



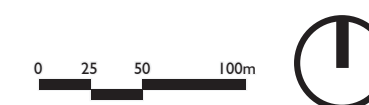
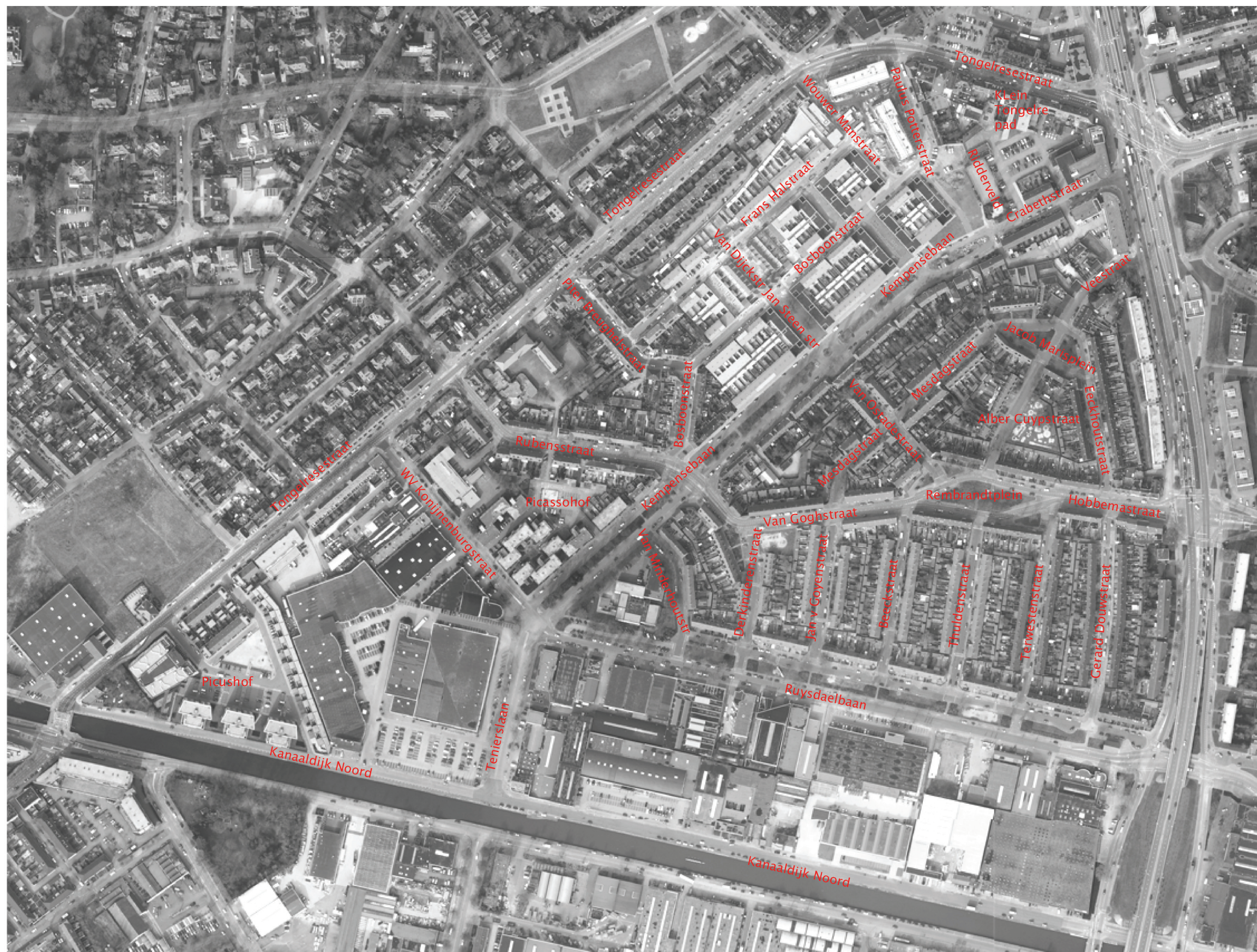
Welstandscriteria Lakerlopen

Integrale wijkvernieuwing Lakerlopen, december 2006

definitief concept

Vastgesteld 22 april 2008

Kaart 1 - luchtfoto met straatnamen



01	Inleiding	03
02	Gebiedsdefinitie	09
	2.1 Ligging in de stad	10
	2.2 Gebieden	12
03	Huidige situatie	15
	3.1.1 Beschrijving bebouwing algemeen	16
	3.1.2 Beschrijving bebouwing Lakerlopen	18
	3.1.3 Beschrijving bebouwing Haagdijk	26
	3.2.1 Beschrijving openbare ruimte - algemeen	30
	3.2.2 Beschrijving openbare ruimte - de straten	34
	3.2.3 Beschrijving openbare ruimte - de banen	36
	3.2.4 Beschrijving openbare ruimte - de pleinen	38
	3.3 Beschrijving overgangzones	40
04	Welstandscriteria	45
	4.1.1 Welstandscriteria bebouwing - algemeen	46
	4.1.2 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen - het entreegebouw	48
	4.1.3 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen - het accentgebouw	50
	4.1.4 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen - de rijwoning	52
	4.1.5 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen - de passtukken	54
	4.1.6 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen - Haagdijk	56
	4.2.1 Welstandscriteria openbare ruimte - algemeen	58
	4.2.2 Welstandscriteria openbare ruimte - de straten	60
	4.2.3 Welstandscriteria openbare ruimte - de banen	62
	4.2.4 Welstandscriteria openbare ruimte - de pleinen	64
	4.2.5 Welstandscriteria openbare ruimte - Haagdijk	66
	4.3 Welstandscriteria overgangszone	68
	Colofon	72

01 inleiding

masterplan Lakerlopen

- openbare ruimte, inclusief rijweg en parkeren op straat
- openbare ruimte, bijzondere plek (Haagdijk, Asje, Rembrandtplein)
- speeltuin 't Cuypke, inclusief een bebouwde voorziening
- speelplek, indicatie
- speelplek, bestaand
- openbare ruimte, groen
- boom, bestaand monumentaal
- boom, bestaand
- boom, nieuw
- water, het Eindhovens Kanaal en de Laak
- privaat, uitgeefbaar gebied
- bebouwing en rooilijn, bestaand
- bebouwing, nader te onderzoeken
- bebouwing en rooilijn, nieuw
- rooilijn met marge
- overgangsruiimte (bv. voortuin), nieuw en bestaand
- ontsluiting binnenterrein, nieuw, optie en bestaand
- ontsluiting, parkeren Haagdijk
- plangebied masterplan Lakerlopen
- SVC: zoekgebied Sociaal Voorzieningen Cluster

0 25 50 100m

1:5000

Op 20 juni 2005 is het Masterplan Integrale Wijkvernieuwing Lakerlopen door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Het Masterplan geeft de contouren aan waarbinnen de verdere ontwikkeling en herstructurering van Lakerlopen kan gaan plaatsvinden. Het fungeert als raamwerk en omkadert wat er fysiek, sociaal en economisch moet gebeuren. Tegelijkertijd geeft het de randvoorwaarden en uitgangspunten aan voor de vervolgfases.

Per deelgebied zal een wijkontwikkelingsplan worden opgesteld. In dit plan worden de voorstellen die in het Masterplan zijn beschreven, uitgewerkt in concrete bouw- en inrichtingsplannen. De Welstandscriteria Lakerlopen zijn opgesteld om de welstandscommissie een kader te geven waaraan deze plannen getoetst kunnen worden. Daarmee vullen deze criteria een leemte in de gemeentelijke Welstandsnota die in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De welstandsnota van de gemeente Eindhoven beschrijft drie soorten criteria: algemene criteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. De eerste twee categorieën hebben een algemeen karakter, de laatste is gericht op een gebied met specifieke karakteristieken waarvoor eigen toetsingscriteria gehanteerd dienen te worden. Omdat bij het vaststellen van de Welstandsnota nog werd gewerkt aan het Masterplan Lakerlopen, is in de nota opgenomen dat er pas na het vaststellen van het Masterplan gebiedsgerichte criteria opgesteld zullen worden.

Het voorliggende document, de Welstandscriteria Lakerlopen, is dus een aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Eindhoven. De algemene criteria (hoofdstuk 5) en de objectgerichte criteria (hoofdstuk 6) van de Welstandsnota blijven onverkort van toepassing op Lakerlopen.

De Welstandscriteria Lakerlopen bestaat uit drie delen. In het eerste deel worden de gebieden gedefinieerd waarvoor de welstandscriteria zijn opgesteld. Daarbij wordt het gebied voor de volledigheid ook nog gepositioneerd in de stedelijke context. Het tweede deel bevat de belangrijkste basis voor de

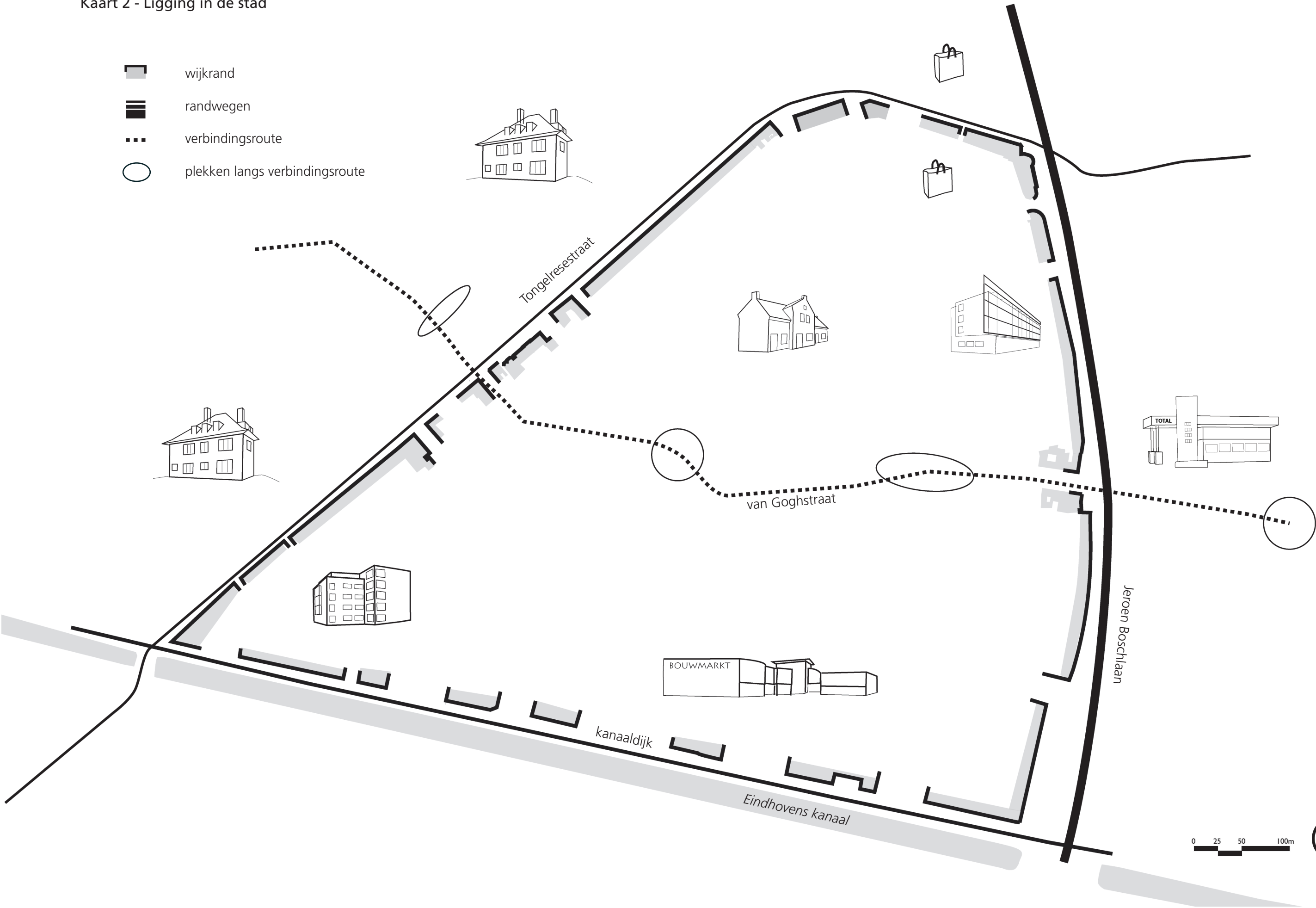
Welstandscriteria, de bestaande karakteristieken. Aangezien de vernieuwing van Lakerlopen is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten is een goede beschrijving van de bestaande situatie van groot belang. Daarbij wordt, conform de opzet van het Masterplan, een beschrijving gegeven van de bestaande bebouwing, de bestaande openbare ruimte en de bestaande overgangzones tussen bebouwing en openbare ruimte. Het derde deel bevat de Welstandscriteria, het feitelijke toetsingskader.

