Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte

Pannenschuur IV

Gemeente Oisterwijk

Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte

Pannenschuur IV

Opdrachtgever	Gemeente Oisterwijk De Lind 44 Postbus 10101, 5060 GA Oisterwijk
Contactpersonen	Dhr. Fenkel Beerens Dhr. Frans Veeke
Extern adviseur	Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud BV Beneluxweg 7 Postbus 40, 4900 AA Oosterhout
Contactpersonen	Dhr. Jean de Vries Dhr. Frank Leijs
Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte	Urban Jazz Speelhuislaan 68b 4815 CG Breda
Contactpersonen	Jan-Hein Biemans Jeroen Bouwman Sander Boon
Datum	14 april 2009

Inhoudsopgave

1	Toelichting	5
2	Profielen	13
3	Inrichtingsplan	33

Ligging plangebied

Gerard van der Lindenstraat

Bim van der Kleistraat

1 Toelichting

Inleiding
Pannenschuur-IV is met 181 woningen één van de belangrijkste woningbouwprojecten van de pilot ‘bouwen binnen strakke contouren’ van de gemeente Oisterwijk. Voor de ontwikkeling van Pannenschuur-IV is gekozen voor een integrale aanpak met de externe deskundigheid en advisering van Oranjewoud. Medio 2008 heeft Oranjewoud aan Urban Jazz gevraagd om een plan op te stellen voor de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte van Pannenschuur-IV.

Het onderhavige plan “beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte”is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Oranjewoud en de gemeente Oisterwijk. In verband hiermee is een aantal interactieve workshops gehouden waarbij diverse actoren zijn betrokken, waaronder:
- Gemeente Oisterwijk,
- Oranjewoud,
- Woningstichting Stromenland,
- Biodiversiteitsteam Oisterwijk,
- Architenbureaus INBO, M30, Architectenwerkgroep, Bedaux De Brouwer,
- Jong Gebouwd,

Tijdens de workshops is iedereen in de gelegenheid gesteld om vanuit zijn/haar eigen belang input te leveren aan de totstandkoming van het gewenste ambitieniveau en de daarbij behorende randvoorwaarden De resultaten daarvan zijn in dit plan verwerkt.

Stedenbouwkundig plan
Het plangebied heeft een oppervlakte van 8,4 hectare. Aan de noord- en westzijde grenst het gebied aan het agrarische buurtschap Heukelom en Hoog-Heukelom en de Heukelomseweg. De zuidgrens van het plangebied wordt bepaald door de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. De Heukelomseweg is een doorgaande route van en naar de auto(snel)weg A65-N65.

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op zowel de geleidelijke overgang van een harde rand naar de kwaliteiten van de open landschappelijke omgeving evenals het aanbrengen van een heldere verkeers- en ontsluitingsstructuur. In het plangebied is een heldere structuur aangebracht met een geleidelijke overgang in dichtheid. Daarin wordt de bestaande rand afgebouwd en het landschap neemt middels een groen-blauwe zone een herkenbare centrale plek in. De ruimtelijke kwaliteit van Pannenschuur-IV zal vooral in de groen-blauwe zone tot uiting komen. Behalve ruimte voor spelen zal hier ook ruimte moeten worden ingericht voor opvang van hemelwater.

Aan de noordwestzijde en de zuidzijde van het plangebied is een aantal (voormalige) boerderijen aanwezig in een landelijke setting. De randen van het plangebied worden geflankeerd door hoge bomen. De geleidelijke overgang naar Hoog-Heukelom wordt bewerkstelligd door middel van een losse verkavelingstructuur met een meanderende wegenstructuur aan de noordwestzijde. Deze structuur refereert aan de oude historische routes die kenmerkend zijn voor het omliggende buitengebied in Heukelom.

De zuidzijde van het plangebied is gevoelig voor de geluidsproductie van de spoorlijn. In verband daarmee is gekozen om afstand te houden en deze rand door middel van een retentievijver en een verhoogde lichtglooiende groengordel te voorzien van een landschappelijk karakter.

Langvennen Zuid

Jan Brunnekreefstraat

Jan Linthorststraat

Langvennen Noord

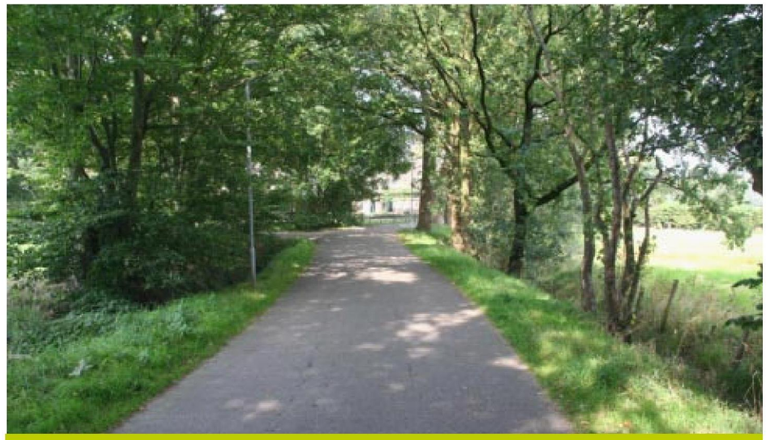
Langvennen Noord/ Hoog Heukelom

Stedenbouwkundig plan

Hoog Heukelom

Hoog Heukelom

Hoog Heukelom



Hoog Heukelom

Heukelomseweg

Heukelomseweg

Heukelomseweg

Heukelomseweg

Foto´s van de huidige situatie

Legenda

Zone nummer + kleur	Aantal woon-eenheden	Categorie	Norm	Benodigd	Parkeerplaatsen Eigen terrein	Parkeerplaatsen Openbare ruimte
1	6	Duur	2,1	13	11 (norm 1,8)	3
2	22	Duur	2,1	46	40 (norm 1,8)	6 (op rabatstrook)
3	10	Duur	2,1	21	18 (norm 1,8)	9
4	8	Duur	2,1	17	8	10
5	12	Duur	2,1	25	10 (norm 0,8)	16
6	11	Goedkoop	1,6	18	-	21
7	14	Middelduur	1,9	27	-	27
8	10	Middelduur	1,9	19	10	10
9	16	Goedkoop	1,6	26	-	26
10	19	Goedkoop	1,6	30	-	32
11	18	Middelduur	1,9	34	18 (ondergronds)	17
12	17	Goedkoop	1,6	27	-	29
13	8	Goedkoop	1,6	13	-	15
14	8	Middelduur	1,9	15	14 (norm 1,8)	2
15	2	Duur	2,1	4	4	-

Oost-west:	Blauw, autoverkeer (busbaan)
	Oranje, langzaam verkeer)
	Zwart, autoverkeer (2 richtingen)
Noord-Zuid:	Zwart, autoverkeer (1 richting)

Verkeer en parkeren

Pannenschuur-IV wordt in zijn geheel een 30km zone. Op de Langvennen-Zuid, -West en -Noord heeft de verkeersfunctie de overhand, op de overige wegen de verblijfsfunctie. Bij aansluiting Heukelomseweg - Langvennen-West wordt een bussluis aangebracht vanwege de maatregel dat de aansluiting op de Heukelomseweg niet wordt opengesteld voor autoverkeer. De toekomstige mogelijkheid blijft echter wel aanwezig.

Het onderscheid tussen verkeers- en verblijfsfunctie blijkt uit de profilering. Basis voor de maatvoering van de wegen vormt het ASVV.

Aan de west- en oostzijde van de groen-blauwe zone is gekozen voor éénrichtingsverkeer (rijrichting tegen de klok in). De ontsluitingsweg in het villapark gaat eveneens uit van eenrichtingsverkeer. Alle overige wegen in het plangebied zijn ingericht voor tweerichtingverkeer.
In verband met de toedeling van de parkeerplaatsen is een parkeerbalans opgesteld. De parkeernorm gaat uit van 1,6 pp, 1,9 pp en 2.1 pp voor respectievelijk goedkope, middeldure en dure woningen. Rekening houdend met de vastgestelde woningdifferentiatie en het aantal van 181 woningen zijn 335 parkeerplaatsen benodigd.

Het plan voorziet in 223 pp in de openbare ruimte en 133 pp op eigen terrein (vrijstaande woningen 2 pp/eigen terrein, tweekappers 1 à 2 pp/eigen terrein, afhankelijk van de situering en de eisen uit het beeldkwaliteitplan). Daarbij geldt dat per dure/middeldure woning 0,3 pp in de openbare ruimte wordt aangelegd t.b.v. bezoekersparkeren.

Parkeren voor de deur moet in principe mogelijk zijn: op verschillende plaatsen worden parkeerplaatsen aangelegd langs het trottoir. Op twee locaties aan de westzijde van de groen-blauwe zone zijn geen extra parkeerplaatsen mogelijk en worden “parkeerkoffers” aangelegd.

Bij het appartementengebouw geldt een norm van 1:1 (half)verdiept parkeren onder het gebouw.

Rondom de groen-blauwe zone wordt een hoge opsluitband toegepast die parkeren aan de parkzijde onmogelijk maakt. De parkeervoorzieningen worden aan de kant van de woningen gerealiseerd waardoor zicht op park wordt gegarandeerd.

Voor alle trottoirs geldt dat ze verhoogd worden aangelegd. Er wordt gekozen voor overrijdbare banden. De toegankelijkheid op de hoeken van de trottoirs wordt gegarandeerd door plateaus in de rijbaan qua hoogte aan te sluiten.

In het plan is rekening gehouden met een ruimtereservering voor het opstellen van afvalcontainers.

Inrichtingsplan openbare ruimte

Legenda

- openbaar groen
- oppervlakte water
- wadi
- rijbaan, KF-gebakken keperverband
  206x102x80, kleur: Terra Rossa (fabrikant*: CRH)
- rijbaan Aquaflow, KF-gebakken keperverband
  206x102x80, kleur: Terra Rossa (fabrikant*: CRH)
- rijbaan, asfalt
  kleur: Grijs
- rijbaan, asfalt met split
  kleur: Geelbruin
- trottoir, WF-gebakken halfsteensverband
  208x51x90, kleur: Terra Anthra (fabrikant*: CRH)
- trottoir, Aquaflow DF-gebakken halfsteensverband
  200x65x90, kleur: Nero (fabrikant*: Wienerberger)
- parkeersuggestiestrook Streetflow, DF-gebakken halfsteensverband
  200x65x90, kleur: Nero (fabrikant*: Wienerberger)
- parkeervak, DF-gebakken elleboogverband
  206x67x90, kleur: Terra Anthra (fabrikant*: CRH)
- rijbaan, KF betonstraatsteen keperverband
  211x105x80, kleur: Heidepaars
- parkeervak, KF betonstraatsteen elleboogverband
  211x105x80, kleur: Antraciet
- trottoir, betontegel halfsteensverband
  300x300x60, kleur: Grijs (fabrikant*: Struyk Verwo)
- voetpad park, asfalt, kleur: Grijs;
  Bruggen, gewapend beton b: 2,0m, h: 20/30cm, l: variabel railing: gegalvaniseerd staal
- speelplek (speelzand)
- plantvakken
- steenkorf, vulling: gestapelde baksteen, staaldraad panelen: gegalvaniseerd
  hxb: 180x60 cm, mazen: 75x75 mm (fabrikant*: Steenkorven.nl)
- trottoirband, beton
  5/20x16x100, kleur: grijs (fabrikant*: Struyk Verwo)
- trottoirband, beton
  28/30x30x100, kleur: zwart (hardsteenkleur) (fabrikant*: Struyk Verwo)
- rijwielpadband, beton
  3/8x20x100, kleur: grijs (fabrikant*: Struyk Verwo)
- opsluitband, beton
  6x20x100, kleur: grijs (fabrikant*: Struyk Verwo)
- trottoirband in verlengde van bestaande profielen, beton
  13/15x20x100, kleur: grijs

* of gelijkwaardig product van een andere fabrikant

Visie openbare ruimte
De ambitie ligt hoog. Pannenschuur-IV mag zich qua ruimtelijke kwaliteit en beleving onderscheiden ten opzichte van de bestaande deelgebieden in de wijk. In onze visie wordt de ruimtelijke kwaliteit door verschillende factoren bepaald. Het gaat om een goede balans tussen de architectonische kwaliteit van de woningen en die van de woonomgeving èn de manier waarop de ruimte gebruikt en beleefd wordt. De belevingsruimte houdt immers niet op bij de kavelgrens maar wordt bepaald door de ruimte tussen de gevels, dus inclusief de tuinen.
Bij de bepaling van de beeldkwaliteit en ontwerp van de inrichting openbare ruimte is bewust gekozen voor een afstemming tussen verkeersruimte, verblijfsruimte, groene ruimte en water. Het hoge ambitieniveau komt tot uitdrukking in de opbouw en inrichting van de profielen, de materiaalkeuze van verharding, verlichting, meubilair en de beplanting. Speciale aandacht is gericht op sociale veiligheid en het streven om zo min mogelijk geparkeerde auto's in beeld te hebben langs de groen-blauwe zone.

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de bebouwing waarin duidelijke uitspraken worden gedaan over de gevels. In het plan worden veel witgekeimde woningen voorgesteld. In het beeldkwaliteitplan is ook aangegeven dat alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte uit beukenhagen moeten bestaan.

