

# Beeldkwaliteitsplan Stiphout-Zuid





# Inleiding

In 2009 is de structuurvisie Stiphout vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten en doelstellingen voor Stiphout verwoord die de basis vormen voor dit beeldkwaliteitsplan Stiphout-Zuid (de relevante doelstellingen voor Stiphout-Zuid):

1. De aanleg van een tweede ontsluiting (2+ variant). Deze heeft als voornaamste doel het ontlasten van de verkeersbelasting van de Dorpsstraat in het centrum van Stiphout en het vergroten van het leefklimaat in het centrum van Stiphout. Naast de tweede ontsluiting zelf, worden er twee nieuwe aansluitingen gemaakt: één op de tweede ontsluiting zelf (braakweg) en één op de Schootense Dreef. Deze laatste is onderdeel van het ontwerp Stiphout-Zuid.
2. Het realiseren van woningen voor ouderen en starters.
3. Het versterken en uitwerken van de landschapsecologische verbindingszone tussen de Stiphoutse bossen en de Goorloopzone.

Eerder heeft er een ontwerpbestemmingsplan "Stiphout-Zuid" ter inzage gelegen vanaf 23 juni 2011. Diverse redenen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp welke inhoudelijk toegelicht worden in de stedenbouwkundige toelichting van het bestemmingsplan Stiphout-Zuid. Daarnaast hebben zienswijzen op het eerdere ontwerp en realisering van starterswoningen geleid tot aanpassingen van dit plan. De starterswoningen zijn verplaatst naar de Hortsedijk en hiervoor is inmiddels een afzonderlijke procedure gevolgd. Dit heeft tot positief gevolg gehad dat de starters sneller kunnen bouwen.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op enkele thema's en geeft een uitwerking van het plan Stiphout-Zuid op hoofdlijnen weer wat betreft beeldkwaliteit. Hiernaast wordt ook ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte. Dit plan geeft een sfeerbeeld voor het totale plan en is ook de basis voor de opgestelde bestemmingsplankaart.

Dit beeldkwaliteitsplan is enerzijds de basis om bouwplannen te toetsen en anderzijds de basis voor een verder uit te werken ontwerp voor de openbare ruimte, waarbij in het bestemmingsplan al rekening is gehouden met de in dit stuk aangegeven profielen en principes voor de openbare ruimte.

# Doel / Achtergrond / Oude en nieuwe structuur

Het ontwerp is zo gemaakt dat een ontwikkeling van het populierenbos en wei op termijn ontwikkeld zouden kunnen worden, zoals is vastgesteld in de structuurvisie Stiphout



In het bestemmingsplan Stiphout-Zuid en in dit beeldkwaliteitsplan wordt echter uitgegaan van behoud van bestaande situatie ter plaatse van het populierenbos en wei. Deze worden conserverend bestemd.





# Algemeen

Kenmerkend voor Stiphout is de ruimtelijke opbouw van een dorp. Dit is reeds in de vastgestelde structuurvisie Stiphout geconstateerd. Het spinnenweb van wegen vanuit het centrum met historische bebouwing, de lange randlengte die ontstaat door groengebieden die tot ver in de kern doorlopen bepalen voor een groot deel dit beeld. Om deze dorps karakteristiek te versterken is in dit beeldkwaliteitsplan daarom uitgegaan van de realisatie van een maximaal lange randlengte, waardoor elke woning in dit gebied een relatie heeft met het groen en de landschapsecologische zone in het zuidelijk deel van het plangebied.

De basis van het plan wordt gevormd door twee ruimtelijke structuren:  
1. De randen welke in oost-west richting zijn geplaatst en,  
2. De bebouwing in noordzuidrichting, het wonen aan het groen. Tussen beide structuren is maximaal het contrast opgezocht, maar tegelijkertijd hebben ze in kleurstelling ook samenhang. Woningbouw is overwegend kleurloos (licht en donker) en de kleur in het gebied wordt gemaakt door veel groen en een kleurrijke openbare ruimte.

De woonkwaliteit bestaat voornamelijk uit enerzijds een heel samenhangend plan wat betreft structuur en architectuur maar anderzijds ook uit een enorme randlengte, waardoor iedereen aan het groen woont. Kleur in de openbare ruimte (veel groen) en een eenduidig kleurgebruik en architectuurbeeld worden hierdoor ook sterk beleefbaar.

Op deze pagina zijn verschillende deelgebieden in het gebied aangegeven.

Het contrast tussen beide wordt bepaald door kleur en bouwstijl. zie ook de deelgebied uitwerkingen:

- contrast modern - traditioneel (traditionele kenmerken)
- contrast donker licht

Samenhang wordt gemaakt doordat dezelfde hoofd- en accentkleuren in "de rand" en "wonen aan het park" terugkomen (hoofdkleur van de een komt als accentkleur terug bij de ander).

