waalre, domineert in deze visie het materiaal baksteen. De vaak bijzondere verbanden, versieringen en diverse ambachtelijke metselwerktoepassingen van panden in de omgeving vormen een sterke inspiratiebron voor het toepassen van gecombineerde metselwerkverbanden, ambachtelijke details, textuur van gevels en voegen bij de uitwerking van de nieuwbouw.
Om een samenhangend beeld te krijgen zal voor een terughoudend kleurenpalet gekozen worden en beperkt aantal verschillende, kleuren, stenen, toegepast worden. Wisseling in verband en daarmee in textuur zal meer als middel ingezet worden om subtiele verschillen te krijgen. Onderscheid in kleur hoeft niet contrastrijk te zijn maar juist organisch en vanzelfsprekend. Het kleurenpalet van de buurt en met name het wonen in een dorp, zal een duidelijke eenheid uitstralen zonder overal dezelfde steen en kleur te gebruiken. De tintverschillen zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Hierbij is de leidraad; samenhang in diversiteit.

MATERIALISATIE

Achtergrond kleurgebruik

Om in Brabantse tinten te blijven willen wij voorstellen aansluiting en inspiratie zoeken bij een onderzoek van AtelierNL wat heeft geleid tot een verzameling van kleuren onder andere vastgelegd in het document "Colors of Van Gogh Village". Dit heeft geleid tot een aantal warme aardkleuren. De steen kwam vroeger niet van ver maar werd meestal bepaald door de keuze van een korte afstand. Geschiedenis herhaalt zich door de huidige kijk op duurzaamheid, waar lokale productie -klei als grondstof- ook weer belangrijk is in het kader van milieulast.
Dit kleurenspectrum kan aangevuld worden met een beperkt aantal wit gekeimde woningen of onderdelen van woningen. Zoals vroeger gebruikt om een accent aan te brengen of een gevel waterdicht te maken door slempen of keimen.



