de leerfabriek

masterplan . beeldkwaliteitplan . stedenbouwkundig plan

KVL-terrein oisterwijk

juli 2013 | wijz. jan.'14

diederendirrix
architecten

gemeente
Oisterwijk

voorwoord

Tegen het centrum van Oisterwijk, aan de noordzijde van het spoor, wordt het industriële fabriekscomplex Koninklijke Verenigde Leder (KVL) getransformeerd tot een bijzonder woongebied.
De grootste leerlooier van Europa sloot in 2000 haar deuren, waarmee een uitgebreid gebouwencomplex op een terrein van 11 hectare groot kwam leeg te staan. Veel Oisterwijkers werkten bij KVL en daarmee is het terrein - dichtbij het centrum - niet alleen ruimtelijk, maar ook emotioneel verankerd in de Oisterwijkse samenleving.

Het terrein ademt een bijzondere sfeer. De bestaande (rijks)monumentale gebouwen, met een vloeroppervlak van circa 26.000m2, dateren van het begin van de 20e eeuw en vormen een waardevol monumentaal ensemble, dat prominent zal worden opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. De individuele en ruimtelijke kwaliteiten van de monumenten worden zorgvuldig gerespecteerd.
Complexe randvoorwaarden vormen de nabijheid van het spoor, de omliggende bedrijvigheid en de grondvervuiling. De uitdaging zal zijn een betekenisvolle, programmatische invulling te geven aan het terrein, rekening houdend met de genoemde randvoorwaarden. Een mix aan nieuwe gebruikers, voortkomend uit een mix van horeca, cultuur, zorg, wonen en detailhandel, zal KVL nieuw leven inblazen en zorgen dat het voormalige fabrieksterrein opnieuw betekenis krijgt.

1960

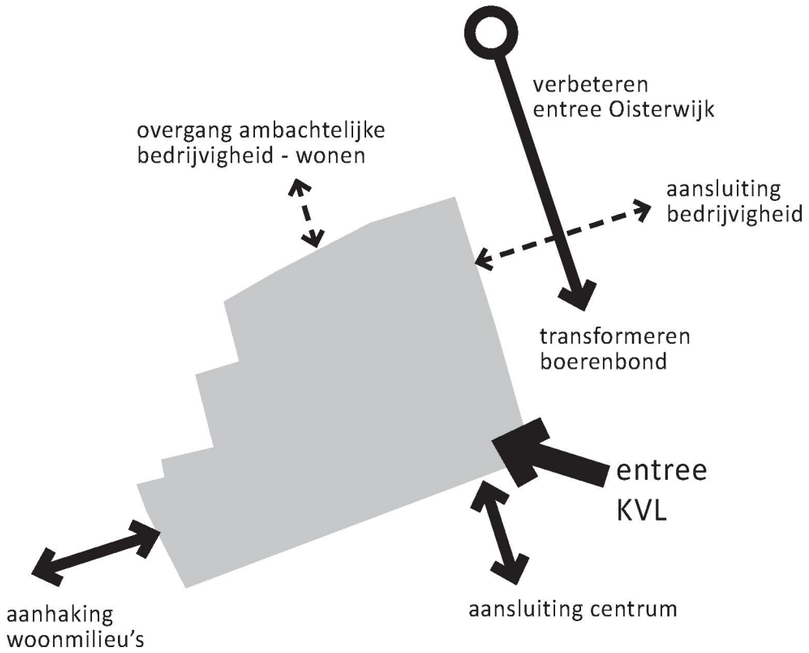
2010

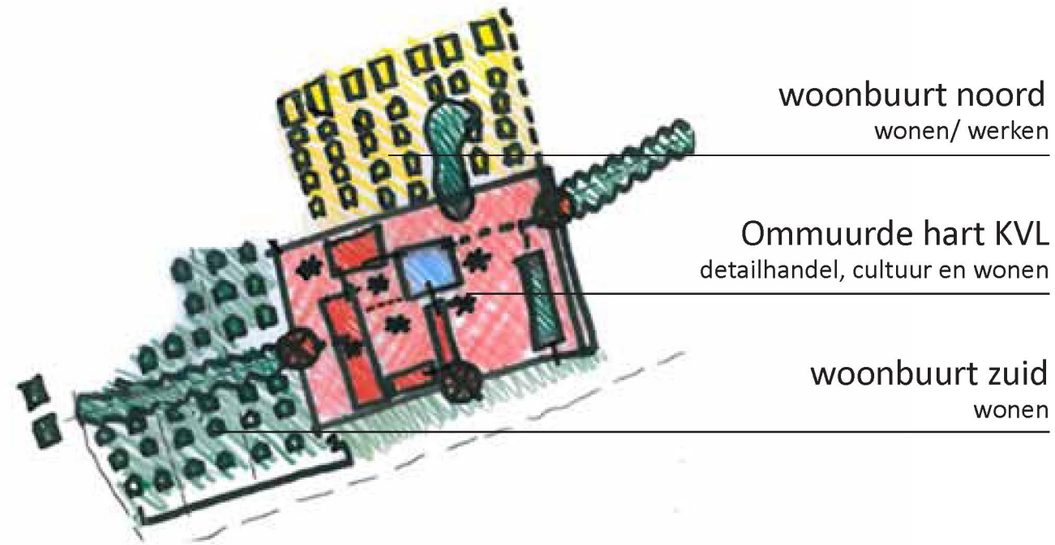
inleiding

De komende jaren wordt het terrein van de Leerfabriek herontwikkeld. De centrale ligging van de leerfabriek, tussen het centrum, woonwijk, bedrijventerrein en nabij het station, maakt het gebied ideaal voor een mengeling van verschillende functies. Wonen, werken en verblijven staan daarin centraal, terwijl heden en verleden elkaar ontmoeten.

De rijksmonumenten op het terrein blijven behouden en krijgen een nieuwe functie. Vrijdag 17 mei 2013 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het voornemen van Gedeputeerde Staten om te participeren in de herontwikkeling van de waardevolle gebouwen op het KVL-terrein in Oisterwijk. De herontwikkeling van deze waardevolle gebouwen door de provincie vormen een belangrijk onderdeel van het Masterplan van diederendirrix voor herontwikkeling van het voormalige industrieterrein. Voor herbestemming van het industrieel erfgoed is de provincie in gesprek met verschillende gebruikers. Het Vrijetijdshuis Brabant, European Ceramic Workcenter en Huis van de Leisure verhuizen mogelijk naar het KVL-terrein in Oisterwijk. Enkele gebruikers willen zich hier in 2014 al vestigen.

Voorliggend document is opgedeeld in 3 delen: Masterplan (MP), Beeldkwaliteitplan (BKP) en Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP). Het Masterplan geeft inzicht in de verdeling van functies (wonen, werken, infrastructuur) en de eerste stappen tot de ontwikkeling van het terrein in aansluiting op de omgeving. Het Beeldkwaliteitplan en het Stedenbouwkundig Plan geven een doorkijk naar de verdere uitwerking en meer concrete borging van de ruimtelijke kwaliteiten. De verkaveling in het Stedenbouwkundig Plan dient gelezen te worden als voorbeeldverkaveling en dient met name om inzicht te krijgen in de te verwachten omvang van het programma, het aantal woningen, de parkeerbalans en andere aspecten die een rol spelen bij de kosten van de gehele (her)ontwikkeling.



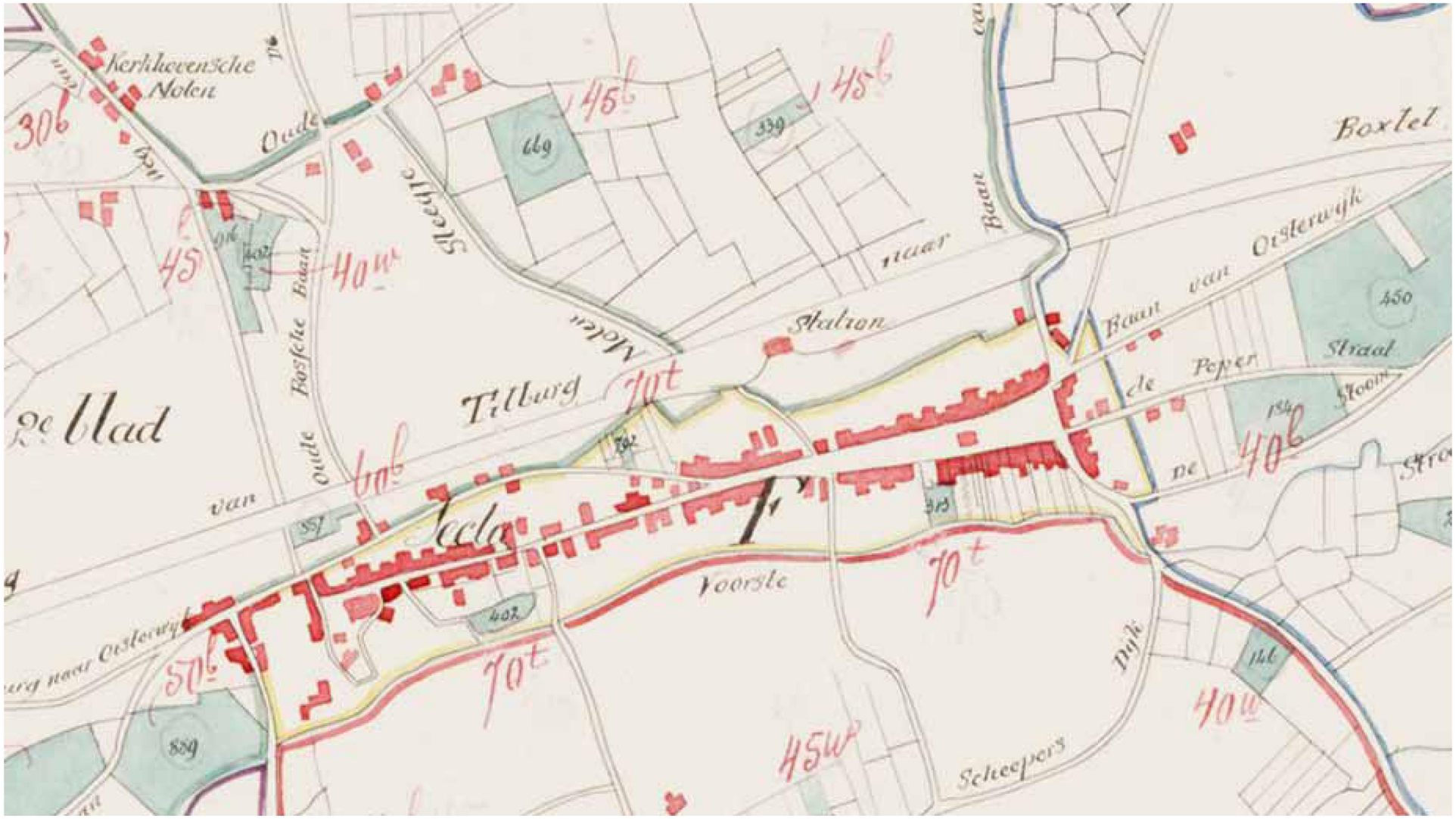


ambitiedocument

Op 1 juli 2010 heeft de Gemeenteraad het ambitiedocument voor de ontwikkeling van het KVL terrein vastgesteld. Dit document bevat de wensen en denkrichtingen vanuit de gemeente met betrekking tot de toekomst van KVL. Het is een middel dat de basis vormt voor het huidige masterplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp.

Het ambitiedocument toont een balans tussen 3 pijlers: ambitie, markt en business case. Ambitie gaat over de gewenste kwaliteit die in het gebied gerealiseerd dient te worden. Markt betreft de 'verkoopbaarheid' en 'afzetbaarheid' en Business case heeft te maken met de haalbaarheid van het project. Wanneer deze drie gelijkwaardige pijlers in balans zijn, kan de ontwikkeling van het KVL-terrein een groot succes zijn.

historische kaarten 1811 - 1953



1811-1832

1868

1926

1953

historische kaarten 1963 - 1991

1963

1972

1983

1991

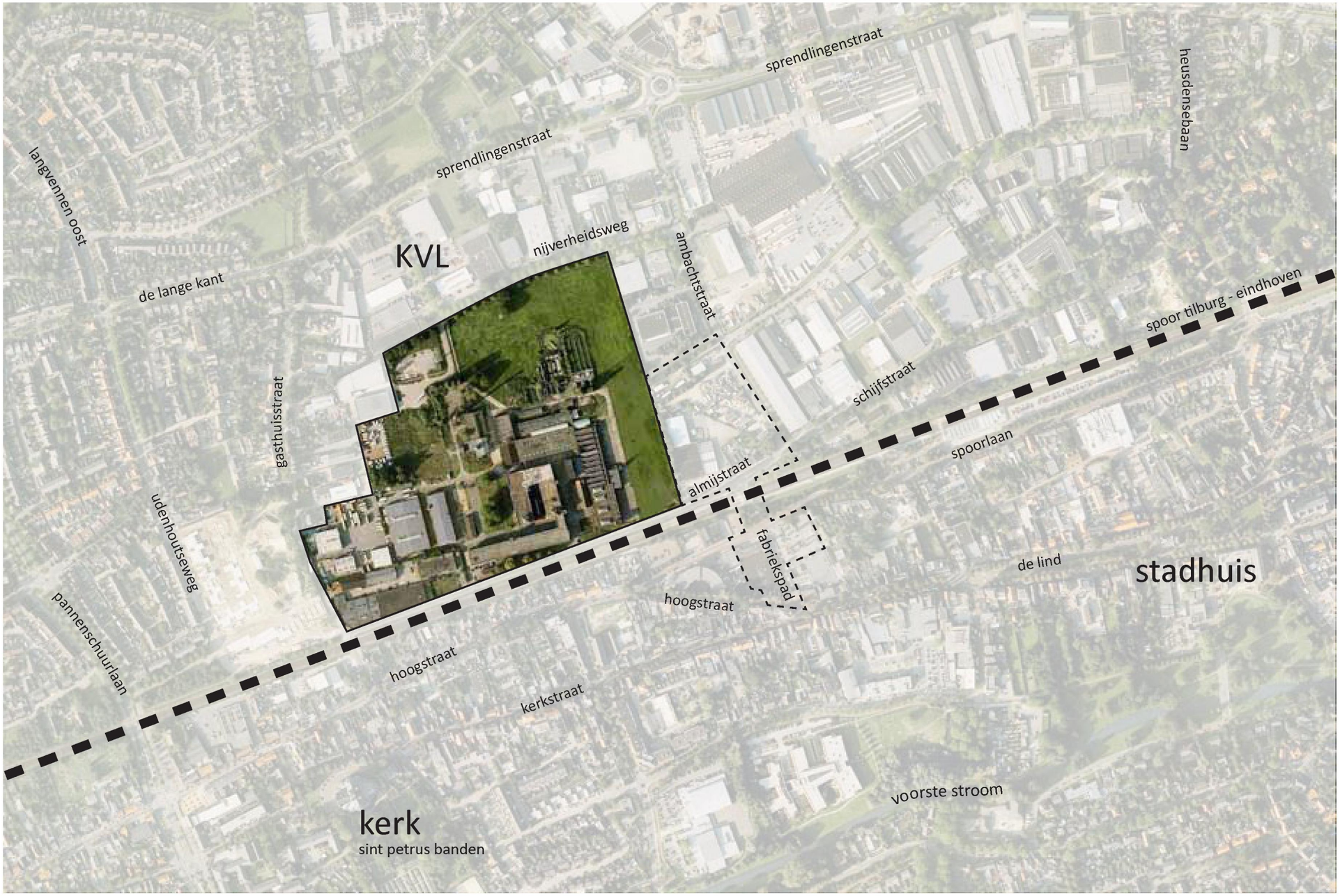
historie

Sinds begin van de 20e eeuw is het KVL-terrein op de kaart te vinden. Gebouwen werden opgebouwd en sommigen werden jaren later opgeknapt, afgebroken en/of vervangen. Dit proces zal ook de komende 10 tot 20 jaar worden voortgezet, waarbij het voormalig fabrieksterrein zal worden getransformeerd tot nadrukkelijk onderdeel behorend bij het centrum van Oisterwijk.

De diverse kenmerken en karakteristieken van zowel het Oisterwijk van toen, als van nu zullen op het terrein terug te vinden zijn. Het complex behoort momenteel tot een van de meest interessante historische en monumentale complexen van Nederland. Een aantal panden vormt het sfeervolle ensemble, dat het terrein typeert. Op de historische foto's hiernaast zijn ondermeer het U-gebouw, het ketelhuis met bijbehorende schoorsteen en de loods met de typerende sheddaken duidelijk zichtbaar. Behoud van deze gebouwen is een randvoorwaarde voor de herkenbaarheid en de identiteit van het KVL-terrein.