Het belangrijkste doel van de Welstandscriteria voor Lakerlopen is het verder concretiseren van de globale ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan Lakerlopen. Het is een document dat ontwerpers en opdrachtgevers instrumenten wil geven om passende en hoogwaardige projecten te kunnen realiseren. Hoewel het document natuurlijk in de eerste plaats bedoeld is als toetsingskader, is het ook bedoeld als bron van informatie en inspiratie voor iedereen die werkt aan de ruimtelijke transformatie van de wijk Lakerlopen.

02 gebiedsdefinitie

Kaart 2 - Ligging in de stad

- wijkrand
- randwegen
- verbindingroute
- plekken langs verbindingroute



2.1 Ligging in de stad

Lakerlopen is een typisch Eindhovense woonwijk, ontwikkeld vanaf het begin van de vorige eeuw. Lakerlopen ligt in het stadsdeel Tongelre, vernoemd naar een zelfstandig dorp dat hier in het verleden heeft gelegen. Het stadsdeel Tongelre bestaat uit meerdere, relatief kleine wijken en buurten. De oude bebouwingslinten rijgen de verschillende buurten en wijken aaneen. Door de verschillende bebouwingstypen en verschillende functies zorgen deze oude bebouwingslinten voor veel afwisseling in Tongelre.

De Tongelresestraat is één van de belangrijkste oude bebouwingslinten en is nog steeds een levendige verbinding tussen het stadsdeel Tongelre en de binnenstad van Eindhoven. Lakerlopen ligt ten oosten van de Tongelresestraat, noordelijk van het Eindhovensch kanaal en westelijk van de Jeroen Boschlaan. Samen met het Villapark is Lakerlopen het enige deel van Tongelre dat binnen de ring van Eindhoven ligt, het centrum van Eindhoven is vlakbij.

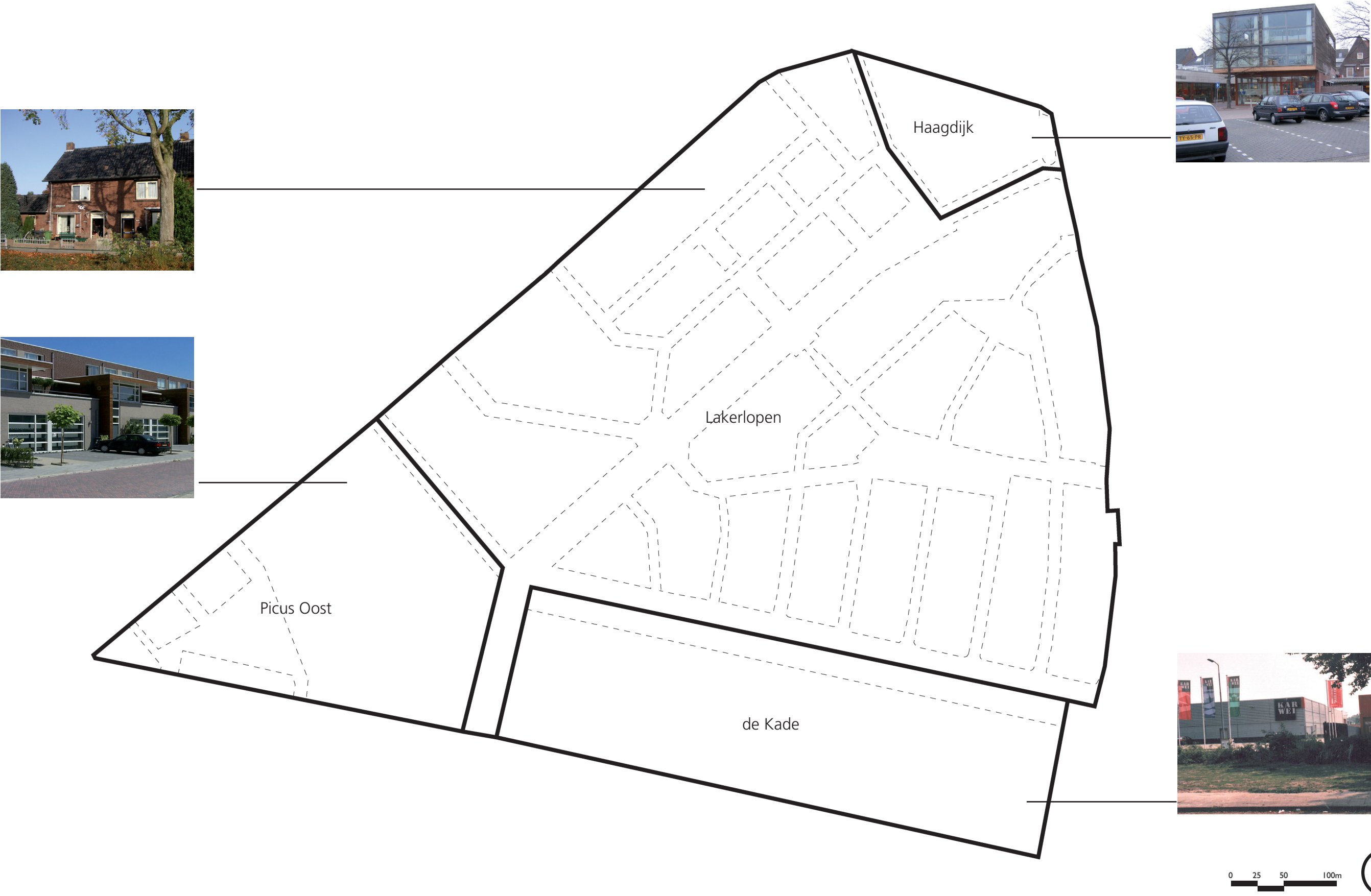
Lakerlopen is een duidelijk herkenbare zelfstandige Eindhovense woonbuurt. De grenzen zijn duidelijk dankzij een gesloten schil van compacte bebouwing rondom. De Tongelresestraat is niet zozeer een ruimtelijke grens maar vooral een sociaal-maatschappelijke grens. Aan de overzijde ligt Villapark, één van de rijkste en ruimste wijken van Eindhoven, terwijl Lakerlopen gerekend kan worden tot één van de armste wijken van de stad. De Jeroen Boschlaan is onderdeel van de Ring van Eindhoven en heeft dus een belangrijke verkeersfunctie. De weg is volledig ingericht voor grote verkeersstromen en is daardoor moeilijk oversteekbaar. De functionele relatie tussen Lakerlopen en de buurten aan de andere kant van de Jeroen Boschlaan is dan ook verwaarloosbaar. Het Eindhovensch kanaal is eveneens een duidelijke ruimtelijke en functionele grens. Het kanaal is alleen oversteekbaar via de Tongelresestraat en de Jeroen Boschlaan. Bovendien vergroten de bedrijventerreinen langs het kanaal de ruimtelijke en functionele isolatie van de zuidrand van Lakerlopen.

De meeste verbindingen met de omgeving lopen dus via de randen van de wijk. Er is slechts één verbindingsslijn die alle buurten van Tongelre aan elkaar rijgt; de Hobbemastraat - van Goghstraat - Rubensstraat. Deze straat slingert vanuit Villapark, via Lakerlopen, naar Doornakkers en verder. Langs deze straat bevinden zich allerlei kleine wijkvoorzieningen. Daarnaast is het een belangrijke fietsroute.

De nabijheid van het centrum van Eindhoven wordt steeds beter voelbaar in Lakerlopen. Vooral aan de zuidzijde van de wijk rukt de stad op. Aan de zuidzijde van het Eindhovensch kanaal zijn de laatste jaren enkele appartementencomplexen gerealiseerd. Direct bij de brug over het Eindhovensch kanaal is Picus Oost gebouwd. Hier zijn een aantal appartementencomplexen gebouwd die duidelijk een andere schaal hebben dan de kleinschalige tuindorpbuurten in Lakerlopen. Op dit moment wordt gewerkt aan de herontwikkeling van Picus-West. Met de realisatie van dit project zal het gat tussen Lakerlopen, de Dommel en de binnenstad van Eindhoven gedicht zijn. Tegelijkertijd zijn er in de afgelopen jaren een groot aantal kantoorgebouwen en appartementencomplexen gerealiseerd langs de Jeroen Boschlaan. Daardoor verandert deze verkeersweg stapsgewijs en wordt steeds meer een binnenstedelijke stadsweg.

Gezien vanuit de omgeving lijkt de tijd in Lakerlopen stil te staan. Het is nog steeds een kleinstedelijke enclave in de grote stad. Een intieme woonwijk met een aantrekkelijke tuindorpsfeer die herinnert aan de eerste decennia van de vorige eeuw.

Kaart 3 - Vier gebieden



2.2 Gebieden

Lakerlopen is een woonwijk met een grote verwevenheid van functies: wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Sinds de jaren twintig is er fasegewijs gebouwd aan de wijk. De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1920 en 1960. Maar ook daarna is er veel gebouwd. Aanpassingen en uitbreidingen van het winkelcentrum Haagdijk, nieuwe woningbouw aan de Tongelresestraat, Picassohof, Crabethstraat, Picus-Oost en aanpassingen van de wegenstructuur zijn daarvan het zichtbare bewijs.

De gefragmenteerde ontstaansgeschiedenis heeft de wijk verschillende kwaliteiten gegeven die nog steeds duidelijk herkenbaar zijn. Toch heeft de bebouwing in Lakerlopen ook veel overeenkomsten. Het merendeel van de woningen heeft een tuin en de bebouwing is vrijwel nergens hoger dan drie verdiepingen. De straten spelen een belangrijke rol in Lakerlopen. Vaak zijn het microbuurtschappen met een eigen atmosfeer en sociale samenhang. De sfeer kan per straat enorm verschillen. De ene straat is gezellig, de tweede straat is groen en de derde straat is een grote rommelige huiskamer.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de ligging en de functie kan Lakerlopen verdeeld worden in vier wezenlijk verschillende gebieden: Lakerlopen, Haagdijk, Picus Oost en De Kade. Deelgebied Lakerlopen is het grootst en vormt eigenlijk de belangrijkste identiteitsdrager van de gehele wijk. Dit is het deelgebied dat hoofdzakelijk bestaat uit woonbuurten met kleine straten en woningen rondom de centraal gelegen Kempensebaan. Haagdijk ligt aan de kop van de Kempensebaan en is een belangrijk winkelcentrum met meer grootschalige bebouwing en appartementen. De Kade is een bedrijventerrein met grootschalige bedrijfshallen en grootschalige detailhandel. Picus-Oost is een nieuwe woonbuurt die enigszins geïsoleerd ligt ten opzichte van Lakerlopen en zich vooral richt op het Eindhovens kanaal en de binnenstad van Eindhoven.

De vier deelgebieden vormen samen de wijk Lakerlopen. De stedelijke vernieuwing van Lakerlopen richt zich echter op een beperkter deel van Lakerlopen. Bedrijventerrein De Kade en Picus-Oost vallen buiten het plangebied. Deze welstandscriteria beperken zich daarom tot twee van de vier deelgebieden: Lakerlopen en Haagdijk.

03 huidige situatie

Kaart 4 - Wijkrand en binnenwerk

- wijkrand
- binnenwerk
- rijksmonument
- gemeente monument



Poortgebouw Bosboomstraat

0 25 50 100m



3.1.1 Beschrijving bebouwing algemeen

Er is een duidelijk verschil tussen de randen van de wijk en het binnenwerk. De bebouwing langs de Tongelresestraat en de Jeroen Boschlaan is nadrukkelijk gericht op de wereld buiten de wijk. In het bebouwingspatroon langs de Tongelresestraat is nog steeds de historische lintbebouwing herkenbaar en de bebouwing langs de Jeroen Boschlaan heeft zich duidelijk aangepast aan de grote schaal van deze verkeersweg. Veel gebouwen langs de randen van de wijk hebben een bijzondere verschijning of functie. Vooral het schoolgebouw aan de Tongelresestraat en het appartementencomplex met geluidsluwe gevel aan de Jeroen Boschlaan springen eruit.