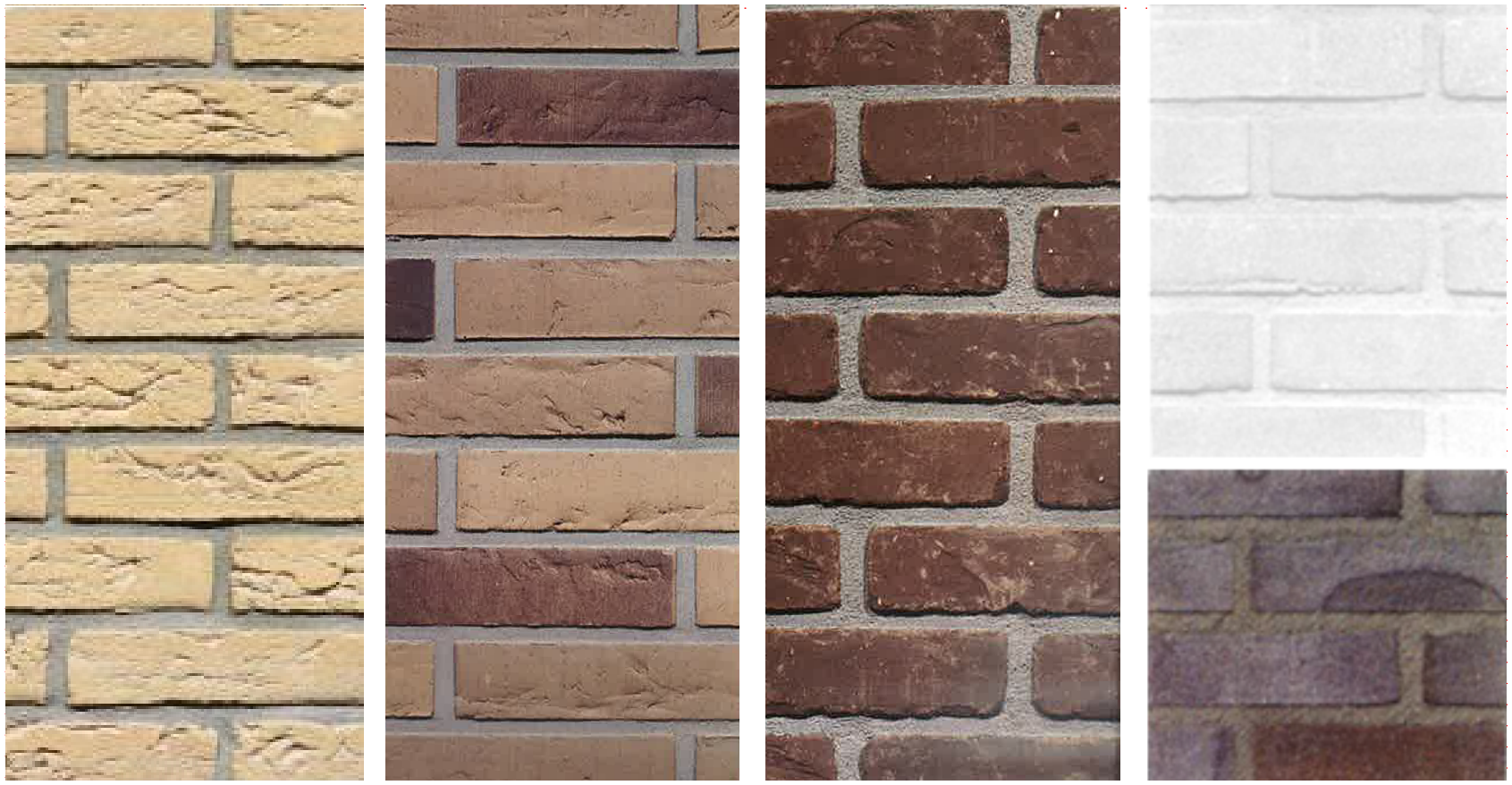


Kleuren studie bron Atelier NL

MATERIALISATIE

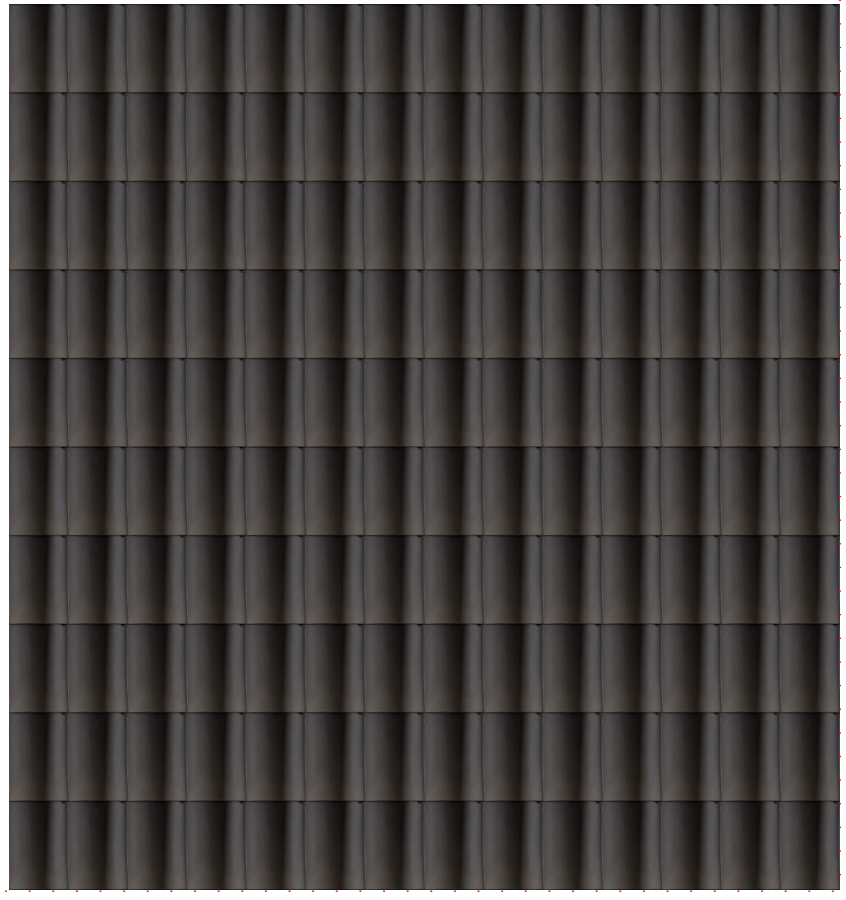
Overige materialen worden terughoudend toegepast, zijn ondersteunend en zijn bij voorkeur materialen die mooi (egaal) verouderen. Aan de Gestelsestraat, onderdeel van het oude lint zal een iets expressiever kleurgebruik in metselwerken mogelijk zijn. Ambachtelijkheid en kleur worden ondersteund door texturen, wit keimwerk en uitbundigere verbanden.

MATERIALISATIE



Kleurenspectrum metselwerken.

Aan het lint, de Gestelsestraat, kan afwijken van de kleurgebruik van de buurt een aantoonbare steenkleur worden toegevoegd uit het bestaande kleurenpallet van de Gestelsestraat.



Dakpannen blauw gesmoord.

MATERIALISATIE

Bloksgewijs krijgt het metselwerk van iedere bouwmassa een hoofdkleur variërend van paars-bruin naar beige-leverkleur met accenten in wit, aan het lint en eventueel de Prunellalaan. In de kern van het plan wordt een rustiger kleurgebruik verwacht. Binnen het kleurenspectrum zal met een beperkt aantal kleuren baksteen worden gewerkt. In het plan kan mede afwisseling ontstaan door de toevoeging van wit keimwerk. Bouwmassa's worden waar mogelijk geleid, plastisch vormgegeven dan wel van ornamenten voorzien. Dit kan door in hoogte te variëren met dak- en gootmaat of door het toepassen van een afwisseling van textuur in de vorm van verschillende verbanden en versieringen. aan het lint kan afwijkenden extra steenkleur worden toegepast in een aantoonbare kleur uit de bestaande bebouwing aan de Gestelsestraat.