Daarnaast wordt de samenhang gemaakt door het feit dat in beide ensembles de woningen (vrijwel-) "kleurloos" zijn als contrast met de kleurrijke openbare ruimte en het groen. (deze worden nader uitgewerkt in een inrichtingsplan)

Witte geveldelen :

- Voor keimwerk geschikte baksteen, richtinggevend: KEIM 9556, 9555, 9554 en 9552

Donkere geveldelen :

- Baksteen, handvorm en strengpers :

Kleuren donker-mangaan-donkerpaars-zwart, met donkere voeg of geen voeg. Geen donkerbruine of andere donkere kleuren baksteen

Uitzonderingen zijn het lint de Gasthuisstraat en de Leemkuilenweg, in deze gebieden is meer bouwvrijheid. Hier worden voornamelijk hoofdmassa's aangegeven (en kappen).

# Hoofdopzet



Randen:

- kleurloos
- hoofdkleur donker
- accenten wit / hout

Wonen aan het park:

- kleurloos
- hoofdmassa wit
- accentkleur donker
- alle hoeken alleen wit

Openbare ruimte / groen:

- veel kleur





# Thematische toelichting

De “randen” hebben een plat dak

“wonen aan het groen”, heeft een kap

“gemengd / dorps” heeft een kap

“lint” heeft beiden, zowel plat als kap

# Hoogtekaart





# Thematische toelichting

Het landschap van de zuidrand van Stiphout gaat bestaan uit een nieuwe woonwijk waarbij de bebouwing en het landschap verweven wordt met elkaar.

Het landschap bestaat uit kleinschalige kavels met doorzichten naar Stiphout en naar Schooten.

De nieuwe bebouwing wordt als vingers in het landschap geplaatst, waardoor het landschap met groene vingers in het dorp komt. Het landschap vormt door de invulling geen harde grens tussen dorp en omgeving. Er zijn vele kleinschalige functies die het landschap veraangenamen. Ondermeer dierenweide, speelgebieden, waterberging. Ook is er ruimte voor eventueel eco-farming (extensieve agrarische functies)

Door het landschap worden nieuwe wandelpaden aangelegd waardoor het landschap een onlosmakelijke relatie met Stiphout heeft.

Er zijn drie nieuwe type landschap: Een park gedeelte voor buitenspelen en waterberging, extensief agrarisch landschap met dieren (extensieve agrarische functies) en een laanstructuur waarbij de openbare ruimte zowel voor spelen, ontmoeten als ook voor verkeer is bestemd.

Een belangrijk onderdeel van het landschap dat blijft bestaan zijn de oudere ontsluitingspaden en wegen. Deze vormen de verbindingen tussen Stiphout met deze ontwikkeling als ook met de verdere omgeving van Stiphout. Deze structuren bestaan uit wegen (of paden) met ongestructureerde boomstructuren eventueel met sloten naar de aanliggende kavels.

Nieuwe infrastructuur op deze oude route worden zorgvuldig vormgegeven om het bestaande karakter zo veel mogelijk te behouden.

Naast het duurzaam inrichten van het landschap is ook de duurzaamheid van de overige openbare ruimte van belang.

Op tekening zijn er dus een 4tal typen landschap:

1. Openbaar park,
2. Graslanden,
3. Nieuwe laan,
4. Oude paden en wegen.

# Landschapsecologische zone



- 1 Openbaar park
- 2 Graslanden
- 3 Nieuwe laan
- 4 Oude paden & wegen



# Thematische toelichting

Het plangebied maakt onderdeel uit van -en sluit aan op, een bestaande 30 km/uur zone. Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting (rotonde) op de Schootense Dreef. Vanaf deze rotonde is er een verbinding met de Veedrift en de Vogelenzang.

Om ongewenst sluipverkeer door de wijk tegen te gaan wordt de doorgaande verbinding van de Gasthuisstraat t.h.v. de Stilpot voor autoverkeer "geknipt".

Voor autoverkeer vanuit Stiphout zal het plangebied worden ontsloten door een koppeling met de Leemkuilenweg en komt er een verbinding met de Hortsedijk.