Groen-blauwe zone
De centrale groen-blauwe zone is een ruimte met een hoge gebruikswaarde en speelaanleiding, die voorziet in de buffering van water en die tevens veilig is. De rand langs de westzijde wordt bepaald door een schanskorf die de lange gebogen lijn begeleid. De groen-blauwe zone voorziet in een lichtglooiend gazon met een langgerekte verlaging aan de westzijde om het regenwater op te vangen.
In deze ruimte wordt voorzien in een mix van bomen met een verscheidenheid aan groei- en bloei-eigenschappen. De ruimte wordt doorkruist met wandelpaden waarlangs zitbanken worden geplaatst. Verspreid in het park worden gietbetonnen poefs op het gazon geplaatst. Deze kunnen als zit- en speelelementen worden gebruikt.
De groen-blauwe zone wordt omlijst door een hoge opsluitband, zodat parkeren langs de zone onmogelijk is Langs de westzijde is dat een lichtgebogen rand, aan de oostzijde een gestaffelde rand.
Aan de zuidzijde wordt een appartementengebouw als accent in de groen-blauwe zone geplaatst.

Op verschillende plekken worden kleine (half)verharde speelplekken aangelegd die aan één zijde worden geflankeerd met lage schanskorven. Qua materialisering en uitstraling zijn deze identiek aan de schanskorven aan de westzijde. De speelobjecten zullen in overleg met de gemeente en bewoners nader worden bepaald.

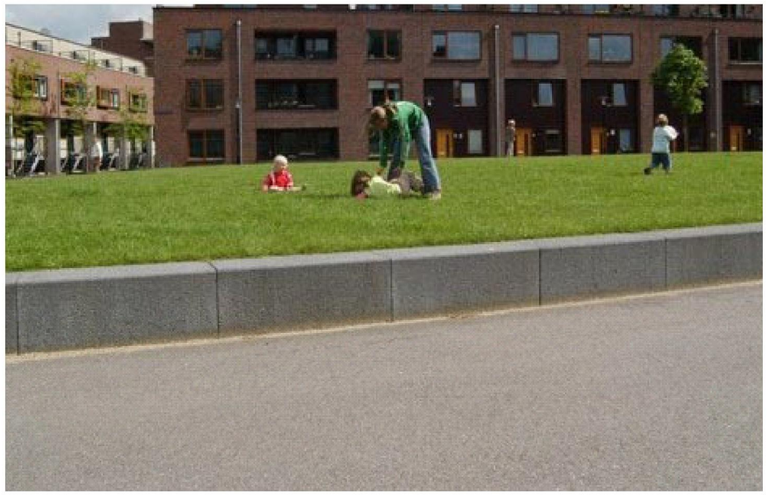
Referentiebeelden waterretentie

< Referentiebeelden randen groen-blauwe zone >

Referentiebeelden banden >

< Referentiebeelden landschap

zitelementen>



Materialisering en beplanting
Pannenschuur-IV mag zich onderscheiden van het overige deel van Pannenschuur en de kern Oisterwijk. Een duidelijke en herkenbare inrichting van de openbare ruimte hoort daar bij.

De bestaande straten die uitkomen op de groen-blauwe zone worden verlengd. Het betreft de Gerard van der Lindenstraat, Bim van der Kleistraat, Langvennen-Zuid, Jan Brunnekreefstraat, Jan Linthorststraat en Langvennen-Noord. De profielopbouw en materialisering wordt ongewijzigd gehandhaafd tenzij aanpassing noodzakelijk is in verband met extra parkeerplaatsen (langs- en/of haaksparkeren).
Voor de nieuw aan te leggen straten en wegen is de onderstaande materiaalkeuze van toepassing.

Verharding:

Rijbaan:	KF-gebakken, keperverband, kleur 'Terra Rossa', fabrikant CRH (of gelijkwaardig) Asfalt, kleur grijs (Langvennen-West, -Noord en -Zuid)
Parkeerstrook:	DF- gebakken, elleboogverband, kleur 'Terra Anthra', fabrikant CRH (of gelijkw.)
Voetpad:	WF-gebakken, halfsteensverband, kleur 'Terra Scura', fabrikant CRH (of gelijkw.)
Wandelpad:	Asfalt, kleur grijs

- De weg door het villapark wordt aangelegd met aquaflow-systemen.
- De asfaltverharding in Langvennen-Zuid wordt ter plaatse van de doorkruising met de groen-blauwe zone voorzien van een splitlaag.

Banden:

Band (hoog):	Beton, 28/30x30x100, kleur grijs, fabrikant Struyk Verwo (of gelijkw.)
Band (overrijdbaar):	Beton, 5/20x16x100, kleur grijs, fabrikant Struyk Verwo (of gelijkw.)

Schanskorven:
Vulling met (gerecycled) baksteenmateriaal, kleur nader te bepalen, staaldraad panelen gegalvaniseerd, mazen: 75x75 mm.
Langs westzijde groen-blauwe zonelangs rijbaan: hxb = 180x60 cm.
In groen-blauwe zone: hxb = 60x60 cm.

Zitelementen:

Zitbanken langs wandelpaden:	Divano met rugleuning, materiaal: staal + FSC-hout, kleur zwart gecoat + blank gelakt, fabrikant Velopa. Aantal: 6 stuks.
Poefs op gazon:	Tetris-I-225, 225x45x45 cm, materiaal gietsteen, kleur gebroken wit, oker, graniet grijs, fabrikant Samson Urban Elements. Aantal: 12 stuks.

Verlichting:

Bestaande straten:	paaltopper, Kegel 2060, kleur zwart, fabrikant Industria
Nieuwe straten:	paaltopper, Metronomis Malmö, kleur zwart,fabrikant Philips

Afvalbakken:
Capitole, kleur zwart, fabrikant Bammens
Aantal: 6 stuks.

Beplanting boomplantvakken:
De boomkeuze voor het plangebied wordt nog nader bepaald. In de boomplantvakken die langs de openbare weg worden aangebracht wordt onderbeplanting aangebracht in de vorm van bodembedekkers. Voorgesteld wordt 'Vinca Minor' (kleine maagdenpalm) als wintergroene bodembedekker.

< Referentiebeelden verlichtingsarmatuur/ afvalbak

schanskorven >

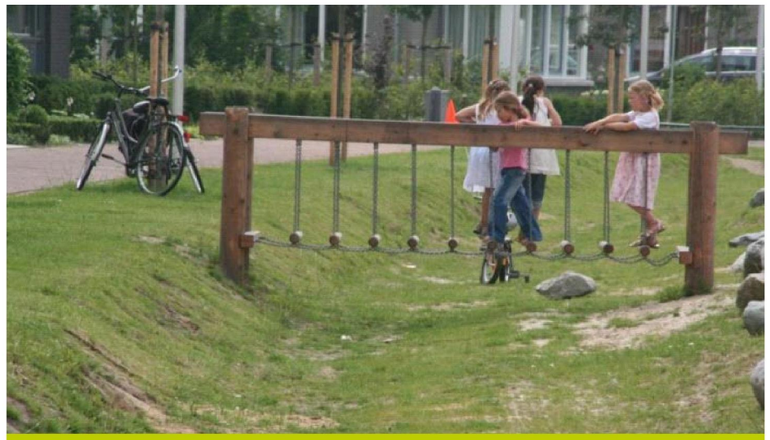
Referentiebeelden nieuwe verharding

Referentiebeeld plateau

< Referentiebeelden parkeren nieuw verlenging bestaande straten >

Referentiebeeld verlenging bestaande srtaten

Referentiebeeld spelen



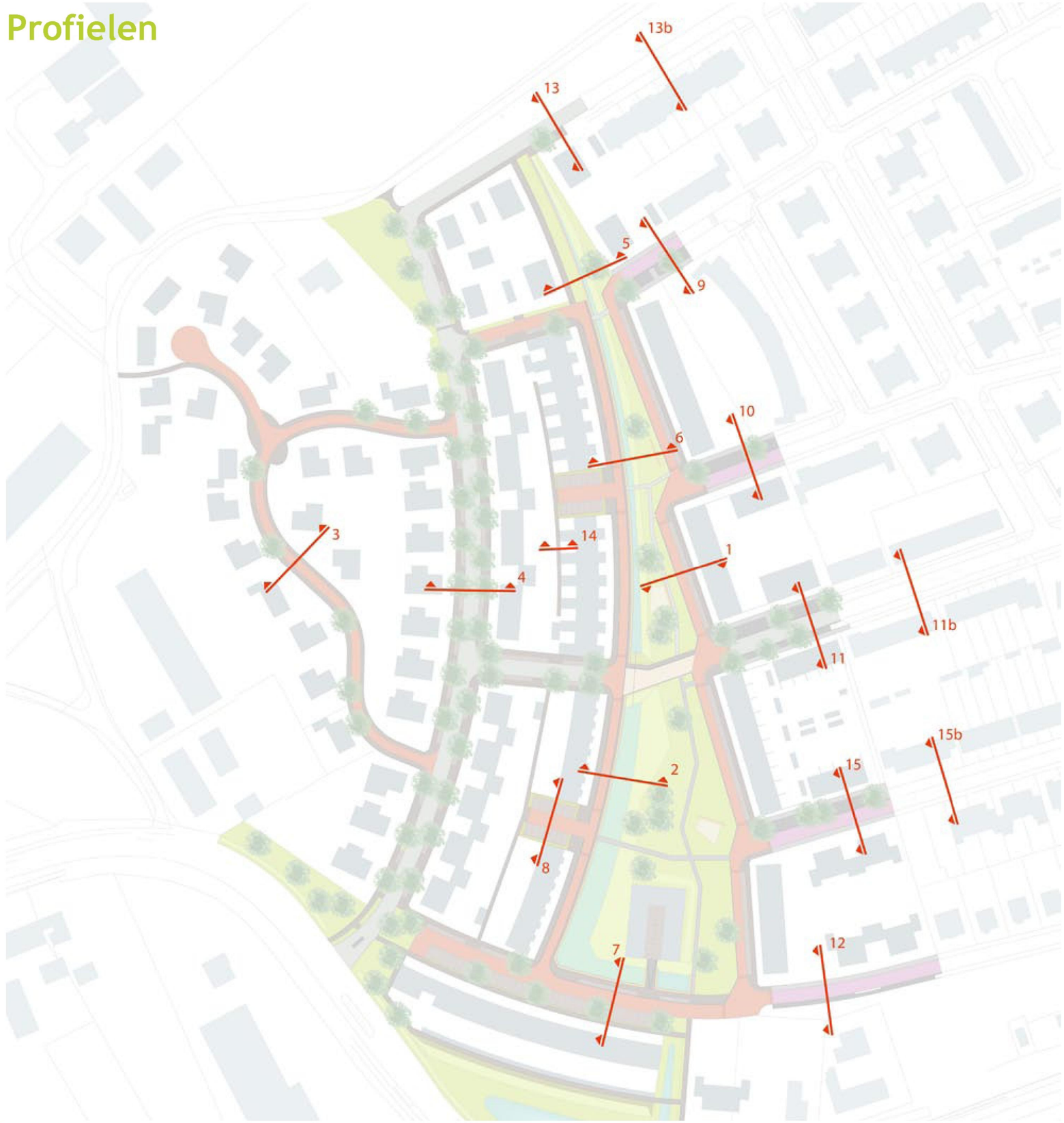
speelbrug

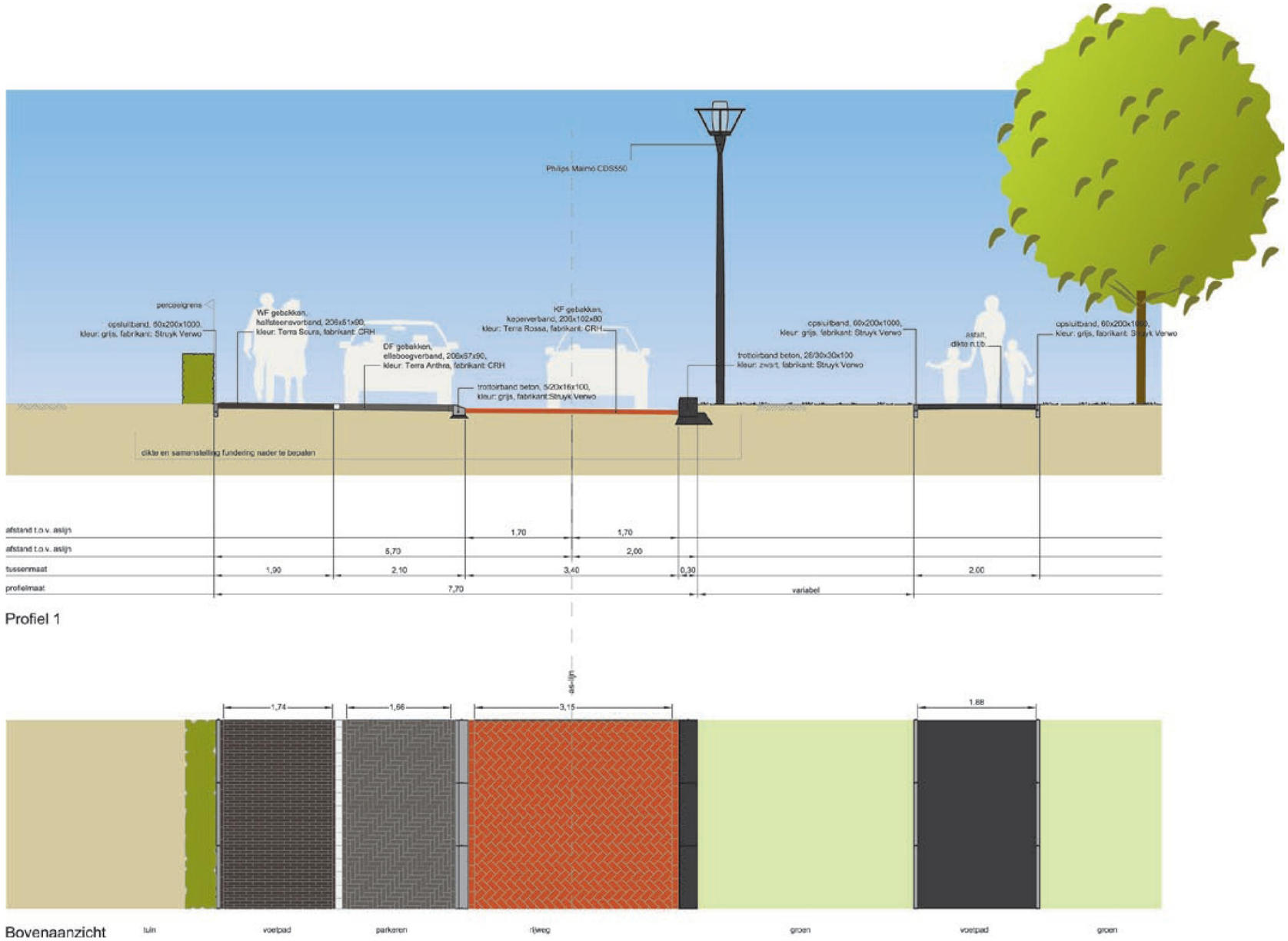
Referentiebeeld verbindingen over het water/ loopbruggen

2 Profielen

Nevenstaande tekening laat de locaties van de hierna volgende profielen zien.
Voor de bestaande straten die aansluiten op het inrichtingsplan worden waar relevant zowel de bestaande profielen (met de aanduiding ´b´ erachter) als de nieuwe dwars-doorsnede gegeven.