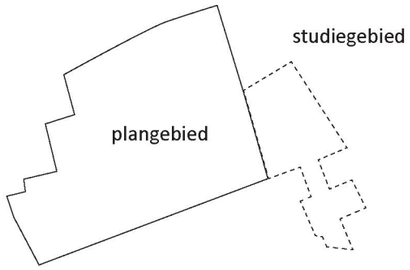
Respect voor het verleden is bij de herontwikkeling van het terrein een belangrijke voorwaarde voor het slagen van het plan. Het inmiddels volledig omzoomde KVL-terrein - dat ooit geisoleerd aan de overkant van het spoor lag, zal opgenomen worden binnen de dorpse structuren en aansluiten op de omliggende bedrijvigheid. Hierdoor wordt Oisterwijk een dorp dat de kracht kent van de historische kern die versterkt wordt door een zogenaamde historische pit op het KVL-terrein. Oisterwijkers zullen hier een aangenaam leefmilieu aantreffen, dat herkenbaar en "typisch Oisterwijks" is.

luchtfoto Oisterwijk



A3 schaal 1:5000

0 10 25 50 100 200 m



locatiefoto’s Gasthuisstraat

St. Petrus’ Bandenkerk

spoorwegovergang naar Hoogstraat

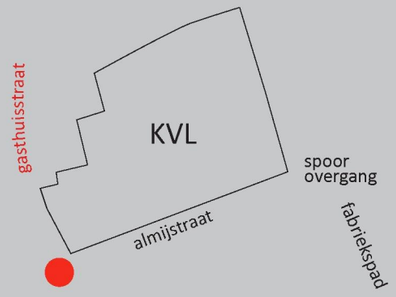
nieuwbouw ‘t Schop

Almijstraat richting Gasthuisstraat

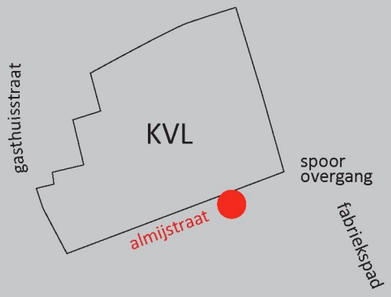
hoek Gasthuisstraat - ‘t Schop

spoorwegovergang Hoogstraat - Gasthuisstraat

Almijstraat vanaf Gasthuisstraat



locatiefoto's Almijstraat



Almijstraat vanaf de oostelijke spoorwegovergang

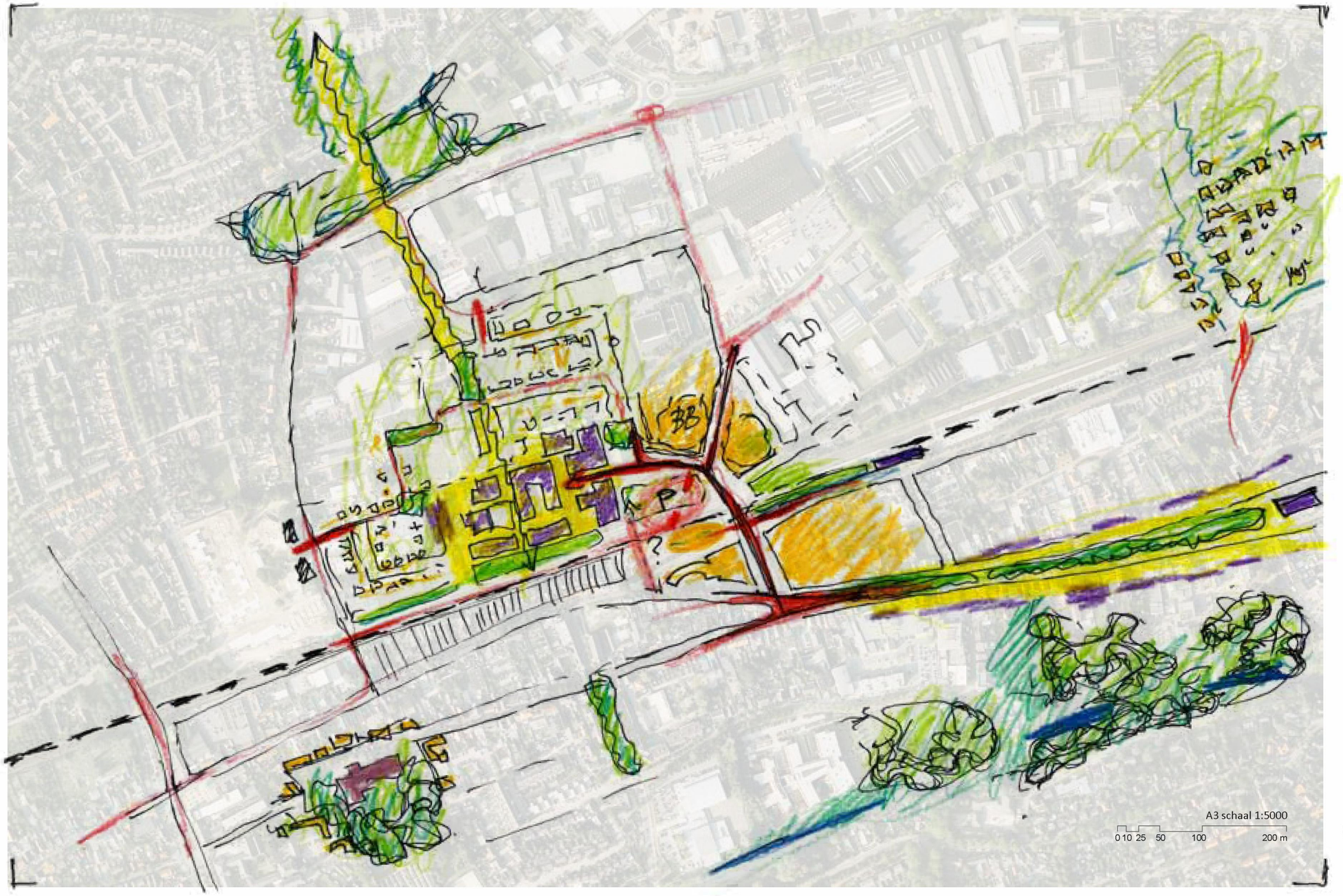
kantoorgebouw (28)

gedenkteken (105) en ververij (2)

ledermagazijn (28.1) en brandweergarage (34)

poort ledermagazijn (28.1)

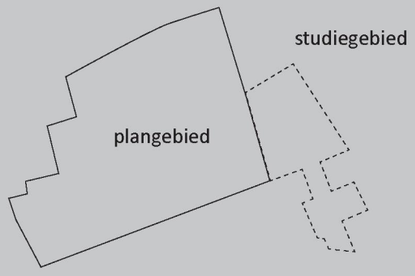
handschets visie



Bij de herontwikkeling van het KVL terrein speelt behoud van het waardevolle en deels monumentale **ensemble** een centrale rol. Onderzocht moet worden welke karakteristieke elementen (relicten), zoals het gedenkteken en de industriele verharding, bewaard zouden moeten en kunnen worden.

De nabije omgeving van het terrein geeft naast belemmeringen ook verschillende **krachtlijnen** aan, die het concept kunnen verhelderen. De verschillende **verbindingen** (bestaand of nieuw) in de vorm van routes, pleintjes, doorgangen en steegjes zullen het ruimtelijke grid verbeteren of versterken tot een kwalitatief hoogwaardig **weefsel**.

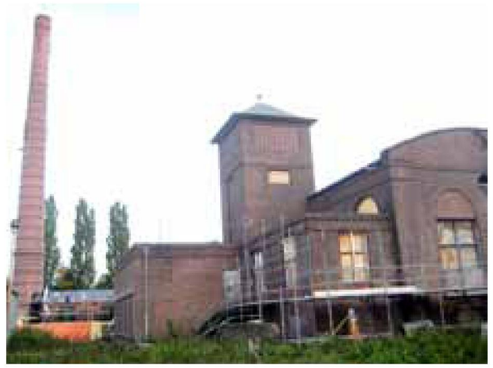
MASTERPLAN plankaart



Het masterplan haalt de **pluspunten van Oisterwijk** aan. In de structuur is te zien hoe het nieuw te ontwikkelen terrein aansluit op de hier aangegeven "typisch Oisterwijkse" plekken, zoals de rijke Oisterwijkse sfeer van de wijk rondom de Heusdensebaan. KVL zal net zo waardevol worden voor het dorp als bijvoorbeeld De Lind, de kerkstraat en het plein met de Sint Petrus' Bandenkerk.

Naast deze **karakteristieken** worden bestaande structuren benut, zoals de infrastructuur en de groenstructuur, en velengd tot in het plangebied. De **verbinding met het centrum** is belangrijk voor de toegankelijkheid en levendigheid van KVL.
De verbinding tussen KVL en het centrum van Oisterwijk is onderwerp van nader onderzoek. De uitkomst van het onderzoek dient ter bepaling van de strategie en het programma voor het zogenaamde 'studiegebied'. De ontwikkeling van studiegebied is losgekoppeld van de ontwikkeling van het plangebied.
Rondom de historische pit van KVL zal een wijk groeien die past in de **luxe sferen** van zijn omgeving.

foto’s monumentale bebouwing KVL


ketelhuis en machinekamer (12/15)

U-gebouw (9)

monumentale platanen

lakfabriek (32)

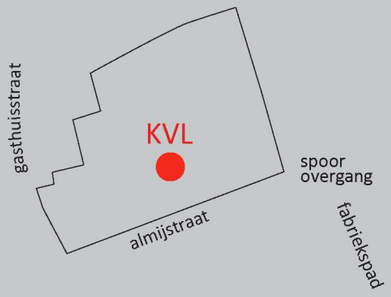
zicht op U-gebouw en poort oostvleugel (28.2)

U-gebouw (9)

ledermagazijn en brandweergarage (34)

perron ledermagazijn (28.1)

foto’s monumentale bebouwing KVL



U-gebouw (9)

kantoorgebouw (28.2)

ververij (2)

poort ledermagazijn-kantoorgebouw (28)

poort oostvleugel (28.2)

brandweer (34)

gedenkteken (105)

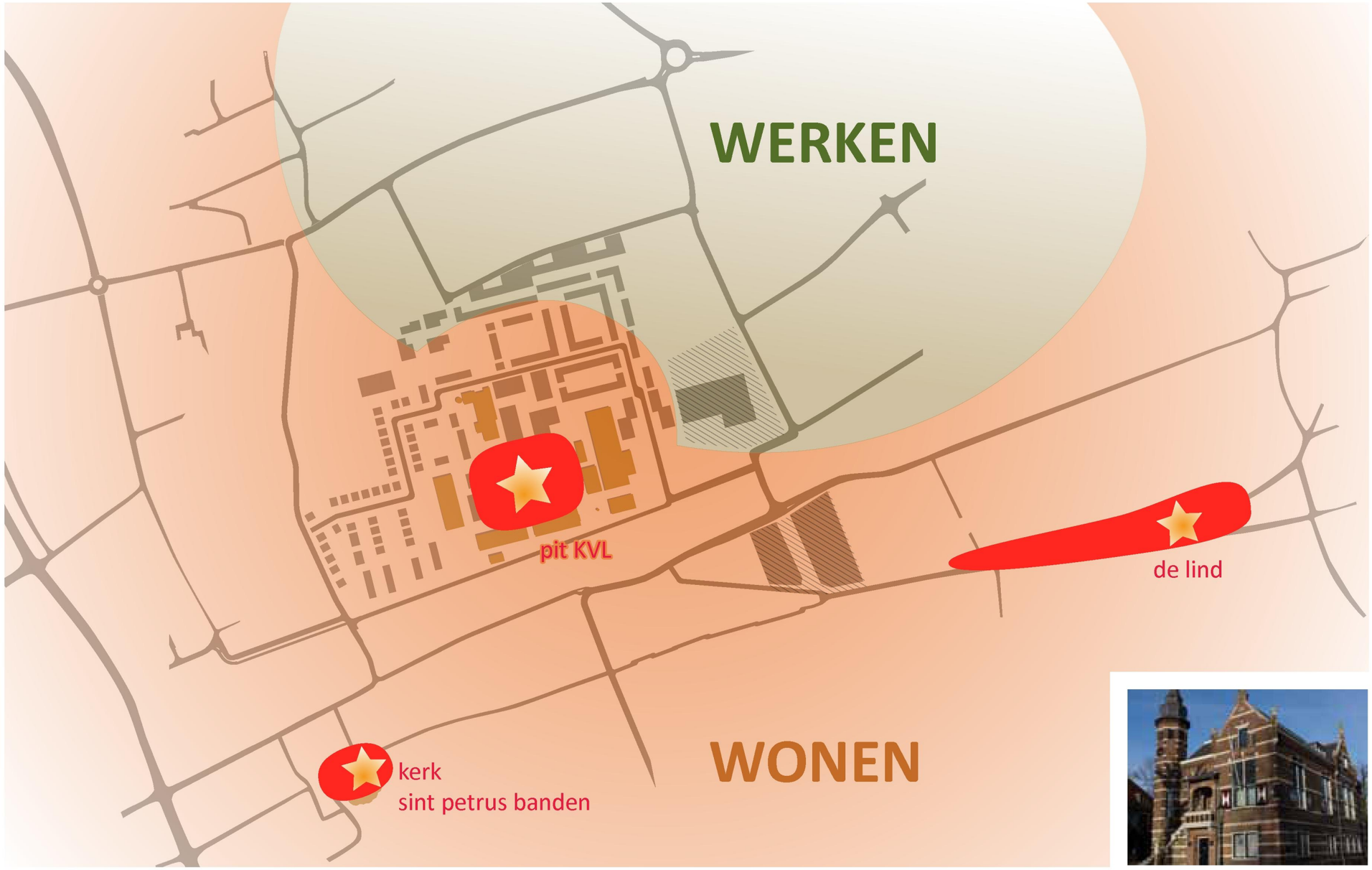
laboratorium (8)

centrumontwikkeling

corresponderende milieu's

Het KVL-terrein is een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Oisterwijk. Met de herontwikkeling zal het terrein ook een belangrijk onderdeel worden van de Oisterwijkse toekomst. Het KVL-terrein was, is en blijft typisch Oisterwijk. Het toekomstige KVL zal qua karakter, uitstraling en intimiteit aansluiten bij de omgeving. De openbare ruimte maakt een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling van het KVL-terrein; de (hoge) kwaliteit van de openbare ruimte moet dan ook aansluiten op het Oisterwijkse karakter en de sfeer van het KVL-terrein (materiaalgebruik en ruimtelijkheid). Het is interessant te onderzoeken of verschillende kenmerken van het centrum van Oisterwijk, zoals intimiteit, stijlkenmerken, sferen en openbare ruimte, terug zouden kunnen komen in de herontwikkeling van het KVL terrein, om ook op een ander niveau onderlinge verbanden aan te kunnen leggen.

programma - wonen/werken



Binnen het plangebied van KVL vormen de bestaande gebouwen een **ensemble** (pit KVL). Dit ensemble kent een exterieur en een interieur, waarmee een programmatische verdeling binnen KVL kan worden gemaakt; in het **exterieur** van het ensemble zouden meerdere milieus met een eigen woonsfeer onderscheiden kunnen worden, gerelateerd aan hun directe omgeving en hun positie t.o.v. het ensemble en het centrum van Oisterwijk.

Het **interieur** van de 'pit' wordt gevormt door de monumentale bebouwing, de straten, steegjes en doorgangen en diverse pleinruimtes die de **focus** leggen binnen het ensemble. Het uitgebreide gebouwencomplex kan plaats bieden aan een **mix van functies**; van wonen en bedrijvigheid (retail) tot werken en ontspanning (museum). De uitwerking van de **openbare ruimte** vormt een essentieel onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan.