# Verkeer

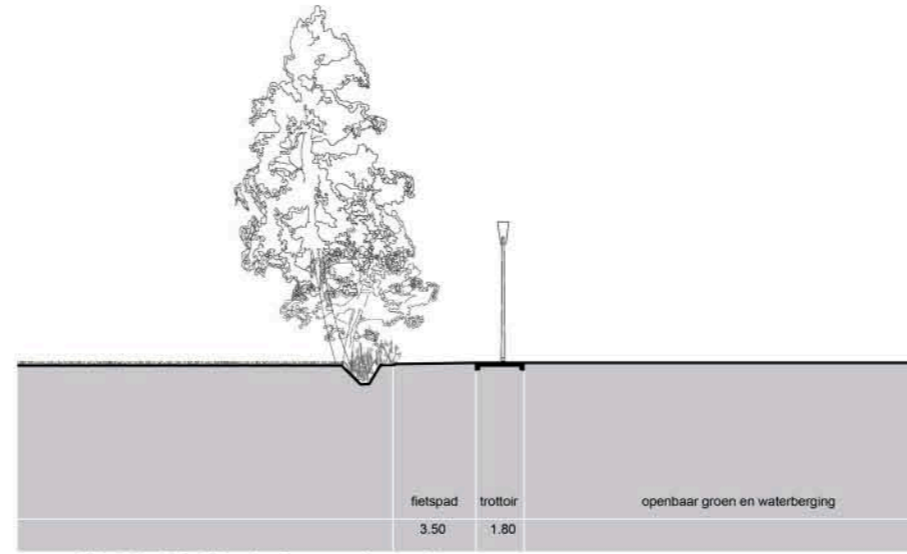




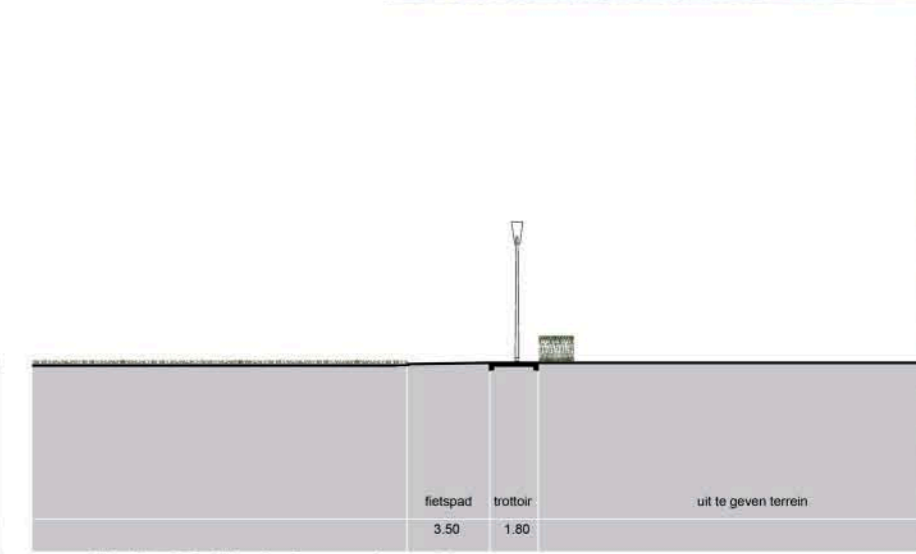
# Thematische toelichting



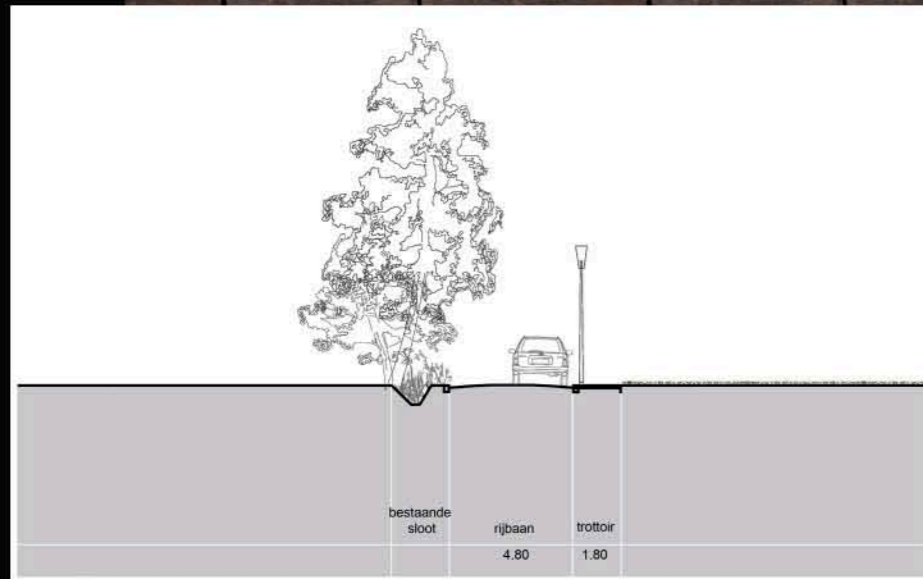
# Openbare Ruimte - Profielen



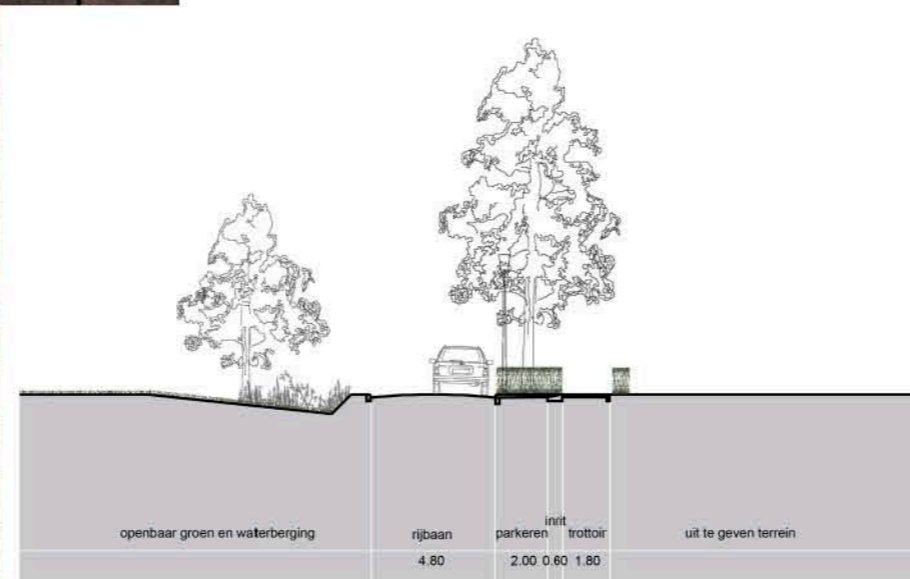