Alle profielen zijn afgebeeld schaal 1:75

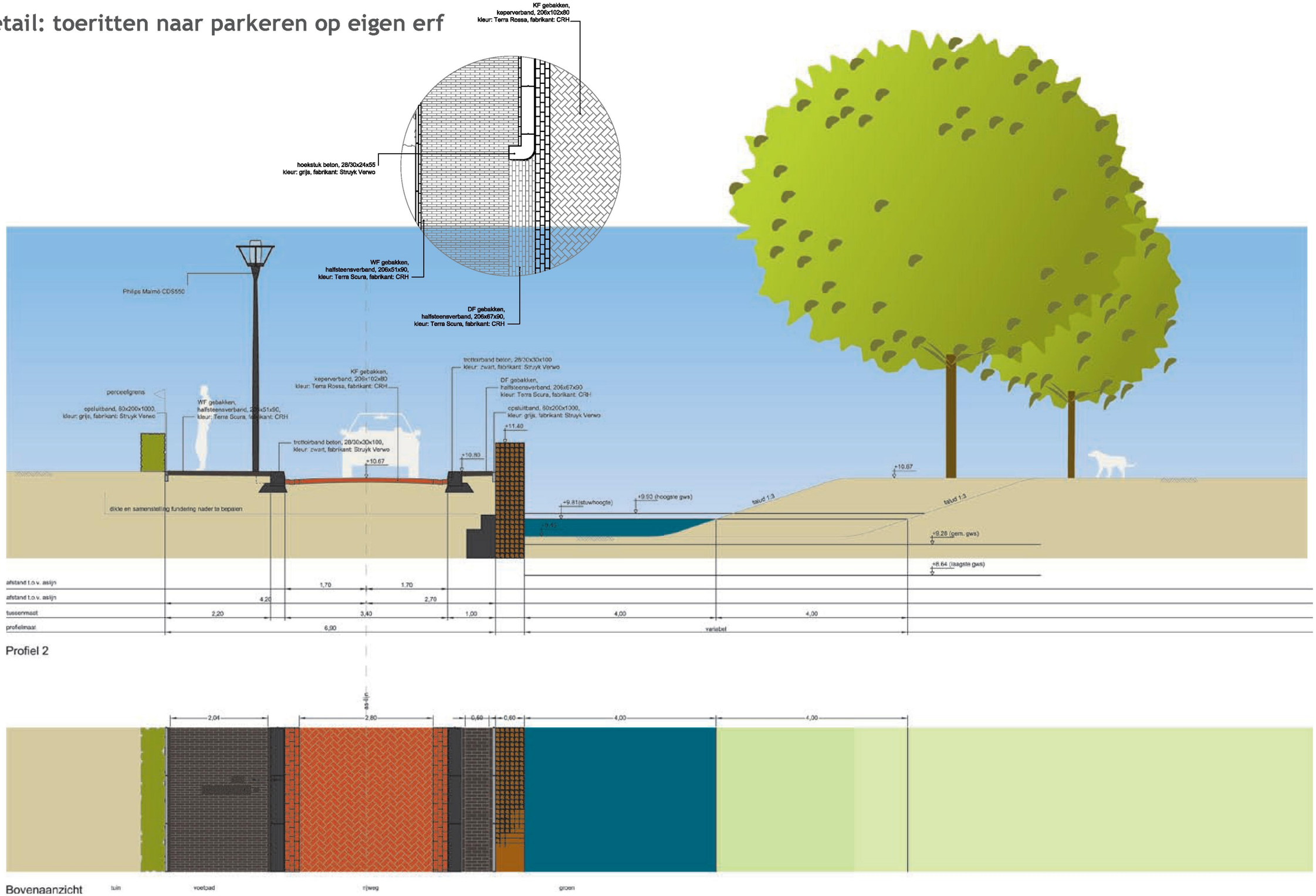




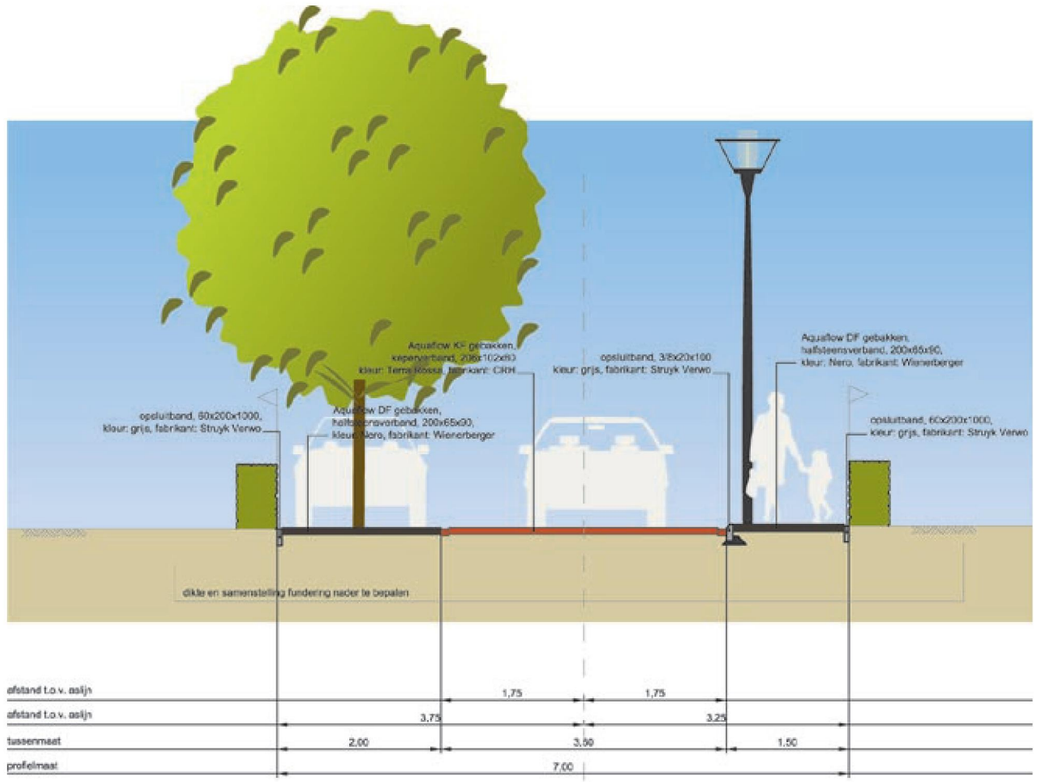
Profiel 1 - Parkzone Oost

Profielen

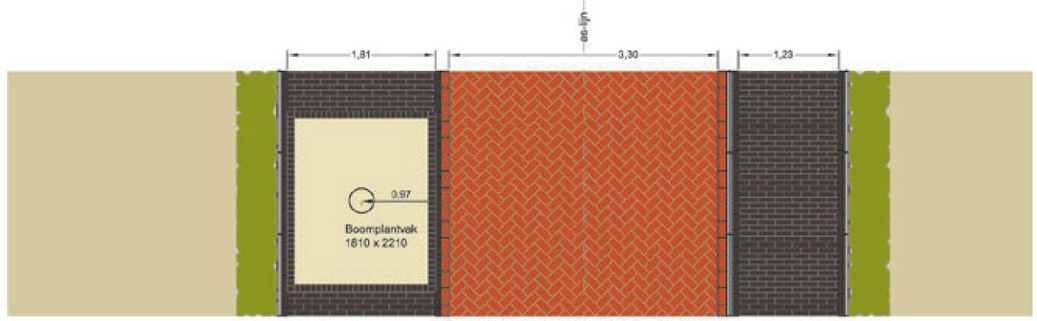
Detail: toeritten naar parkeren op eigen erf



Profiel 2 - Parkzone West



Profiel 3

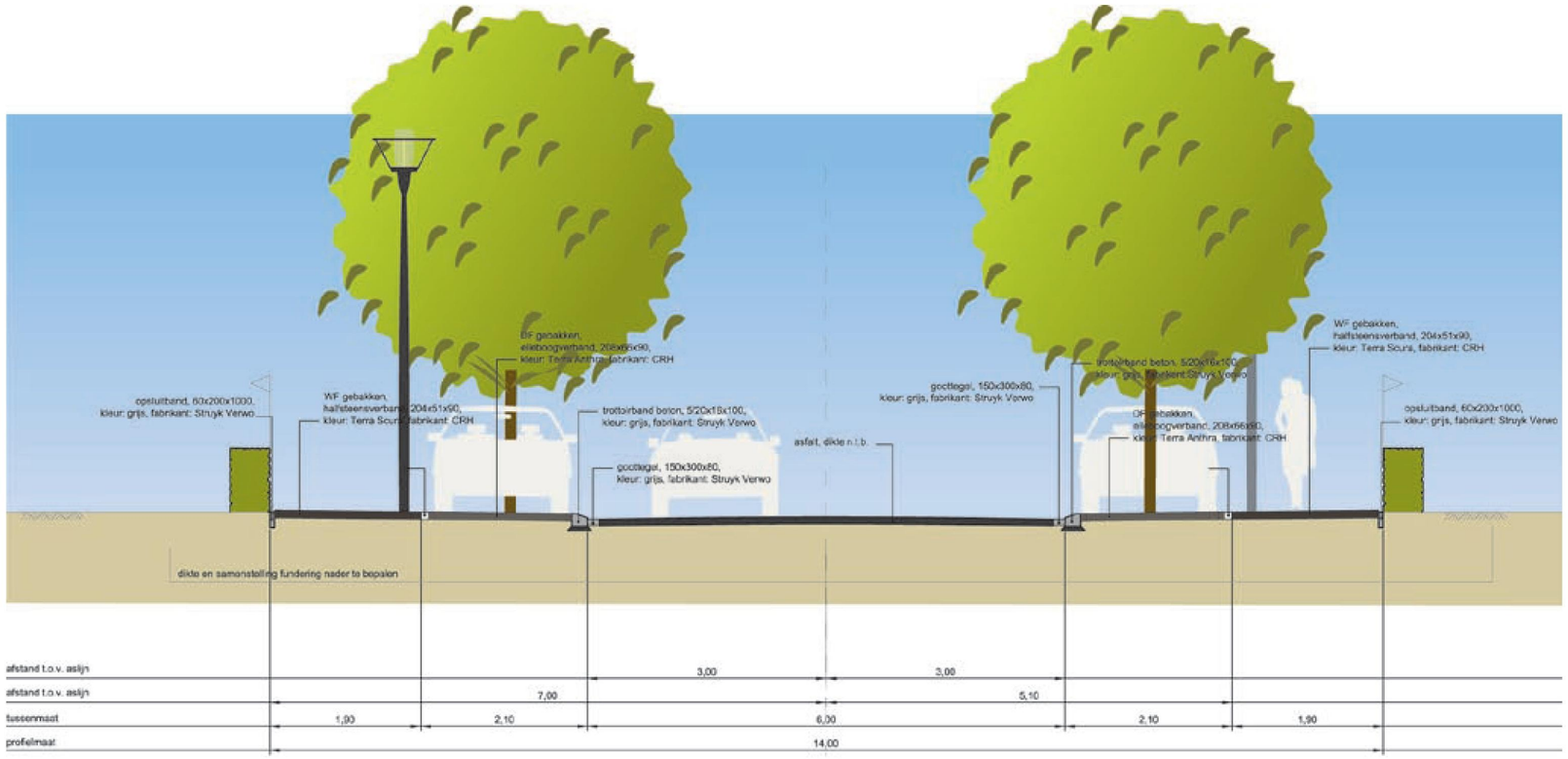


Bovenaanzicht

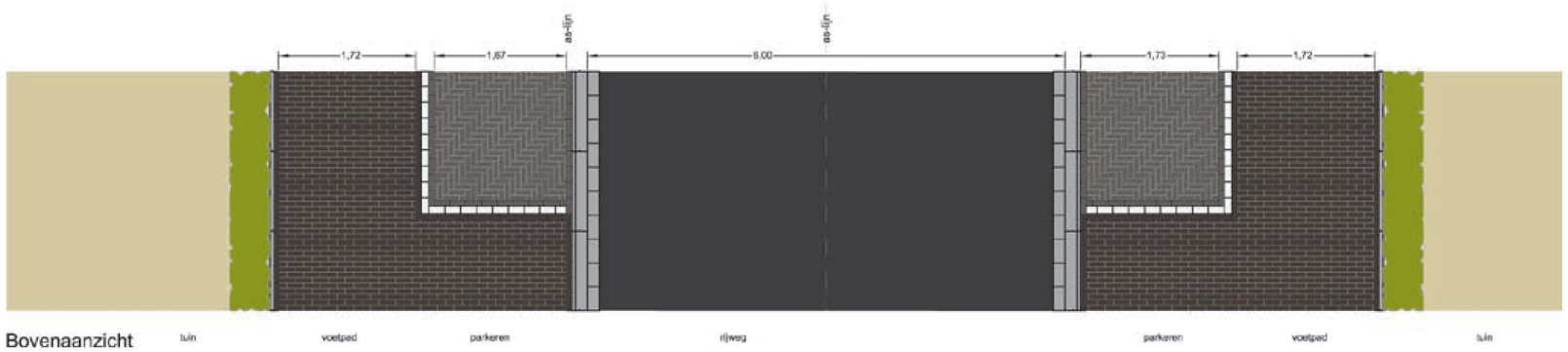
tuin | parkeren | rijweg | voetpad | tuin