De bebouwing in het binnenwerk van de wijk is daarentegen opvallend terughoudend en rustig. Het merendeel van de bebouwing heeft eenvoudige hoofdvormen. Één of twee verdiepingen met een langskap zet de toon. De individuele woning en het individuele gebouw is ondergeschikt aan het gehele bouwblok. Dit levert een bijzonder homogeen straatbeeld op met een prettige intieme woonsfeer. Overigens blijkt op detailniveau wel weer veel variatie aanwezig te zijn. Dakkapellen, markante hoeken, erkers en kopgevels zijn vaak met extra zorg vormgegeven waardoor de bouwblokken nooit monotoon en anoniem ogen. Hiermee wordt een belangrijke basis gelegd voor de kleinschalige tuindorpsfeer van Lakerlopen.

De terughoudende opzet van het binnenwerk van de wijk vormt de achtergrond voor één centraal gelegen verbijzondering: de twee poortgebouwen met Jozef en Maria en de omliggende hofwoningen. Dit ensemble accentueert een interne as die het oostelijke en westelijke deel van Lakerlopen met elkaar verbindt. Het poortgebouw en de hofwoningen rondom de Van Dijkstraat en Frans Halsstraat is inmiddels volledig gerestaureerd en heeft deels een status als Rijksmonument en deels als gemeente monument. Het poortgebouw over de Van Ostadestraat is bij de vaststelling van deze criteria gesloopt.

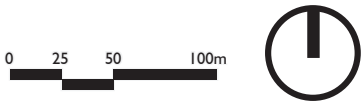
Een groot deel van de bebouwing in Lakerlopen stamt uit de eerste helft van de 20e eeuw. Dit is de belangrijkste beelddrager van de wijk. Toch zijn er in de daaropvolgende decennia veel aanvullende bouwprojecten gerealiseerd. Soms ter vervanging van bestaande bebouwing, maar vaak ook als invulling van onbebouwd gebleven locaties. De randen van de wijk zijn ook in dit geval het meest divers. Langs de Tongelresestraat is een gevarieerde rij gebouwen ontstaan die met elkaar een duidelijk verhaal vertellen over de architectuuropvattingen van de afgelopen honderd jaar. Kunstige baksteenarchitectuur uit de jaren dertig staat naast transparante glasarchitectuur uit het begin van deze eeuw. Terughoudende woningbouw met licht metselwerk van dertig jaar geleden staat in dezelfde straat als zelfverzekerde woonblokken in donkere baksteen van vijf jaar geleden. Aan de Jeroen Boschlaan zijn de nieuwere invullingen nog duidelijker zichtbaar. Vooral door de omvang van de bebouwing. De volledig glazen gevel van het appartementenblok op de hoek van de Veestraat is bijvoorbeeld totaal anders dan de bakstenen portiekblokken die er naast staan.

Ook in het binnenwerk van Lakerlopen zijn veel locaties op een later tijdstip bebouwd. Het Picassohof wijkt zowel met de verkaveling (strokenbouw), bouwvorm (drie verdiepingen met appartementen met plat dak) én gevelmateriaal (licht metselwerk met gele raamkozijnen) volledig af van de overige bebouwing in Lakerlopen. Ook de recente nieuwbouw in deelgebied A is duidelijk afwijkend van de oorspronkelijke tuindorpbebouwing. Deze bebouwing is anoniemer en grootschaliger. Hier is wel zorgvuldig gekeken naar de aansluitingen op de omgeving.

In de navolgende paragrafen worden de specifieke karakteristieken van de bebouwing in de deelgebieden Lakerlopen en Haagdijk nader uitgewerkt.

Kaart 5 - Bestaande bebouwing Lakerlopen

-  grens Lakerlopen
-  bebouwing Lakerlopen
-  wijkrand



3.1.2 Beschrijving bebouwing Lakerlopen

De bebouwing met het kleinschalige tuindorp karakter van Lakerlopen vormt de basis. Het is echter duidelijk dat daarin meer smaken en sferen te benoemen zijn. Globaal gezien kunnen er vier deelgebieden benoemd worden. Deze deelgebieden worden begrensd door de twee belangrijkste straten die de wijk doorsnijden; de Kempensebaan en de Rubensstraat-Van Goghstraat-Hobbemastraat. In feite delen deze twee straten de wijk op in vier kwadranten met een eigen karakteristiek:

Deelgebied A

Dit deelgebied is recent grotendeels vernieuwd. Zoals gezegd, de nieuwbouw wijkt duidelijk af van de oorspronkelijke architectuur. De bebouwing is anoniemer door de toepassing van identieke luifels, voordeuren en raamkozijnen voor alle woningen. Bovendien is er gekozen voor een sculpturale opbouw die de eenheid van het gehele bouwblok benadrukt. De verspringende daklijn, zonder dakrand of overstek, de gladde dakbedekking en de abstracte detaillering versterken het grote gebaar van dit ontwerp en benadrukken de hoogte en lengte van de straatgevels. Daardoor is de identiteit en herkenbaarheid van de individuele woning verdwenen. Ook de toegepaste kleuren wijken af. Er is gekozen voor een oranje baksteen en alle kozijnen, deuren en hekwerken hebben een harde rode kleur gekregen. Daarnaast is gebruik gemaakt van een aantal expressieve betonelementen met een rood/roze kleur.

Binnen het vernieuwde gebied is het ensemble rondom het poortgebouw, tussen alle nieuwbouw, met veel zorg geres-taureerd. Hier is de kleinschaligheid en intimiteit van de oorspronkelijke architectuur duidelijk zichtbaar. Vooral het spel met dak, erker, incidentele dwarskappen en dakgoten geeft deze bebouwing een levendig beeld zonder dat de eenheid verloren gaat. De hoofdkleuren zijn rood/oranje voor het metselwerk en de keramische dakpannen met witte kozijnen en dakranden.

Het zuidelijke deel van dit deelgebied bestaat grotendeels uit particuliere rijwoningen. Door decennia van kleine verbouwingen en aanpassingen zijn de details van de oorspronkelijke architectuur grotendeels verdwenen. Alle woningen hebben een vergelijkbare bouwhoogte, vergelijkbare langskappen met duidelijke dakranden en gelijksoortig metselwerk. Daardoor is de eenheid behouden gebleven. Bovendien hebben alle individuele aanpassingen geleid tot een beeld dat goed past bij de kleinschalige en beetje rommelige atmosfeer van Lakerlopen.

Alle bebouwing is gegroepeerd in gesloten bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen de openbare ruimte en private binnenterreinen met tuinen. De enige uitzondering is het appartementencomplex langs de Paulus Potterstraat. Dit project, dat in 2005 gebouwd is, vormt het sluitstuk van de vernieuwing van dit deelgebied en sluit qua maat en schaal meer aan bij de bebouwing van Haagdijk. De twee blokken van vier verdiepingen hoog (op een halfverdiepte parkeergarage) hebben een alzijdige oriëntatie en staan los gegroepeerd in een plantsoen.

Deelgebied B

In tegenstelling tot deelgebied A is dit deel van Lakerlopen nog grotendeels in originele staat. De verkaveling bestaat ook hier uit gesloten bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen de openbare ruimte en de private binnenterreinen. Omdat de bebouwing hier rationeler georganiseerd is binnen de grillige vorm van de bouwblokken, eenvoudige rechte rijen met eengezinswoningen, zijn er veel meer open hoeken waar de sfeer van het binnenterrein zichtbaar wordt vanaf de straat. Zo ontstaat er een meer open straatbeeld met zichtbare kopgevels.

Deze open opzet op de hoeken van de bouwblokken heeft geleid tot twee elementen die bijzonder karakteristiek zijn voor de architectuur van Lakerlopen en door de vernieuwing



van deelgebied A grotendeels verdwenen zijn: de kopgevel en het passtuk. Door de open hoeken worden de kopgevels van de rijwoningen zichtbaar vanaf de straat. Wat opvalt is dat deze kopgevels in de architectuur met zorg vormgegeven zijn. Schoorstenen, dakranden, dakgoten en plastisch metselwerk geven de kopgevels een duidelijk herkenbaar gezicht. De passtukken zijn nodig om het private binnenterrein (meestal tuinen) af te scheiden van de openbare ruimte. Meestal zijn dit gemetselde tuilmuren die naadloos aansluiten op de zijgevel en vaak geïntegreerd zijn met de tuinschuur die achter in de tuin staat. Alles is in één keer ontworpen tot een sculpturaal geheel. Soms worden de open hoeken gevuld met een extra huiskamer of een werkruimte van één verdieping hoog zodat vanaf de straat nog steeds een glimp opgevangen kan worden van het achterliggend groen van de binnentuinen.

Het grootste deel van de bebouwing heeft donkerrood metselwerk, langskappen met rode keramische dakpannen of donkergrijze keramische dakpannen. Rondom de ramen en deuren en bij dakranden en kopgevels zijn er vaak eenvoudige verbijzonderingen aangebracht in het metselwerk. Meestal zijn dit opvallende rollagen, onderdorpels of kleine sprongen in het gevelvlak. Soms wordt dit ondersteund door kleine kleurverschillen in de toegepaste baksteen. Kozijnen, dakranden, boeiboorden en andere toegevoegde elementen zijn meestal wit.

De bebouwing langs de Kempensebaan behoort duidelijk tot dezelfde familie als de achterliggende bebouwing. Maar door het toevoegen van een aantrekkelijke ritmiek van langskappen, kleine dwarskappen en dakkapellen heeft deze bebouwing een meer formele verschijningsvorm gekregen die goed aansluit bij de royale opzet van de Kempensebaan.

Alleen het gebied tussen de Veestraat en de Crabethstraat heeft geen duidelijke stedenbouwkundige en architectonische eenheid. Hier staan gebouwen uit alle levensfasen van Lakerlopen bij elkaar zonder dat deze goed op elkaar zijn afgestemd. Dit komt onder andere door de complexe eigendomsverhoudingen die terug te voeren zijn tot de tijd dat dit deel

van de wijk nog agrarisch gebied was. De Veestraat is in feite het restant van een oude landweg. Door alle toevoegingen en veranderingen van de afgelopen honderd jaar is deze rijke geschiedenis niet meer zichtbaar.

Deelgebied D

Dit deel van Lakerlopen heeft de meest eenvoudige verkaveling. Het zijn zeven gesloten bouwblokken met vrijwel identieke afmetingen. De bouwblokken bestaan uit twee lange blokken met rijwoningen van noord naar zuid en twee korte blokjes op de koppen. Vrijwel alle bebouwing is twee verdiepingen met een langskap. Ook hier worden de rijen op een rationele wijze beëindigd zodat de hoeken open zijn. Net als in deelgebied B spelen de tuilmuren, kopgevels en passtukken een belangrijke rol bij de hoekoplossingen. Vooral de kopgevels en schoorstenen hebben bij een aantal blokken bijzonder veel aandacht gekregen. Alle blokken hebben een rode baksteen, oranje/rode keramische dakpannen of donkergrijze keramische dakpannen en witte kozijnen, dakranden en boeiboorden.

Hoewel de architectuur van alle blokken op het eerste gezicht identiek lijkt, is bij nadere beschouwing duidelijk zichtbaar dat er verschillende architecten hebben gewerkt in verschillende perioden. Een aantal bouwblokken passen naadloos in de sfeer van de vooroorlogse tuindorpen met expressief metselwerk, verticale accenten, dakkapellen, mooie dakgoten en markante hoeken. Andere bouwblokken hebben een meer sobere architectuur die de sfeer oproept van de eenvoudige wederopbouw architectuur met de bijbehorende sobere details.

Een opvallend element in dit deelgebied is de incidentele verticale verbijzondering van één woning. Meestal is het de derde woning van de hoek waarbij het gevelvlak naar voren springt, afgerond met een dwarskap. Vaak is de nok bekroond met bijzonder metselwerk of smeedijzer. Zo ontstaat een accent dat de rechte straat een meer besloten sfeer geeft. Hoewel dergelijke verbijzonderingen ook in andere delen van Lakerlopen voorkomen is het vooral in dit deel van

Foto's linker pagina:

links metselwerk deelgebied A
rechts metselwerk deelgebied B



Lakerlopen een opvallend vaak terugkerend architectonisch thema.