Samenvattend zijn de kenmerken:

- Het dominante materiaal is baksteen.
- Bloksgewijs een genuanceerd kleurenpallet zonder grote kleursprongen.
- Wit gekeimde gevels worden blokgewijs als kleur gezien en voor accenten in de buurt kunnen wit gekeimde onderdelen (b.v. fries) in gevels worden toegepast.
- Samenhang zoeken met kleurgebruik aanwezige lintbebouwing;
- Bijzondere verbanden in metselwerken.
- Gebruik van natuurlijke, duurzame materialen die mooi verouderen.
- Hekken, relingen e.d. in neutrale kleuren.
- Overige materialen in een terughoudende kleurstelling.

Kenmerken.

Om de samenhang met de omgeving te garanderen is gekozen voor traditionele, dorpse, stedenbouwkundige principes; wonen aan de dorpse straat en wonen aan het lint.

Hier toont zich steeds architectuur in een vertaling van de traditionele vormen en verhoudingen die horen bij deze dorpse bouwtypologie. Hierbij gaat het uitdrukkelijk om een eigentijdse interpretatie, niet om een dwingende navolging, maar nooit zonder het herkenbare dorpse karakter uit het oog te verliezen.

Binnen de gekozen vormentaal en terughoudendheid zal de individuele uiting, die zo typisch dorps is, bewaakt worden. Iedere blok heeft dezelfde taal, dialect, maar vormt steeds zijn eigen hoofdstuk in het verhaal. In dit verhaal zal de plek waar de woning staat, de zichtlijnen, het doorkijkje, steeds een eigen woord hebben. Aandacht moet gaan naar alle gevels; ook de naar de openbare ruimte toegekeerde zij- en achtergevels en de tuinafscheiding zullen ontworpen moeten worden en integraal onderdeel zijn van het woningontwerp en architectuur.

BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit | wonen aan het Lint.

Aan de Gestelsestraat, onderdeel van het oude lint, wordt specifiek gezocht naar een vertaling van de van oudsher aanwezige bouwvormen aan deze dorpse ontsluitingswegen. Veelal eenduidige en eenvormige massa's met een langskap. In deze streken vaak langgevelboerderijen, met af en toe een enkele fabrikantenvilla. Keimwerk kan hier worden gebruikt om het individuele karakter te onderstrepen. Het groene doorzicht naar het achtergebied, het hart van het plan, met zijn nieuwe groenstructuur, zal zoveel mogelijk bewaakt worden; het lint als een aaneenschakeling van duidelijk te onderscheiden domeinen. Aanbouwen worden zoveel mogelijk vormgegeven als een organische voortzetting van de hoofdkap. Als dit niet mogelijk is onderscheiden zij zich in het materiaalgebruik van de gevels. Als er al sprake is van een overstek is dit een voorzetting van de dakplaat en geen uitgetimmerde bakgoot. Op de overgang van gevel naar pan of goot komt bij voorkeur een verbijzondering van het metselwerkverband in de vorm van een uitgewerkt fries, een muizentand of boerenvlechtwerk. Architectuur heeft hier een zekere ambachtelijkheid en functionaliteit.

Overgang van openbaar naar privé wordt bij voorkeur door hagen of lage gemetselde muurtjes gevormd. Voortuinen vormen hier een informele, dorpse overgang van mijn naar dijn en worden bij voorkeur gezamenlijk aangepakt.

Kozijnen hebben een hoofdzakelijk verticaal karakter. Kleur van kozijnen en timmerwerk onderstreept het individuele van de gebouwen aan het lint en kunnen uit de oude boerderijkleuren komen. Denk hierbij aan kleuren van Authentieke Kleurencollecties voor de accenten als voordeuren, een incidenteel draaideel of luiken. De woonblokken aan de Prunellalaan moeten leesbaar zijn als een inleiding op de wat meer ingehouden architectuur en behoudender kleurgebruik binnen in het plan. Zij moeten waar mogelijk zich voegen in het kleurgebruik van de straat.

- Beeldkwaliteit ligt in de lijn van de welstandsnota van de gemeente Waalre; deel Linten.
- Duidelijk verspringende goothoogte en nokhoogte per blok, relatief korte autonome blokken.
- Afwisseling in architectuur, kleurgebruik, nokrichting en -hoogte per blok.
- Verspringende rooilijnen.
- Dorpse architectuur door wisseling van bouwelementen, neggediepte, kozijnkleuren en detaillering per blok.
- Afwisseling van tuinafscheidingen.
- Toepassing van ambachtelijke details in metselwerken.
- Minimaal een steenkleur toevoegen t.o.v. kleurenpallet buurt.
- Kozijnen met een hoofdzakelijk verticaal karakter, met een afwisselende behandeling van de raamdorpel; beton, metselwerk of hout in diverse afmetingen.