Profiel 3 - Villapark

Profielen

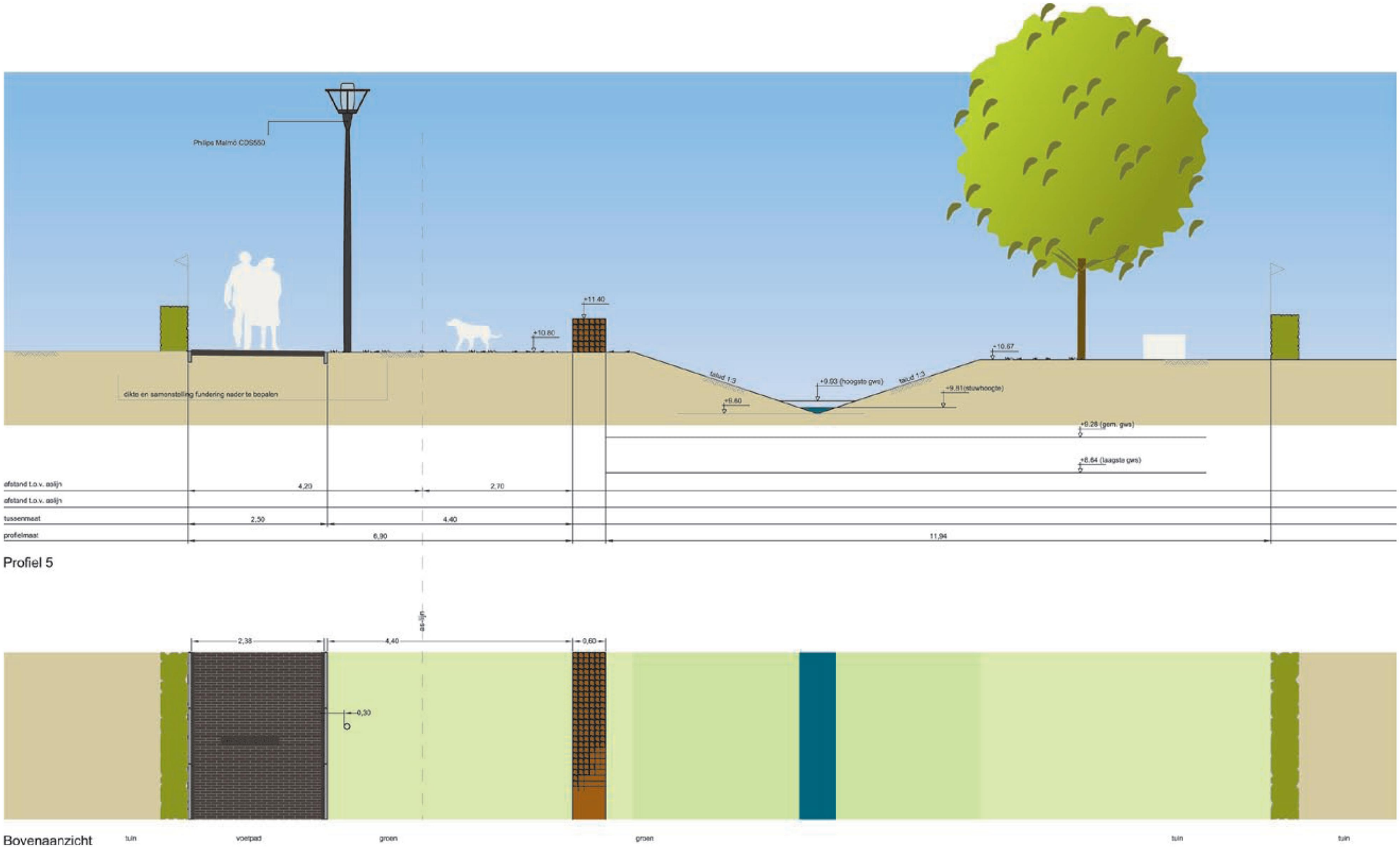


Profiel 4



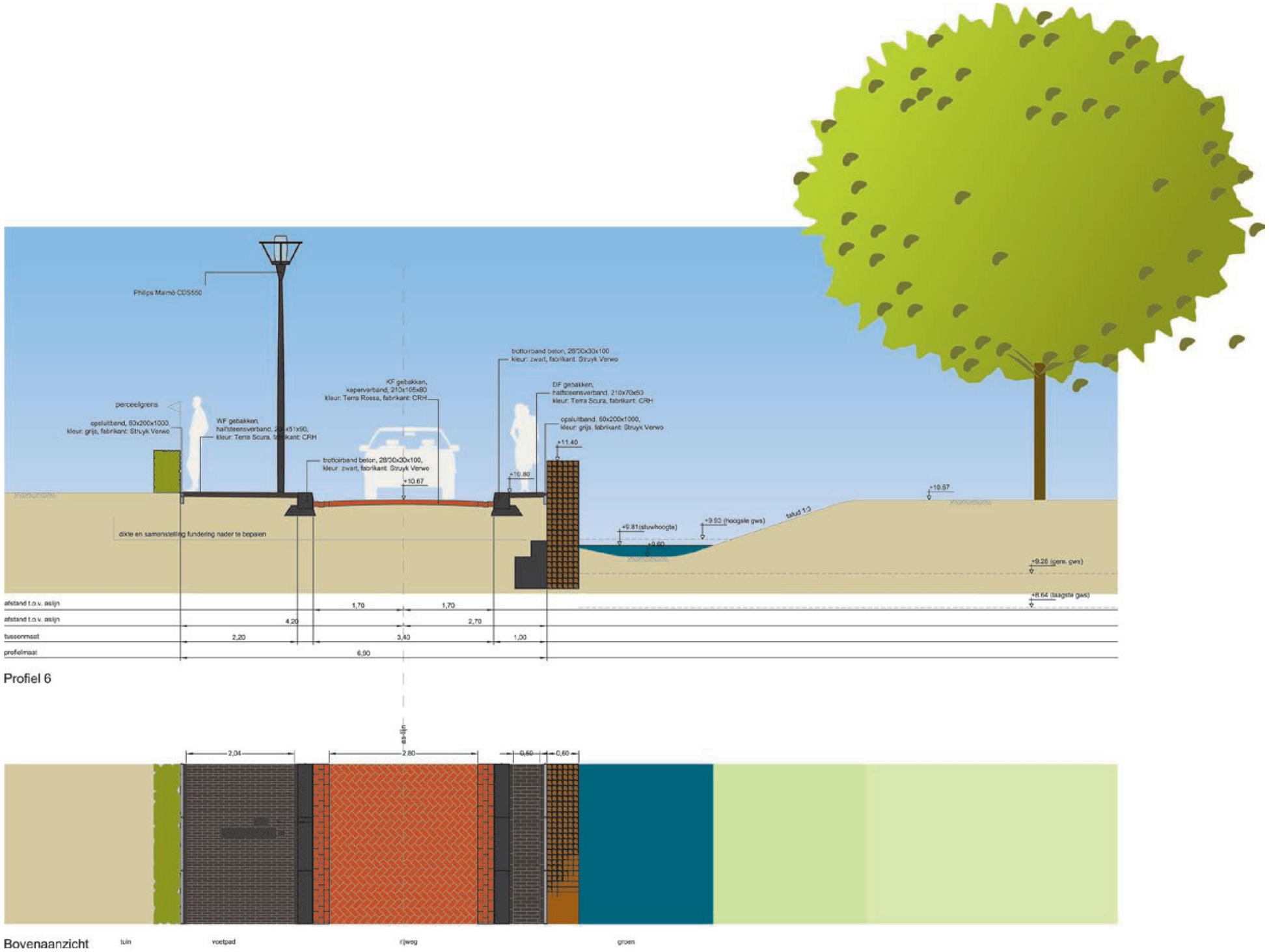
Bovenaanzicht

Profiel 4 - Langvennen West

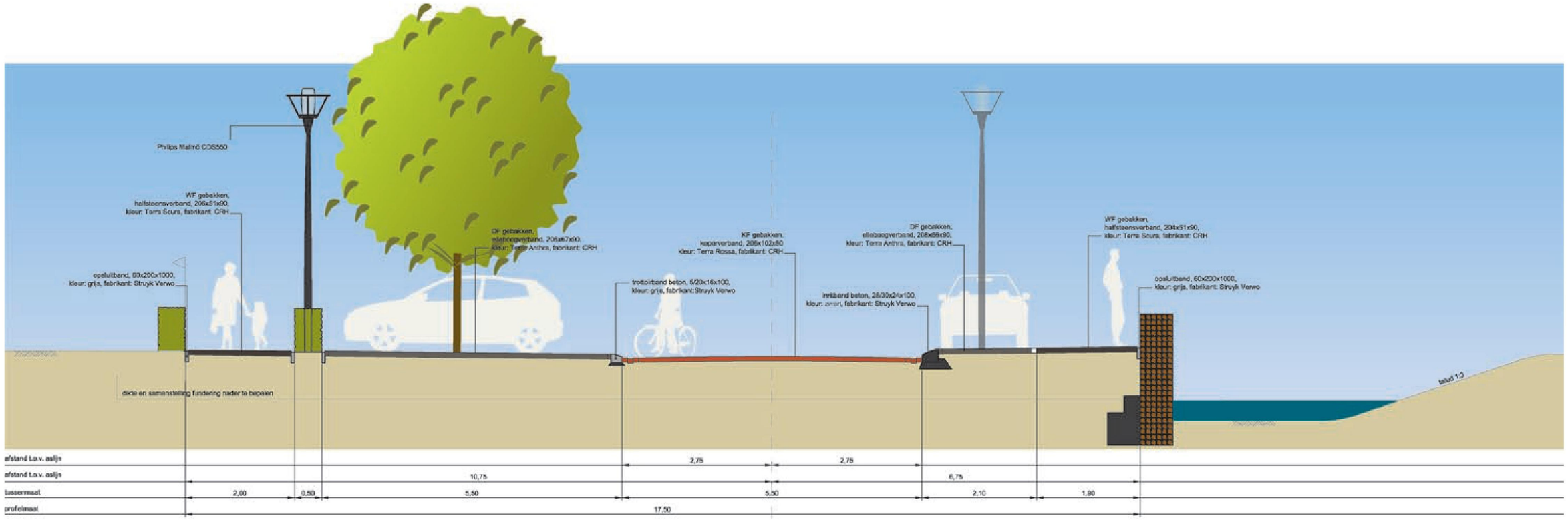


Profiel 5 - Parkzone Noord

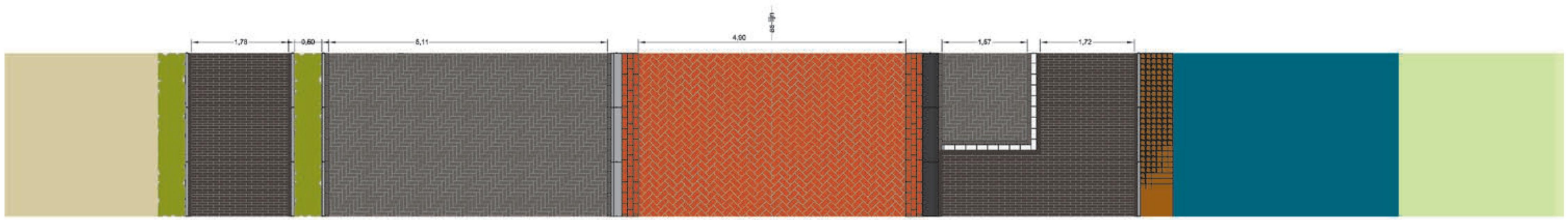
Profielen



Profiel 6 - Parkzone Oost t.h.v. Jan Brunnekreefstraat



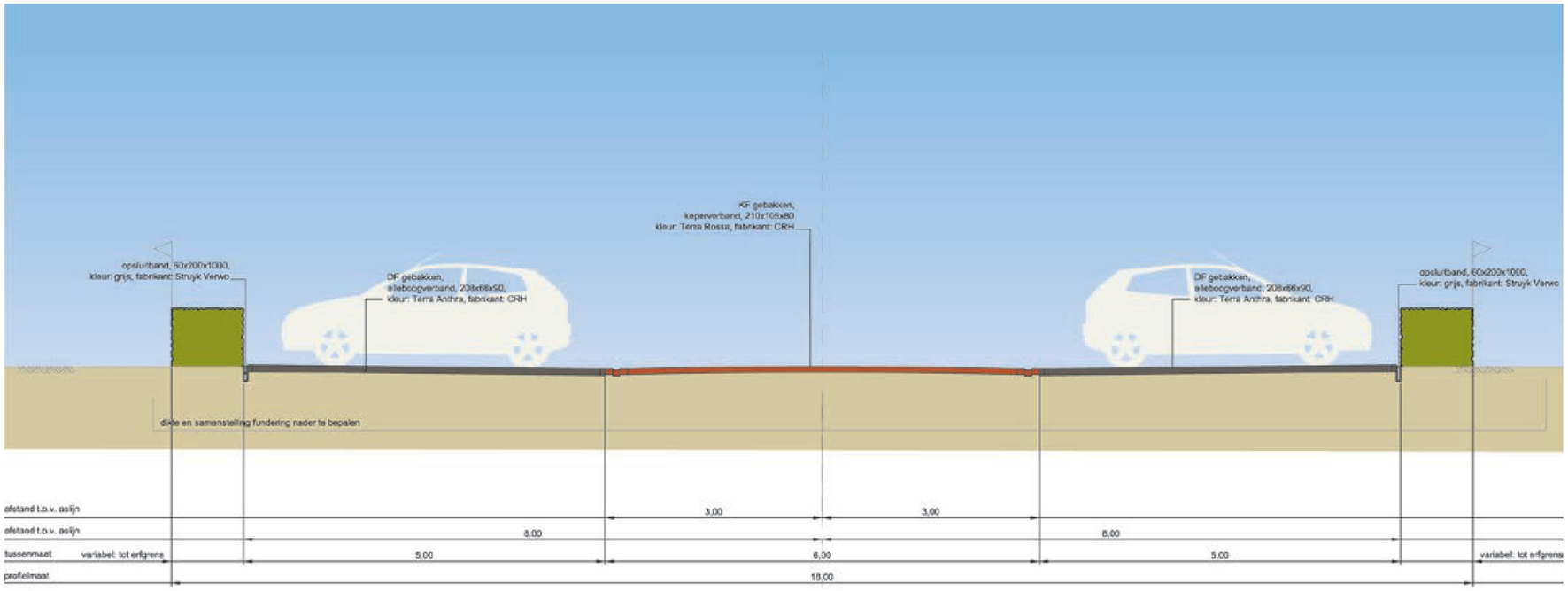