De locatie tussen de Minderhoutstraat en de Kempensebaan past niet binnen de karakteristieken van de zuidoosthoek en past eigenlijk ook niet in Lakerlopen. Hier staat het zogenaamde DOBA-gebouw, een groot complex dat verschillende sociaal/maatschappelijke functies heeft gehad. Het gebouw staat op een plantsoen en gaat geen enkele relatie aan met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de openbare ruimte. Ook de architectuur is weinig aansprekend, mede door het grote aantal aanpassingen en (tijdelijke) uitbreidingen die er in de loop der tijd aan toegevoegd zijn.

Picassohof en omgeving

Dit kleine gebied hinkt op twee gedachten. In feite is het één groot bouwblok dat nooit goed is afgemaakt. Aan twee zijden staan rijwoningen die aansluiten op alle andere rijwoningen in Lakerlopen. Aan de twee andere zijden is het bouwblok nooit gesloten. Hier staan drie appartementenblokken in een open verkaveling en een bedrijfsgebouw met een groot parkeerterrein.

De verkaveling en architectuur van de rijwoningen is vrijwel identiek aan die in de oudere delen van het Deelgebied A. Eenvoudige bouwblokken van twee verdiepingen met langskappen, rode baksteen, oranje/rode keramische dakpannen en witte kozijnen, dakranden etc. De aangrenzende appartementenblokken contrasteren enorm met dit beeld. Deze blokken zijn verkaveld in een losse configuratie met rondom tuinen, collectieve tuinen, hofjes en parkeerplaatsen. Het bouwvolume is eveneens afwijkend met drie verdiepingen en een plat dak. Tenslotte is er ook nog voor gekozen om de gebouwen uit te voeren in lichtgrijs metselwerk met gele details (kozijnen, balkonhekken, deuren etc.). Vooral door de markante positie van deze appartementen op de kop van de Kempensebaan kan gesteld worden dat de bouw van dit complex een ongelukkige keuze is geweest.

Ook het bedrijfsgebouw aan de Konijnenburglaan past eigenlijk niet binnen het bouwblok. Dit gebouw heeft dezelfde kenmerken als de gebouwen op het nabijgelegen bedrijventerrein. Het is een efficiënte doos van één verdieping zonder enige architectonische waarde. Vooral de vrije positie van het gebouw (zonder aansluiting op de omliggende bebouwing) en het parkeerterrein komen de ruimtelijke kwaliteit van het bouwblok niet ten goede.

Foto's linker pagina:

links metselwerk deelgebied D
rechts materialen Picassohof





Deelgebied A - particuliere woningen



Deelgebied B - incidentele verbijzondering



Deelgebied D - verschillende architecten op een rij



Picassohof e.o. - a-typische losse open verkaveling



Deelgebied A - Schoolgebouw aan de wijkrand



Deelgebied B - ritmiek van dwarskappen



Deelgebied D - zorgvuldig metselwerk



Picassohof e.o. - kleine schaal van Lakerlopen



Deelgebied A - repetitie en abstractie



Deelgebied B - markante kopgevel met pastuk



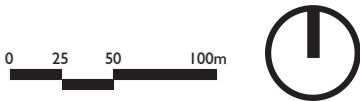
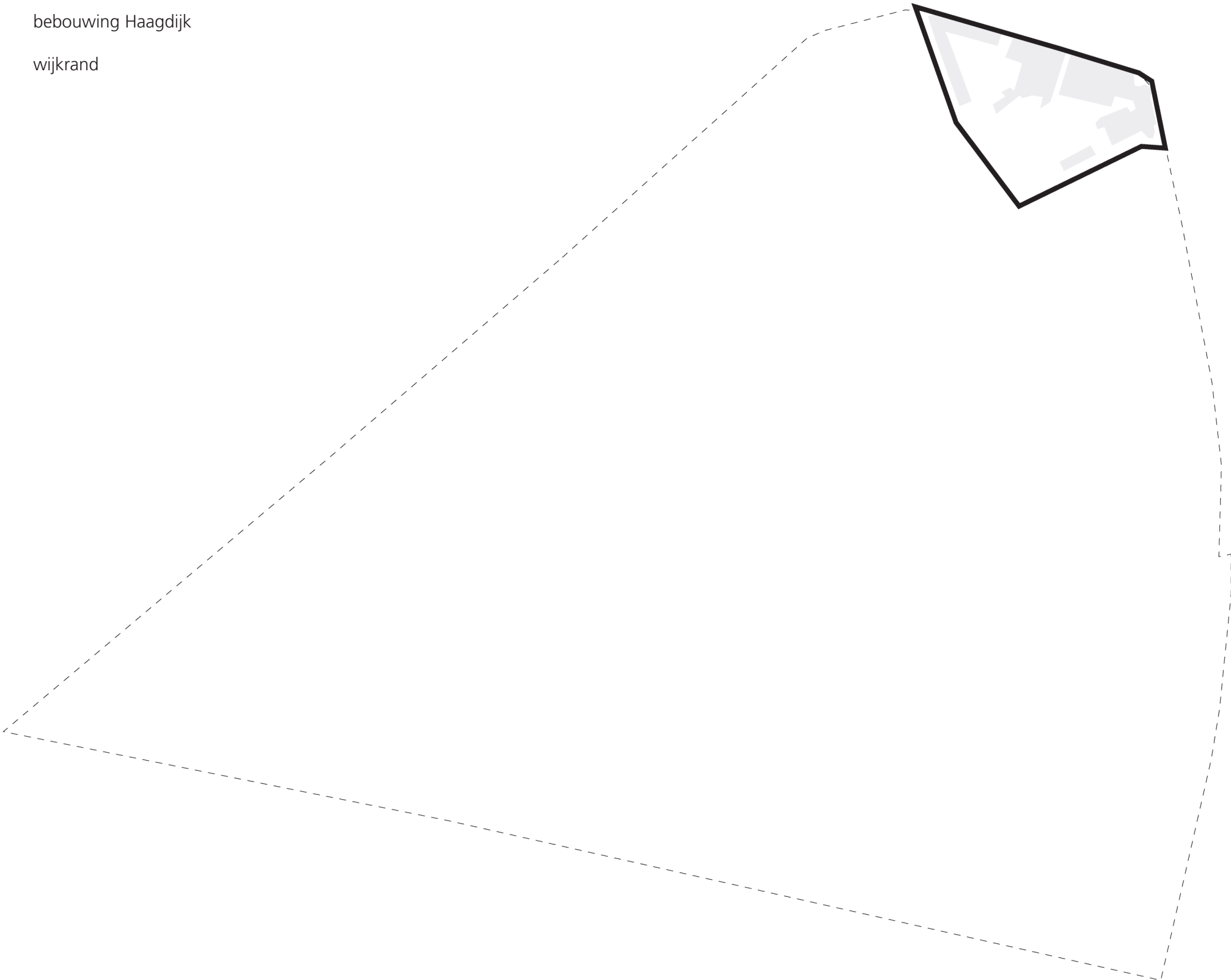
Deelgebied D - verbijzondering in de straat



Picassohof e.o. - bedrijfsgebouw

Kaart 6 - Bestaande bebouwing Haagdijk

-  grens Haagdijk
-  bebouwing Haagdijk
-  wijkrand



3.1.3 Beschrijving bebouwing Haagdijk

Haagdijk is een geval apart. Oorspronkelijk was het een onlosmakelijk deel van Lakerlopen. Door de groei van de winkels, de grootschalige nieuwbouw langs de Jeroen Boschlaan en vooral door de realisatie van de nieuwbouw in deelgebied A is Haagdijk ruimtelijk losgeraakt van Lakerlopen. Het gebied dat in deze welstandsparagraaf benoemd is als Haagdijk was oorspronkelijk onderdeel van één groot bouwblok tussen de Crabethstraat, Paulus Potterstraat en de Ferdinand Bolstraat. Ten behoeve van de vernieuwing van deelgebied A is bijna het halve bouwblok gesloopt. De nieuwbouw is echter in een andere configuratie teruggebouwd waardoor het bouwblok van Haagdijk op dit moment er onvoltooid bij ligt. Het voormalige binnenterrein met parkeerplaatsen, expeditie en opslag van winkels ligt nu pontificaal in het zicht, gezien vanaf de Kempensebaan.

Het resterende deel van het bouwblok heeft op dit moment vier gezichten. Langs de Tongelresestraat is het een aantrekkelijk bouwblok met kleinschalige winkelpanden en gevarieerde architectuur. Het merendeel van de bebouwing heeft twee verdiepingen met een langskap. De meeste gebouwen hebben een gevel van rood metselwerk, rode keramische dakpannen en witte kozijnen, dakranden boeiboorden etc. Een aantal panden, bijvoorbeeld het pand op de hoek van het Klein Tongelrepad, heeft expressief metselwerk met ornamenten en reliëfs. De begane grond van alle bebouwing wordt gebruikt als winkelruimte. De kleinschalige sfeer van deze bebouwing is een belangrijke identiteitsdrager van het gehele winkelcentrum Haagdijk. De straatwand oogt letterlijk "gezellig". Vanaf de hoek met de Jeroen Boschlaan wordt het beeld bepaald door een groot winkelblok met daarboven twee kantoorverdiepingen. De schaal van dit blok sluit nadrukkelijk aan op de grote maat van de Jeroen Boschlaan. Ook de gevelmaterialen hebben weinig met het tuindorpkarakter van Lakerlopen te maken. Gladde natuurstenen platen, gekleurd spiegelglas en keramische gevelbekleding geven het gebouw een anonieme uitstraling. Door de omvang domineert dit blok ook het straatbeeld van de Crabethstraat. Verder heeft

het bouwblok hier een rij eengezinswoningen die door de grote buurman visueel in de verdrukking zijn geraakt. Aan de andere kant van het bouwblok, langs de Paulus Potterstraat staat ook een rij eengezinswoningen met vrij hoge langskappen. Deze bebouwing sluit in massa opbouw en materialisering aan op de oorspronkelijk tuindorp architectuur van Lakerlopen.

Het Klein Tongelrepad doorsnijdt op dit moment het resterende bouwblok van Haagdijk. Via dit pad is er een route vanaf de Tongelresestraat naar het binnenterrein. Langs dit pad staan twee nieuwe gebouwen met een open, moderne architectuur. Glas, onbehandeld hout en natuursteen bepalen in belangrijke mate het beeld. Met deze gebouwen is de toon gezet voor de nieuwe doorsteek naar Lakerlopen. Op dit moment eindigt het pad echter abrupt op een parkeerplaats met loodsen, expedities van winkels, afvalcontainers, schuttingen en een voetbalkooi. Hier is de voormalige binnenzijde van het bouwblok nog steeds duidelijk zichtbaar.





Binnenzijde Haagdijk - expeditie grote detailhandel



Crabethstraat - grootschalig gebouw op de hoek



Klein Tongelrepad - hout, glas en natuursteen



Tongelresestraat - kleinschalige winkelpanden



Binnenzijde Haagdijk- transparante architectuur



Crabethstraat - kleinschalige rijwoningen



Klein Tongelrepad - hout, glas, bak- en natuursteen



Tongelresestraat - continue winkelplint



Binnenzijde Haagdijk - blinde achtergevels



Jeroen Boschlaan - grote schaal van de stadsring



Zuidzijde Haagdijk - chaos van het binnenterrein



Tongelresestraat - markante baksteendetails

Kaart 7 - Bestaande openbare ruimte: straten banen en pleinen

- randwegen
- verbindingsroute
- banen
- straten
- pleinen
- wijkrand
- monumentale boom *(geïntervieweerd voor deelgebied B)*



Boom op 't Cuypke



Bomen Albert Cuypstraat

0 25 50 100m



3.2.1 Beschrijving openbare ruimte algemeen

De openbare ruimte – de straten, de pleinen en de groene banen – zijn een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van Lakerlopen. Het is de belangrijkste verbindende factor tussen de verschillende deelgebieden en zorgt er voor dat de gehele wijk nog steeds als een duidelijke eenheid ervaren kan worden, ondanks de verschillende soorten bebouwing. De openbare ruimte is nog steeds de plek waar het dagelijkse leven van de verschillende bewoners van Lakerlopen bij elkaar komt. Daarmee vormt het een belangrijke basis voor de kleinschalige tuindorpsfeer in de wijk.

Ondanks het belang van de openbare ruimte, is de inrichting niet bijzonder. Op veel plekken in de wijk oogt de openbare ruimte zelfs versleten. Lege boomvakken, losliggende tegels, scheve stoepranden en verwaarloosd groen bepalen op veel plekken het beeld. Het is duidelijk dat de intensiteit van het onderhoud is verlaagd in afwachting van de stedelijke vernieuwing van de wijk. Daardoor is het contrast met deelgebied A, dat inmiddels wel vernieuwd is, erg groot.