locatiefoto’s Spoorwegovergang

KVL vanaf station Oisterwijk

KVL vanaf spoorwegovergang

spoorwegovergang

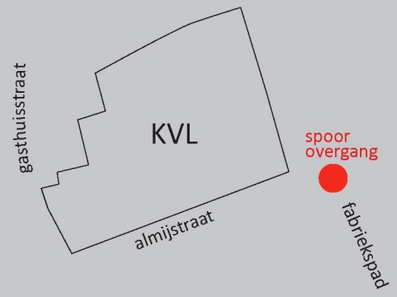
perron station Oisterwijk

Schijfstraat

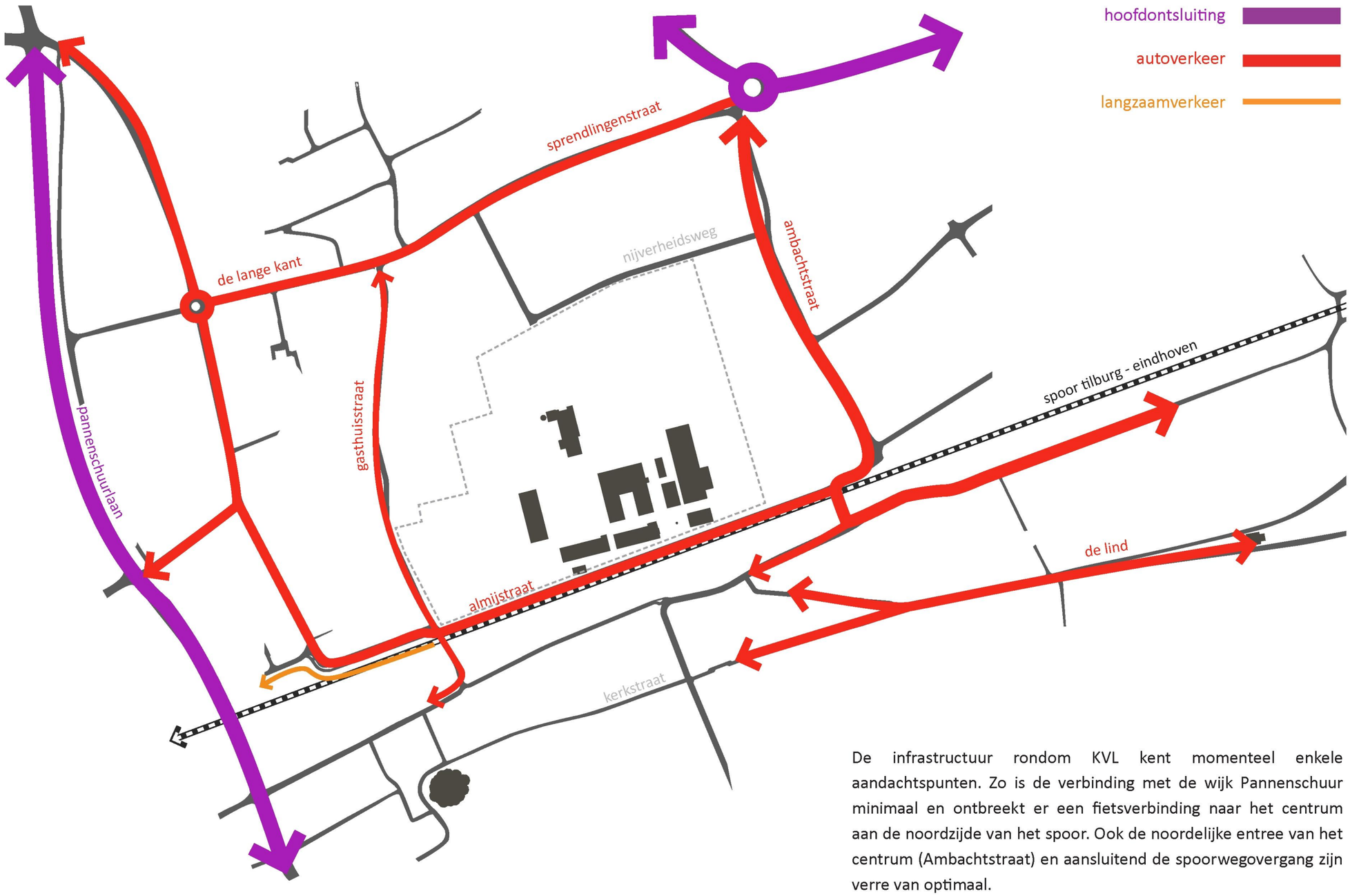
Blokshekken

brandweerkazerne

hoek spoorwegovergang - Spoorlaan



verbindingen bestaand

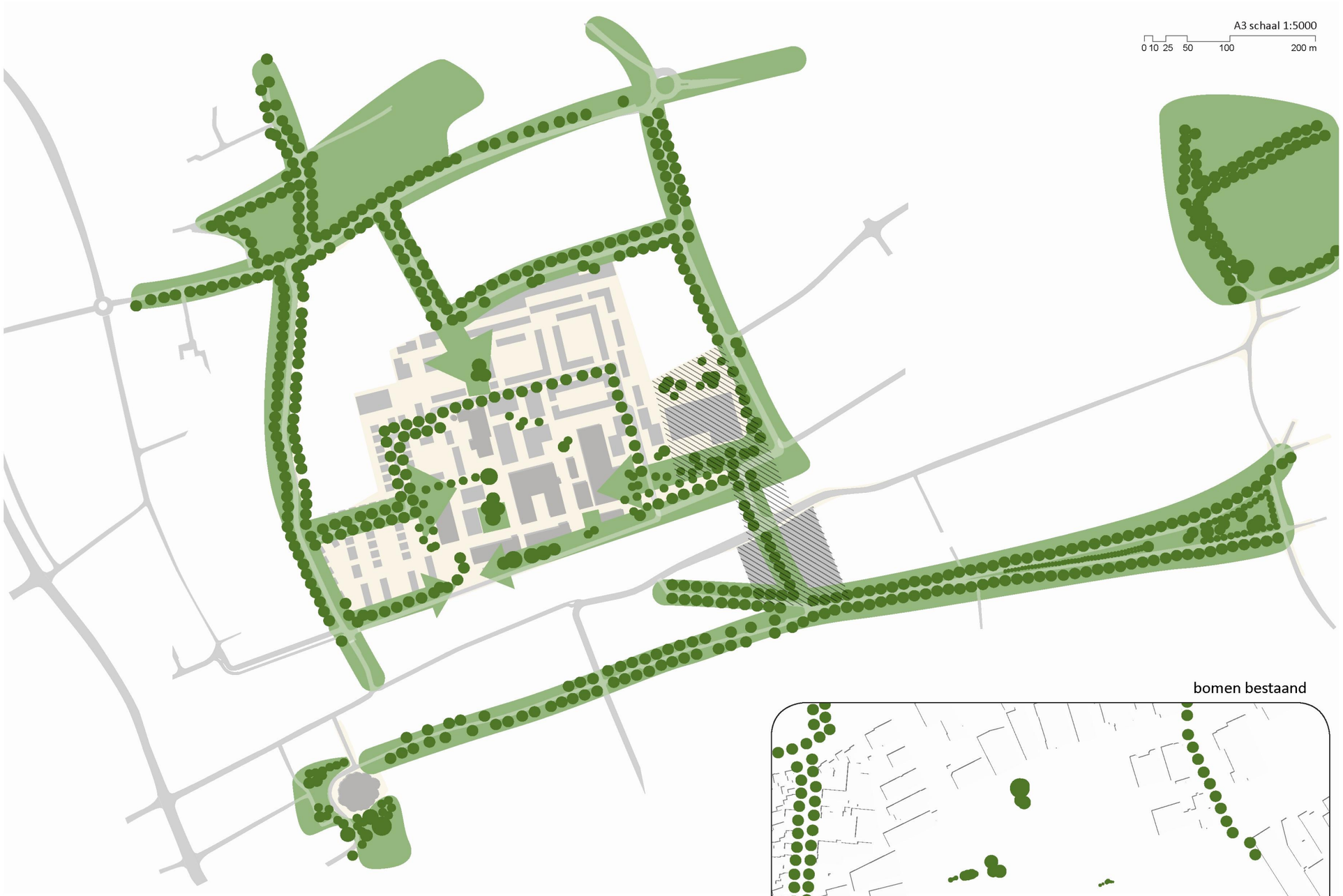


De infrastructuur rondom KVL kent momenteel enkele aandachtspunten. Zo is de verbinding met de wijk Pannenschuur minimaal en ontbreekt er een fietsverbinding naar het centrum aan de noordzijde van het spoor. Ook de noordelijke entree van het centrum (Ambachtstraat) en aansluitend de spoorwegovergang zijn verre van optimaal.

A3 schaal 1:5000

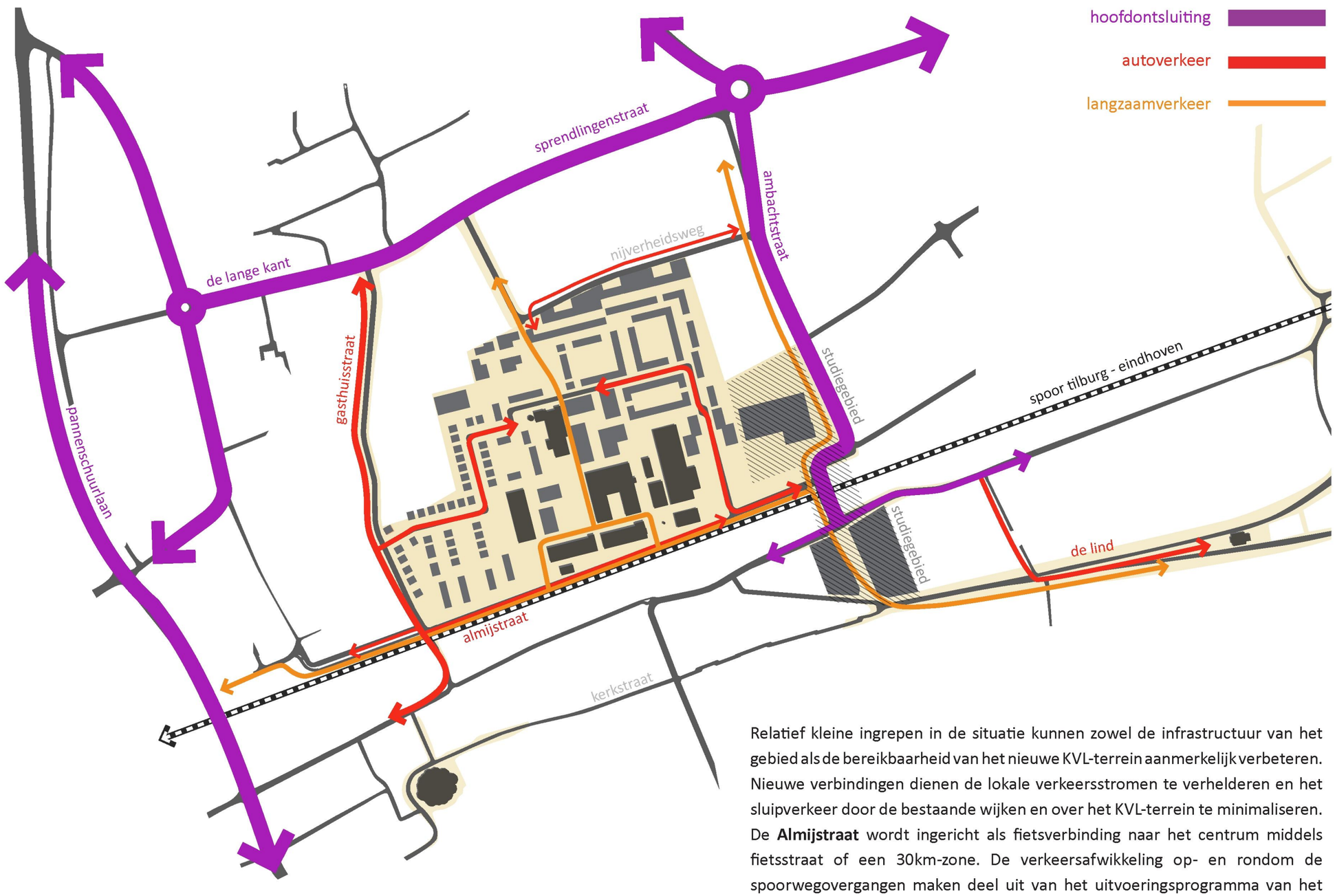
0 10 25 50 100 200 m

groenstructuur



De groene aders die door Oisterwijk lopen dienen als uitgangspunt voor de groenstructuur op het KVL-terrein en in aansluiting op de omgeving. Door middel van groene **inprikkers**, **bomenlanen** en het aanvullen van de bestaande **monumentale bomen** zal de gewenste groene en dorpse uitstraling worden gerealiseerd.

verbindingen



Relatief kleine ingrepen in de situatie kunnen zowel de infrastructuur van het gebied als de bereikbaarheid van het nieuwe KVL-terrein aanmerkelijk verbeteren. Nieuwe verbindingen dienen de lokale verkeersstromen te verhelderen en het sluipverkeer door de bestaande wijken en over het KVL-terrein te minimaliseren. De **Almijstraat** wordt ingericht als fietsverbinding naar het centrum middels fietsstraat of een 30km-zone. De verkeersafwikkeling op- en rondom de spoorwegovergangen maken deel uit van het uitvoeringsprogramma van het GVVP in samenspraak met Prorail en het Landelijk programma Veilige Overwegen (LVO). Het is daarmee geen onderdeel van het Masterplan KVL.
Wat betreft het **studiegbied** en de aansluiting op het centrum zal op basis van onderzoek en scenario's worden bepaald op welke wijze KVL en **De Lind** elkaar optimaal kunnen versterken en welke ingrepen in het studiegebied noodzakelijk zijn om dit te verwezenlijken.

A3 schaal 1:5000
0 10 25 50 100 200 m

beeldkwaliteitplan KVL

de opgave

Het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) vormen samen het kader voor verdere planontwikkeling van het KVL-terrein. In het Stedenbouwkundig Plan worden de aspecten als structuur, typologie, verkaveling, planhoogten, openbare ruimte, overgang prive-openbaar verder uitgewerkt en in nauwkeurige 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 precieze uitwerking daarvan.

het beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op:
• De relatie tussen gebouwen en hun omgeving
• De relatie tussen vorm en functie
• De maatverhoudingen en schaal
• De keuze van materiaal, textuur en kleur

Het beeldkwaliteitsplan dient als:
• Toetsinstrument voor afstemming van de architectuur van de gebouwen onderling en tussen de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte.
• Overzicht van ontwerprichtlijnen voor de gebouwen en het openbaar gebied.
• Toetsingskader voor de beoordeling van de bouwplannen.

borging van kwaliteit

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn beiden onderdeel van de vergunningsprocedure. In grote lijnen richt het bestemmingsplan zich daarbij op de toe te laten functies en de bouwmassa, terwijl het beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving beschrijft.

Om tijdens de planontwikkeling voldoende inzicht te krijgen in en sturing te geven aan een samenhangend ontwerpproces kan worden gekozen voor de aanstelling van een supervisorteam, dat met goedkeuring van de zowel de gemeente Oisterwijk als de beoogde ontwikkelaars zal worden benoemd. Dit supervisorteam is verantwoordelijk voor de toetsing van de ontwerpplannen aan het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitplan en de afstemming van de ontwerpresultaten zowel tussen de architecten onderling als met het ontwerp van de openbare ruimte.

mental map

aangrenzende bedrijvigheid
nijverheidsweg
aangrenzende bedrijvigheid
ambachtstraat
c
M
b
ontsluitende lus
h
d
a
M
g
f
M
M
M
M
almijstraat
spoorwegovergang >|<
gasthuisstraat
spoorlandschap
geluidscherm
Legenda
M monumenten
bestaande bebouwing
nieuwe bedrijvigheid
nieuwe woonbebouwing
bebouwingsaccent
bebouwingskop
a pleinen / open ruimte
monumentale bomen

context /typisch Oisterwijks

De beeldkwaliteit wordt in sterke mate bepaald door omgevings-referenties van de historische context. Er wordt geen historiserende beeldkwaliteit nagestreefd, maar een uitdagende betrekking tussen hedendaagse en historische stijlmiddelen. Kenmerkend voor de context is het rijke geschakeerde beeld van panden, diversiteit aan dakvormen, bijzondere dorpsprofielen en gevelplastiek.

Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan zijn interpretaties van deze ingredienten. De referenties op deze pagina zijn allen afkomstig uit de nabije omgeving van het plangebied.

Kerkplein

De Lind

Terrassen, De Lind

Kerkstraat vanuit oostelijke richting

context /straatprofielen en sfeer

Peperstraat vanuit noordelijke richting

Kerkstraat vanuit oostelijke richting

Heusdensebaan vanuit noordelijke richting

Haarenseweg vanuit zuidelijke richting

Raadhuis, De Lind

Heusdensebaan vanuit noordelijke richting

Trottoir met erfafscheidingen, De Lind

context /openbare ruimte en artefacten

Deurklopper, Kerkstraat

Daklicht, Kerkstraat

Erfafscheiding, De Lind

Schrapijzer, De Lind

Markeringspaal, Heusdensebaan

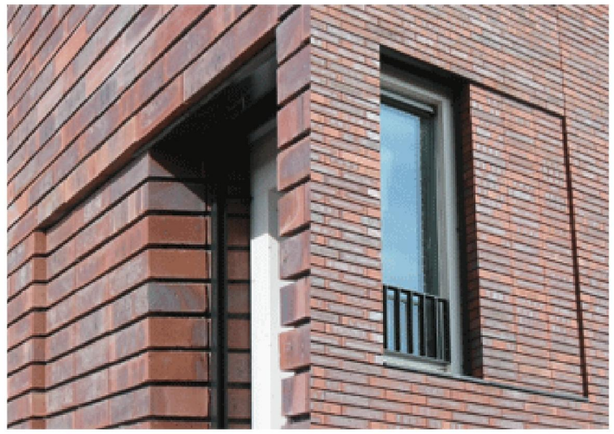
Voordeur, De Lind

Bovenlicht met levensboom, De Lind

Historische muur, Gasthuisstraat

materialisatie

In aansluiting op de omgeving en met name op de bestaande bebouwing en monumenten, domineert op het KVL-terrein het bouwmateriaal **baksteen.** De bijzondere en diverse metselwerk-toepassingen van de monumenten vormen een sterke inspiratiebron voor het toepassen van bijzondere verbanden, details en voegwerk bij de uitwerking van de nieuwbouw. Overige materialen die gebruikt worden bij de nieuwbouw zijn bij voorkeur materialen die mooi verouderen.

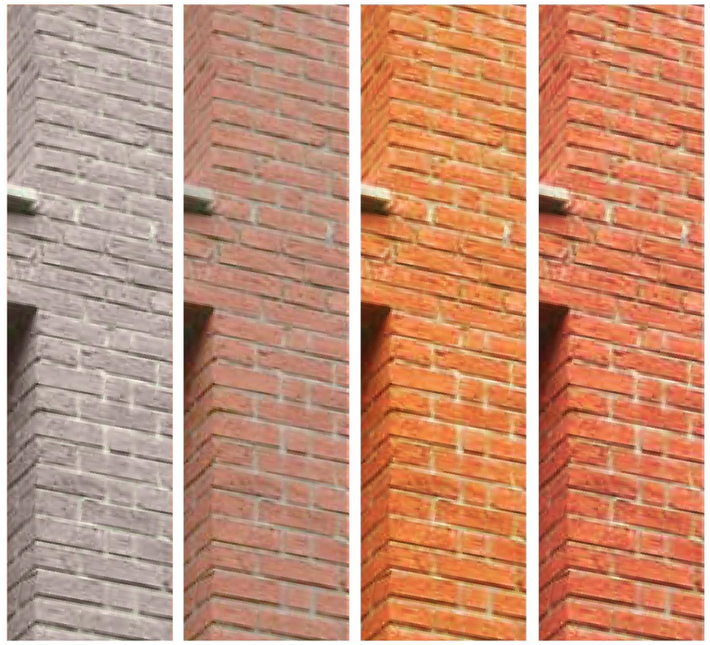


kenmerken

Om de samenhang met het omringende woongebied te garanderen is gekozen voor een bewerking van traditionele stedenbouwkundige principes. In het gesloten bouwblok, de straat, het plein en het erf toont zich de hedendaagse architectuur in een vertaling van de traditionele vormen en verhoudingen. Hierbij gaat het uitdrukkelijk om een inspirerende interpretatie, niet om een dwingende navolging.

Dakranden worden wel uitgesproken vormgegeven; in het westelijk plandeel kan dit door een afwijkend materiaal, een overstek of luifel, licht referende aan de bouwwijze uit de jaren ‘30. In het noordelijk plandeel worden dakoverstekken juist vermeden. De regelmatig terugkerende kopgevels in de rijbebouwing worden gedetailleerd zonder overstekende dakrand.

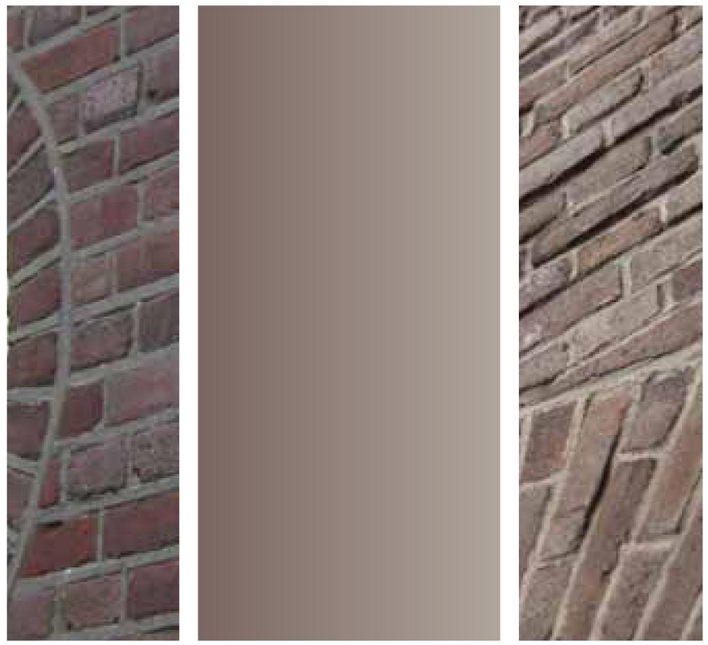
pandsgewijs krijgt het metselwerk van elke woning een hoofdkleur die varieert van antraciet/bruin tot oranje/rood, gecombineerd met een enkele witte gevel.