Profiel 7



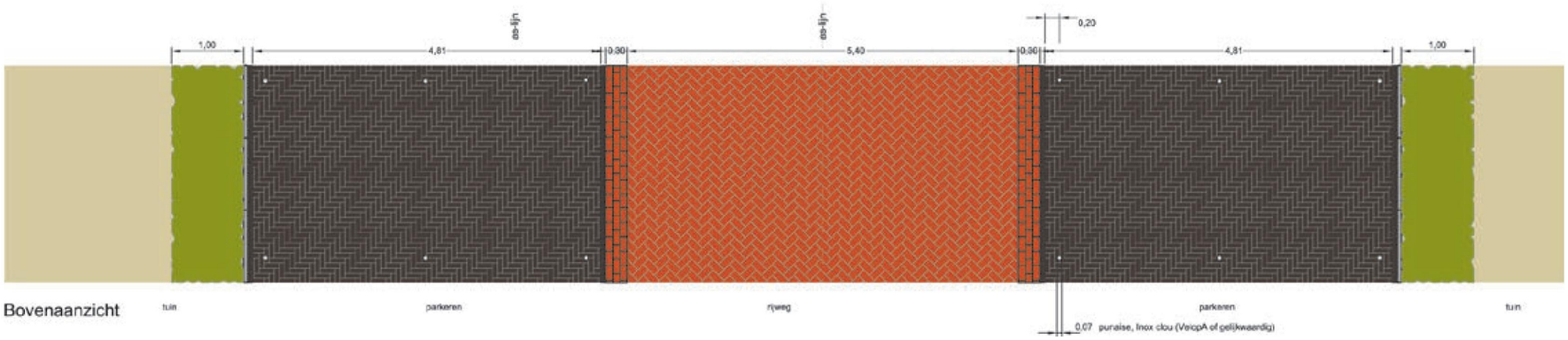
Bovenaanzicht

tuin | voetpad | parkeren | rijweg | parkeren | voetpad | groen

Profiel 7 - Parkzone Zuid



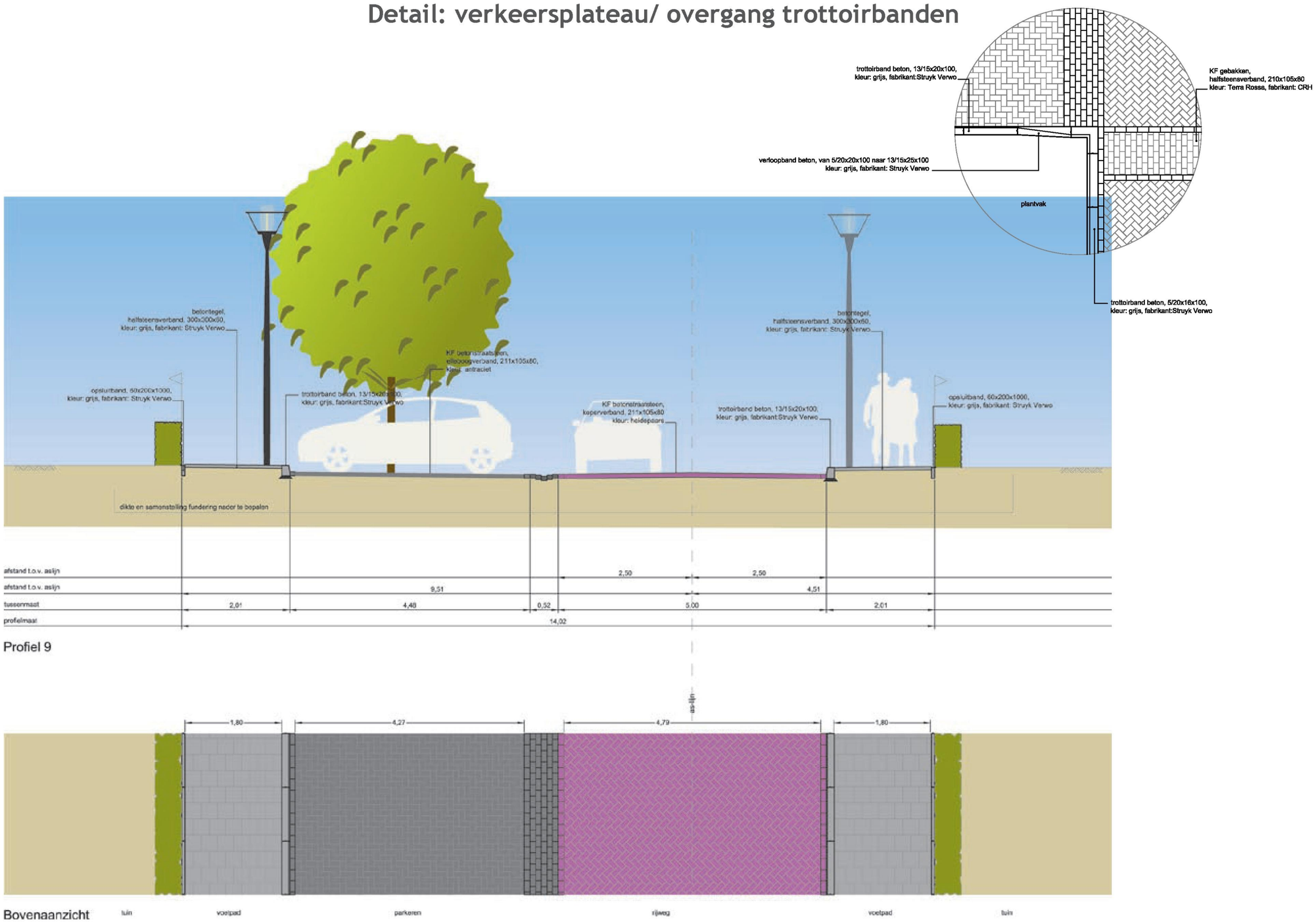
Profiel 8



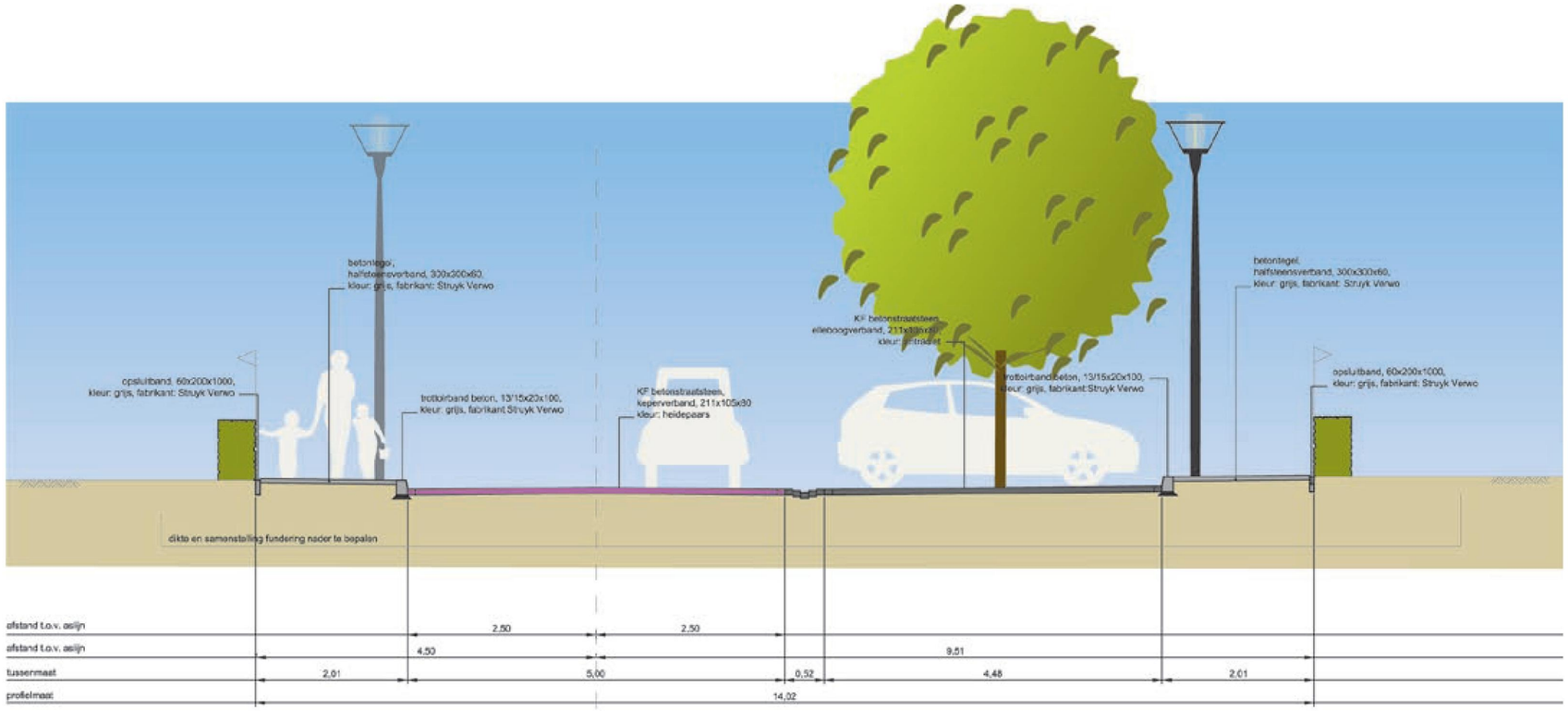
Bovenaanzicht

Profiel 8 - Parkeerkoffer

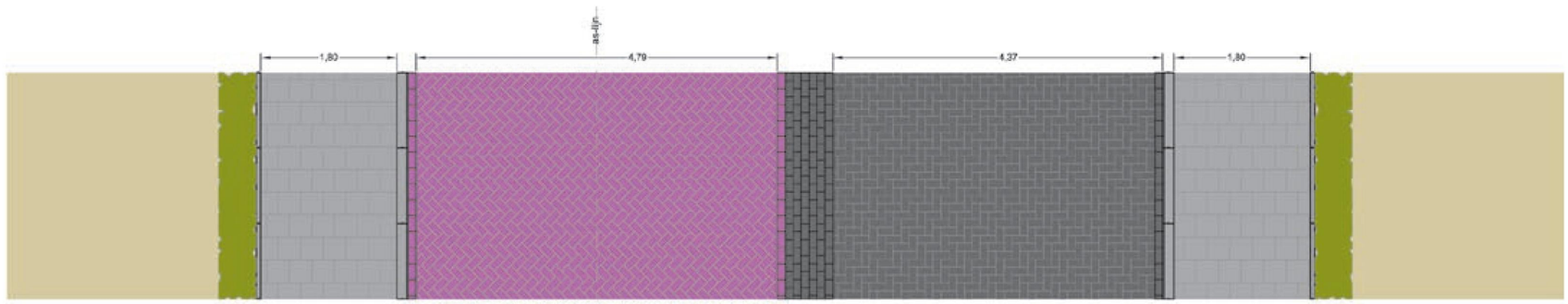
Detail: verkeersplateau/ overgang trottoirbanden