profiel B1 fiets/ voetpad



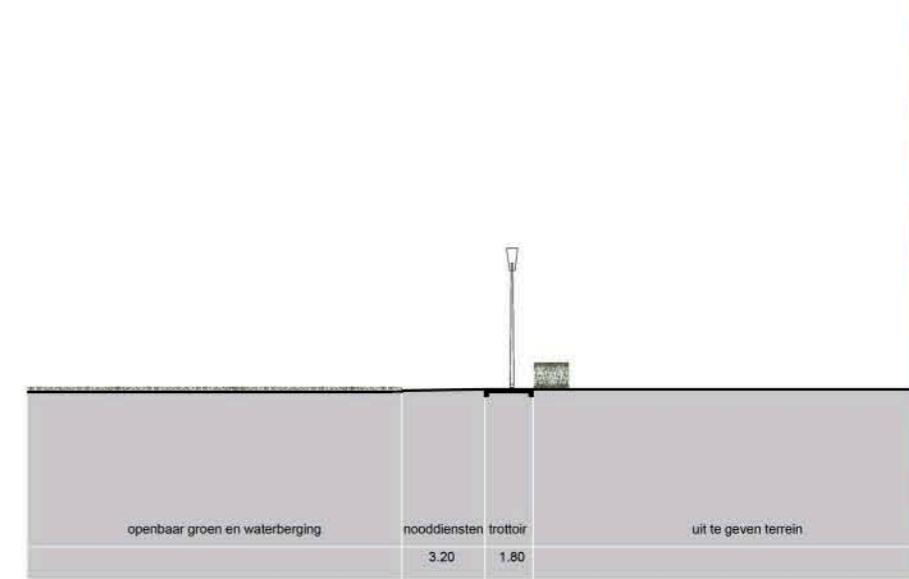
profiel B2 fiets/ voetpad



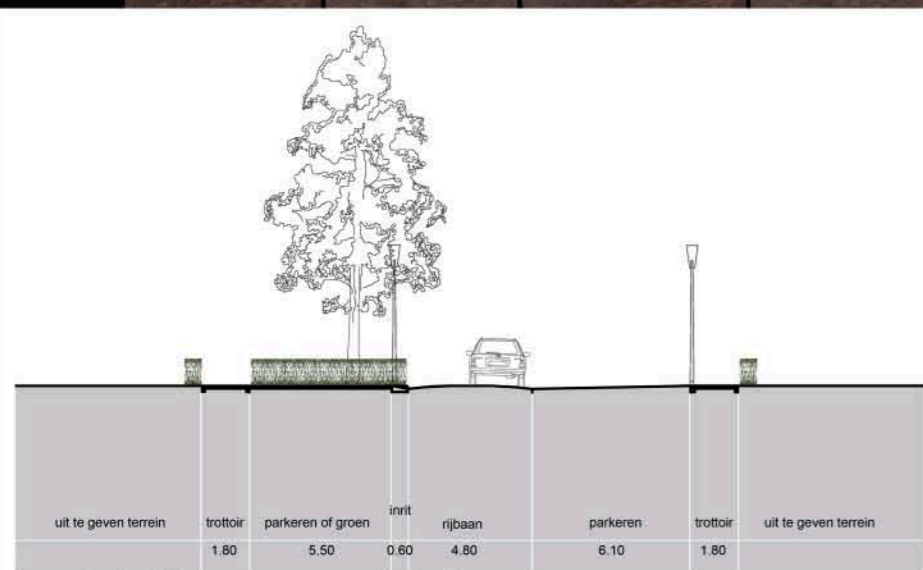
profiel A Vogelzang



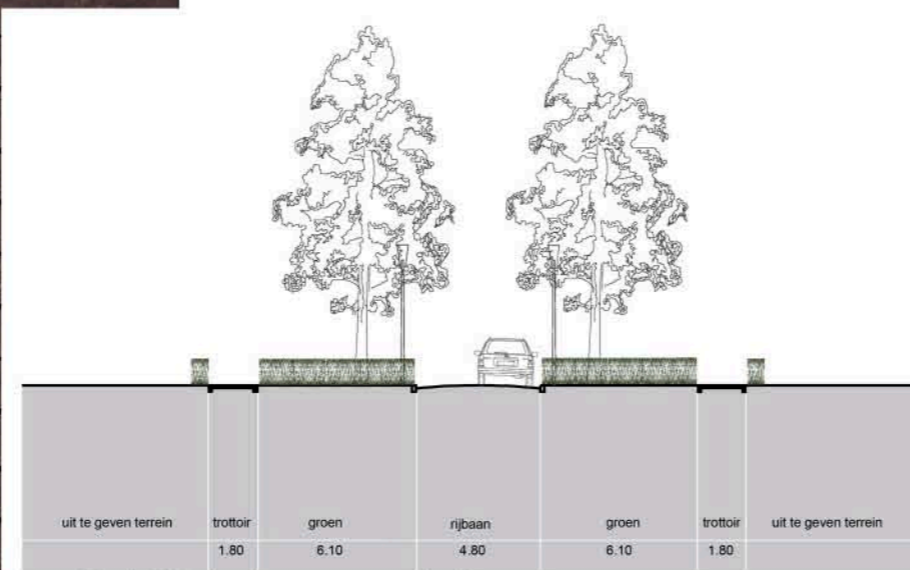
profiel D woonstraat