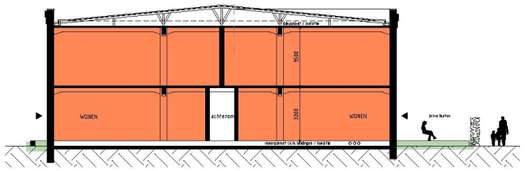
Bouwmassa’s van grotere (woon)gebouwen worden geleed en plastisch/sculpturaal gemaakt. Dit kan in de hoogte door te variëren met dakhoogtes en in de diepte door toepassing van loggia’s, een setback en dakterrassen.

Samenvattende kenmerken:
- het dominante materiaal is baksteen
- pandsgewijs genuanceerd kleurenpalet van bakstenen
- samenhang tussen nieuwe woongebouwen en monumenten
- samenhang tussen de ‘pit’ en de omliggende bouwvelden
- bijzondere verbanden en details in het metselwerk
- gebruik natuurlijke materialen , die mooi oud worden
- hekken, railingen, trappen ed. in neutrale kleuren
- overige materialen terughoudend in kleurstelling

de kleur van het metselwerk van de bestaande gebouwen en monumenten varieert van antraciet/bruin tot licht grijsbruin

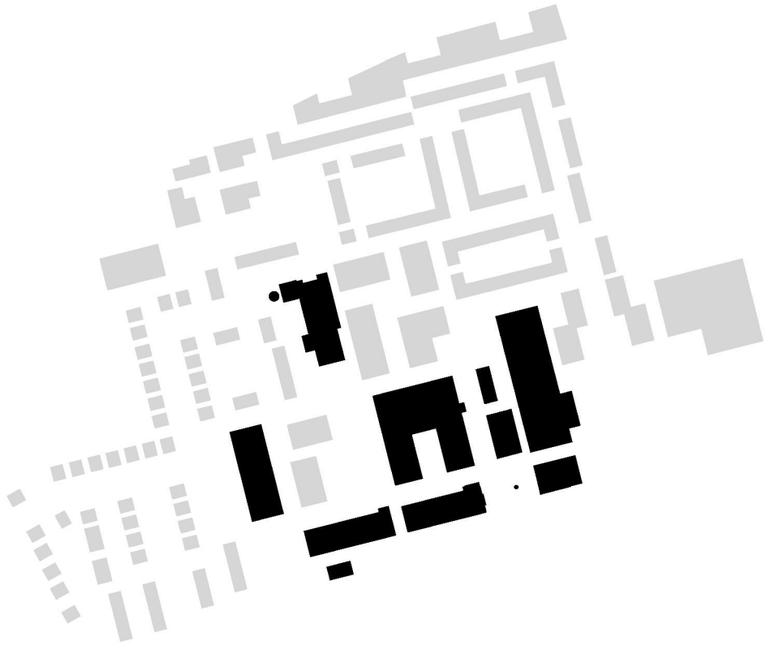


transformatie monumenten

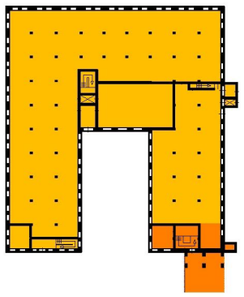


Falkenried, Hamburg

referentievoorbeeld voor de transformatie van de voormalige lakfabriek (32), o.a. door toevoeging van woonterassen



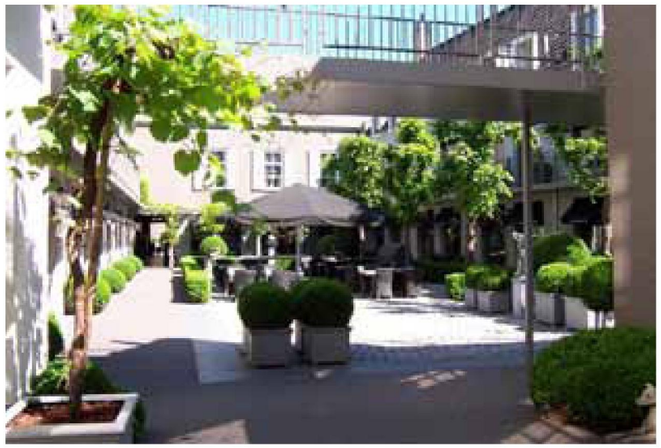
De monumenten en overige bestaande gebouwen op het KVL-terrein zullen een passende herbestemming krijgen. Overeenkomstig hun nieuwe functie(s) zullen de gebouwen worden gerestaureerd en geschikt gemaakt voor nieuw gebruik. Hierbij zullen de monumenten een transformatie ondergaan, waarbij karakteristieke en waardevolle gebouwkenmerken overeind blijven en eventueel versterkt worden.
Ingrepen in de monumentale bebouwing zullen zowel terughoudend als duidelijk herkenbaar of eigenzinnig worden ontworpen. De referentiebeelden tonen voorbeelden van ingrepen in trappenhuizen, doorbraken en aanbouwen, opbouwen en transformaties van de gevel.



binnencour ‘t Sas, Breda

referentievoorbeeld voor de transformatie van het binnenterrein van het U-gebouw (9)

Temporary office, Amsterdam

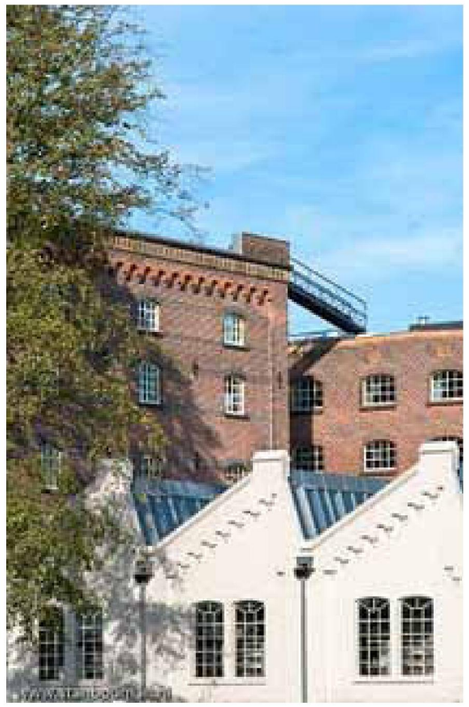


‘t Sas, Breda

beeldkwaliteit

Verkadefabriek, ‘s-Hertogenbosch

Tricotfabriek, Winterswijk



Drufabriek, Ulft

Moutfabriek, Roermond

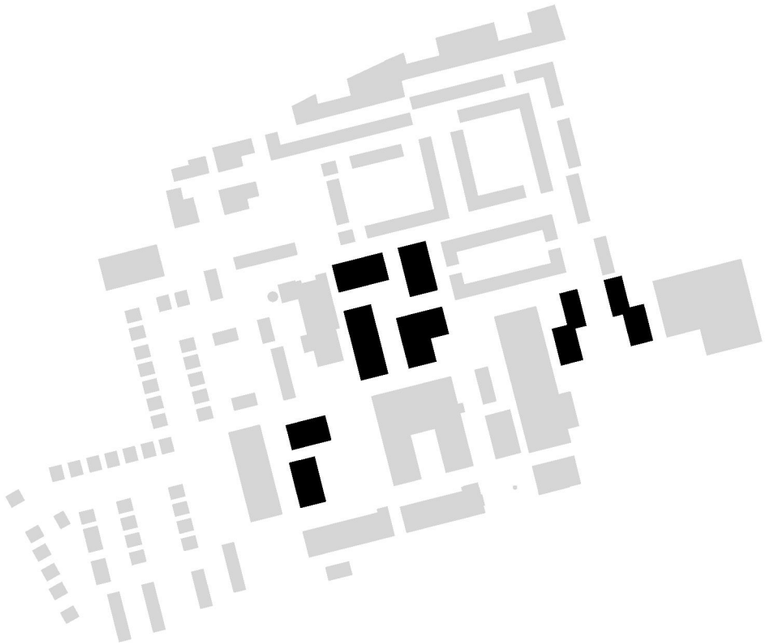
Westergasfabriek, Amsterdam

appartementen

Het centrale plandeel bestaat uit de nieuwe woongebouwen die in het gebied van de pit liggen en samen met de bestaande gebouwen en monumenten van KVL een nieuw ensemble zullen gaan vormen.
Het meerendeel van deze gebouwen ligt naast of tussen het U-gebouw (9) en het ketelhuis (15) en liggen op de overgang tussen de monumentale pit en het omliggende nieuwe woonmilieu met overwegend grondgebonden woningen. De gebouwen dienen in hun vormgeving rekening te houden met hun alzijdige benadering. De positionering van (gezamenlijke) entree's is cruciaal. Vanwege de bijzondere overgangspositie in het plan van KVL, speelt de inrichting van de openbare ruimte in dit plandeel een zeer belangrijke rol. Het principe ten aanzien van verharding en verlichting kan mogelijk aan verschillende zijden van het gebouw anders zijn.

Kenmerken
In het centrale plandeel blijven de dakvormen plat of flauw hellend en zijn dakranden terughoudend vormgegeven. De woongebouwen zijn vierzijdig georienteerd en kennen een duidelijk gemeenschappelijk handschrift. Door hun hoogte en vorm gaan de gebouwen een relatie aan met de bestaande bebouwing. In dit nieuwe ensemble voert de nieuwbouw niet de boventoon, maar vormen de gebouwen zich door hun architectuur en materialisering tot een nieuw harmonieus geheel.

Het is gewenst de woongebouwen in opbouw te verdelen in plint, middendeel en opbouw. Deze opbouw is niet dwingend; de begane grond zal zich al onderscheiden vanwege entreemotieven in combinatie met een hogere verdiepingshoogte. Deze zou zich nog kunnen onderscheiden door een ander metselwerkverband, betonnen accenten en details of een andere gevelthematiek.



Dobbelmanterrein, Nijmegen

Hof van Hersbeek, Breda

Falkenried, Hamburg

De entreemotieven met elementen als bel, brievenbus, voordeur en verlichting worden als een geheel ontworpen.
De buitenruimtes bevinden zich bij voorkeur binnen de gevellijn. De materialisering van eventuele balkons vormt een coherent geheel met de gevels van het gehele gebouw. Liftopbouw en eventuele installaties op het dak dienen aan het zicht te worden onttrokken, bijvoorbeeld door een schijngevel of dakconstructie.
Parkeren is, voor zover mogelijk, opgelost onder de appartementen of een woondek.

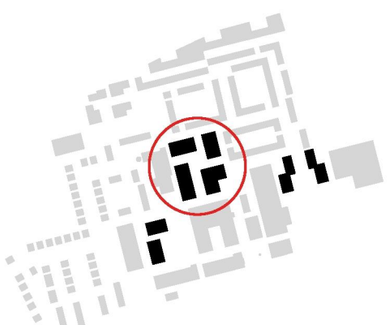
appartementen

U-gebouw
(9)

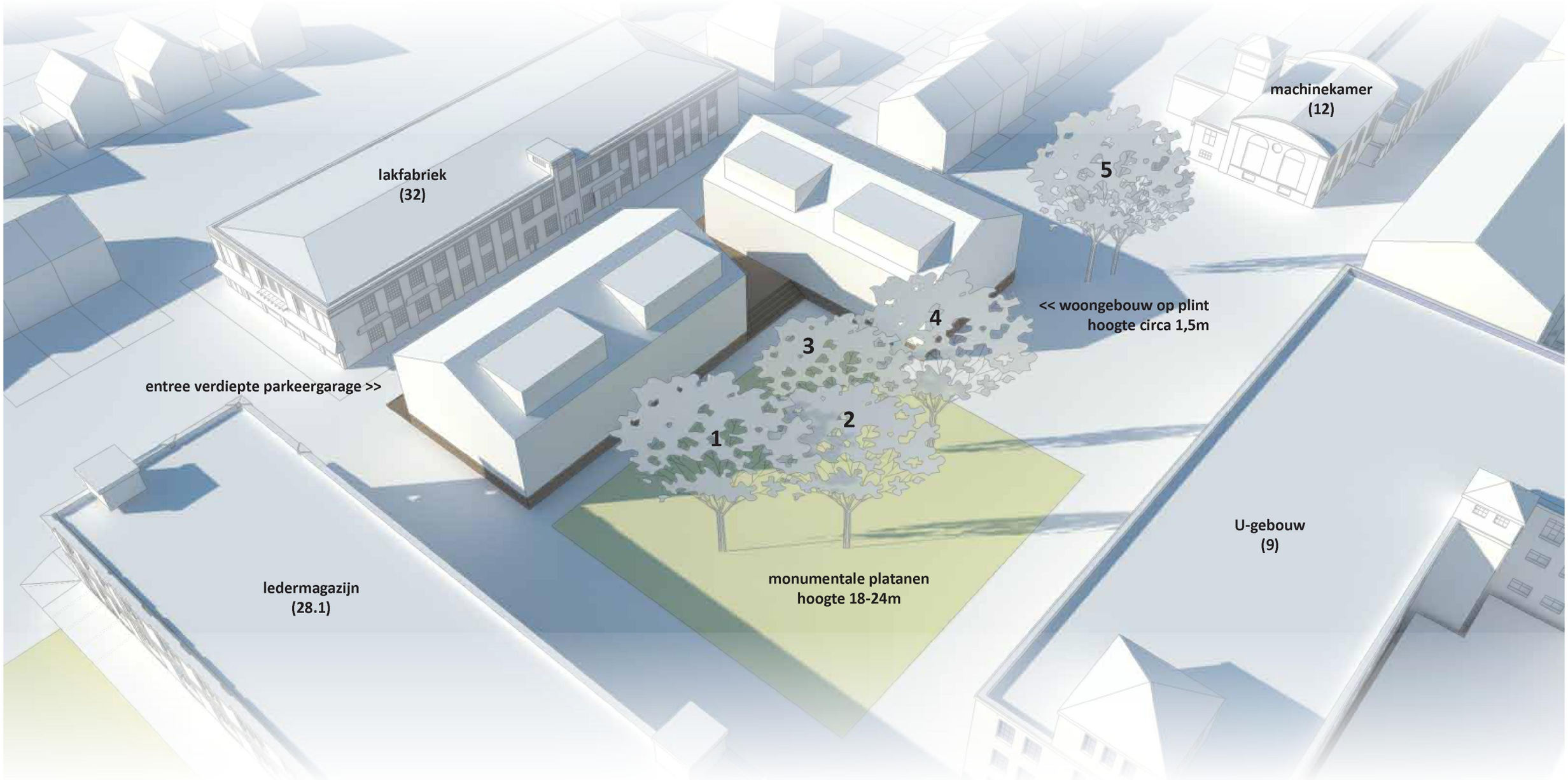
ketelhuis
(15)

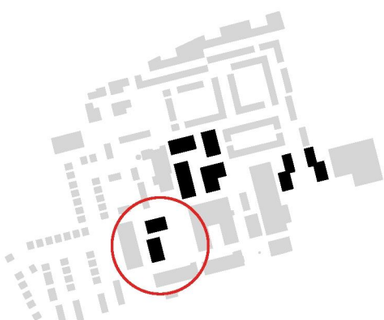
woondek waaronder
circa 50 p-plaatsen

entree parkeervoorziening
binnencourt >>



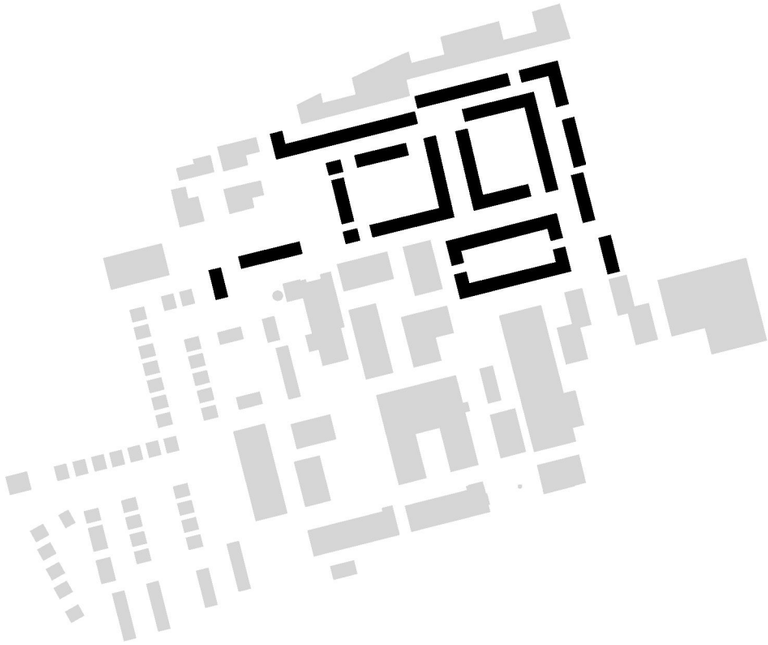
beeldreferentie woondek


lakfabriek
(32)
machinekamer
(12)
5
4
3
2
1
<< woongebouw op plint
hoogte circa 1,5m
entree verdiepte parkeergarage >>
U-gebouw
(9)
ledermagazijn
(28.1)
monumentale platanen
hoogte 18-24m



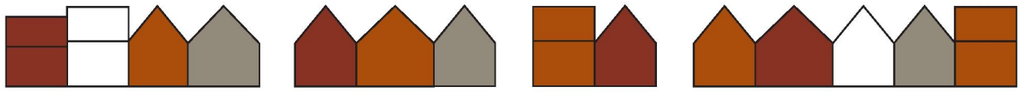
noordelijk plandeel

Het noordelijk plandeel vormt het gebied ten noorden van de monumentale pit van KVL. Het oosten van dit plandeel sluit direct aan op de nieuwe entree van KVL (Ambachtstraat). De noordrand aan de Nijverheidsweg kent een aantal kleinschalige bedrijven met eventuele bewoning op het bedrijfskavel zelf. De groenzone in het verlengde van het ketelhuis wordt reeds gedeeltelijk voorzien van volwassen bomen door de aanwezigheid van een aantal bestaande zomereiken.