Tongelresestraat - oude levendige straatweg



Thuldenstraat - kale woonstraat, weinig bomen



Kempensebaan - weelderig groen, geen overzicht



Rembrandtplein - plein ingericht voor verkeer



Tongelresestraat - de verbinding naar het centrum



Eeckhoutstraat - mooie woonstraat, grote bomen



Kempensebaan - rijbeplanting met doorzicht



Marisplein - rustige groene ruimte



Jeroen Boschlaan - stadsring met ventweg



Rubensstraat - ingericht voor doorgaand verkeer



Ruysdaelbaan - groene rand van de wijk



Jan Steenstraat - nieuw autovrij hof, oude bomen



3.2.2 Beschrijving openbare ruimte - de straten

De straten zijn de bindende factor, zowel maatschappelijk als ruimtelijk. Door het toenemende autobezit is de ruimtelijke kwaliteit van de straten slechter geworden. De ruimte die aanvankelijk bedoeld was voor het leven op straat is opge-offerd aan parkeerplaatsen. Desalniettemin is er binnen de gehele wijk een enorm verschil tussen de straten. Sommige straten hebben nauwelijks bomen en ogen daardoor kaal en armoedig. Andere straten hebben volgroeide bomen waardoor deze een prettige groenstedelijke atmosfeer hebben. Een goed voorbeeld is de Eeckhoutstraat.

De organisatie van de meeste straten is simpel. De straten hebben een symmetrisch profiel met aan weerszijden een stoep, aan twee zijden parkeerstroken voor langsparkeren en een rijbaan. De inrichting van alle straten is sober en doelmatig. De stoepen bestaan uit eenvoudige grijze 30x30 betontegels. De rijbanen bestaan soms uit gebakken klinkers en soms uit betonklinkers. Ook de verlichtingsarmaturen zijn eenvoudig, hoewel er op een aantal plekken nog de oorspronkelijke groene lantaarnpalen staan. Opvallend zijn de vele paaltjes en betonblokken die moeten voorkomen dat auto's 'wildparkeren' op de stoepen.

De enige afwijkende straat in Lakerlopen is de Rubensstraat - Van Goghstraat - Hobbemastraat. Deze straat speelt een belangrijke rol als verbindingsroute tussen de verschillende wijken in Tongelre. Hier is ruimte voor een stadsbus en zijn fietsstroken aangegeven op de rijbanen. Ten behoeve van deze functies is de rijbaan met fietsstrook uitgevoerd in asfalt.

De inrichting van de vernieuwde Frans Halsstraat in deelgebied A wijkt enigszins af van de hierboven genoemde principes. Deze straat heeft op een aantal plekken een asymmetrisch profiel met aan één zijde langsparkeren en aan de andere zijde dwarsparkeren. Daardoor wordt het beeld in deze straat veel meer gedomineerd door geparkeerde auto's en is de visuele relatie tussen de woningen en de straat geblokkeerd. Bij de herinrichting van deelgebied A is gekozen

voor het gebruik van grijze 30x30 tegels op de stoepen, gebakken rode klinkers op de rijbanen en grijze betonklinkers voor de parkeervakken. Opvallend is dat ook in deze nieuwe straten betonnen elementen zijn geplaatst die 'wildparkeren' op de stoepen moet voorkomen.

Foto linker pagina:

gebakken klinker op rijbaan Frans Halsstraat



3.2.3 Beschrijving openbare ruimte - de banen

De Kempensebaan en de Ruysdaelbaan zijn de twee banen die Lakerlopen een ruime en groene aanblik geven. De Kempensebaan heeft een symmetrisch profiel met brede stoepen aan weerszijden, twee gescheiden rijbanen met één rijrichting per rijbaan en een brede groenstrook in het midden. De opzet van deze baan herinnert nog aan de belangrijke betekenis die deze baan in de geplande hoofdstructuur van Eindhoven zou krijgen. De Kempensebaan is uiteindelijk nooit verbonden met het grootstedelijke wegennet. Desondanks is de geplande allure nog steeds zichtbaar in het ruime en groene profiel. In de groene middenstrook staan veel bomen, verschillende soorten door elkaar, zonder een duidelijke beplantingsstructuur. Omdat er op veel plekken ook nog dichte onderbegroeiing tussen de bomen staat, heeft de Kempensebaan op veel plekken een onoverzichtelijk en rommelig karakter gekregen. Op de stoep aan de zijde van Deelgebied B staan nog kleine sierbomen. Deze zijn aan de overzijde verwijderd om ruimte te scheppen voor de sloop/nieuwbouw van deelgebied A.

Beide rijbanen hebben op dit moment aan twee zijden parkeerplaatsen. Dit betekent dat het zicht van de ene zijde van de Kempensebaan naar de overzijde gehinderd wordt door vier rijen geparkeerde auto's. Vooral de auto's langs de groene middenberm reduceren de belevingswaarde van de groene middenberm. Daarnaast valt op dat de rijbanen bijzonder breed zijn. Er kunnen in één richting bijna twee auto's naast elkaar rijden. Net als de straten van Lakerlopen zijn de toegepaste materialen eenvoudig. Grijs betontegels (30x30) op de stoepen, wisselend gebakken klinkers en betonklinkers op de rijbanen en in de parkeervakken. Ook de verlichtingsarmaturen wisselen. Op een aantal plekken staat simpele moderne straatverlichting, op een aantal plekken staan nog de originele oude groene lantaarnpalen.

De Ruysdaelbaan heeft een asymmetrisch profiel met twee verschillende gezichten. De noordzijde grenst aan Deelgebied D en heeft het karakter dat past bij de tuindorpsfeer van Lakerlopen. De zuidzijde grenst aan het bedrijventerrein de

Kade en heeft een anonieme industriële atmosfeer. De groene middenstrook scheidt deze twee werelden van elkaar. Aan beide zijden van de groenstrook liggen straten met een eigen verkeersfunctie. De noordzijde is een soort ventweg die de woningen ontsluit. De zuidzijde is een belangrijke ontsluiting voor het bedrijventerrein. De groenstrook is breder dan de groene middenberm van de Kempensebaan. Daardoor heeft deze groenstrook meer het karakter van een plantsoen. De volwassen bomen laten door de losse beplantingsstructuur meer ruimte voor doorzichten. Er zijn een aantal kleine speelplekken. Materialen en inrichting komen verder overeen met die van de Kempensebaan.

Foto linker pagina:

symmetrisch profiel Kempensebaan



3.2.4 Beschrijving openbare ruimte - de pleinen

Lakerlopen kent een groot aantal hofjes en kleine pleintjes. Deze spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke compositie van de wijk. Ze zijn meestal gesitueerd op de plekken waar meerdere straten bij elkaar komen. Op dit moment zijn er twee echte pleinen in Lakerlopen; het Rembrandtplein en het Jacob Marisplein. Beide pleinen hebben geen heldere ruimtelijke organisatie en de ruimte wordt slechts ten dele ondersteund door de aangrenzende wanden van de bebouwing.

Het Rembrandtplein is een langwerpige ruimte met een belangrijke verkeersfunctie. De rijbanen van de straat zijn gescheiden en liggen aan de noordzijde en zuidzijde van het plein. Het eigenlijke plein ligt geïsoleerd tussen deze twee rijbanen. Deze plek heeft geen duidelijke functie en is door de geïsoleerde ligging moeilijk bereikbaar. Het is ingericht als een plantsoen met struiken, bomen en een kunstwerk. Door de onoverzichtelijke verkeerssituatie oefent het plein weinig aantrekkingskracht uit op de omwonenden. De inrichting van het plein is verder vergelijkbaar met de inrichting van de omliggende straten.

Het Jacob Marisplein is een driehoekige ruimte die is ontstaan door de samenkost van vier straten. Ook dit plein heeft geen duidelijke ruimtelijke begrenzing door bebouwing en wordt doorsneden door een straat. Daardoor zijn er twee driehoekige restruimtes ontstaan die eveneens ingericht zijn als groen plantsoen met bomen en struiken. Om de plek nog een functie te geven is er in de oostelijke driehoek een hondentoilet aangelegd. In tegenstelling tot het Rembrandtplein is er weinig verkeer op het Jacob Marisplein. Het is daardoor een rustige en groene plek die vooral een betekenis heeft voor de direct omwonenden. De inrichting sluit verder naadloos aan op de omliggende straten.

Met de vernieuwing van deelgebied A zijn er vier hofjes ontstaan die functioneren als kleine pleintjes. De hofjes zijn volledig autovrij en hebben daardoor een veel grotere verblijfskwaliteit dan de hiervoor besproken twee pleinen. Omdat de

woningen direct grenzen aan het plein wordt de openbare ruimte veel meer toegeëigend door de omwonenden. Bij één plein heeft dit zelfs geleid tot een inrichtingsplan dat samen met de bewoners is gemaakt. Ieder hofje heeft een eigen karakter, afhankelijk van de aangrenzende bebouwing, de bomen en het straatmeubilair. Gemeenschappelijk kenmerk is de verharding van rode gebakken klinkers en speciale verlichtingsarmaturen. Deze vertonen uiterlijke overeenkomsten met de groene lantaarnpalen die oorspronkelijk in Lakerlopen stonden. Opvallend detail is dat de bestrating van de hofjes doorgezet is tot aan de rijbanen van de aangrenzende straten. De tegelverharding van de stoepen worden daardoor onderbroken door de klinkerverharding van de hofjes. Daarmee worden de hofjes vanaf de straat ook duidelijk zichtbaar.

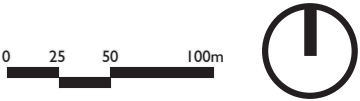
Het Klein Tongelrepad moet in deze context ook nog vermeld worden. Het is geen plein maar het kan wel gezien worden als de eerste aanzet voor de openbare ruimte van het winkelcentrum. De openbare ruimte is autoluw. Er is gekozen voor een donkere gebakken klinker en straatmeubilair en verlichtingsarmaturen van roestvrij staal. Daardoor heeft deze openbare ruimte een afwerkingniveau dat veel hoger is dan de rest van Lakerlopen.

Foto linker pagina:

gebakken klinkers op pleinen, Jan Steenstraat

Kaart 8 - Bestaande overgangszones

- voortuin
- terras
- bloembak
- stoep / geveltuin
- groene setting



3.3 Beschrijving overgangszone

De overgangszone tussen openbaar en privé is de plek in Lakerlopen waar de bewoners zich manifesteren op straat. De kleinschalige tuindorpsfeer wordt in belangrijke mate bepaald door deze overgangszone. Enerzijds geeft de overgangszone privacy, anderzijds is het de plek waar mensen kunnen gaan zitten, hun spullen neer kunnen zetten of een gesprek aan kunnen knopen met de burens en voorbijgangers. Niet iedere plek in Lakerlopen heeft overgangszones. Daardoor is duidelijk zichtbaar dat de sfeer in straten met een overgangszone veel aantrekkelijker is dan de sfeer in straten zonder overgangszone.

Op dit moment zijn er vier typen overgangszones die overal in Lakerlopen te vinden zijn. De meest bescheiden overgangszone is de stoep die door bewoners geoccupeerd wordt. Hier gaat het om eenvoudige bloempotten, deurmatten en andere persoonlijke objecten die iets zeggen over de identiteit van de bewoner. Het tweede type is de geveltuin. Dit zijn zones waar de bewoners enkele stoeptegels hebben verwijderd om struiken, klimplanten en tuinkabouters tegen de gevel te kunnen plaatsen. Beide typen zijn overgangszones die ontstaan door spontane initiatieven van bewoners.