Profiel 9 - Verlengde Jan Linthortststraat



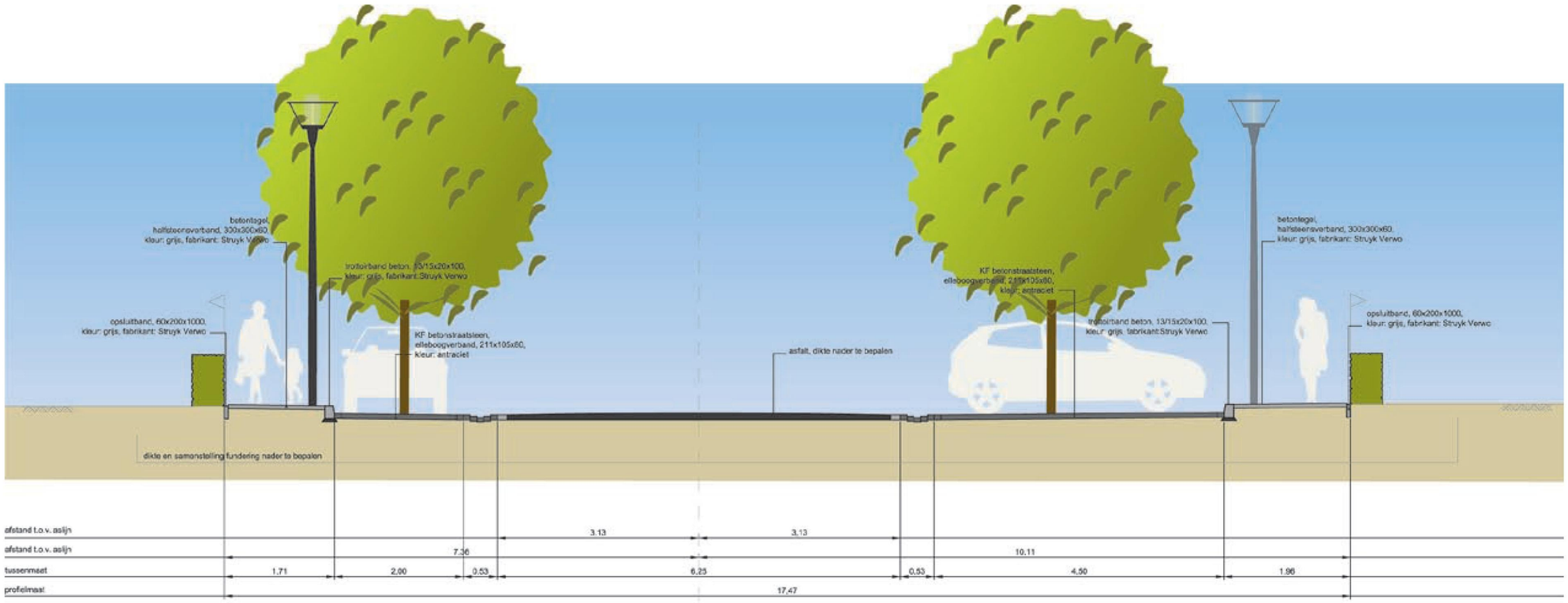
Profiel 10



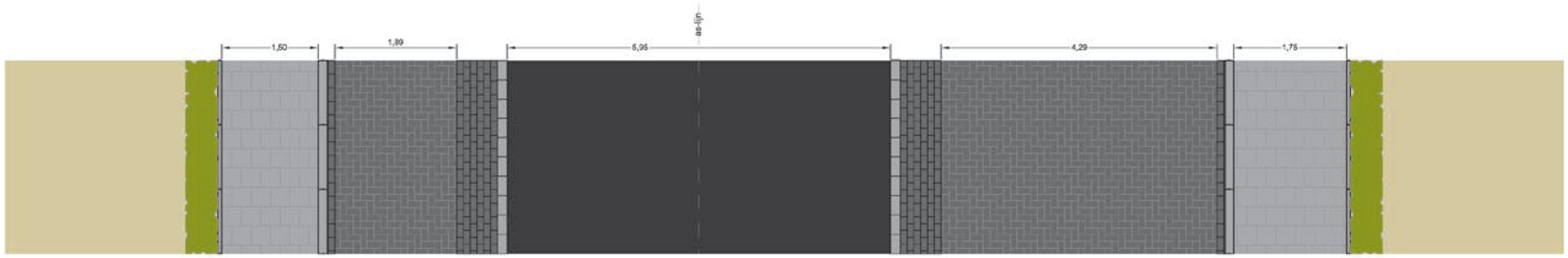
Bovenaanzicht

tuin | voetpad | rijweg | parkeren | voetpad | tuin

Profiel 10 - Verlengde Jan Brunnekreefstraat



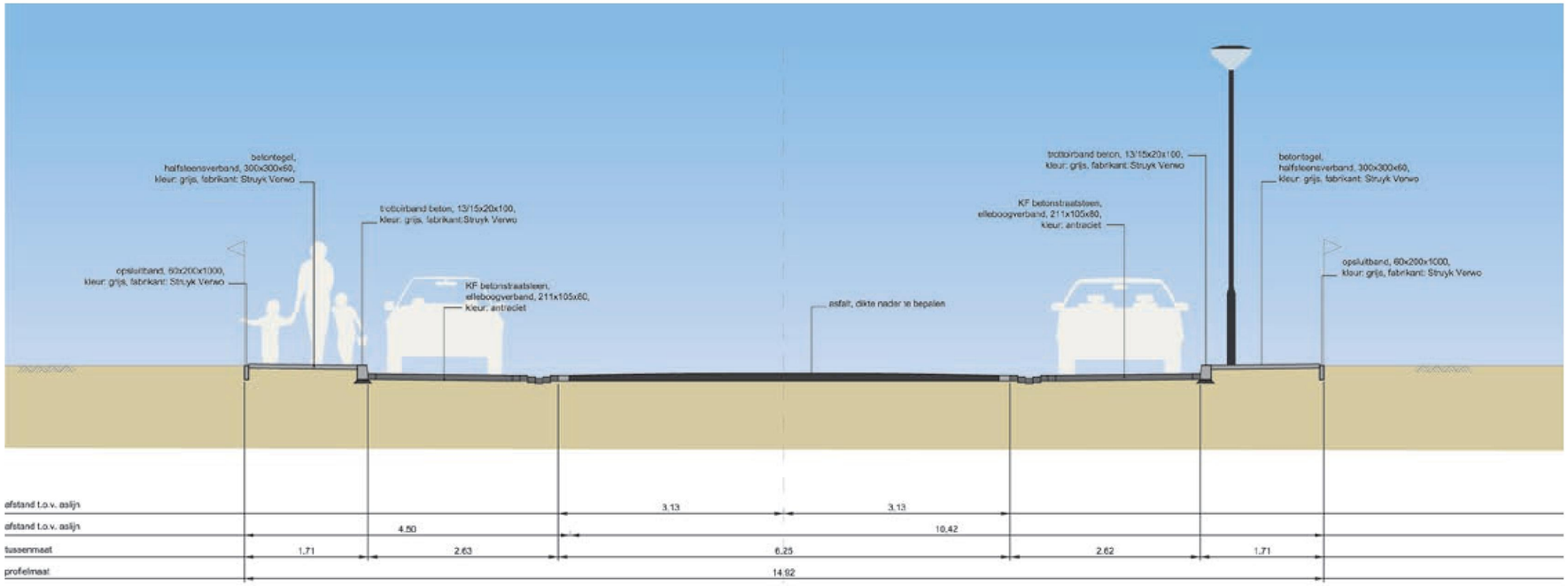
Profiel 11



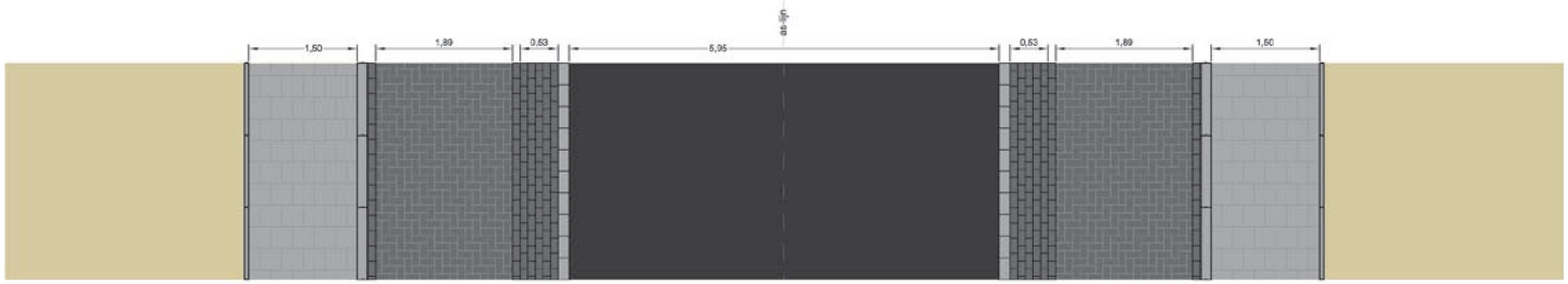
Bovenaanzicht

tuin | voetpad | parkeren | rijweg | parkeren | voetpad | tuin

Profiel 11 - Verlengde Langvennen Zuid



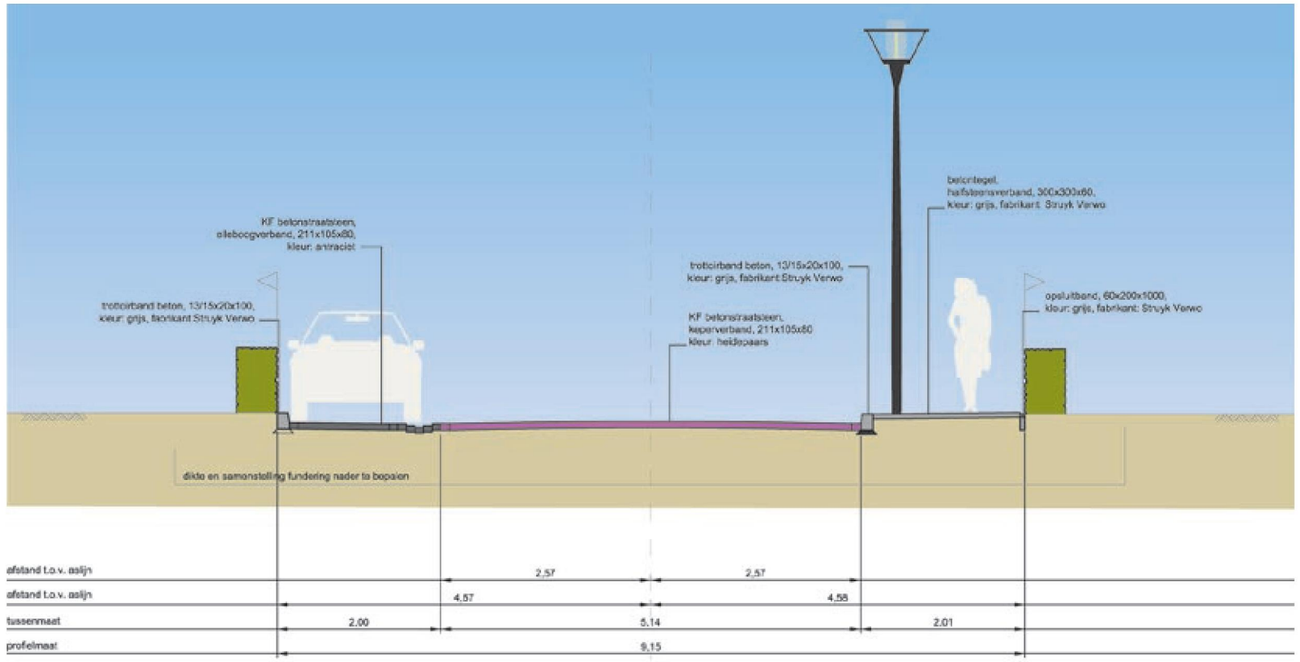
Profiel 11 - bestaand



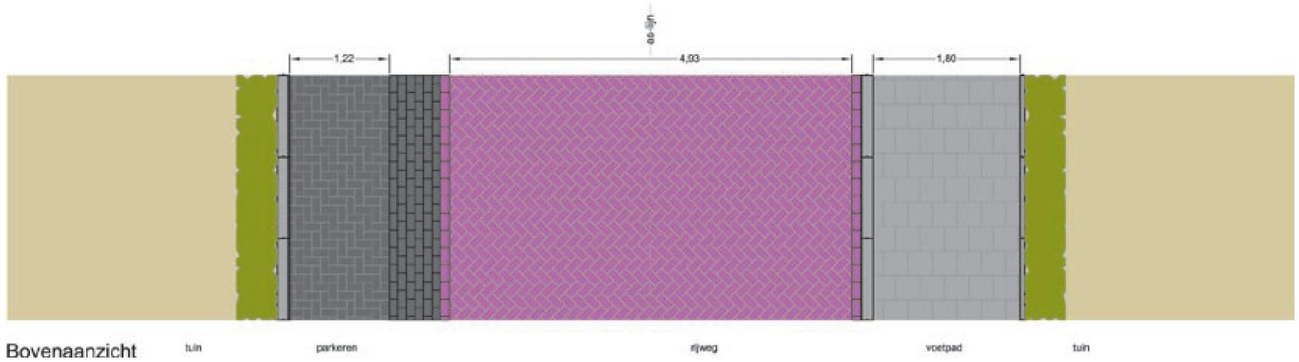