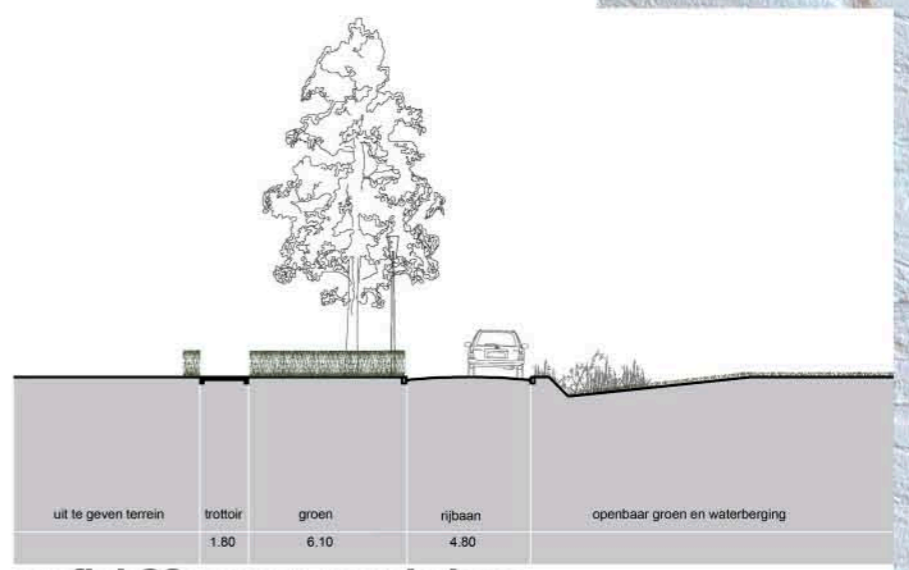
profiel E woonpad



profiel C1 wonen aan de laan



profiel C2 wonen aan de laan



profiel C3 wonen aan de laan







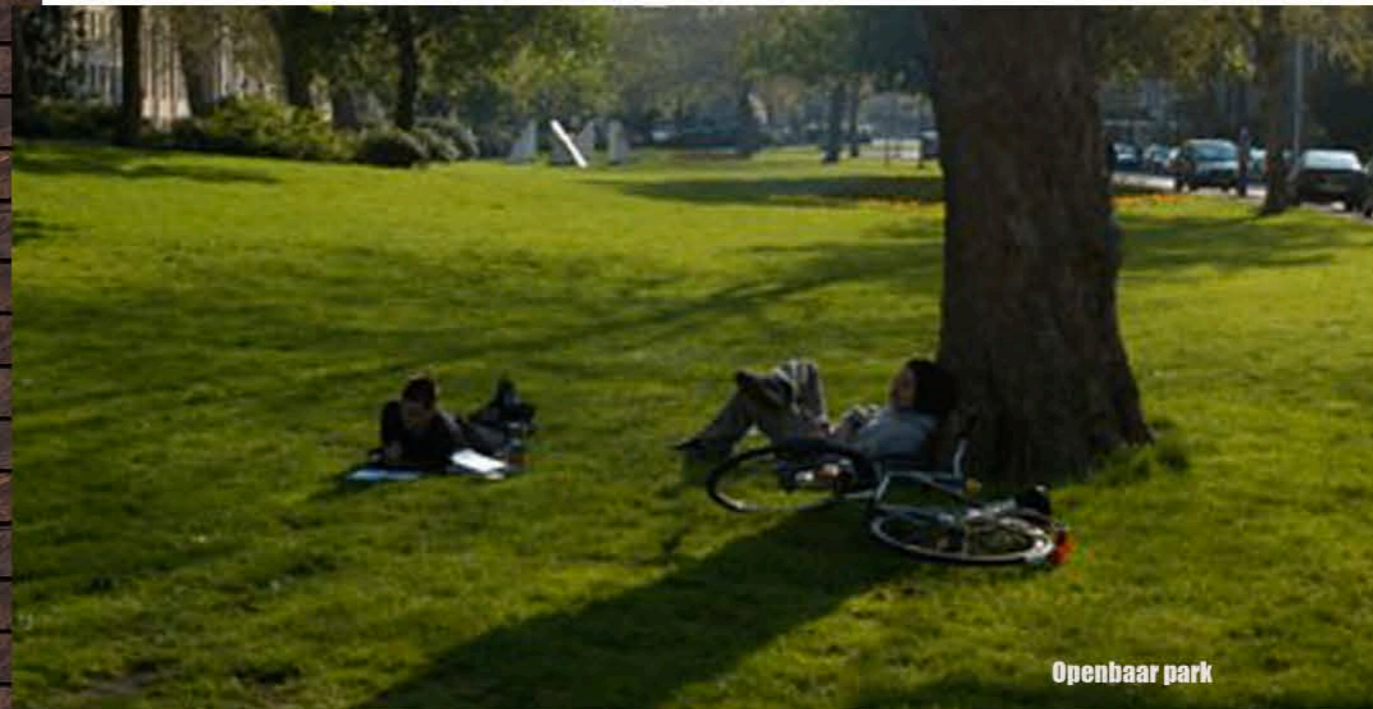
# Thematische toelichting

# Openbare Ruimte - Referentie beelden -

# Groengebieden



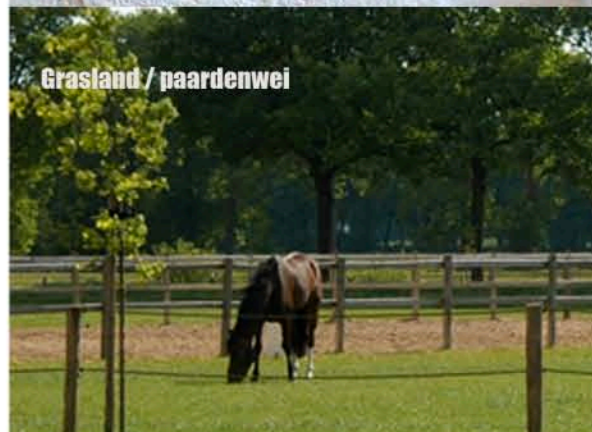
Informeel spelen met natuurlijke spelaanleiding in directe relatie met de waterberging (ontdekken, waterspel, evenwicht, fantasiespel, open veld)