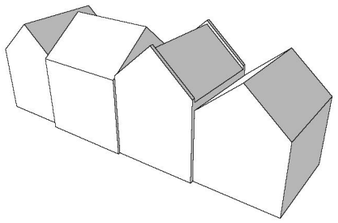


Kenmerken

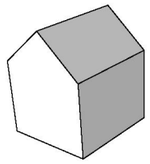
In het noordelijk plandeel zullen dakranden terughoudend zijn en worden dakoverstekken vermeden. De regelmatig terugkerende kopgevels in de rijbebouwing worden gedetailleerd zonder overstekende dakrand. De woningen bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen en hebben een kap waarbij het zadeldak de uitgangsvorm is. Wanneer de kaprichting haaks op de straat wordt geplaatst (geen overstekken), blijft de woning ook aan de kopgevels gericht op het groen en de straat.



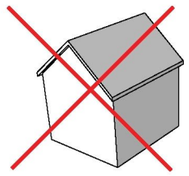
In dit plandeel komt overwegend rijbebouwing voor. Zowel in korte als langere rijbebouwing zullen de verschillende panden zich van elkaar onderscheidingen door een uitgesproken tintverschil in de kleur van het metselwerk. Pandsgewijs krijgt zo het metselwerk van elke woning een hoofdkleur die varieert van antraciet/bruin tot oranje/rood, gecombineerd met een enkele witte gevel. Dit pandsgewijze onderscheid wordt gemaakt zonder het grote geheel uit het oog te verliezen. De tintverschillen binnen een rij woningen zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Leidraad is: Samenhang in diversiteit.



dakranden terughoudend.
enkele kaprichting haaks op de straat.



2/3 bouwlagen
met zadeldak

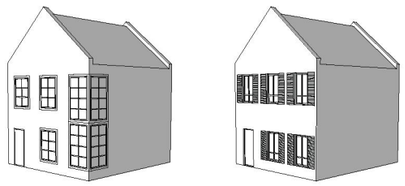


geen
overstekende
dakranden

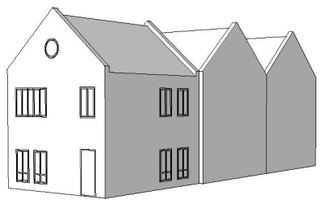
De Woerd, Leidsche Rijn

Pastor Stockmannhof, Utrecht

De Woerd, Leidsche Rijn



bijzondere raampartijen



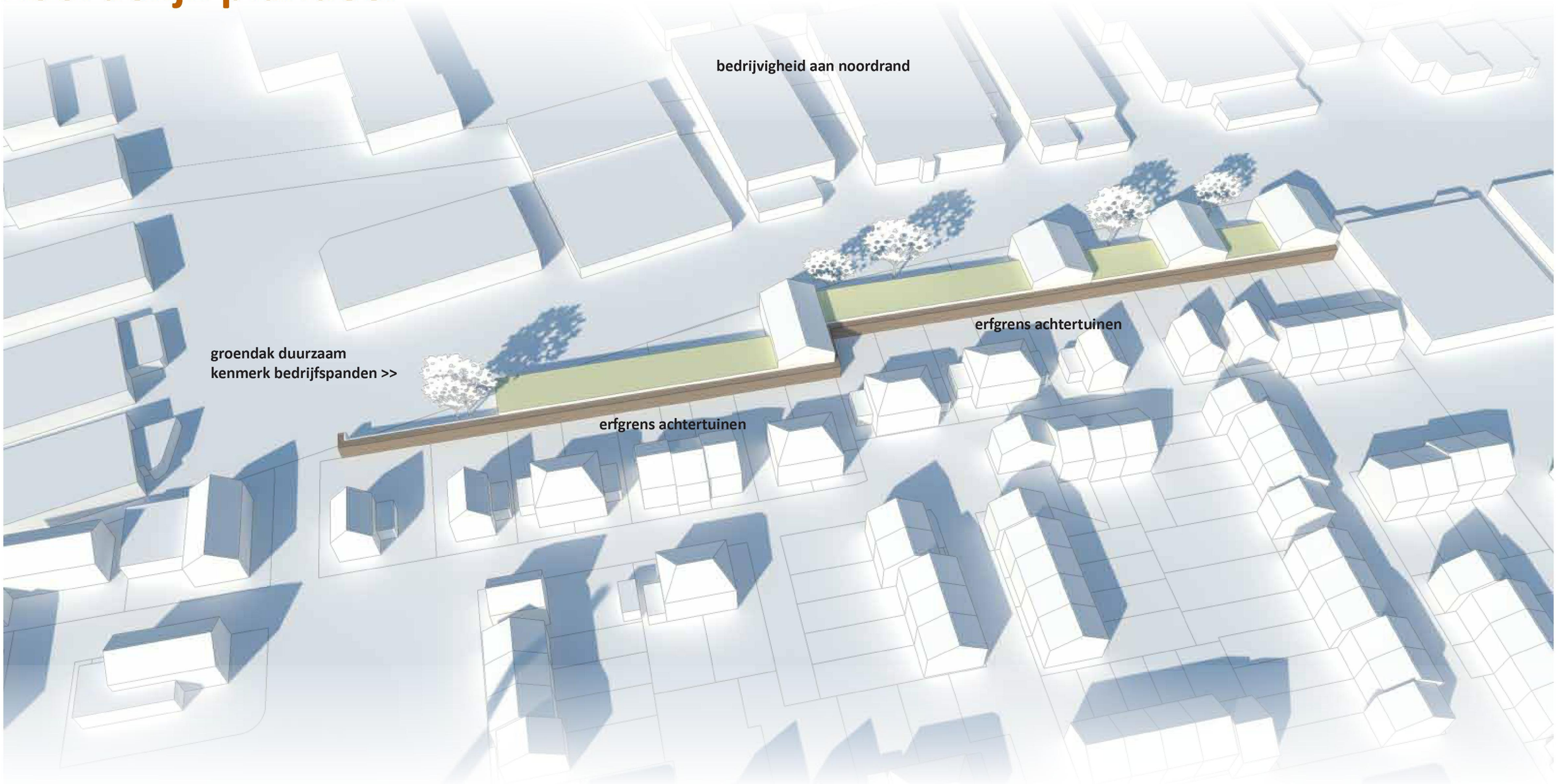
kopgevels vormgeven, bij voorkeur met entree.
geen dakoverstekende dakranden

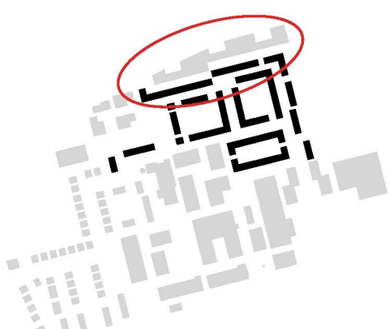
De terughoudendheid van de dakranden in het noordelijk plandeel zal worden aangevuld met zorgvuldig gearticuleerde raampartijen, luiken en uitstekende puien of kozijnen.

Kopgevels worden met aandacht vormgegeven; bij voorkeur hier de entree situeren, met minimaal een groot raam op de begane grond en op de eerste verdieping. **Tuinmuren** grenzend aan het openbaar gebied worden meegenomen in de architectuur, zijn 1,8m hoog en voorzien van enkele openingen.

Dakkapellen en eventuele **uitbouwen** worden mee ontwerpen en als extra optie aan geboden. De gevel van een **aanbouw** grenzend aan het openbaar gebied dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen. Kozijnkleur en detallering conform de hoofdbouw.
Eventuele **zonneboiler** of zonnecellen meenemen in de architectuur, bij voorkeur niet opnemen aan de zijde van het openbaar gebied. **Rookgasafvoer** en ventilatieopeningen niet aan het openbaar gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

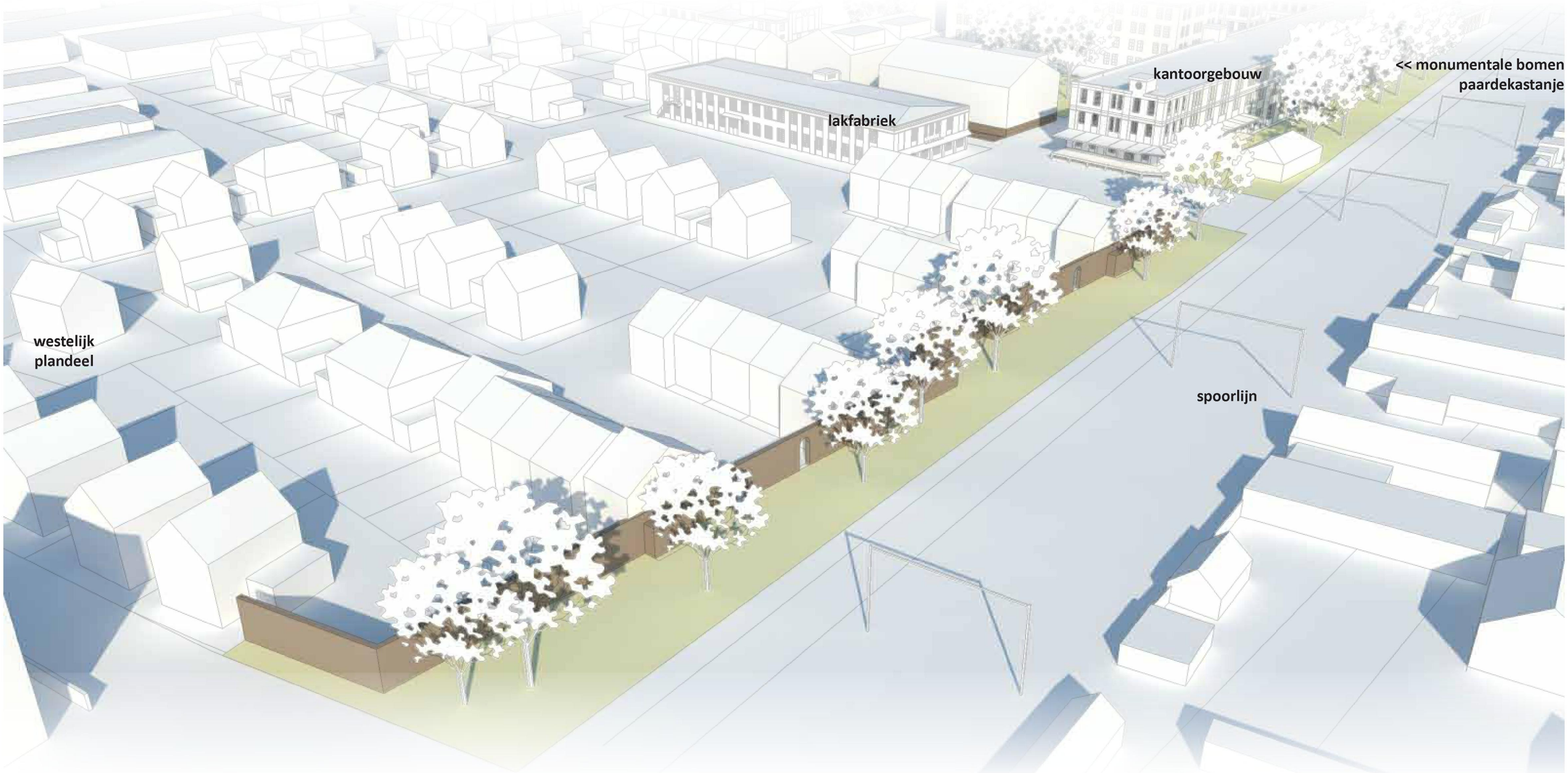
noordelijk plandeel





westelijk plandeel

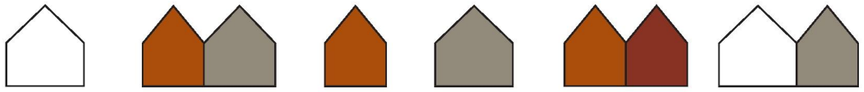
metselwerk ‘stadsmuur’ met poorten en erkers



beeldreferenties metselwerk ‘stadsmuur’ met poorten en erkers

westelijk plandeel

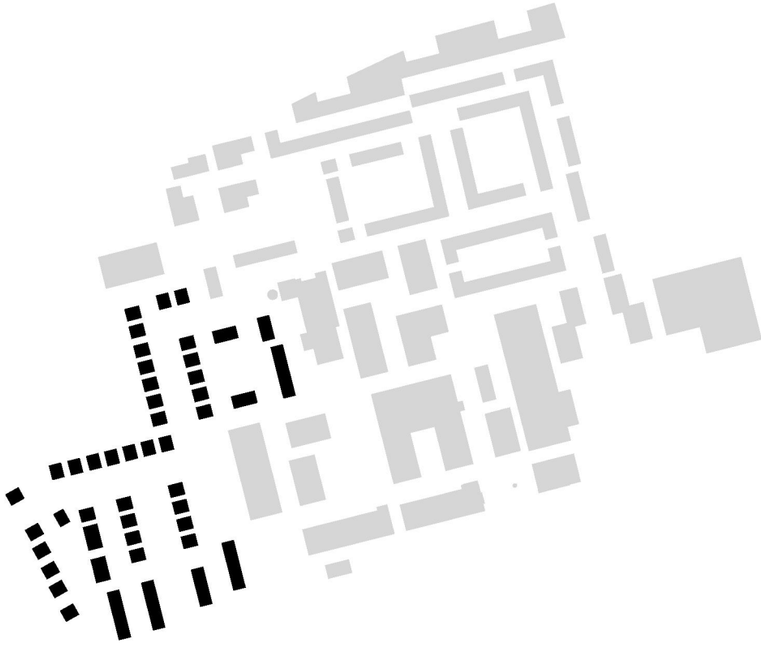
Het westelijk plandeel ligt ten westen van de monumentale pit. Vanuit de Gasthuisstraat is het KVL terrein via de lus toegankelijk. De woningen die deze entree flankeren zullen passend geaccentueerd worden. Het oosten van dit plandeel wordt begrensd door de voormalige lakfabriek (32), die bij voorkeur een nieuwe woonfunctie als herbestemming zal krijgen. De noordwestrand sluit met achterkanten aan op de bestaande kleinschalige bedrijfspanden.

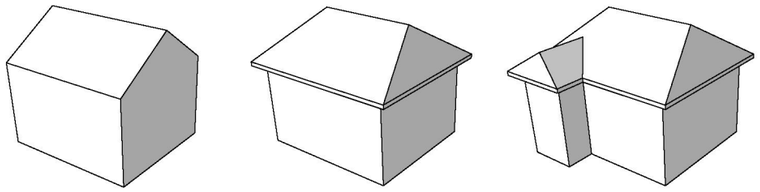


Kenmerken
In het westelijk plandeel zullen dakranden, in contrast met het noordelijk plandeel, wel gearticuleerd vormgegeven worden d.m.v. schild- en zadeldaken met overstekende dakranden, erkers e.d.

In dit plandeel komen verschillende, grondgebonden woningtypen voor verschillende doelgroepen. Het gaat om rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De verschillende woningen onderscheidingen zich van elkaar door een uitgesproken tintverschil in de kleur van het metselwerk. Iedere woning krijgt hiermee zijn eigen hoofdkleur die varieert van antraciet/bruin tot oranje/rood. Een enkele woning in het gebied krijgt witte gevels. Aangezien de woningen in dit plandeel verder uit elkaar liggen zal het onderscheid in kleur minder contrastrijk zijn dan in het noordelijk plandeel, zodat het kleurenpallet van de wijk voldoende een eenheid blijft. De tintverschillen zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Leidraad is: Samenhang in diversiteit.

Tweekappers worden ontworpen in een integrale architectuur, met gelijke kleur en materiaal als dakbedekking. Wanneer de kaprichting haaks op de straat geplaatst wordt geen dakoverstekken toepassen bij deze kopgevels.





Bouwmassa 2/3 Lagen met kap

Kap heeft de vorm van zadeldak / schilddak

Erkers en dakkapellen zorgen voor variatie.

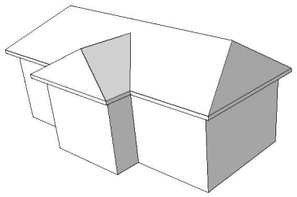
Wagemakerspark, Breda

Raampartijen worden terughoudend vormgegeven. Een bijzonder metselwerkverband en bijzondere buitenruimtes, zoals een frans balkon, een dakterras of een loggia, zijn wel gewenst. De woning is middels een uitbouw of kop gericht op de straat of het groen.

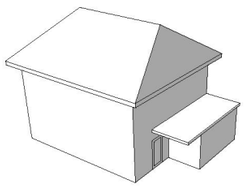
Tuinmuren grenzend aan het openbaar gebied worden meegenomen in de architectuur, zijn 1,8m hoog en voorzien van enkele openingen. De gevel van een **aanbouw** grenzend aan het openbaar gebied dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen. Kozijnkleur en detallering conform de hoofdbouw. Dakkapellen en eventuele **uitbouwen**, zoals een serre of wintertuin, in architectuur mee ontwerpen en als extra optie aanbieden.

Garages, bergingen of carports liggen tussen de woningen en vormen nooit de beëindiging van een reeks woningen. **Opritten** worden zoveel als mogelijk gecombineerd en zo smal als mogelijk gehouden. Een laag tuinmuurtje aan de straatzijde dient te voorkomen dat een te groot deel van de voortuin als oprit gebruikt zal gaan worden. Om het zicht op geparkeerde auto's te minimaliseren liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein achter elkaar en niet naast elkaar. Overkluizing (of carport) en entree bij voorkeur combineren.

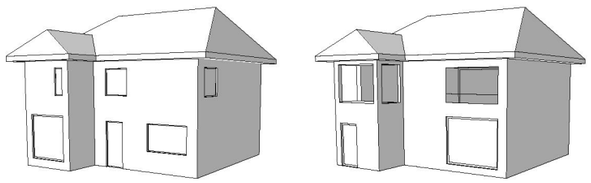
Eventuele **zonneboiler** of zonnecellen meenemen in de architectuur, bij voorkeur niet opnemen aan de zijde van het openbaar gebied. **Rookgasafvoer** en ventilatieopeningen niet aan het openbaar gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.



integrale architectuur van tweekapper
schild- en zadeldaken met
overstekende dakranden



carport combineren
met entree, opnemen in
architectuur.



raampartijen terughoudend vormgegeven.

openbare ruimte

Historische context
De Openbare Ruimte tussen de bestaande monumentale bebouwing zal deels historisch worden bepaald. De karakteristieke stelconplaten en de bestaande klinkerverharding op het terrein kan hergebruikt worden om de industriele sfeer en uitstraling niet verloren te laten gaan.