Solitaire Blokken.

Variatie in kleur en hoogte.

Variatie in vorm en korrel.

Dorpse architectuur met kloeke kappen.

Verscheidenheid binnen hetzelfde idioom.

Verspringende rooilijnen.

Wit gekeimde of geslempte gevelonderdelen of blokken als extra kleur.

Beeldkwaliteit | wonen aan een dorpse straat.

Met de Gestelsestraat als lint en de voornaamste benadering van de buurt kunnen de achterliggende woningen uitdrukking geven aan het wonen aan een dorpse straat. Het totale binnengebied van het plan zal eenzelfde beeldkwaliteit krijgen van een varieert dorpse buurt met een grote mate van samenhang.

De woonblokken zullen vormgegeven worden als interpretatie van een typische dorpse bebouwing met binnen herkenbaarheid en samenhang een grote variatie. Dit vraagt om een terughoudende, niet uitbundige architectuur. Eenvoudige kapvormen waar een enkelvoudige, leesbare massa onderstaat. Kozijnvoering en insnijdingen in de massa refereren aan de ambachtelijke architectuur van een Brabants dorp. De ambachtelijkheid wordt onderstreept door afwisselende metselwerkverbanden en verschillende behandeling van goot, raamdorpels en bouwkundige details. Topgevels worden bij voorkeur met een gevelpan gedetailleerd en ondersteund met een metselwerk reliëf als boerenvlechtwerk, rollaag of muizentand.

- Terughoudende verspringende goothoogte en nokhoogte per blok. Afwisseling in architectuur, kleurgebruik, nokrichting en -hoogte per blok.
- Minder verspringende rooilijnen, gevels, massa's, volgen de straatrichting.
- Dorpse architectuur door wisseling van bouwelementen, neggediepte, terughoudend kleurgebruik en detaillering per blok moet leiden tot de indruk van een gegroeide buurt.
- Tuinafscheidingen geven vorm aan de straatinrichting; daar waar achtertuinen aan de straat liggen worden deze bouwkundig begeleidt.
- Toepassing van ambachtelijke details in metselwerken.
- Steenkleur uit kleurenpallet, beperken tot een drietal kleuren met gekeimde blokken als toevoeging.
- Kozijnen met een hoofdzakelijk verticaal karakter, met een afwisselende behandeling van de raamdorpel; beton, metselwerk of hout in diverse afmetingen.
- De langere blokken hebben een horizontale geleding van kozijnen op de verdieping.
- Architectuur van ieder blok is onderdeel van de diversiteit maar voegt zich in het totaalbeeld.

Zo min mogelijk herkenbaarheid als tweekapper in een dorpse architectuur.

Wit als kleur met aandacht voor de erfafscheiding.

Sobere dakrandafwerking.

Op het groene binnengebied kan in het metselwerk en andere materialisering een iets afwijkende variëteit toegelaten worden als in de andere twee plandelen. Gebouwen rond een erf zijn als in de tijd ontstaan en kunnen zo van elkaar verschillen. De kleur van ieder gebouw zal het monolitisch karakter onderstrepen.

De overgang van binnenruimte van de woning naar erf zal zeer terughoudend worden vormgegeven en bestaan uit een subtiele materiaalverandering van het straatwerk of door een insnijding in de massa. De overgang is aanwezig maar zal wel uitnodigen om gebruik te maken van de openbare ruimte op het erf. Er zal geen voortuinachtige situatie of terrassen ontstaan aan het erf. De openbare ruimte loopt tot aan de voorgevel en onderstreept het primaat voor de voetganger.

De woningen aan het groene erf kunnen een meer informelere setting hebben. Verspringende rooilijnen, goothoogtes en kleine verdraaiingen langs het wegprofiel ondersteunen dit. De massa's zijn vaak wat rijziger als aan de rand. De informele setting wordt benadrukt door de toepassing van topgevels in het straatbeeld en de aandacht aan zijgevels en in het straatbeeld meewerkende achtergevels. Alle naar de openbare ruimte gerichte gevels worden ontworpen als voorgevels. In een terughoudend kleurenpalet zal gezocht worden naar variatie. Metselwerkverbanden kunnen afgewisseld worden om textuur-verschillen aan te brengen en zo kleur toe te voegen.

Afwisseling in gootdetaillering en onderstreping van daklijsten.

Variatie in kleur en hoogte.

Horizontale werking van de verdieping laag door kozijnvoering, metselverband of lijsten.

Variatie in kozijnvoering met een overwegend verticale setting.

BEELDKWALITEIT

Wit als toevoeging in een verder hoofdzakelijk leverkleurig tot bruin kleurenpallet.