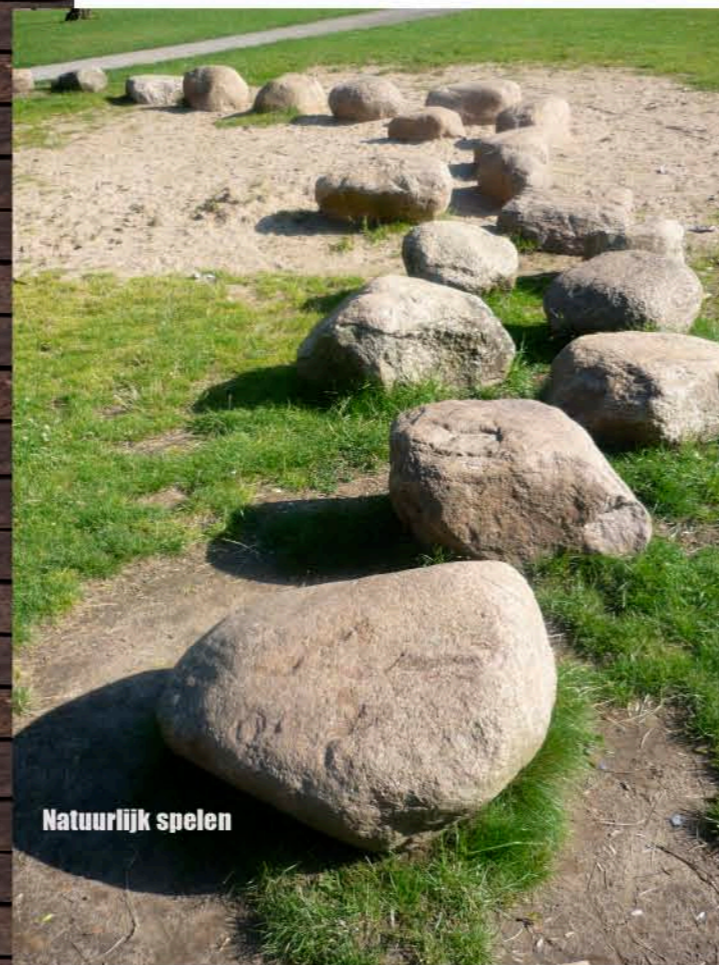
Openbaar park



Openbaar park



Grasland / paardenwei



Natuurlijk spelen



Natuur



Natuurlijke houtwallen



Natuurlijke houtwallen



Natuurlijk spelen



# Thematische toelichting

De opzet van de straten bestaat uit een patroon van vaste elementen. In de "laan" is het mogelijk om parkeervakken te maken haaks op de rijbaan. Deze zijn 6 meter diep vanwege het feit dat de rijbaan 4.8m breed is. De parkeervakken worden geclusterd in dit profiel om voldoende continuïteit te krijgen in het groen. Aan weerszijden van de geclusterde parkeervakken worden uitstapstroken gemaakt van 1 meter breed, als verbreding van het trottoir.

Tussen de parkeer clusters zit voldoende de ruimte om twee grote bomen duurzaam te planten.

De inritten worden als trottoir aangebracht en krijgen aan de rijbaanzijde een inritconstructie van betonbanden.

De verlichting is zo geplaatst dat zowel de beide trottoirs als ook de rijbaan voldoende verlicht is.

In de woonstraten worden parkeervakken langs de rijbaan gerealiseerd. Deze vakken zijn altijd gekoppeld aan een inrit.

De inrit is terugliggend gelijk aan het trottoir, de ruimte voor de inrit is als rijbaan gestraat.

De parkeervakken zijn aan weerszijden van de inrit aangebracht, bij voorkeur één vak aan weerszijde. Bij het verdichten van het aantal woningen per straat is het mogelijk om twee vakken aan weerszijde te maken als dit wenselijk is.

Tussen de parkeervakken dient voldoende ruimte te zijn om een straat boom in een vak met lage heesters te planten.

De verlichting is op het trottoir geplaatst mits dit voldoende licht geeft op de rijbaan.

## Materiaal

De openbare ruimte van Stiphout-Zuid bestaat uit een palet van een drietal verschillende kleuren (zie materialen rechts):

De trottoirs bestaan uit een combinatie van twee kleuren stenen, oranje/rood met geel/oranje. En worden verwerkt in elleboogverband vanwege de sterkte.

De rijbaan krijgt drie kleuren stenen, rood/bruin, bruin/antraciet en oranje/rood. De bestratingsrichting van de rijbaan is keperverband met aan weerszijden een molgoot.

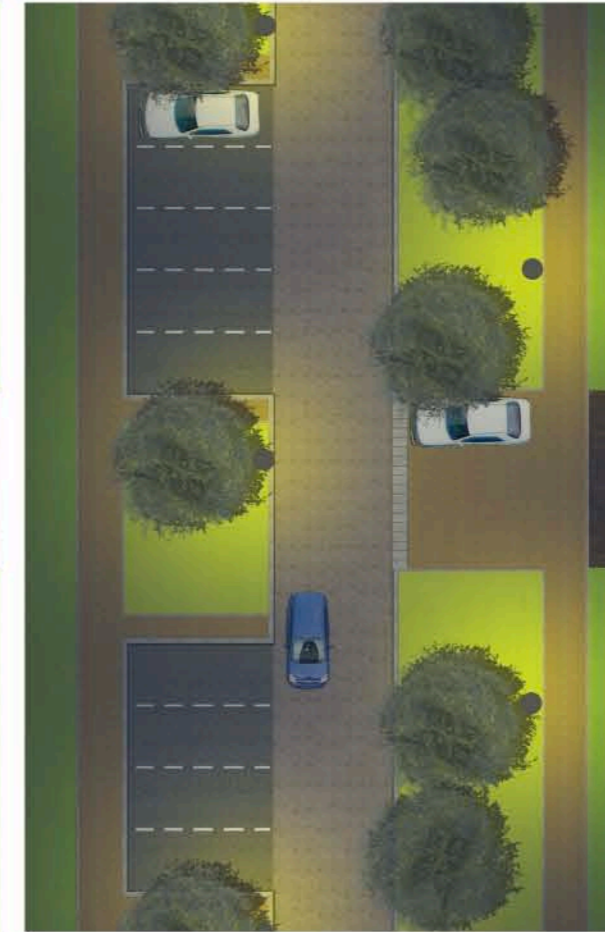
De parkeervakken worden met antraciet gekleurde stenen gemaakt en gemarkeerd met witte stenen. De parkeervakken worden gestraat in elleboogverband.

De banden zijn van donkergrijs beton. De afwatering is daar waar mogelijk via straat kolken.

Om meer speelaanleiding te geven is het mogelijk om in het trottoir bijzondere tegels aan te brengen zoals een hinkelpatroon of tegels met figuren of pijlen.