Bovenaanzicht

tuin | voetpad | parkeren | rijweg | parkeren | voetpad | tuin

Profiel 11b - Bestaand Langvennen Zuid



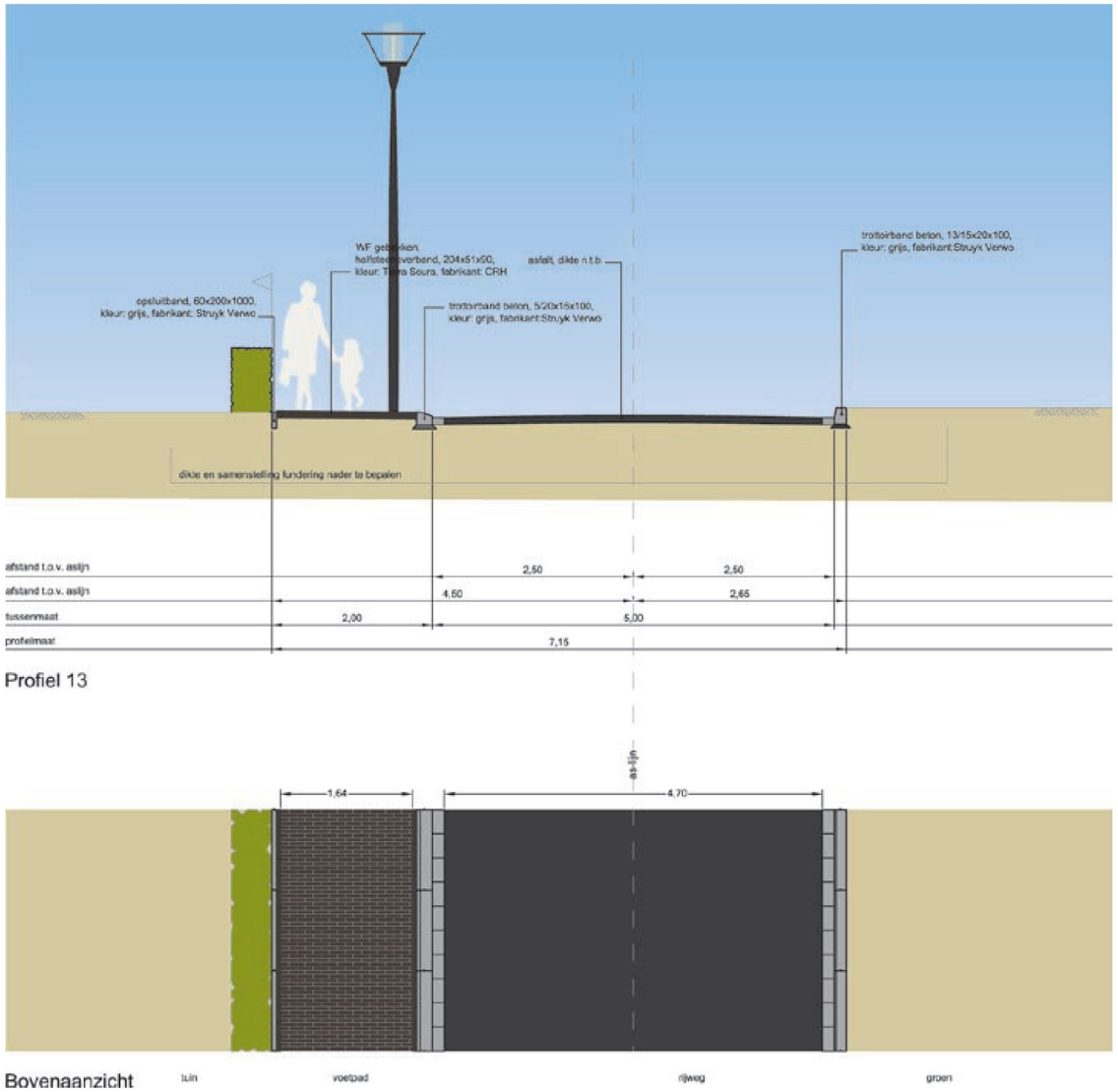
Profiel 12



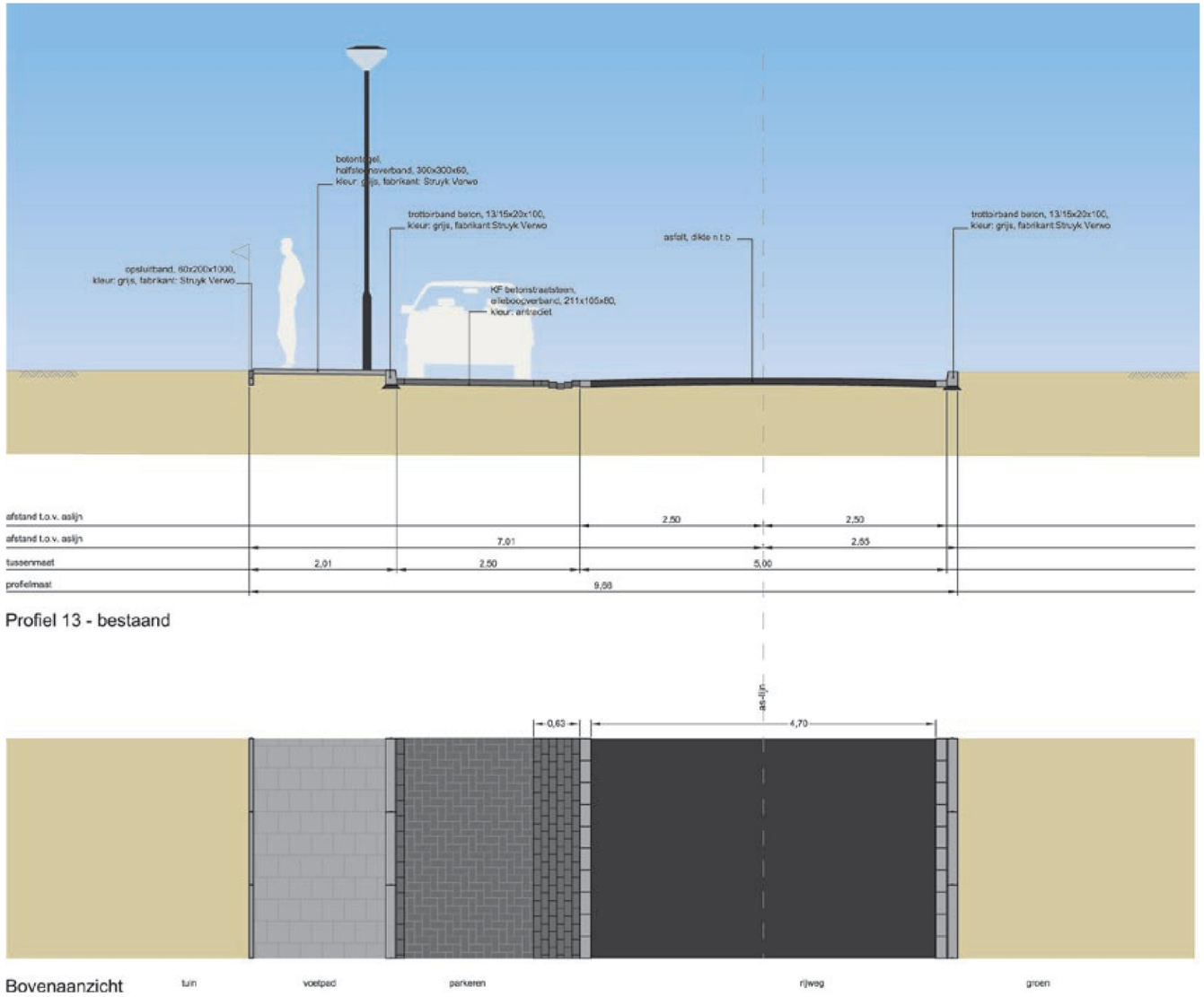
Bovenaanzicht

Profiel 12 - Verlengde Gerard v.d. Lindenstraat

Profielen

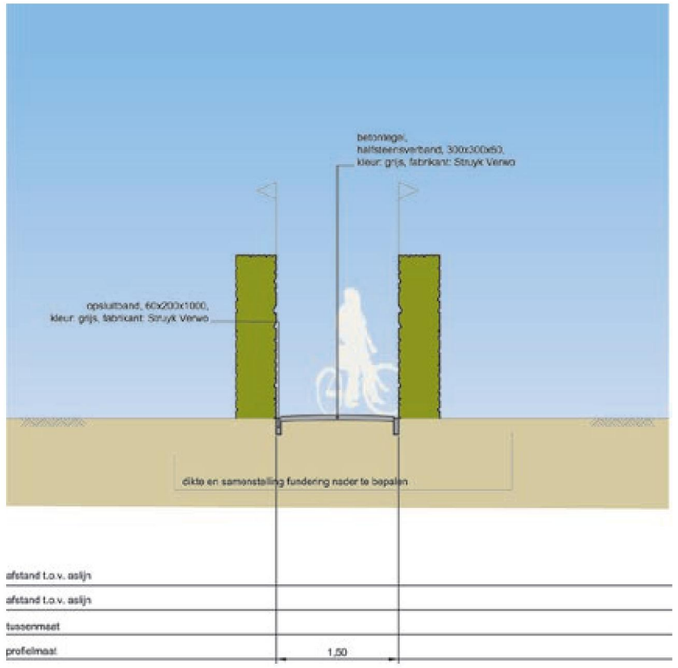


Profiel 13 - Verlengde Langvennen Noord

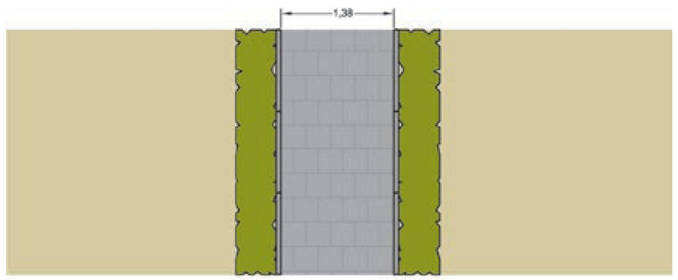


Profiel 13b - Bestaand Langvennen Noord

Profielen

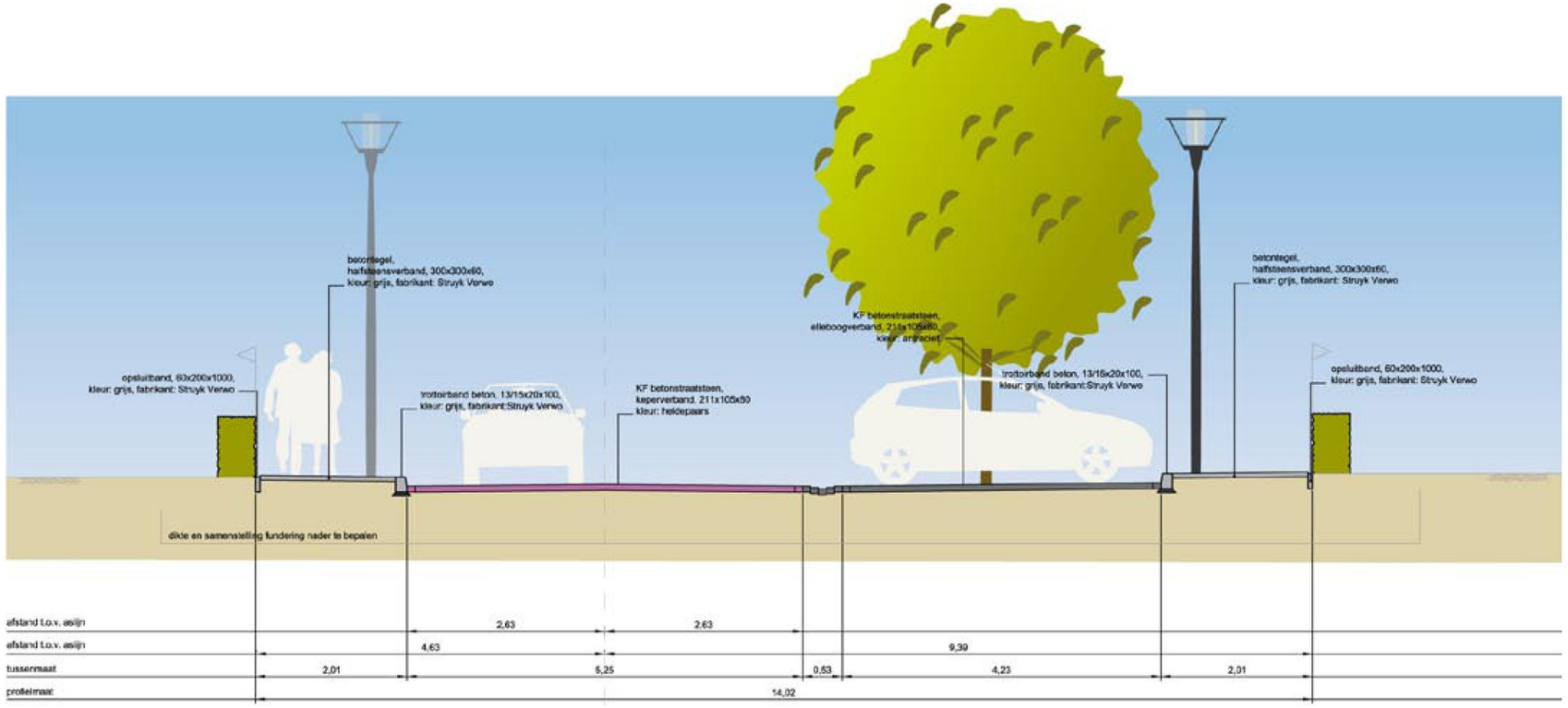


Profiel 14

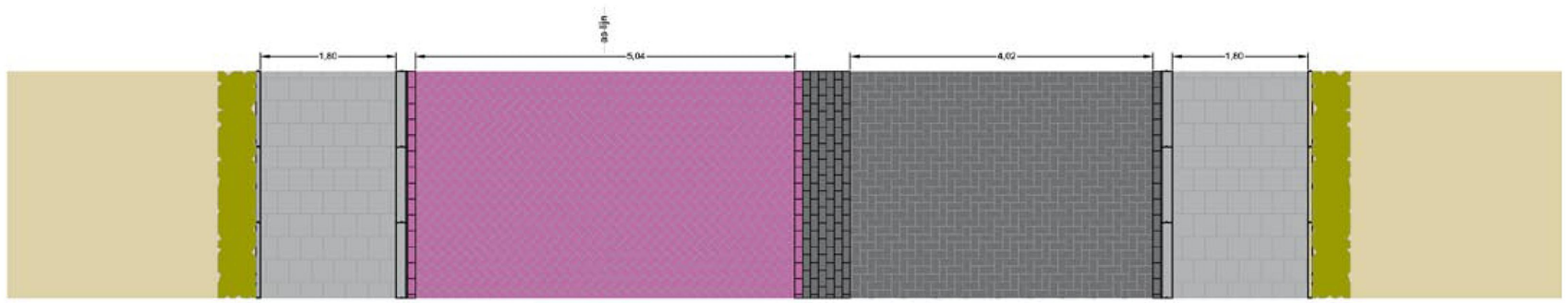


Bovenaanzicht luin voetpad luin