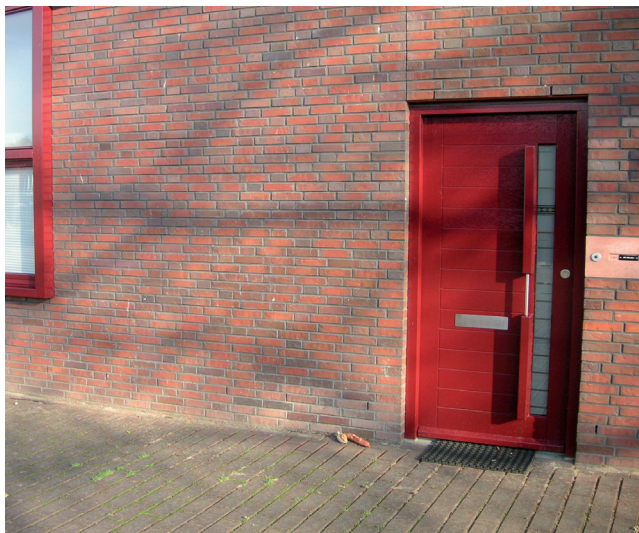
Daarnaast kent Lakerlopen twee typen overgangsruimte die met de bouw van de woningen gerealiseerd zijn; het terras en de voortuin. Terrassen komen op een aantal bijzondere plekken in de wijk voor. Het zijn verhoogde stoepen met een kleine (gemetselde) trap en gemetselde muren. Een mooi voorbeeld is te vinden aan het Rembrandtplein. Hier is met veel zorg een terras gerealiseerd dat integraal deel uitmaakt van de architectuur van de woningen. De trappen zijn gemetseld en de lage bakstenen scheidingsmuurtjes tussen de woningen hebben een sculpturale vorm gekregen. Door het terras krijgen de woningen een stevige voet die de gehele rij een meer statig voorkomen geven.

De voortuinen komen meer voor in Lakerlopen. In deelgebied D hebben bijna alle huizen een voortuin, maar ook in de rest

van Lakerlopen zijn er veel straten met voortuinen. Ook bij de voortuinen valt op dat er erg veel zorg is besteed aan de integratie van het gevelontwerp en de voortuin. De meeste tuinen hebben lage gemetselde muren met eenvoudig siermetselwerk, poortjes en draaihekken. De hoge kwaliteit van deze erfafscheidingen is van groot belang voor een aantrekkelijke atmosfeer in de straat. Op plekken waar bewoners de muurtjes verwijderd hebben of het metselwerk verwaarloosd is, ontstaat direct een rommelig en onaantrekkelijk straatbeeld.

De nieuwbouw in Deelgebied A heeft opvallend genoeg geen overgangszones gekregen. Hierdoor is er een harde en anonieme overgang ontstaan tussen de gevel en de stoep. Op een aantal plekken is duidelijk zichtbaar dat de bewoners deze overgangsruimte missen. Met bloempotten en deurmatten proberen een aantal mensen ontbrekende overgangszone terug te winnen.





Jan Steenstraat - geen overgangszone



Rubensstraat - geveltuin



Rembrandtplein - verhoogd terras



Eekhoutstraat - gemetselde tuinmuren en groen



Van Goghstraat - voortuinen verwijderd



Kempensebaan - weelderige geveltuin



Rubensstraat - terras met eigen bestrating



Ruysdealsebaan - gemetselde tuinmuren en tegels



Tongelresestraat - winkels, geen overgangszone



Ferdinand Bolstraat - stoepje met bloempotten



Rembrandtplein - terras zorgvuldig gedetailleerd



Gerard Doustraat - verwaarloosde tuinmuren

04 welstandscriteria

In dit hoofdstuk zijn de gebiedsgerichte Welstandscriteria voor de deelgebieden Lakerlopen en Haagdijk uitgewerkt. Deze criteria bouwen voort op de drie belangrijkste onderdelen van het Masterplan Lakerlopen; de bebouwing, de openbare ruimte en de overgangszone. In iedere paragraaf wordt een onderdeel behandeld. Naast de tekst zijn kaarten opgenomen die, waar nodig, aangeven op welke onderdelen of voor welke locaties de criteria gelden.

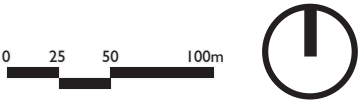
De bestaande situatie is een belangrijk gegeven voor de stedelijke vernieuwing van Lakerlopen. Dit komt ook tot uiting in de gebiedsgerichte criteria. Alle criteria zijn gebaseerd op bestaande kwaliteiten van Lakerlopen. Tegelijkertijd zijn de criteria ook een wensbeeld. Zij leggen de randvoorwaarden vast voor een toekomst die vaak pas gerealiseerd kan worden bij de herinrichting van de openbare ruimte of de bouw van nieuwe woningen.

De gebiedsgerichte criteria zijn de aanvulling op de algemene Welstandscriteria en de objectgerichte criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van de Gemeente Eindhoven, vastgesteld op 19 april 2004. Deze criteria blijven evengoed van toepassing op Lakerlopen. De toetsingscriteria in de Welstandsnota zijn algemener van aard en vooral gericht op handhaving en kleine bouwkundige aanpassingen zoals dakkapellen, aanbouwen, bergingen etc.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van navolgende criteria, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

Kaart 9 - Criteria bebouwing

- gevel entreegebouwen
- entree wijk
- gevel accentgebouwen
- rijwoningen en passtukken
- routes Lakerlopen
- pleinen
- wijkrand



4.1.1 Welstandscriteria bebouwing – algemeen

Ondanks de grote diversiteit aan architectuurstijlen, bebouwingstypen en tijdperiodes vormt de bebouwing in Lakerlopen nog steeds een consistente stedelijke massa. De wijk heeft nog steeds het karakter van een tuindorp. Desondanks zijn er op een aantal plekken in de wijk gaten gevallen. Vooral rondom Haagdijk en aan de zuidzijde van de Kempensebaan vertoont de bebouwing zoveel afwijkingen dat de ruimtelijke samenhang verloren is gegaan.

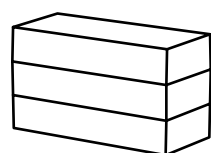
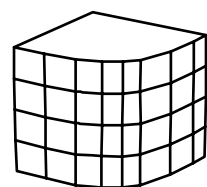
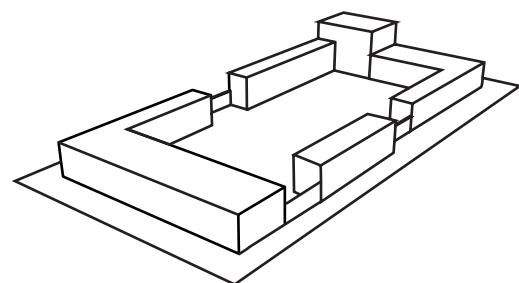
De vernieuwing van Lakerlopen stelt nadrukkelijk tot doel de ruimtelijke en functionele samenhang van de wijk te vergroten en daar waar mogelijk te herstellen. Met de welstandscriteria voor de bebouwing worden de regels voor de belangrijkste bouwsteen van de ruimtelijke structuur in de wijk vastgelegd; het bouwblok. De bouwblokken kennen een duidelijk onderscheid tussen een openbare buitenzijde en een private binnenzijde. Opvallend kenmerk van het bouwblok in Lakerlopen is dat het functioneel een gesloten bouwblok is en ruimtelijk vaak een open configuratie heeft. Doorkijken van de straat naar de binnentuinen vergroten de informele sfeer die past bij het oorspronkelijke tuindorpkarakter van Lakerlopen. Het bouwvolume hoeft dus niet volledig gesloten te zijn, zolang de aaneenschakeling van bebouwing wel een duidelijk geheel vormt.

De buitenzijde van de bouwblokken zijn zorgvuldig bepaald met rooilijnen. Lakerlopen is een echte stratenwijk gevormd door de bouwblokken. De compositie en massa van het gehele bouwblok zijn daarbij belangrijker dan de expressie van de afzonderlijke gebouwen. Daarom zijn er binnen deze welstandscriteria vier verschillende gebouwtypen benoemd die alle vier een andere rol spelen binnen het bouwblok zelf en de wijk als geheel: het entreegebouw, het accentgebouw, de rijwoningen en de passtukken. Ieder gebouwtype verhoudt zich op een andere wijze tot de omliggende bebouwing, de openbare ruimte en de stedelijke structuur van de wijk. Entreegebouwen en accentgebouwen zijn alleen toegestaan op een beperkt aantal aangewezen locaties (zie kaart 9). Rijwo-

ningen en passtukken vormen de massa waarmee het merendeel van de bouwblokken gecomponeerd worden.

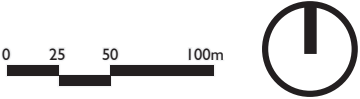
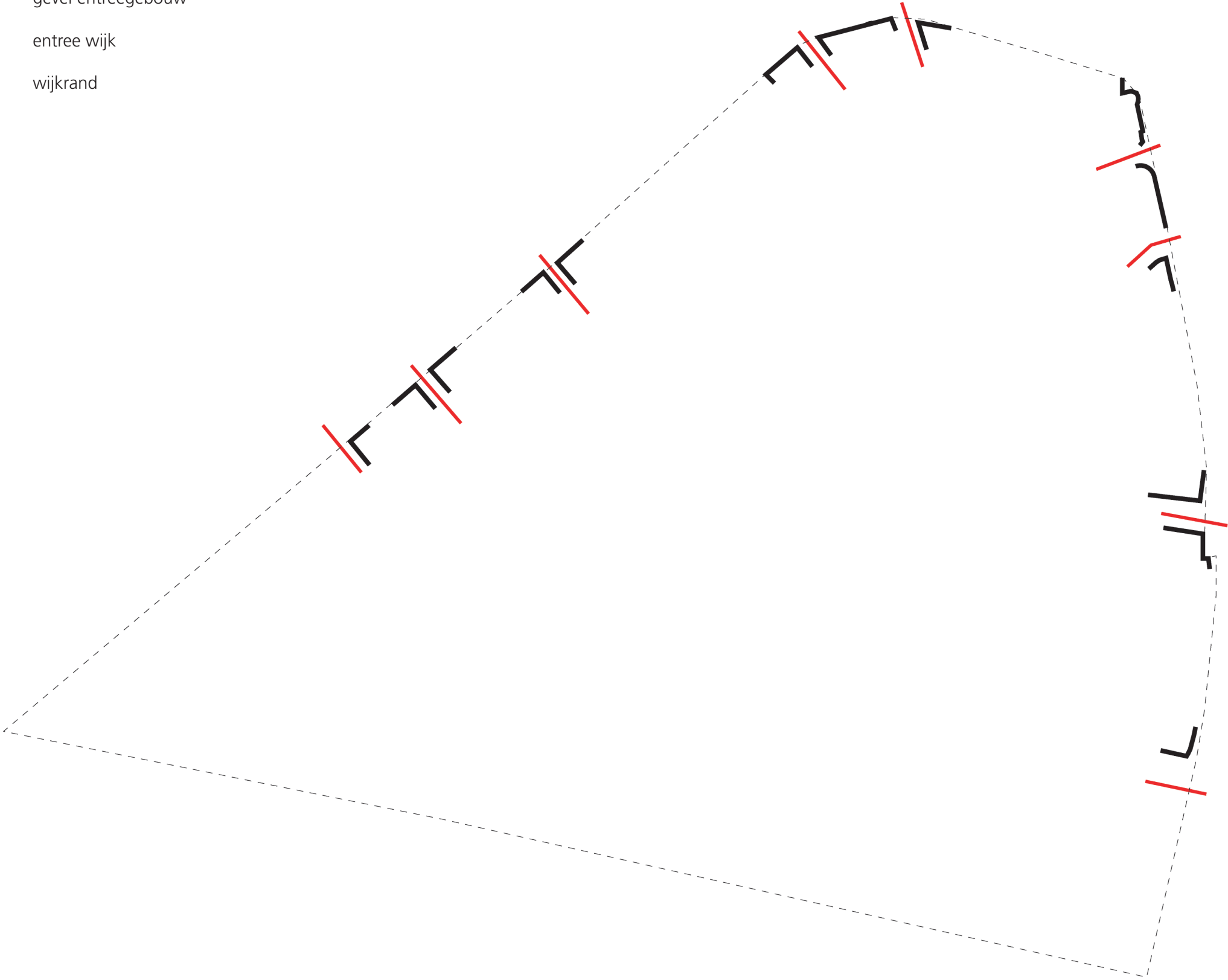
De buitenzijde van de bouwblokken, grenzend aan de openbare ruimte, speelt een belangrijke rol in het straatbeeld en daarmee voor de sfeer van geheel Lakerlopen. De binnenzijde van de bouwblokken is vanaf de straten vrijwel onzichtbaar en speelt daarom een minder belangrijke rol in het beeld van geheel Lakerlopen. De binnenzijde van de bouwblokken is dan ook de plek waar ruimte is voor meer informaliteit. Dit is ook de plek voor bergingen en garageboxen die aan de buitenkant van het bouwblok ongewenst zijn. Omdat de ruimtelijke kwaliteit van de binnenzijde voor de direct omwonenden wel belangrijk is moeten de binnenterreinen en bouwwerken wel met de grootste zorg vormgegeven worden. Vooral de erfafscheidingen en bergingen verdienen extra aandacht.