# Openbare Ruimte - Referentie beelden - Woonstraten



profiel "laan" dag en nacht



profiel "straat" dag en nacht



rijbaan

Kleurrijke bestrating,

parkeervakken

trottoir



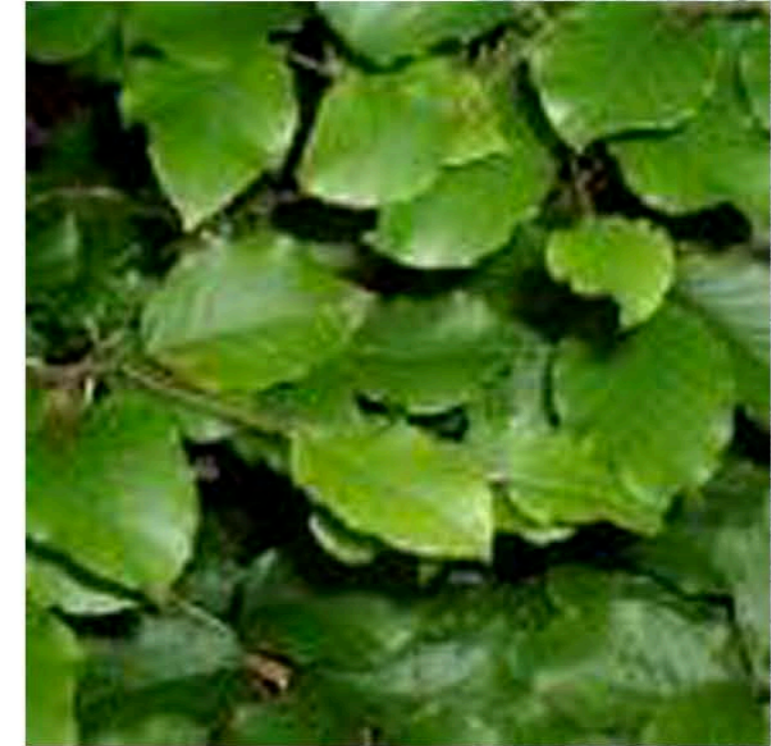
# Thematische toelichting

Veel kleur

Natuurlijke erfafscheidingen op de grens prive-openbaar (hagen)  
Of een gaaswerk met begroeiing van max 1.50m1 hoog



# Erfafscheidingen





# Deelgebieden

## Typering

Deze gebieden grenzen aan het groen en zijn in noordzuid-richting verkaveld. Deze gebieden worden gekenmerkt door dat het merendeel gerealiseerd zal worden door particuliere of collectieve bouwers.

## Architectuur

Jaren 30 typologie, horizontale lijnen, overstekende goten en benadrukken van hoeken door oa afwijkende dakconstructies en toepassing enkel wit gekeimde gevels op de hoeken.

1-1,5 en 2 lagen met (verplichte-) kap. De nok evenwijdig aan straat, behalve op de hoeken.

Wit gekeimde gemetselde gevels met een donkere plint van beperkte hoogte. Bij tussenwoningen zijn op de begane grond donkere accenten mogelijk. Gevels van hoekwoningen zijn overwegend wit. voor donkere plinten of accenten is KEIM 9541 of 9543 of het metselwerk uit deelgebied "Randen" richtinggevend Zwarte (niet glimmende-) dakpannen Erkers van max één meter diep mogelijk aan de voorzijde

# Wonen aan het groen





# Deelgebieden

## Typering

De randen zijn de lijnen in oost-west richting en hebben een hele sterke samenhang. Deze lijnen zijn als één geheel vormgegeven en vormen een heldere beëindiging van Stiphout. De andere ensembles liggen dus in het groen voor deze rand. De karakteristiek van deze rand vraagt om één integraal ontwerp. Supervisie is noodzakelijk om de samenhang te garanderen

## Architectuur

De randen zijn 2 en 3 bouwlagen plat (zie hoogtekaart)  
Moderne strakke architectuur met nadruk op doorlopende horizontale lijnen.  
Donkere baksteen gevels met witte details en kozijnen en evt houten accenten.

# Randen





# Deelgebieden

## Typering

De Gasthuisstraat bestaat uit een lage en sterk gevarieerde bebouwing.

## Architectuur

1 a 1.5 bouwlaag met kap

Zowel wit als heel donker als ook andere kleuren gevel zijn mogelijk (rood, bruin en zandkleur)

Nokken evenwijdig aan de straat.

Dakhelling tussen de 30 - 45 graden



# Lintbebouwing





# Deelgebieden

## Typering

De samenhang in straten als de Leemkuilenweg en bijvoorbeeld ook de Egelantier wordt voornamelijk bepaald door beperkte maat openbare ruimte en grote diepe (groene-) voortuinen.

## Architectuur

Twee bouwlagen met kap binnen de bouwblokken die in de bestemmingsplankaart zijn aangegeven. Kleur, -materiaalgebruik en architectuur zijn vrij invulbaar.



# Gemengd / dorps