Openbare verlichting
De openbare verlichting op het voormalige fabrieksterrein werd niet verzorgd door paalarmaturen of lantaarns te plaatsen tussen de gebouwen, maar d.m.v. armaturen die aan de gevel werden opgehangen of bevestigd aan bouwkundige elementen. Dit principe van verlichting kan worden hersteld en aangevuld (in de pit) en kan mogelijk (deels) worden doorgezet in de omliggende woonmilieu's.

Inrichtingsplan
Een te betrekken landschapsarchitect zal de spelregels omschrijven voor het buitenruimteplan of inrichtingsplan. De Openbare Ruimte is in hoofdzaak onder te verdelen in: de lus, de woonstraten en erven, de pleinruimtes binnen de pit en de groene ruimtes, bomen en beplanting, zowel binnen de woongebieden als aan de randen van het plangebied, zoals het landschap aan het spoor (Almijstraat). De landschapsarchitect zal een zorgvuldige interpretatie geven van de groeninventarisatie op het terrein, zodat het Stedenbouwkundig Plan zo goed als mogelijk versterkt en ingepast kan worden.

Inrichtingselementen
Een aantal elementen of bouwwerken uit het erfgoed van KVL kunnen gezien worden als beeldbepalende inrichtingselementen in de openbare ruimte. Naast de schoorsteen (38) en het gedenkteken (105) dient ook de brandweergarage (34) opnieuw opgenomen te worden in het inrichtingsplan. Het perron aan het voormalige ledermagazijn (28.2) kan een nieuwe functie krijgen in de openbare ruimte.

Een goede aansluiting van het maaiveld op deze historische elementen, veelal stevig verankerd op hun specifieke positie, is van groot belang. Daarnaast is het denkbaar nieuwe inrichtselementen toe te voegen, geinspireerd op vroegere beelden van het KVL-terrein, zoals gemetselde muurwerken en versierde hekwerken.

hergebruik stelconplaten

gedenkteken (105)

verlichting aan gebouw 28 en 32

voormalige toegangspoort naar het KVL-terrein

parkeeroplossingen

De inrichting en beleving van de Openbare Ruimte wordt voor een groot deel bepaald door manier waarop parkeervoorzieningen zijn vormgegeven. Onderstaande referentievoorbeelden dienen als inspiratie voor de vormgeving van de parkeeroplossingen op het KVL-terrein.

Aangezien de vormgeving van het langsparkeren vooral bepaald wordt door het toegepaste profiel, zijn onderaan de profielen op de volgende pagina's verschillende referentievoorbeelden te vinden van de betreffende parkeerprincipes.

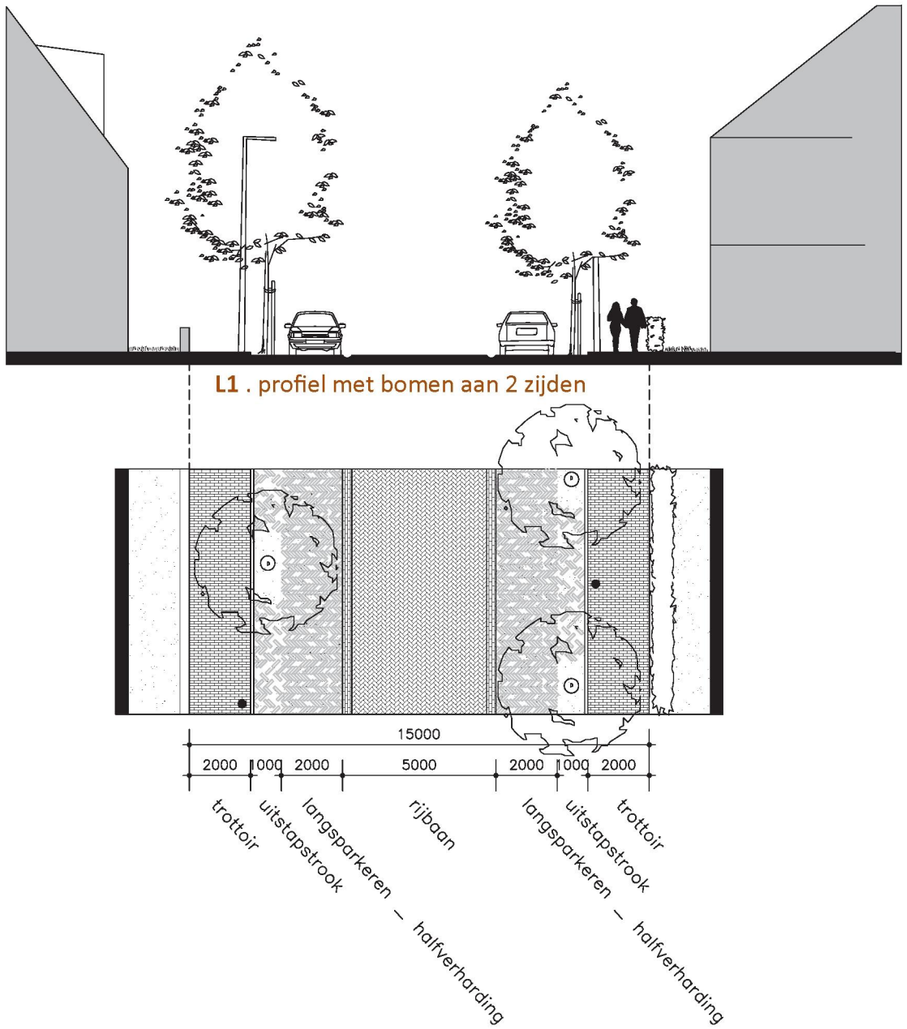
bermstrook tbv extra parkeerplaatsen (Schuttersbos, Eindhoven)

parkeerkoffer omzoomd door bomen en hagen

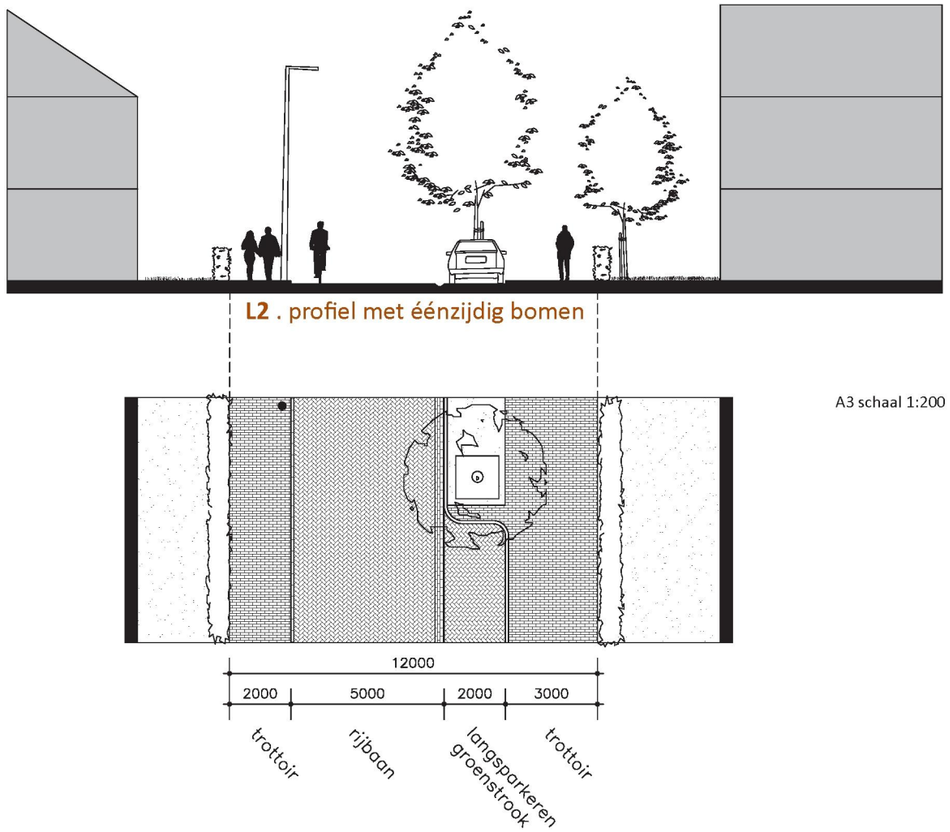
bomen tussen parkeerstroken, deels op eigen erf (Monnikenhuizen, Arnhem)

subtiel bestratingspatroon in smallere erfstraten

profielen lus (principe)

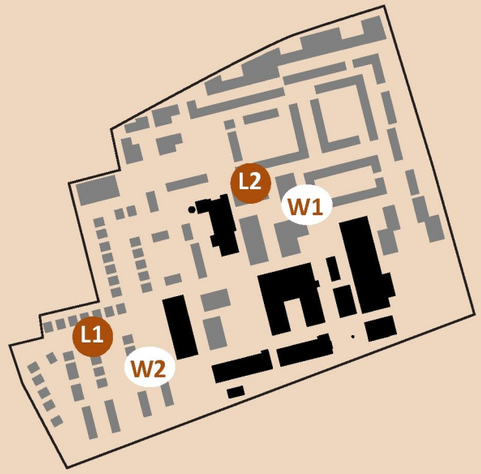


L1 . profiel met bomen aan 2 zijden



L2 . profiel met éénzijdig bomen

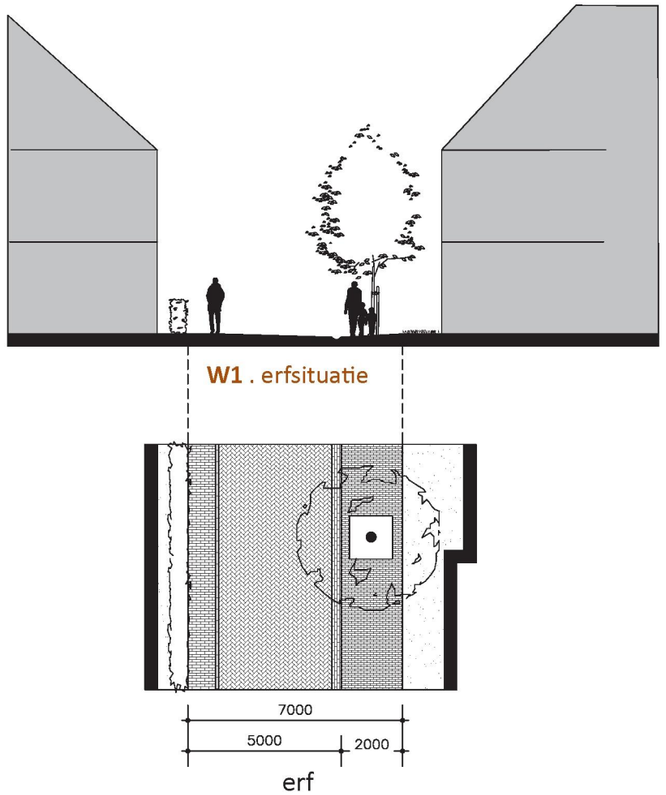
A3 schaal 1:200

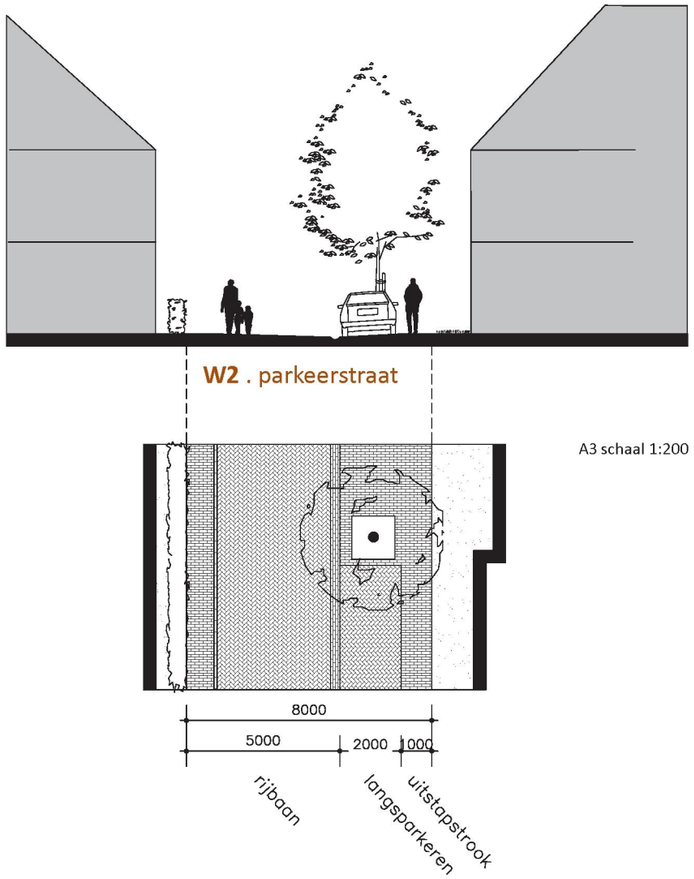


Wagemakerspark, Breda

Kerkstraat, Oisterwijk

profielen woonstraat (principe)





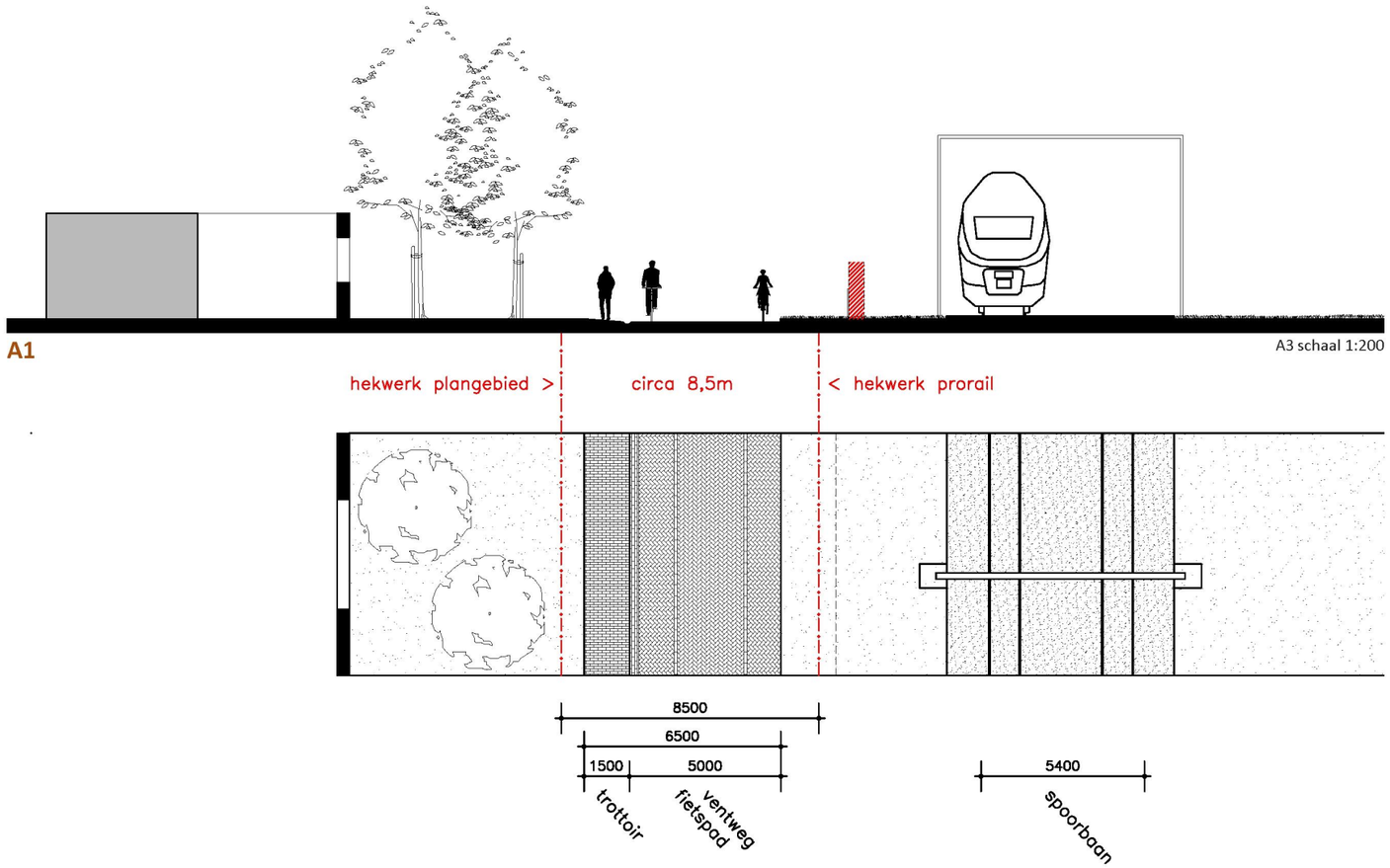
A3 schaal 1:200

Notenborg, Maastricht

Mirakelsteeg, Leiden

profiel almijstraat

ter hoogte van patiowoningen (west)



Gelet op de overschrijding van maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor de woningen aan het spoor zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Door toepassing van een geluidscherm in het overdrachtsgebied, evenwijdig aan en langs het spoor, wordt het geluid vanwege het railverkeer beperkt. In het ontwerp wordt ervan uitgegaan dat een geluidscherm ter hoogte van de nieuwe woningen, zo dicht mogelijk langs het spoor goed inpasbaar is.