Aandacht voor zijkanten; de woning heeft meerdere voorgevels.

Individuele ambachtelijke afwerkingen van raamlijsten en voordeuren.

Verspringende rooilijnen.

Accent op hoeken en entree van de straat.

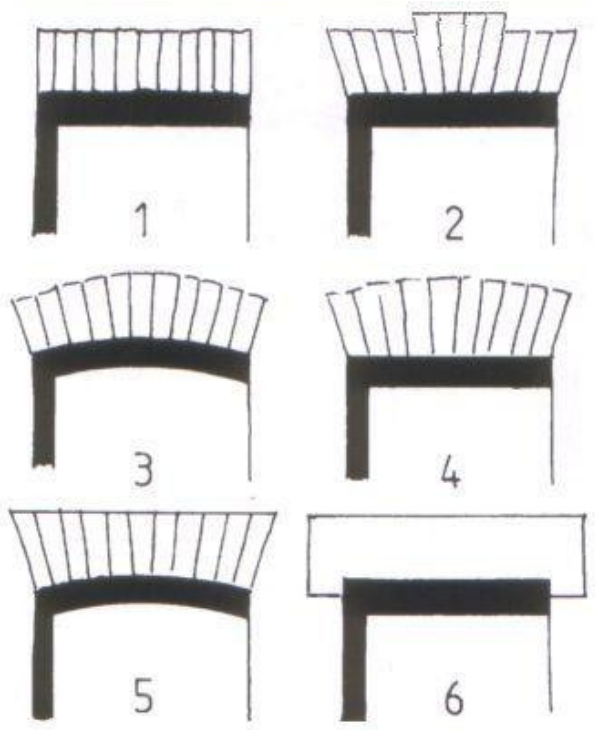
Toepassing van luiken bij een aantal woningen.

Verzwaring van kozijnhout, bijvoorbeeld ter plaatse van een bloemenraam.

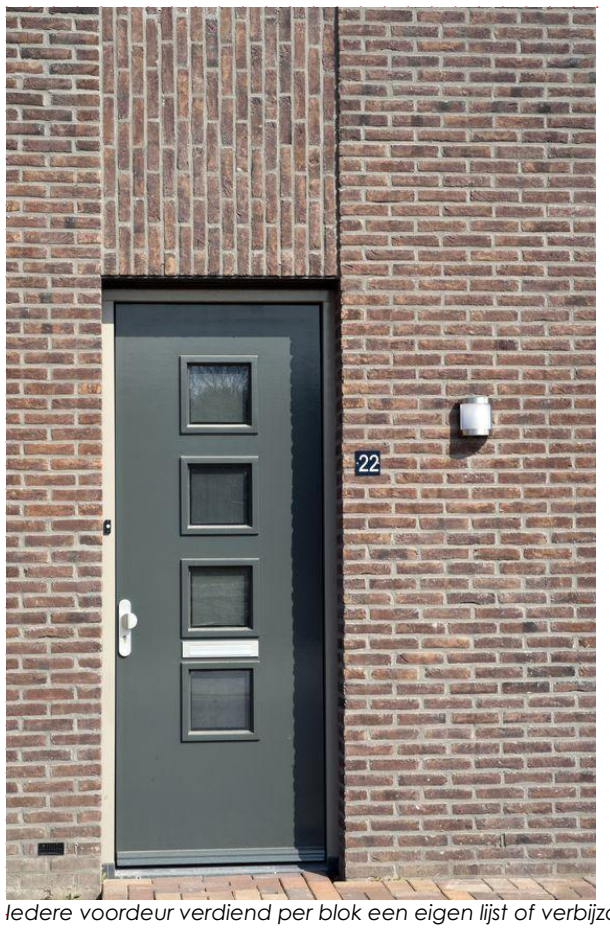
Ambachtelijke metselwerkverbanden geven extra detail en textuur bij benadering van woning.

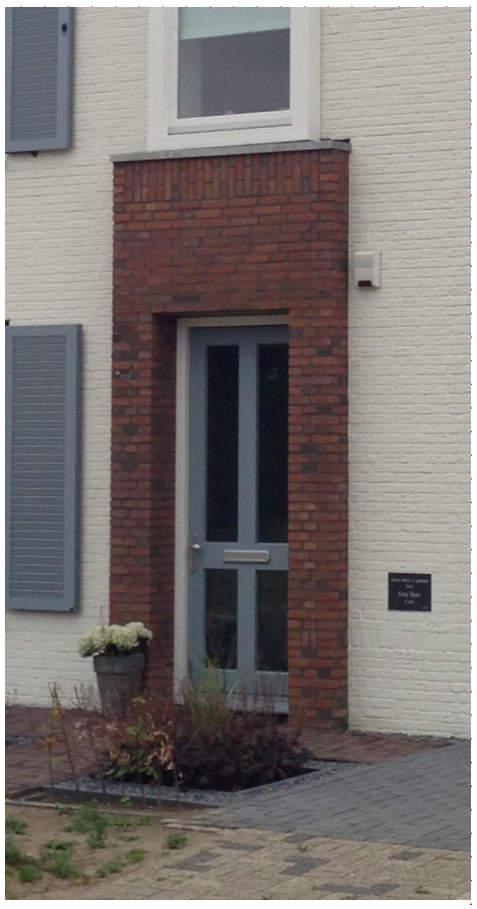
Veel aandacht voor erkers en balkons.