In de navolgende paragrafen worden de specifieke criteria voor de vier verschillende gebouwtypen nader uitgewerkt. Deze criteria zijn van toepassing voor deelgebied Lakerlopen, zowel voor nieuwbouw als voor het handhaven van bestaande bebouwing. Voor deelgebied Haagdijk zijn de algemene criteria aangepast aan de specifieke functionele en ruimtelijke organisatie van dit deel van de wijk.



Kaart 10 - Locaties entreegebouwen

- gevel entreegebouw
- entree wijk
- wijkrand



4.1.2 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen – het entreegebouw

Ligging in de wijk

Entreegebouwen zijn de meest afwijkende gebouwen in Lakerlopen. De entreegebouwen accentueren de entrees naar Lakerlopen vanaf de buitenrand van de wijk en voegen zich binnen de grote schaal van de stad. Het zijn meestal hoekblokken die het gezicht van de wijk bepalen en functioneren als belangrijke oriëntatiepunten in de omgeving. Het volume en de geleding van het gebouw mogen afwijken van de directe omgeving, hoewel de ruimtelijke samenhang tussen de entreegebouwen en de achterliggende wijk wel van groot belang is. Daarom moet ieder entreegebouw gezien worden als onderdeel van een bestaand of nieuw te realiseren bebouwingsstructuur van bouwblokken en straatwanden. Ieder entreegebouw vormt samen met de aangrenzende bebouwing een coherent ensemble.

Entreegebouwen zijn alleen toegestaan op de in deze welstandscriteria aangewezen locaties langs de Tongelresestraat en de Jeroen Boschlaan (zie kaart 10). Het gebruik en de sfeer van beide straten speelt ook een belangrijke rol bij de positionering en vormgeving van de entreegebouwen. De Tongelresestraat is een belangrijke en levendige straat met veel voorzieningen en een kleinschalige percelen, gericht op fietsers en voetgangers. De Jeroen Boschlaan is in de eerste plaats een belangrijke verkeersontsluiting voor de gehele stad. De bebouwing is hier grootschaliger en vooral gericht op de beleving van de automobilist.

Entreegebouwen bemiddelen tussen de grote schaal van de stad en de kleine schaal van Lakerlopen. Naast een goede aansluiting op de kleinschalige bebouwing van de wijk is de samenhang tussen de verschillende entreegebouwen ook van groot belang. Ieder entreegebouw dient in samenhang met andere nabijgelegen entreegebouwen ontworpen te worden. Tezamen dienen de entreegebouwen een aantrekkelijke ritmische compositie te vormen.

Massaopbouw

Met het ontwerp van een entreegebouw moet de kleine schaal van Lakerlopen samengebracht worden met de grote schaal van de stedelijke structuurlijnen. Daarmee worden hoge eisen gesteld aan een zorgvuldige geleding van de bouwmassa en de verschillende kanten van het gebouw. Gezien de uitzonderlijke positie die zij innemen mogen entreegebouwen een expressieve hoofdvorm krijgen. Mits deze op een zorgvuldige en eenduidige wijze gecomponeerd is.

Door de positie in het stedelijk netwerk kennen de entreegebouwen vaak een bijzonder programma dat de markante positie en verschijningsvorm ondersteunt. Dit kunnen bijzondere woningtypen zijn, bedrijfsruimte, commerciële ruimte, sociaal-culturele voorzieningen etc. Bij voorkeur heeft het entreegebouw een publieksfunctie op de begane grond, indien het bestemmingsplan dit toelaat. In ieder geval is het voor de levendigheid van de openbare ruimte van groot belang dat het entreegebouw georiënteerd is op alle aanliggende straten. Bovendien moeten alle entrees (adressen) direct aan de straat liggen, duidelijk zichtbaar vanaf de straat en direct toegankelijk vanaf de straat.

Gezien de functie als oriëntatiepunt mogen entreegebouwen hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing in het bouwblok. Een goede aansluiting in maat en schaal op de aangrenzende bebouwing in is echter wel vereist, evenals de afstemming op de bouwhoogte van andere nabijgelegen entreegebouwen. Ook in dakvorm mag het entreegebouw afwijken van de gangbare langskappen van Lakerlopen. Om de eenheid van het entreegebouw te versterken is het wel van belang dat de kapvorm de hoofdvorm van het gebouw ondersteunt.

Bijzondere elementen

Bij het entreegebouw speelt de helderheid en sculpturaliteit van de hoofdvorm een belangrijke rol. Daar ontleent het gebouw zijn herkenbaarheid aan. Daarom moeten eventuele aanbouwen zoals entreepartijen, trappen, hekken, luifels en balkons integraal deel uitmaken van de krachtige hoofd-massa.

De gevel aan de straatzijde speelt een belangrijke rol in het stadsbeeld. Daarom moet er in het ontwerp van de gevel rekening worden gehouden met ruimte voor reclame-uitingen. Latere toevoeging van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dak-opbouwen is aan de straatzijde niet toegestaan. Hiervoor is alleen ruimte aan de (private) achterzijde. Het verdient de voorkeur dat deze eventuele opties voor uitbreidingen als optie zijn ontworpen door de architect. Het spreekt overigens voor zich dat iedere aan- of uitbouw moet passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.

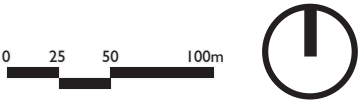
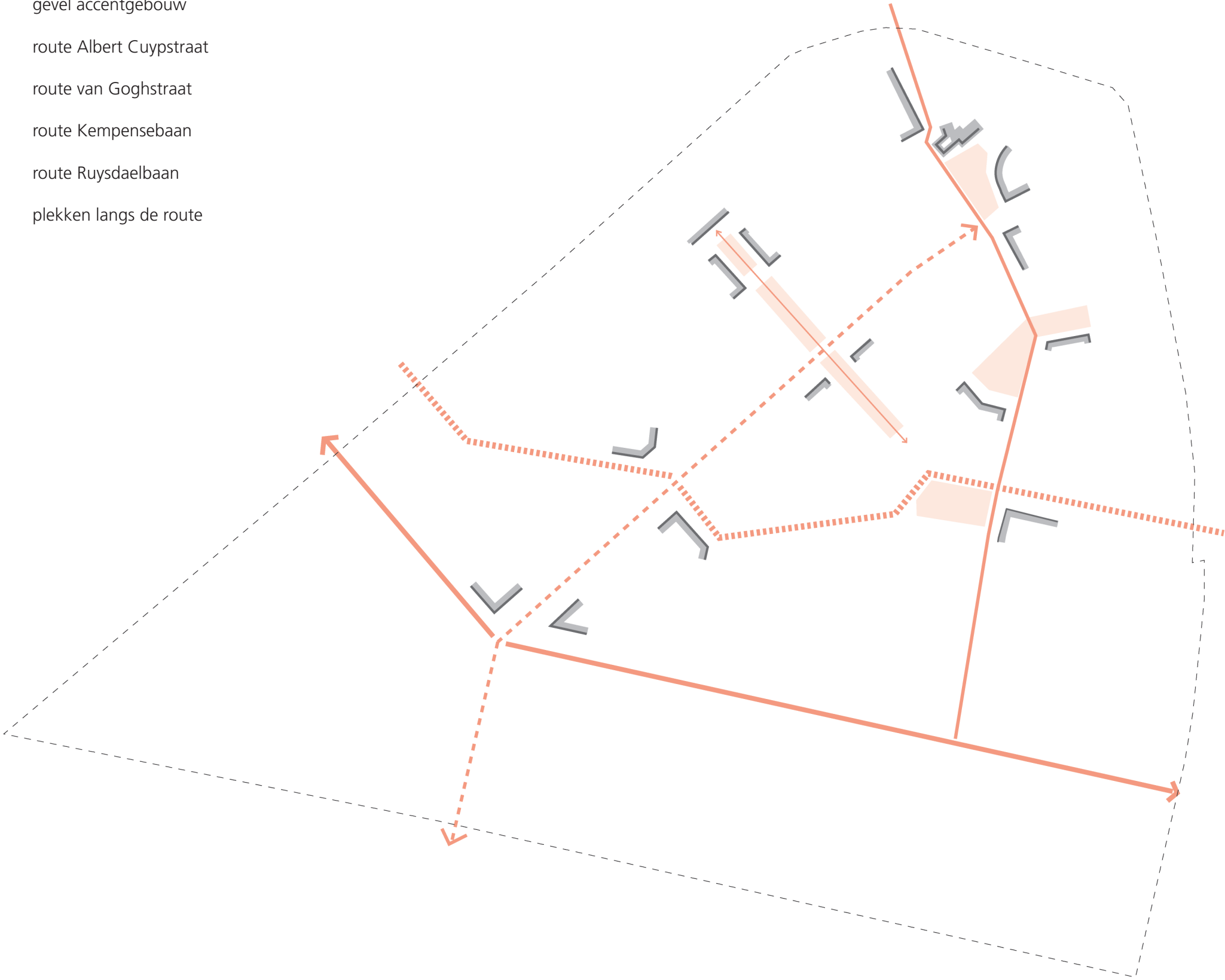
Materiaal en kleurgebruik

Gezien de bijzondere positie van de entreegebouwen is er een grote vrijheid in de materiaalkeuze en het kleurgebruik. De keuze van het materiaal en de kleuren moeten wel goed afgestemd worden met de aangrenzende bebouwing en het bestaande palet langs de randen van Lakerlopen. Dit betekent dat er aan de Jeroen Boschlaan meer vrijheid is dan langs de Tongelresestraat. De kleinschaligheid van de Tongelresestraat vraagt om een meer terughoudende materiaalkeuze en kleurgebruik. Bakstenen gevels liggen in deze straat het meest voor de hand.

De kleurkeuze van het entreegebouw kent een gradatie van vrijheid, meer aan de Jeroen Boschlaan en minder aan de Tongelresestraat. In alle gevallen verdient het echter de voorkeur dat de kleur gerelateerd is aan de kleureigenschappen van het toegepaste materiaal. Alleen bij wijze van uitzondering kunnen bijzondere elementen in het gebouw een kleuraccent krijgen, bij voorkeur om de expressie van de hoofdmassa van het gebouw te ondersteunen.

Kaart 11 - Locaties accentgebouwen

- gevel accentgebouw
- route Albert Cuypstraat
- route van Goghstraat
- route Kempensebaan
- route Ruysdaelbaan
- plekken langs de route



4.1.3 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen – het accentgebouw

Ligging in de wijk

Accentgebouwen zijn de verbijzonderingen binnen Lakerlopen die de belangrijkste stedenbouwkundige structuren ondersteunen. Deze gebouwen zijn gesitueerd langs zichtlijnen, routes en pleinen in de wijk. Zo leveren accentgebouwen een belangrijke bijdrage aan de oriëntatie in de wijk. Ieder accentgebouw maakt deel uit van een groter bouwblok en moet daarom gezien worden als een onderdeel van een bestaande of nieuw te realiseren bouwblokstructuur en straatwanden. Binnen deze randvoorwaarden mag het volume en de geleding van het accentgebouw afwijken van de aangrenzende bebouwing. Zolang het accentgebouw wel een coherent ensemble vormt met de aangrenzende bebouwing.

Accentgebouwen zijn alleen toegestaan op de in deze welstandscriteria aangewezen locaties langs (zie kaart 11). Het gebruik en de sfeer van de verschillende stedelijke ruimtes speelt een belangrijke rol bij de positionering en vormgeving van de accentgebouwen. Accenten langs de Kempensebaan zijn van grotere afstand zichtbaar terwijl bijvoorbeeld accenten langs de Albert Cuypstraat in een veel kleinschaligere omgeving ingevoegd moeten worden. De formele organisatie van de Jan Steenstraat en Van Ostadestraat (het asje) vraagt om een bijzondere positionering van de accentgebouwen. Hier dienen de accenten aan weerszijde van de straat symmetrisch ontworpen te worden.

Accentgebouwen zijn gesitueerd op plekken waar de openbare ruimte verbijzonderd en meestal een specifieke functie heeft. Een groot aantal accentgebouwen is gesitueerd bij een plein of een bijzondere verblijfsplek. Een goede ruimtelijke en functionele afstemming tussen deze bijzondere openbare ruimte en het accentgebouw is van belang. Maar ook de sequentie van accentgebouwen speelt een belangrijke rol. Ieder accentgebouw dient in samenhang met de overige nabijgelegen accentgebouwen ontworpen te worden. Tezamen dienen de accentgebouwen een aantrekkelijke ritmische compositie te vormen.