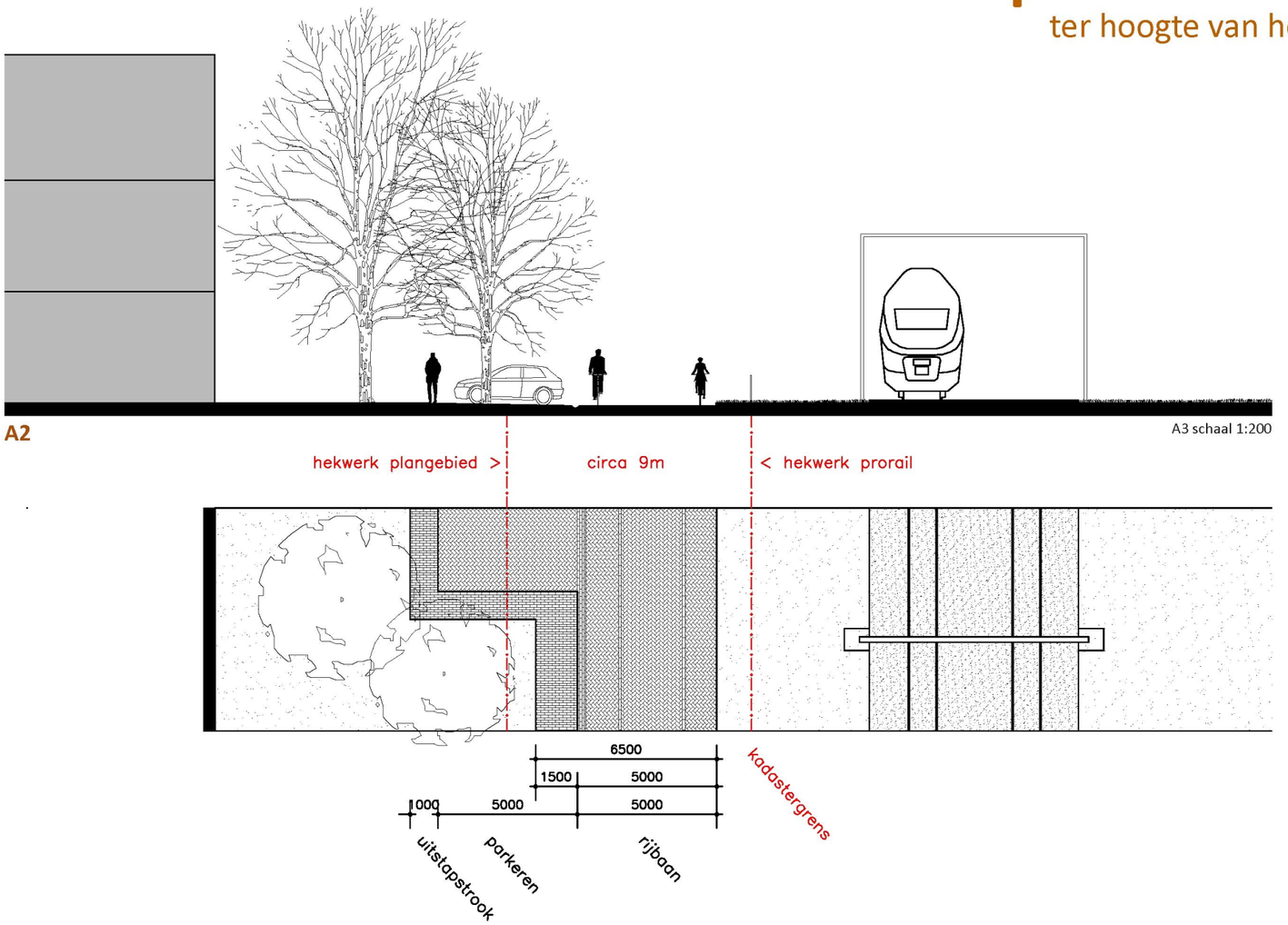
Het aanleggen van **geluidwerende voorzieningen** in combinatie met het aanbrengen van raildempers, brengt de hoogste geluidsbelasting binnen de wettelijke normen. De geluidwerende voorzieningen worden zo dicht mogelijk bij het spoor geplaatst om de hoogte te beperken.

Vanwege de grotere hoogte van de **monumentale panden** geldt deze maatregel niet voor de monumentale panden. Hier blijft een overschrijding van de maximale te ontheffen grenswaarde op de derde en vierde verdieping bestaan. Een woonbestemming op de monumentale panden aan het spoor kan alleen mogelijk gemaakt worden indien ze uitgevoerd worden met een dove gevel aan de spoorzijde.

Het is wenselijk om het woon- en leefklimaat te verbeteren en bij alle woningen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geldt te zorgen voor een geluidluwe buitenruimte en minimaal 1 slaapkamer aan een geluidluwe gevel.

profiel almijstraat

ter hoogte van hoofdgebouw (28)



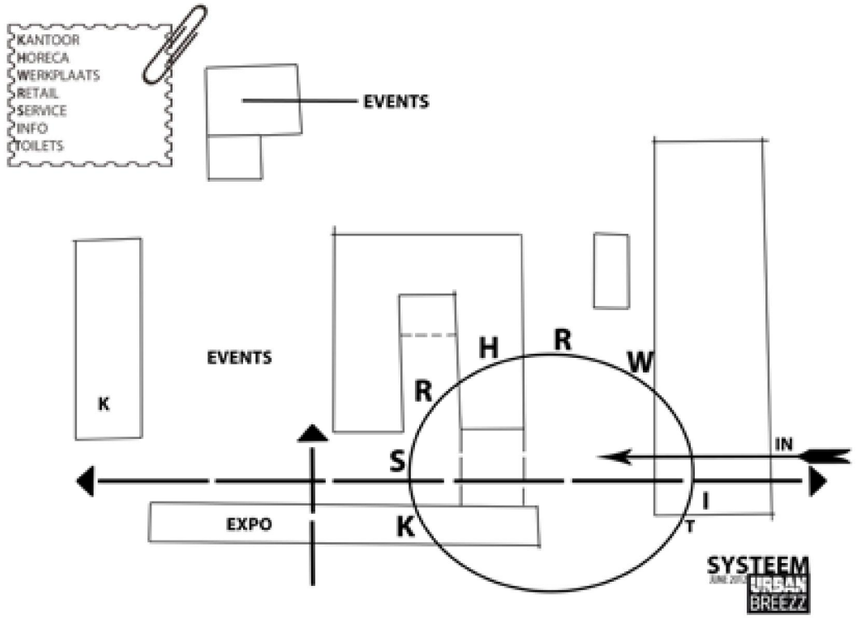
Het geluidscherm heeft zelfs in de meest gunstige uitvoering een zeer grote invloed op het aanzicht vanuit de woningen, de monumentale panden, de openbare ruimte en vanaf de andere zijde van het scherm, bijvoorbeeld vanuit de trein door Oisterwijk.

De vormgeving van het geluidscherm verdient dan ook bijzondere aandacht. Het scherm dient een ingetogen uiterlijk te krijgen, zonder ornamenten. Speciale aandacht vraagt de aansluiting op het maaiveld en de eventuele toepassing van nooddeuren. Het scherm dient als geheel gelezen te worden en niet als onderdelen of segmenten. Het scherm is zeer beeldbepalend voor de spoorzone en dient daarom als architectonische opgave behandeld te worden.

Bij de materialisatie dient naast de constructie-technische en akoustische aspecten ook bijzondere aandacht besteed te worden aan de duurzaamheid van het scherm. Metalen of betonnen schermen zijn uitnodigend voor grafitti-spuiters en verouderen op een onaantrekkelijke wijze. Schanskorven zijn in dit opzicht duurzamer en verdienen de voorkeur. Een begroeide wand is toegestaan, indien bij de plantkeuze uitgesloten wordt dat er kale plekken ontstaan. De beplanting dient ook ‘s winters een groen beeld te geven. In alle gevallen dient het scherm zodanig gematerialiseerd te worden dat het verweren van de materialen een meerwaarde oplevert voor het totale beeld.

entree KVL

voormalige ververij (2), schaverij (3) en looierij (4) tussen de nieuwbouw in het stedenbouwkundig plan.

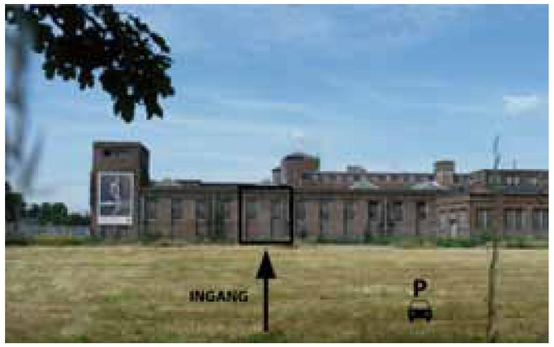


Het KVL-concept op de locatie voor herbestemming van de monumenten, uit 'De ambachtsplaats voor creativiTijd' van Urban Breezz, augustus 2012

Zicht op de Kerhovense molen ligt in het verlengde van de entree van KVL

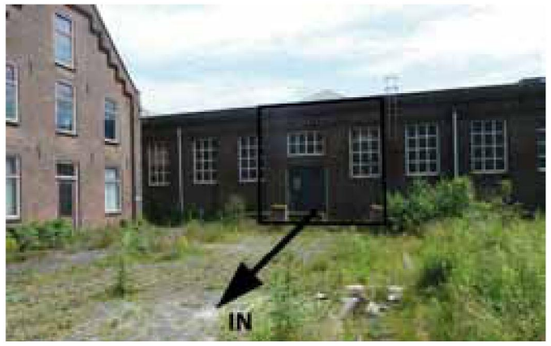
De toegang van het KVL-terrein zal vanuit het zuidoosten plaatsvinden, aan de zijde waar nieuwe parkeergelegenheid aangelegd zal worden en de hoofdontsluiting vanuit het centrum van Oisterwijk is geörienteerd. Het voorstel is de toegang door gebouw 2 - de voormalige ververij - te laten plaatsvinden. Dit gebouw leent zich voor een ludieke doorbraak, zodat een spanende toegang gevormd kan worden. Gezien de monumentale status van het gebouwensemble is uiteraard een passende uitwerking hiervan noodzakelijk.

Naast de functionele ingreep t.b.v. een nieuwe bestemming van de gebouwen, biedt deze doorbraak een opening of gezicht richting de entree van het KVL-terrein en biedt het een visuele aankondiging van de pit. De toegang komt - door gebouw 2 heen - uit op een centraal gelegen ontvangstplein bij het monumentale gedenkteken van KVL en er ontstaat een belangrijke zichtlijn door de poort in het kantoorgebouw (gebouw 28).



voormalige ververij (gebouw 2)

doorgang in ververij



voormalige kantine (links) en ververij

gedenkteken en monumentaal kantoorgebouw (28).

programma + industrieel erfgoed

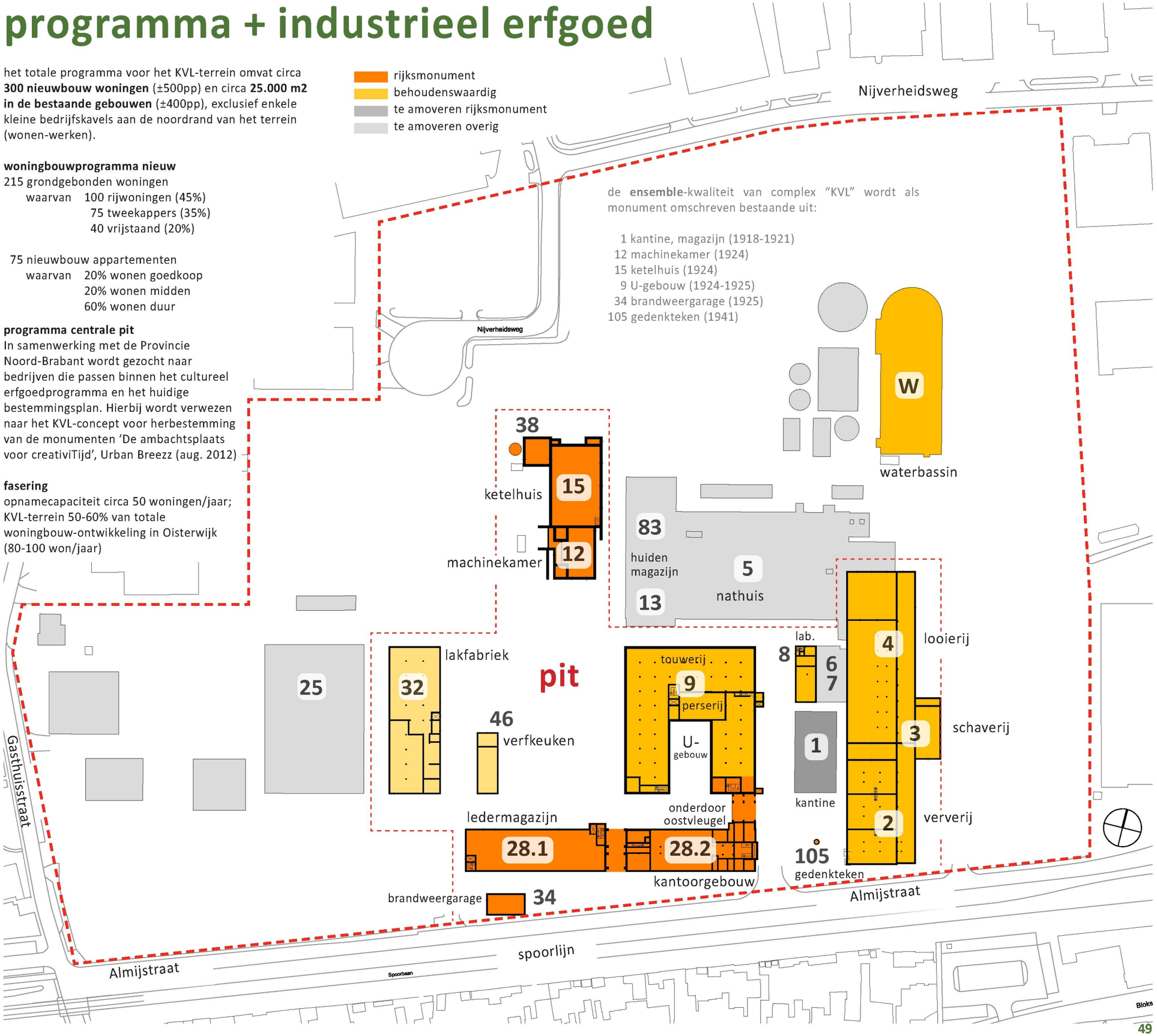
het totale programma voor het KVL-terrein omvat circa **300 nieuwbouw woningen** (±500pp) en circa **25.000 m2 in de bestaande gebouwen** (±400pp), exclusief enkele kleine bedrijfskavels aan de noordrand van het terrein (wonen-werken).

woningbouwprogramma nieuw
215 grondgebonden woningen
waarvan 100 rijwoningen (45%)
75 tweekappers (35%)
40 vrijstaand (20%)

75 nieuwbouw appartementen
waarvan 20% wonen goedkoop
20% wonen midden
60% wonen duur

programma centrale pit
In samenwerking met de Provincie Noord-Brabant wordt gezocht naar bedrijven die passen binnen het cultureel erfgoedprogramma en het huidige bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar het KVL-concept voor herbestemming van de monumenten 'De ambachtsplaats voor creativiTijd', Urban Breezz (aug. 2012)

fasering
opnamecapaciteit circa 50 woningen/jaar; KVL-terrein 50-60% van totale woningbouw-ontwikkeling in Oisterwijk (80-100 won/jaar)



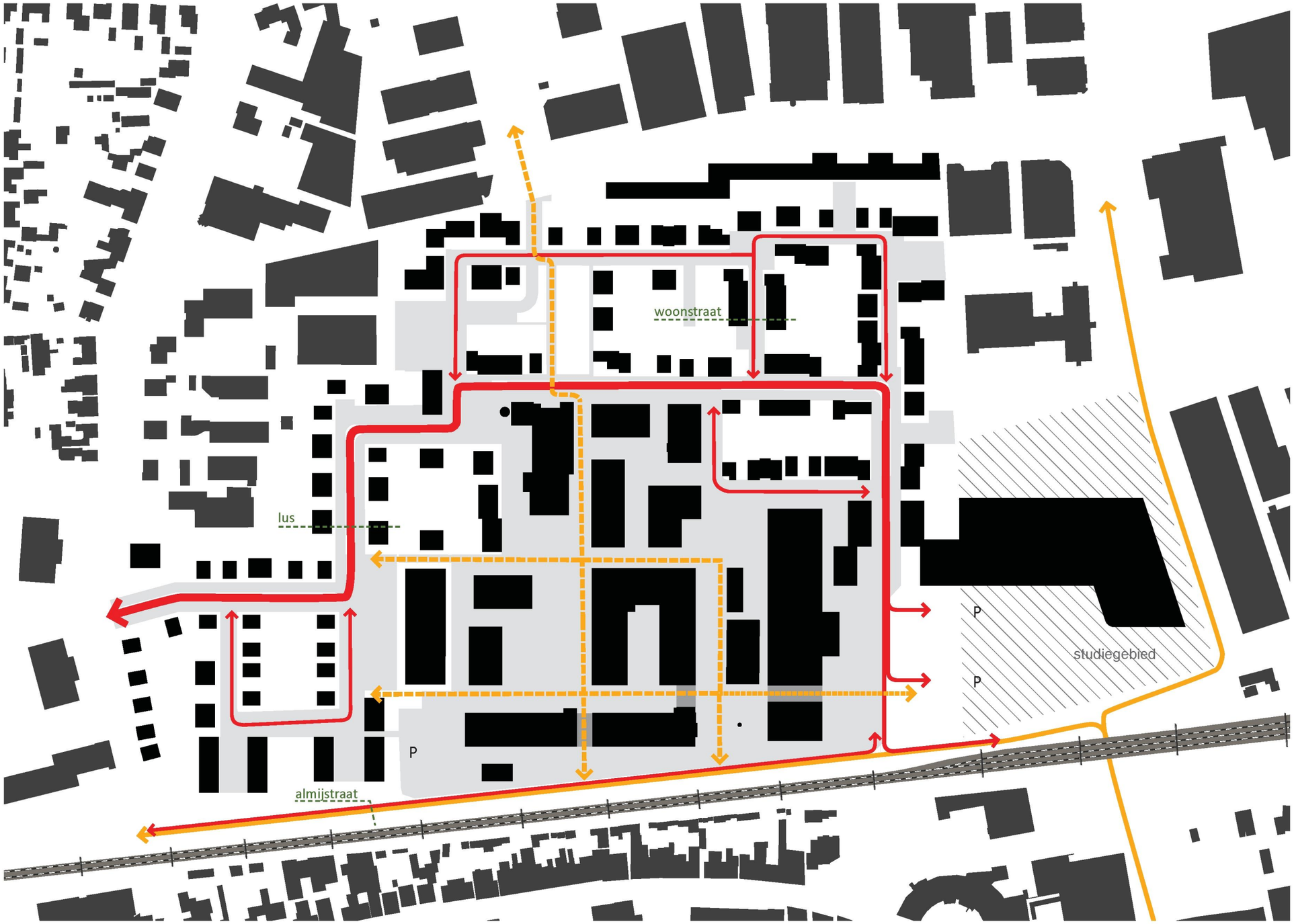
plankaart bouwvelden

8w aantal woningen
III aantal bouwlagen
9m bouwhoogte bestaand (±)