Profiel 14 - Ontsluiting achtertuinen Langvennen West



Profiel 15

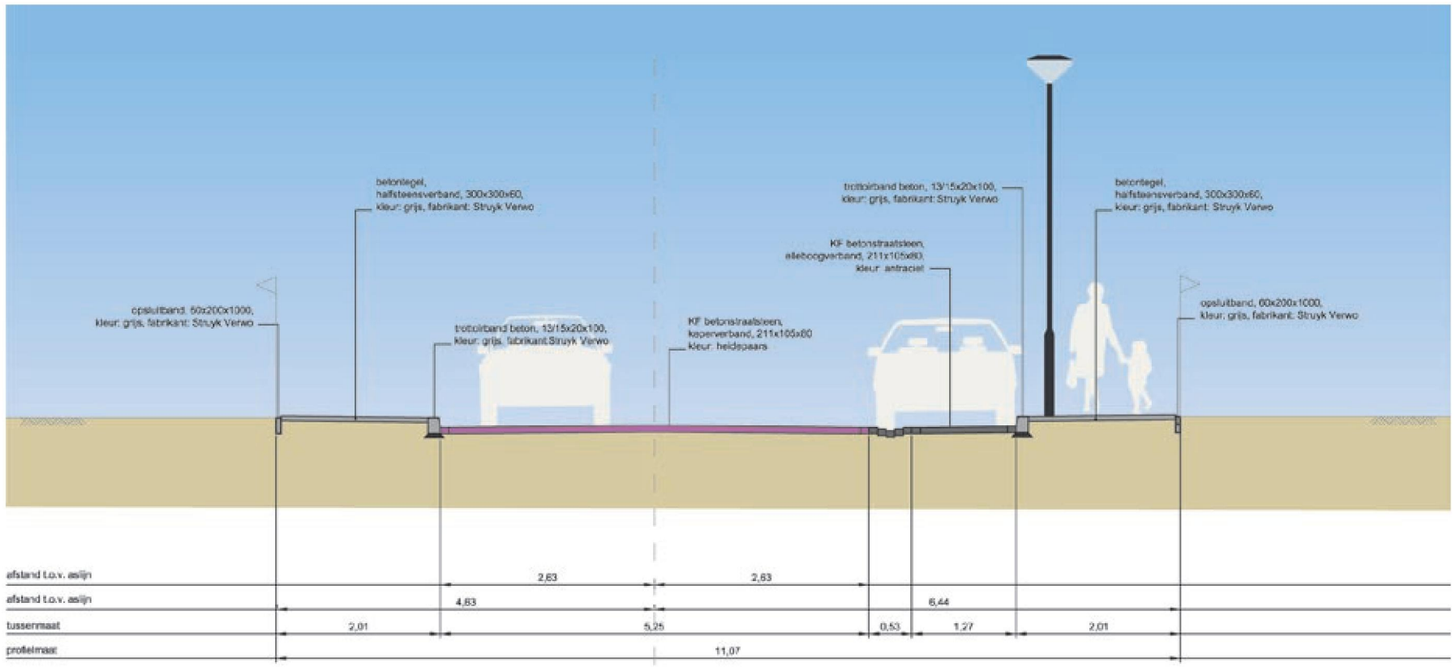


Bovenaanzicht

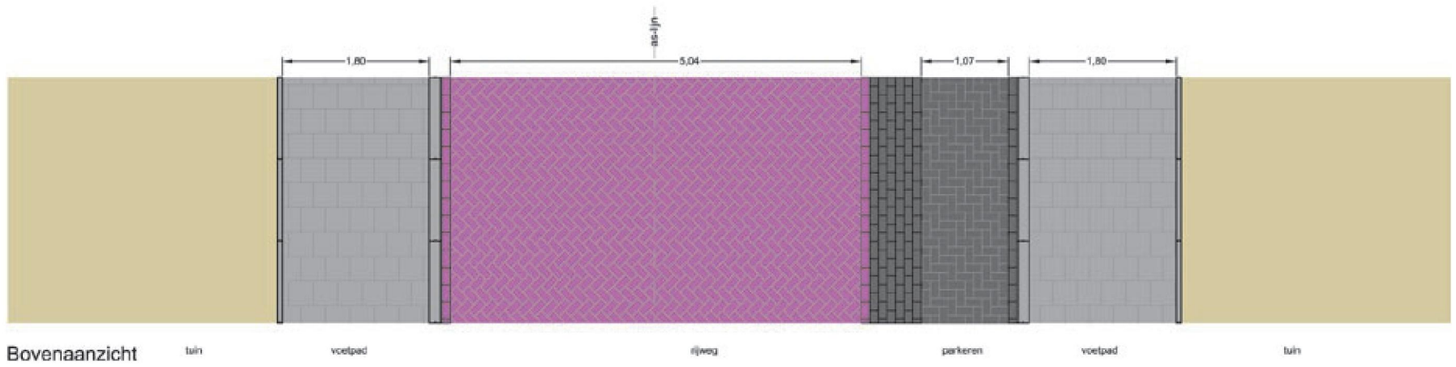
tuin | voetpad | rijweg | parkeren | voetpad | tuin

Profiel 15 - Verlengde Bim v.d. Kleistraat

Profielen

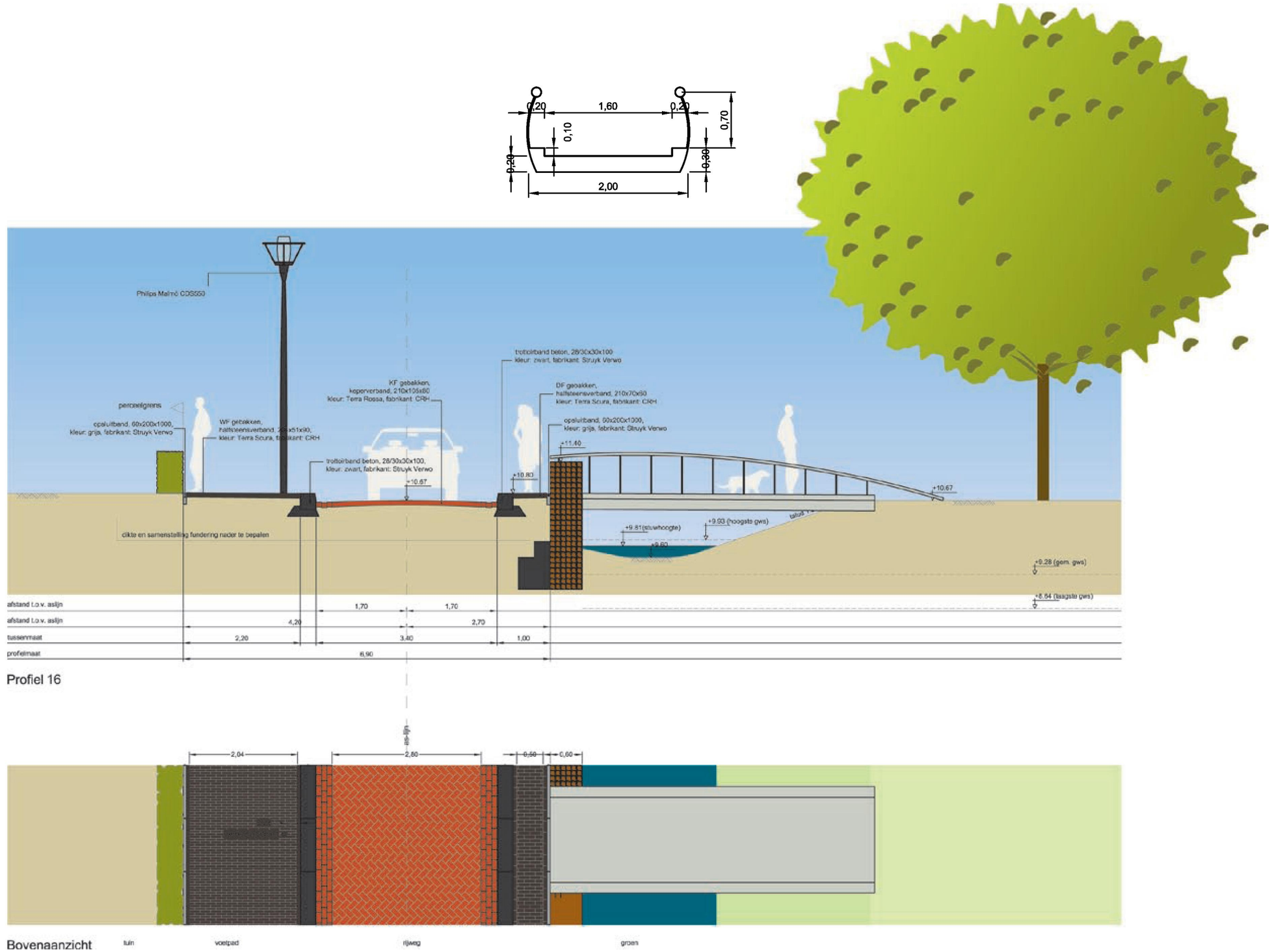


Profiel 15 - bestaand



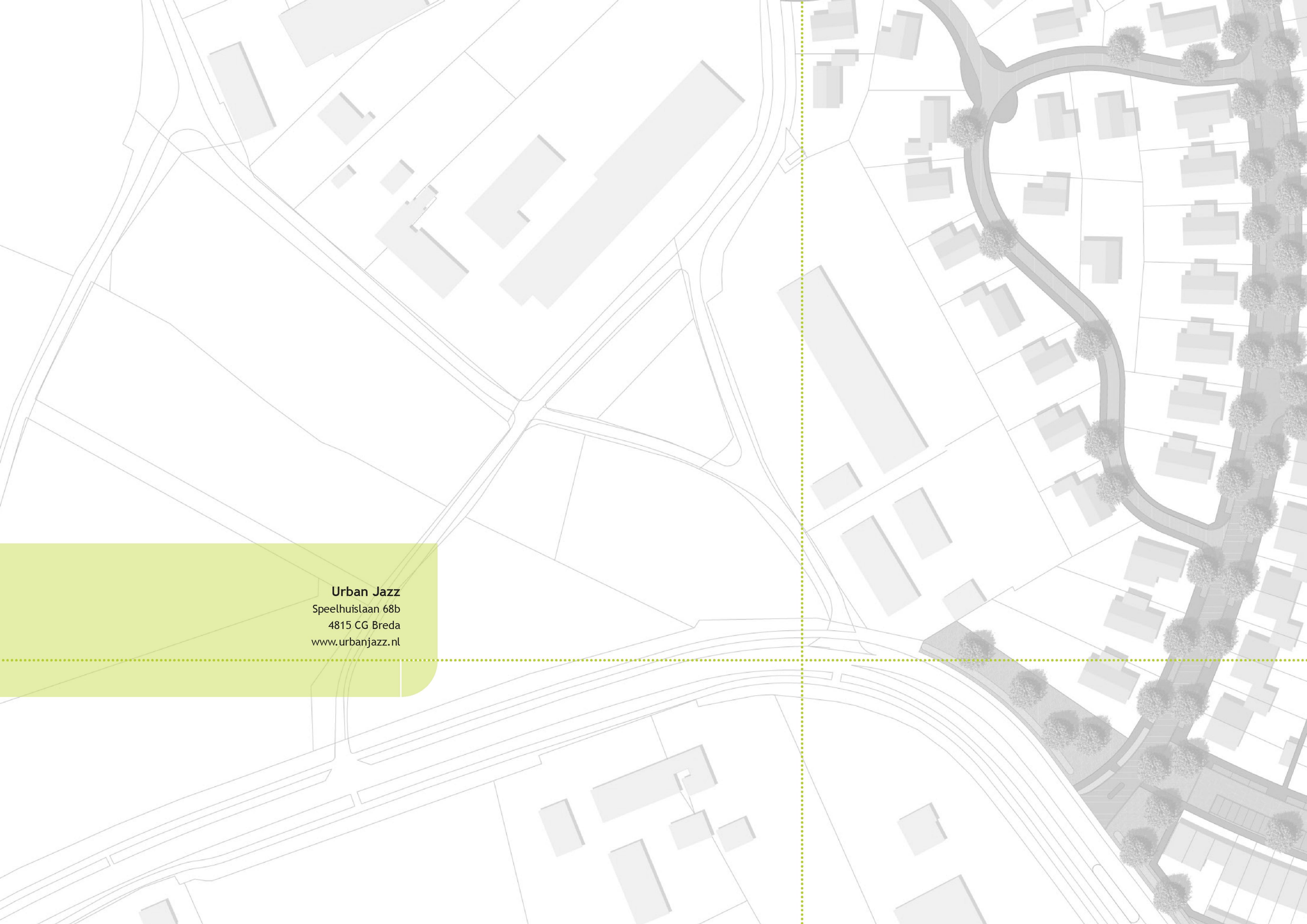
Bovenaanzicht

Profiel 15b - Bestaand Bim v.d. Kleistraat



Profiel 16 - Indicatieve oplossing voor loopbruggen

3 Inrichtingsplan



Urban Jazz
Speelhuislaan 68b
4815 CG Breda
www.urbanjazz.nl