Afwisseling in detaillering architectonische onderdelen.



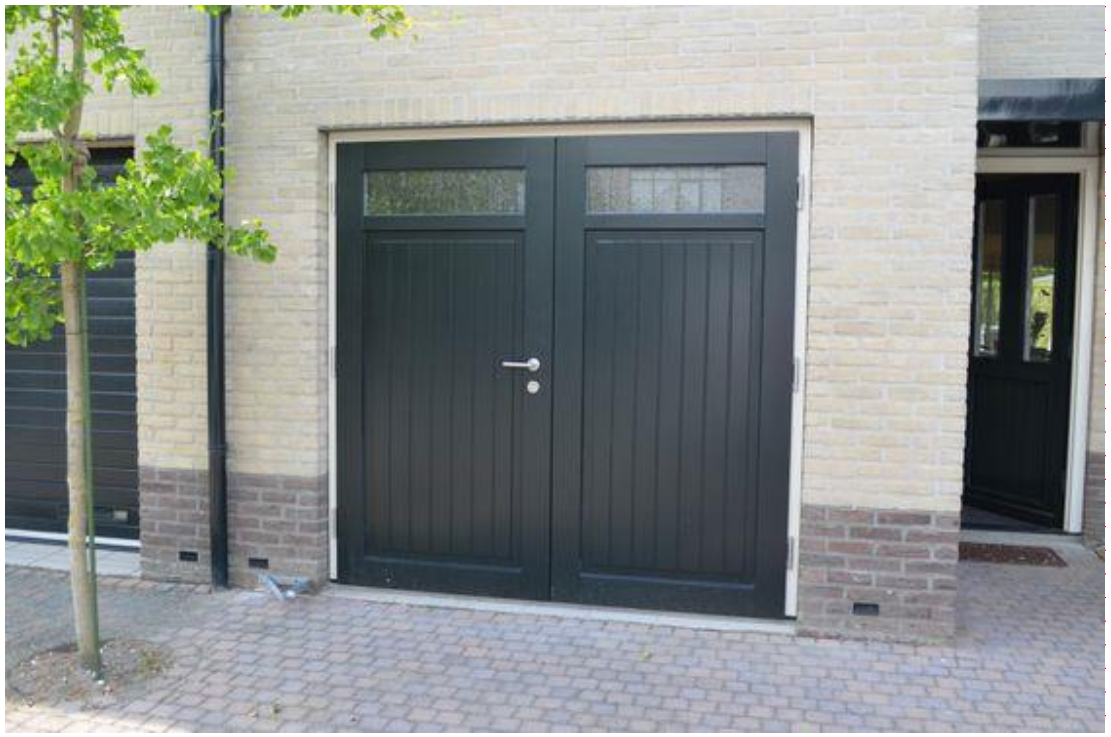
Afwisseling in lateivoering.





Iedere voordeur verdiend per blok een eigen lijst of verbijzondering.