plankaart voorbeeldverkaveling

topografische kaart
2006

verkeersstructuur



0 5 10 20 50 100 m

profiel

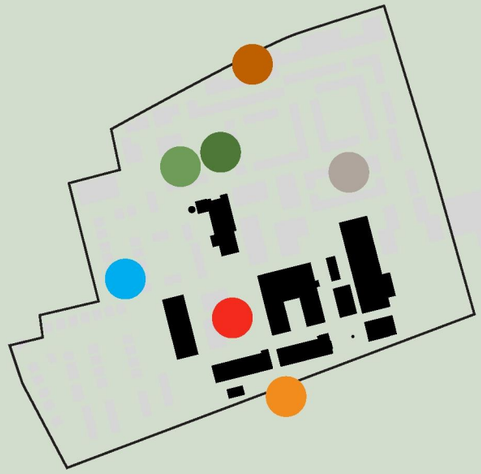
autoverkeer
hoofdontsluiting / lus
woonstraten / erf

langzaam verkeer
doorgaande fietsroute
fietsverbindingen

boominventarisatie

maart 2011

positie	nummer	Boomsoort	triviale naam	Standplaats	Stamdiameter (cm)	Boomhoogte (m)	Kroondiameter (m)	Takvrije stam (m)	Onderhoudstoestand	Conditie	Kwaliteit	Levensverwachting	Opmerkingen
pit	1	Platanus x hispanica	Gewone plataan	Gazon	70	18 - 24	16	6	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
pit	2	Platanus x hispanica	Gewone plataan	Gazon	70	15 - 18	16	6	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
pit	3	Platanus x hispanica	Gewone plataan	Gazon	70	15 - 18	16	6	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
pit	4	Platanus x hispanica	Gewone plataan	Gazon	70	15 - 18	16	6	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
pit	5	Platanus x hispanica	Gewone plataan	Gazon	85	18 - 24	16	6	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
almijstr.	6	Aesculus sp.	Paardenkastanje	Gazon	60	15 - 18	10	5	Aanvaard	Matig - redelijk	Redelijk	5 - 15 jaar	Vruchtlichamen Ganoderma-soort aan stamvoet
almijstr.	7	Aesculus sp.	Paardenkastanje	Gazon	90	15 - 18	18	5	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
almijstr.	8	Aesculus sp.	Paardenkastanje	Gazon	70	15 - 18	18	5	Achterstallig	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
almijstr.	9	Aesculus sp.	Paardenkastanje	Gazon	80	18 - 24	18	5	Achterstallig	Goed	Redelijk	> 15 jaar	
almijstr.	10	Aesculus sp.	Paardenkastanje	Gazon	70	18 - 24	18	5	Achterstallig	Goed	Redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	11	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	60	18 - 24	8 - 10	1	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	12	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	60	18 - 24	8 - 10	1	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	13	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	60	18 - 24	8 - 10	1	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	14	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	65	12 - 15	8 - 10	1	Aanvaard	Matig	Zeer slecht	< 5 jaar	Vruchtlichamen Ganoderma, deels afgestorven
exp.lus	15	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	15	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	16	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	25	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	17	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	20	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	18	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	10	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	19	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	30	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	20	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	25	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	21	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	35	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	Scheefstand
exp.lus	22	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	25	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	23	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	15	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
exp.lus	24	Carpinus betulus	Haagbeuk	Beplanting	20	6 - 9	5 - 8	-	Aanvaard	Redelijk - goed	Matig - redelijk	> 15 jaar	
noord	25	Platanus x hispanica	Gewone plataan	Gazon	55	15 -18	16	4	Aanvaard	Redelijk - goed	Goed	> 15 jaar	
noord	26	Quercus robur	Zomereik	Gazon	45	15 -18	10	4	Achterstallig	Matig - redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken
noord	27	Quercus robur	Zomereik	Gazon	50	15 -18	12	4	Achterstallig	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken, wortelschade
noord	28	Quercus robur	Zomereik	Gazon	60	15 -18	14	4	Achterstallig	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken, wortelschade
nijverh.	29	Quercus robur	Zomereik	Gazon	65	15 -18	12	2	Achterstallig	Matig - redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken
nijverh.	30	Quercus robur	Zomereik	Gazon	50	15 -18	12	4	Achterstallig	Matig	Matig	> 15 jaar	Afgestorven takken, met zand bedekte stamvoet
nijverh.	31	Quercus robur	Zomereik	Gazon	85	15 -18	20	3	Achterstallig	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken
nijverh.	32	Quercus robur	Zomereik	Gazon	60	15 -18	10	4	Achterstallig	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken, eenzijdige kroon
waterz.	33	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	15	12 - 15	1	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	34	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	20	12 - 15	2	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	35	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	20	15 -18	2	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	36	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	60	15 -18	4	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	37	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	20	15 -18	2	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	38	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	20	15 -18	2	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	39	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	20	12 - 15	2	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
waterz.	40	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse populier	Beplanting	15	12 - 15	1	-	Aanvaard	Redelijk	Redelijk	> 15 jaar	
west	41	Quercus robur	Zomereik	Beplanting	105	15 -18	18	2	Achterstallig	Matig - redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken
west	42	Populus alba	Witte abeel	Beplanting	85	15 -18	16	5	Aanvaard	Redelijk	Goed	> 15 jaar	
west	43	Betula pendula	Ruwe berk	Beplanting	30	15 -18	6	4	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
west	44	Betula pendula	Ruwe berk	Beplanting	20	15 -18	5	5	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
west	45	Betula pendula	Ruwe berk	Beplanting	30	15 -18	6	4	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
west	46	Betula pendula	Ruwe berk	Beplanting	30	15 -18	7	4	Aanvaard	Goed	Goed	> 15 jaar	
west	47	Populus alba	Witte abeel	Beplanting	35	15 -18	12	3	Aanvaard	Redelijk	Goed	> 15 jaar	
Overig	Overig	Divers: zomereik, ruwe berk en prunus		Beplanting	20-40	15 -18	4	4	Achterstallig	Matig - redelijk	Redelijk	> 15 jaar	Afgestorven takken
		Keuzemogelijkheden:		Gazon		0 - 6			Aanvaard	Goed	Goed	< 15 jaar	
				Ruwe berm		6 - 9			Achterstallig	Redelijk	Redelijk	5 - 15 jaar	
				Verharding		9 - 12			Verwaarloosd	Matig	Matig	> 15 jaar	
				Beplanting		12 - 15				Slecht	Slecht		
				Open grond		15 - 18				Zeer slecht	Zeer slecht		
						18 - 24							
						> 24							



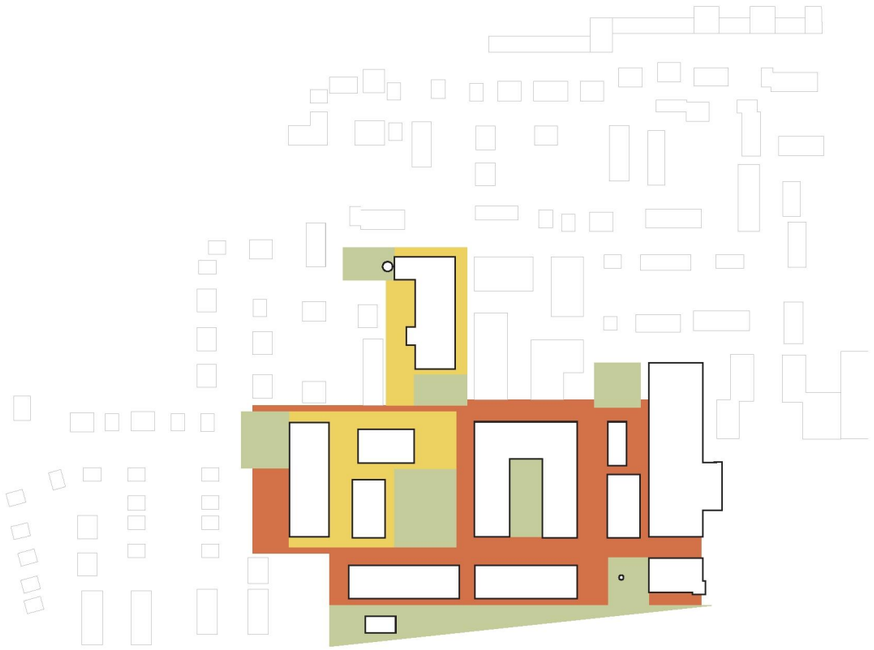
groenstructuur

themakaarten

netwerk

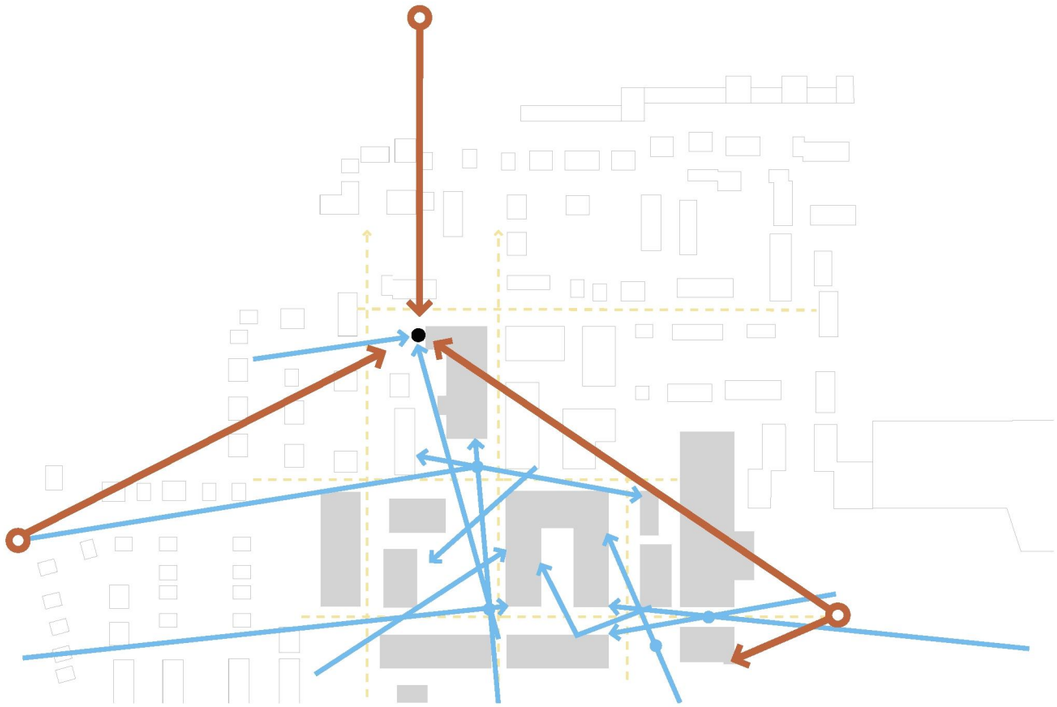
Het netwerk voor de nieuwe infrastructuur op het KVL-terrein kent een heldere layout en hiërarchie. Autoverkeer wordt hoofdzakelijk ontsloten via de centrale lus (rood). Vanaf de lus zijn alle woonstraten en erven direct bereikbaar. Voor bezoekend verkeer wordt de Almijstraat (blauw) zodanig als fietsroute ingericht dat deze tevens als ventweg gebruikt kan worden, waarop de automobilist te gast is en een geschikte parkeerplaats gevonden kan worden. Binnen het monumentale ensemble zal het netwerk van straatjes, steegjes en pleinen (geel) ingericht worden voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en aan de randen aansluiten op de hoofdontsluiting.

openbare ruimten



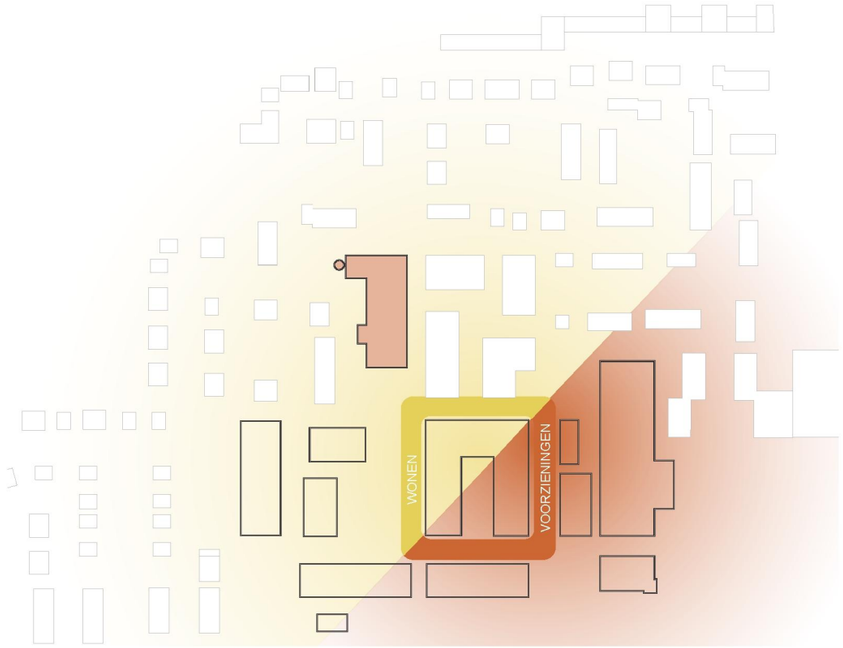
De openbare ruimte op het KVL-terrein manifesteert zich voornamelijk binnen het monumentale ensemble (de pit). De positie, verhoudingen en afmetingen van de bestaande en nieuwe gebouwen definiëren de diversiteit aan ruimten tussen de gebouwen. Deze ruimte kan ingedeeld worden in de drie hoofdcategoriën openbare verharding (bruin), openbaar groen (groen) en semi-openbare bestrating (geel). De openbare straten, steegjes en pleinen verbinden het buitengebied met de gebouwen binnen het ensemble waarin publieke, openbare of commerciële functies gepland zullen gaan worden. Dit gebeurd met name op de plaatsen waar parkeergelegenheid gerealiseerd wordt.

assen en zichtlijnen



Voor de aansluiting van KVL met het omliggende gebied zijn zichtlijnen van groot belang. Zicht op kenmerkende elementen van het industrieel erfgoed, zoals de beeldbepalende schoorsteen, versterkt de beleving van de entree van KVL. Naast helderheid in het plan, maken de assen die voortkomen uit de orthogonale structuur van het voormalige fabrieksterrein ook kortere zichtlijnen en informele doorzichten mogelijk. Assen en zichtlijnen spelen een grote rol bij de oriëntatie op het terrein en bij de herkenbaarheid vanuit de omgeving.

woonsfeer en voorzieningen



De herbestemming van de monumentale gebouwen bepaalt voor een groot deel de sfeer en uitstraling in het gebied. In grote lijnen wordt de voorzieningensfeer gericht naar De Lind, ontsloten vanuit de Ambachtsstraat en wat betreft functies afgestemd op de ligging in de nabijheid van het spoor. In het ketelhuis is het streven horecafuncties te vestigen. Deze horeca sluit goed aan op de woonsfeer die zich voornamelijk oriënteert op het noordwestelijke deel van het terrein. Het U-gebouw (9) kan met een multifunctionele invulling een centrale plaats innemen, middenin het overgangsgebied van het wonen naar de voorzieningensfeer.

hernieuwd ensemble

diederendirrix hecht grote waarde aan het ensemble van gebouwen dat voorheen als één leerfabriek functioneerde. Het bestaande netwerk van 'fabriekstraatjes' verbinden de verschillende gebouwen en zijn consequent uitgevoerd in stelconplaten (boven het ondergrondse tunnelstelsel). Deze sfeerbepalende verharding zal opnieuw terugkeren en worden geïntegreerd in de erfverharding van de gehele centrale pit.

Om het gebouwenensemble te versterken en te verdichten is gekozen voor stevige nieuwbouw tussen de bestaande (monumentale) gebouwen. De nieuwbouw is zorgvuldig gepositioneerd op het bestaande orthogonale raster, met respect voor de vele zichtlijnen die de pit doorkruisen. Onderlinge afstanden en verhoudingen zijn zeer bepalend voor de openbare ruimte(n). Bij de positionering van het nieuwe appartementencomplex tussen ketelhuis, U-gebouw, ledermagazijn en de lakfabriek is rekening gehouden met het gewenste behoud van de 5 monumentale bomen op het terrein. Het opnieuw componeren van ruimten diende recht te doen aan de omringende monumenten en tegelijkertijd de forse open ruimte om te vormen tot een aangename openbare ruimte die aansluit bij de gewenste maat en schaalverhoudingen, van onder andere de functies horeca en wonen.

1

2

3

4

5

bijlagen

Wat betreft parkeervoorzieningen is een gesloten parkeerbalans - overeenkomstig de verschillende woningtypologieën - het uitgangspunt. Conform het Bestemmingsplan wordt de parkeerbalans vastgesteld volgens de dan geldende richtlijnen.

In de huidige parkeernorm van de gemeente Oisterwijk (2010) wordt onderscheid gemaakt tussen centrum, schil of overloopgebied en rest. Het KVL-terrein valt onder het overloopgebied, met uitzondering van het centrale deel (pit); hier geldt de parkeernorm voor het centrumgebied.

Vaak is gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Hierdoor is het niet noodzakelijk de som van het aantal parkeerplaatsen van de diverse voorzieningen in een gebied aan te leggen, maar kan aan de hand van aanwezigheidspercentages worden volstaan met een deel. In voorliggend plan is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

De parkeernorm wordt berekend inclusief bezoekersparkeren. Het aandeel bezoekers-parkeren dient berekend te worden om te bepalen welke parkeerplaatsen wel of niet vrij toegankelijk dienen te zijn.

voorbeeldverkaveling

exacte ruimtebalans zie exploitatie-overzicht

gemeente Oisterwijk

Opdrachtgever
gemeente Oisterwijk

Frenkel Beerens
Bob Langendoen

Ontwerp
diederendirrix architecten

Bert Dirrix
Remco Mulder

Adviseurs

Bouwfonds Ontwikkeling, Eindhoven
BOEi, Hoevelaken
Arcadis Nederland BV
Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud
BRO adviseurs, Boxtel
Van Helvoirt groenprojecten BV
Mott MacDonald Netherlands