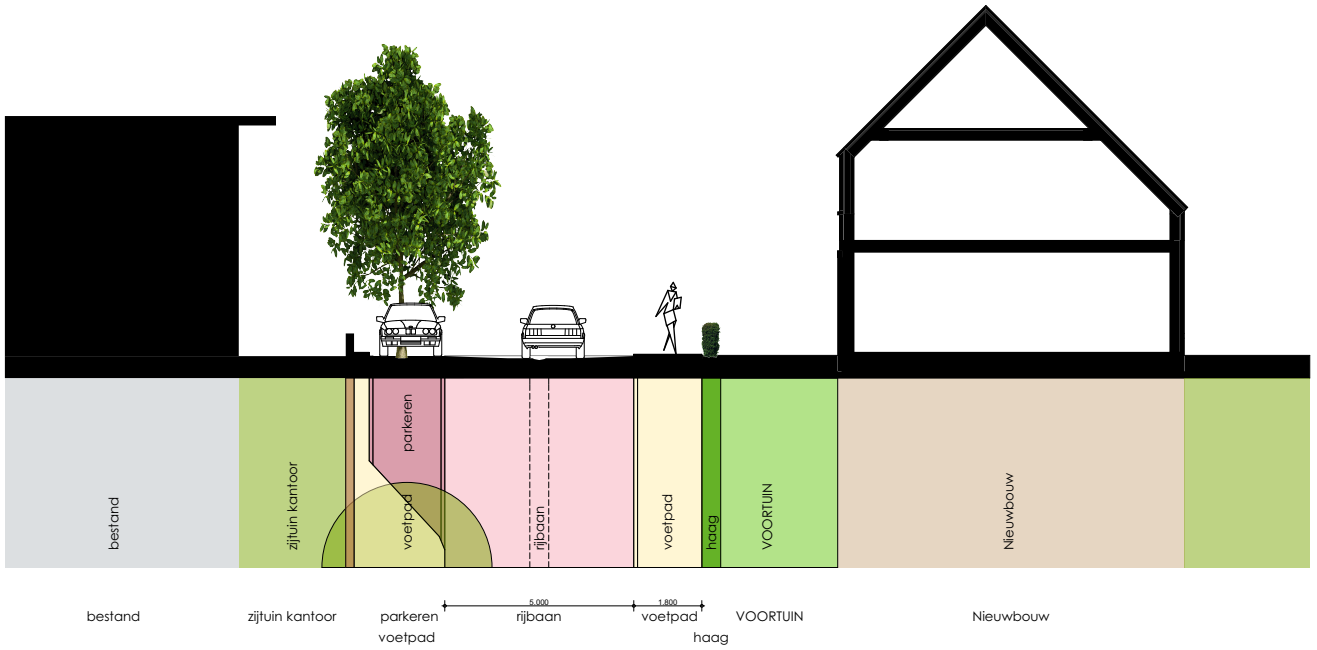
Een luifel of muizentand.



Garagedeuren bij voorkeur van hout en uitgevoerd als draaideel.

prunellalaan
gestelsestraat
akkerstraat
kavel 1
kavel 2
kavel 3
kavel 4
kavel 5
kavel 6
kavel 7
kavel 8
kavel 9
kavel 10
kavel 11
kavel 13
kavel 14
kavel 16
kavel 17
kavel 18
kavel 19
kavel 20
kavel 21
kavel 22
kavel 23
kavel 24
kavel 26
kavel 27
kavel 28
kavel 29
kavel 30
kavel 31
kavel 32
kavel 33
01
02
03
04
05
N

BEELDKWALITEIT

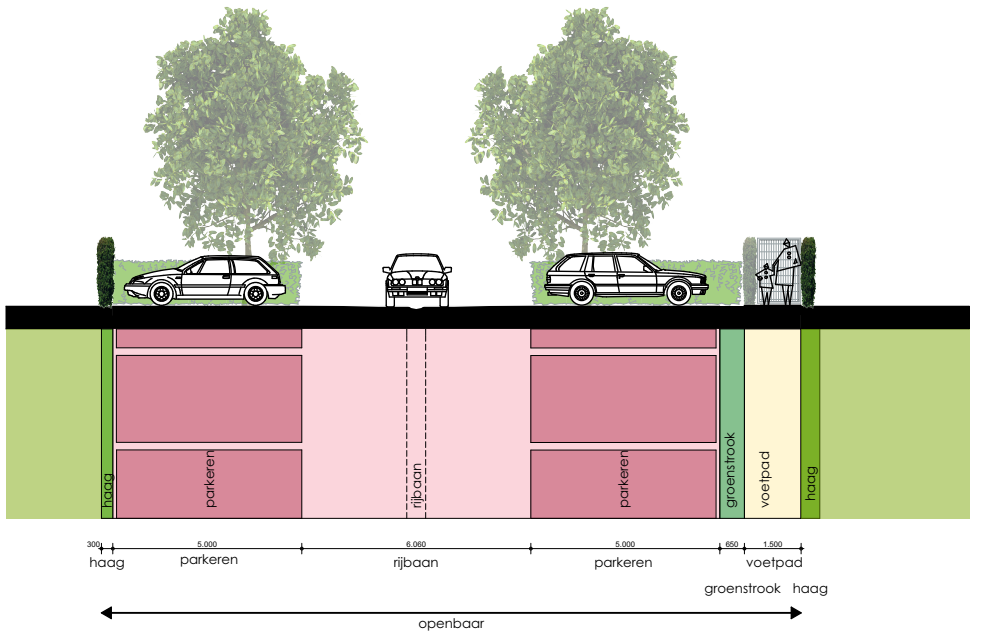


Profiel 01

Profiel 02

VFO
Architects &
Urban Design

BEELDKWALITEIT

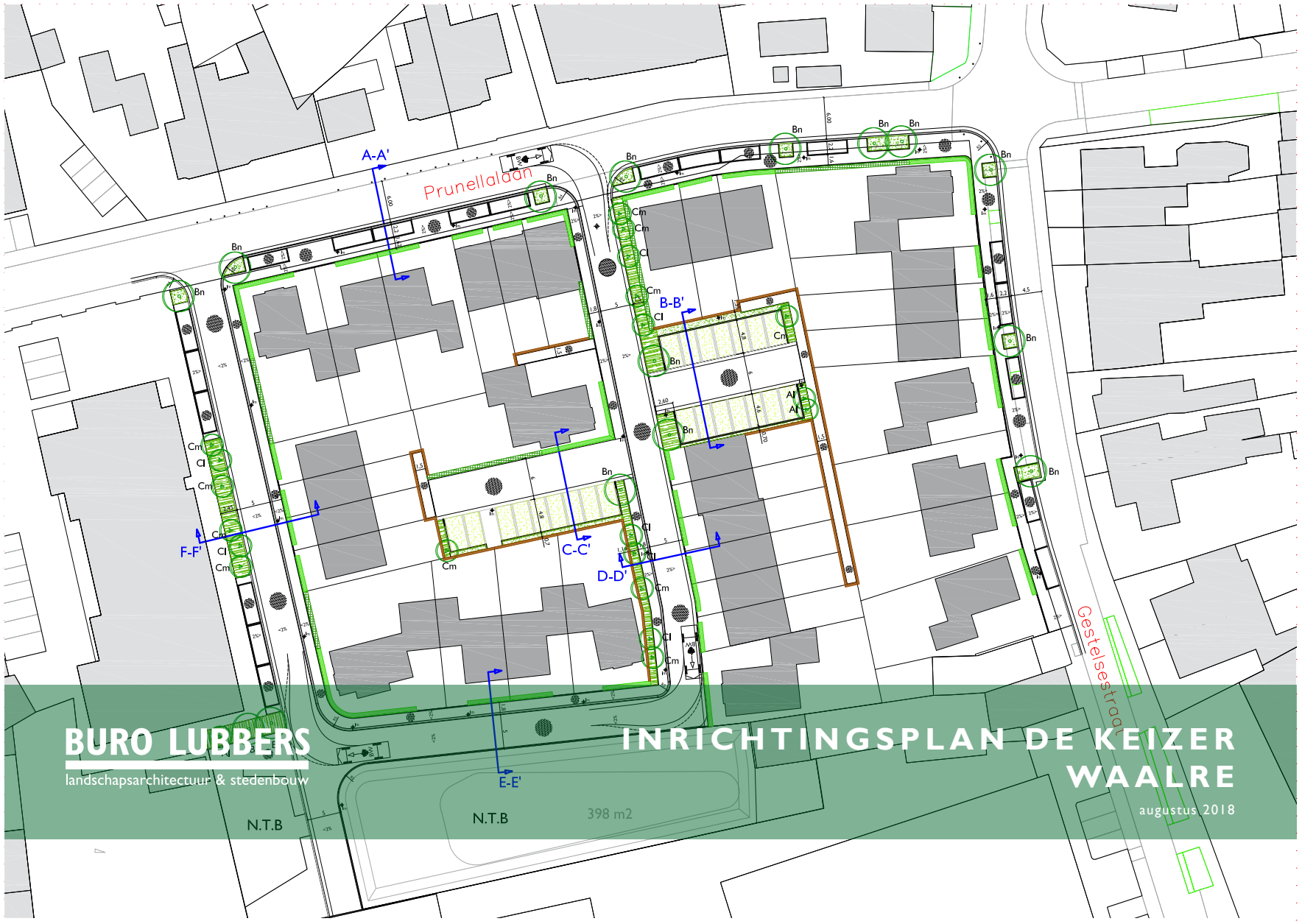


Profiel 03

Profiel 04

VFO
Architects &
Urban Design

LANDSCHAPARCHITECTUUR



LANDSCHAPARCHITECTUUR

Bomen

Betula nigra

LANDSCHAPARCHITECTUUR

Bomen

Amelanchier lamarckii

Cornus mas

Crataegus laevigata

LANDSCHAPARCHITECTUUR

Hagen & overig groen

Blokhaag: Carpinus betulus

Bodembedekker:Vinca minor

Hekwerk: Hedera

LANDSCHAPARCHITECTUUR

Inrichtingselementen & verharding

Lichtmast

Houten banken, dubbelzits

Houten banken, Plane enkelzits

LANDSCHAPARCHITECTUUR

Inrichtingselementen & verharding

Terra Marrone o.g.

Terra Chiara o.g.

Grasbetonsteen

COLOFON

KERO
vastgoedontwikkeling

Postadres
Kero Vastgoedontwikkeling
F. Timmermanslaan 3
5644 RN Eindhoven
T: +31 (0) 40 - 2948200
E: info@kero-vastgoed.nl

VFO

VFO Architects | Urban design b.v.

For architectural design
Interior | product design
Urbanism and planning
Architectural advisory

VFO Architects | Urban design b.v. Grote Berg 18D 5611 KK EINDHOVEN The Netherlands
Tel. +31 40 2507700 IBAN NL71INGB0000707812 KVK 58075836 www.vfo-arch.nl Mail info@vfo-arch.nl

VFO
Architects &
Urban Design