Massaopbouw

Het accentgebouw is een verbijzondering binnen de bouwblokken van Lakerlopen. Deze maakt de ruimtelijke structuur van de wijk leesbaar en vergroot de oriëntatie in de wijk. Door de markante positie die deze gebouwen innemen worden hoge eisen gesteld aan een zorgvuldige geleding van de bouwmassa en de zichtbare zijden van het gebouw. Ieder accentgebouw maakt nadrukkelijk deel uit van het gewone bouwblok van Lakerlopen. Binnen deze randvoorwaarde is echter wel ruimte voor een eenvoudige expressieve hoofdvorm die afwijkt van de aangrenzende bebouwing.

De afwijkende hoofdvorm van de accentgebouwen dient ondersteunt te worden door een functionele verbijzondering van het gebouw. Het merendeel van de bebouwing in Lakerlopen bestaat uit rijen met grondgebonden eengezinswoningen. Accentgebouwen lenen zich bij uitstek voor andere woningtypen. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan appartementen, bijzondere woonvormen en andere afwijkende woningtypes. Indien het bestemmingsplan dit toelaat vormen de accentgebouwen ook de uitgelezen plek voor publieksfuncties op de begane grond. Daarbij kan gedacht worden aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en kleinschalige bedrijfsruimte. In ieder geval is het voor de levendigheid van de openbare ruimte van groot belang dat het accentgebouw georiënteerd is op alle aanliggende openbare ruimte. Alle entrees (adressen) moeten direct aan de straat liggen, duidelijk zichtbaar vanaf de straat en direct toegankelijk vanaf de straat.

Gezien de functie als oriëntatiepunt mogen accentgebouwen hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing in het bouwblok. Een goede aansluiting in maat en schaal op de aangrenzende bebouwing in is echter wel vereist, evenals de afstemming op de bouwhoogte van andere nabijgelegen accentgebouwen. Ook in dakvorm mag het accentgebouw afwijken van de gangbare langskappen van Lakerlopen. Om de eenheid van het accentgebouw te versterken is het wel van belang dat de kapvorm de hoofdvorm van het gebouw ondersteunt.

Bijzondere elementen

De herkenbaarheid van de hoofdvorm speelt een belangrijke rol bij accentgebouwen. Daarom moet er een duidelijk afleesbaar verschil zijn tussen de krachtige hoofdmassa en eventuele aanbouwen zoals entreepartijen, trappen, hekken, luifels en balkons.

De gevel aan de straatzijde speelt een belangrijke rol in het straatbeeld van Lakerlopen. Daarom moet er in het ontwerp van de gevel rekening worden gehouden met ruimte voor reclame-uitingen. Latere toevoeging van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakopbouwen is aan de straatzijde niet toegestaan. Hiervoor is alleen ruimte aan de (private) achterzijde. Het verdient de voorkeur dat deze eventuele opties voor uitbreidingen als optie zijn ontworpen door de architect. Het spreekt overigens voor zich dat iedere aan- of uitbouw moet passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.

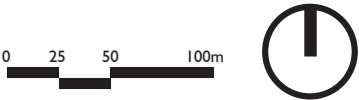
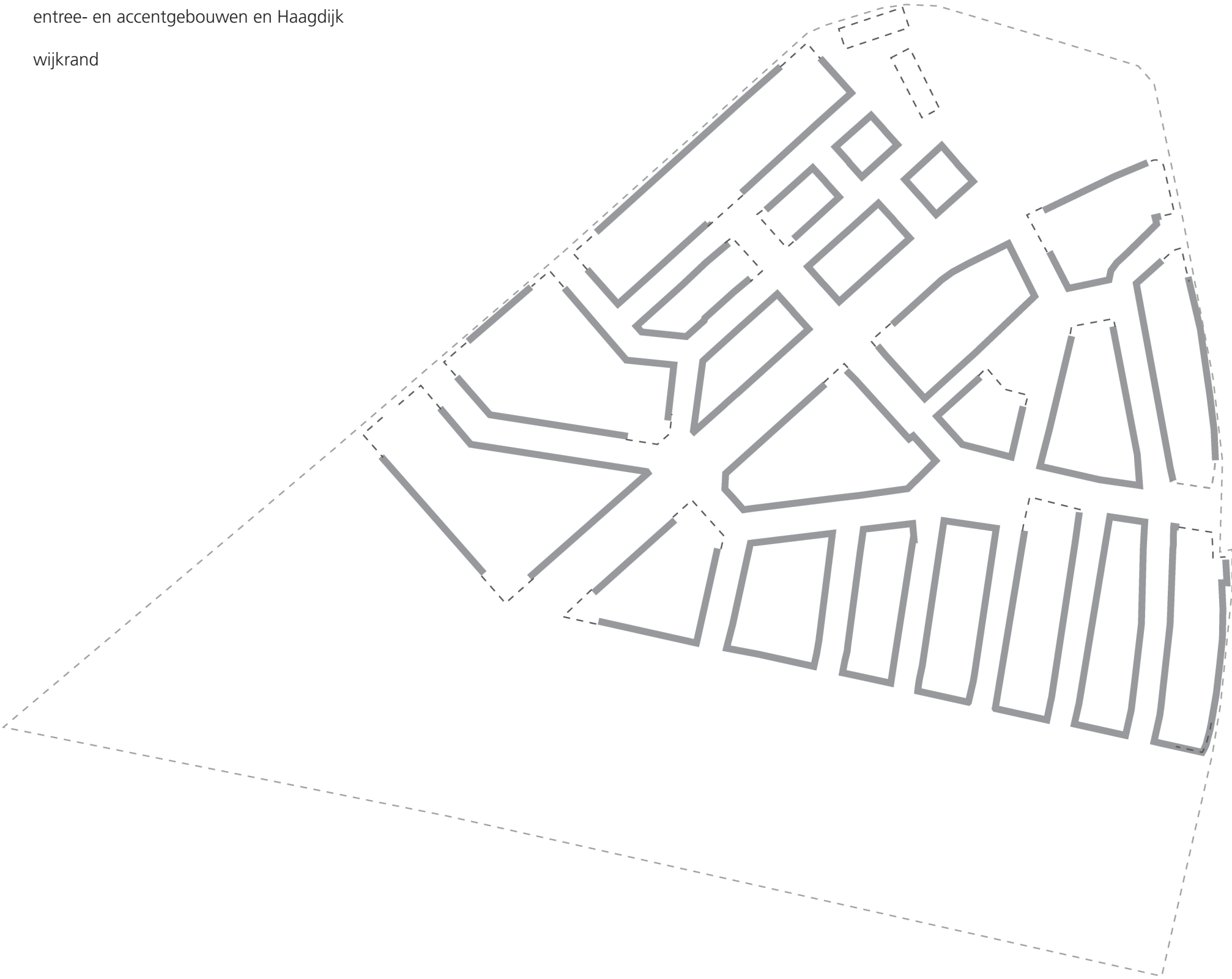
Materiaal en kleurgebruik

Ieder accentgebouw maakt deel uit van een bouwblok. De verbijzondering ontstaat door de afwijkende massaopbouw, het volume, de functie en de kapvorm. Materiaalkeuze en kleurgebruik dienen echter afgestemd te worden met de aangrenzende rijwoningen. De hoofdmassa is van baksteen metselwerk, mogelijk aangevuld met glazen, houten en metalen gevelbekleding. De baksteen sluit aan bij het metselwerk van de aangrenzende bebouwing in het bouwblok. Indien het accentgebouw een kap heeft dient deze bekleed te worden met oranje/rode keramische dakpannen of donkergrijze keramische dakpannen.

Ook het kleurgebruik sluit aan bij de aangrenzende rijwoningen. Dit betekent dat de baksteen past in de kleurenrange oranje-rood-bruin. In alle gevallen verdient het de voorkeur dat de kleur gerelateerd is aan de kleureigenschappen van het toegepaste materiaal. Om de bijzondere positie van de accentgebouwen te versterken is er echter wel ruimte om bijzondere elementen in het gebouw een kleuraccent te geven die de expressie van het gebouw ondersteunt.

Kaart 12 - Locaties rijwoningen

- rijwoningen
- entree- en accentgebouwen en Haagdijk
- wijkrand



4.1.4 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen – de rijwoningen

Ligging in de wijk

De rijwoningen zijn de belangrijkste bouwsteen van de bouwblokken in Lakerlopen en komen overal voor. De hoofdvorm van ieder bouwblok in Lakerlopen wordt bepaald door de rijwoningen. De rijwoningen zorgen voor de samenhang binnen de bouwblokken en binnen de wijk. Ieder bouwblok, met uitzondering van de locaties die aangewezen zijn als entree of accent, is samengesteld uit een configuratie van verschillende rijen met woningen.

De rijwoningen stellen zich terughoudend op in het straatbeeld. Ze faciliteren het dagelijkse leven in Lakerlopen zonder nadrukkelijk aanwezig te zijn. Het gebruik en de sfeer van de verschillende stedelijke plekken in de wijk vormen echter wel de aanleiding om de verschijningsvorm per blok te differentiëren. De vorm van een blok rijwoningen kan daarom per plek verschillen. Het basistype is een recht blok met rijwoningen die beëindigd wordt met een kopgevel. Dit type komt het meest voor in Lakerlopen. Op een aantal locaties in de wijk is er echter voldoende aanleiding om hier van af te wijken en te kiezen voor meer plastische blokvormen die “de hoek omgaan” of “mee knikken” met de openbare ruimte.

De rijwoningen maken onlosmakelijk deel uit van een bouwblok. De organisatie, vormgeving en positionering van de rijwoningen komt dus ook voort uit de randvoorwaarden die gelden binnen het bouwblok. Dit principe heeft tot gevolg dat rijwoningen aan weerszijden van een openbare ruimte deel uitmaken van verschillende bouwblokken en dus ook verschillen in organisatie, vormgeving en positionering. Met uitzondering van de bebouwing langs “het asje” bestaat er dus geen bebouwing die symmetrisch is opgebouwd aan weerszijden van de openbare ruimte. Dit uitgangspunt past goed bij de organische organisatie van de stedelijke ruimte in Lakerlopen.

Massaopbouw

De rijwoningen vormen de basis van ieder bouwblok in Lakerlopen. De rijwoningen hebben een eenvoudige massaopbouw; één of twee bouwlagen met een langskap. Een blok met rijwoningen ontstaat door de schakeling van grondgebonden woningen. De hoofdmassa van de rijwoningen heeft een rustige opbouw ter ondersteuning van de vorm van de openbare ruimte. Bovendien ontstaat door de eenvoudige massaopbouw van de rijwoningen voldoende contrast met de afwijkende massaopbouw van de accentgebouwen en entreegebouwen.

Het volume en de functies zijn gericht op de openbare ruimte om de levendigheid in de wijk en de sociale controle te versterken. Dit betekent dat de woningen een duidelijke entree hebben, duidelijk zichtbaar vanaf de straat en direct toegankelijk vanaf de straat. Bovendien is het wenselijk dat op de begane grond woonvertrekken gerealiseerd worden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte. Dit past ook goed bij de gewenste tuindorpsfeer in Lakerlopen.

De eenheid van een blok met rijwoningen is van belang om een rustig en samenhangend straatbeeld te kunnen realiseren. Er is natuurlijk wel ruimte voor de expressie van de individuele woning maar dit mag niet ten koste gaan van het ritme en de eenheid van het gehele blok. Er is in beperkte mate ook ruimte voor kleine accenten en verbijzonderingen die voortkomen uit de stedenbouwkundige situatie maar ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa van het blok. Daarbij kan gedacht worden aan een incidentele afwijkende kapvorm, erkers of dakopbouwen.

Bijzondere elementen

De eenvoudige hoofdvorm van een blok met rijwoningen is belangrijk. Daarom moet er een duidelijk afleesbaar verschil zijn tussen deze hoofdvorm en eventuele aanbouwen zoals entreepartijen, trappen, hekken, luifels en balkons. Differentiatie van het architectonisch beeld kan worden bereikt door een ritmische gevelcompositie met functionele elementen zoals raampartijen, erkers, balkons, dakgoten en dakranden, regenpijpen en schoorstenen.

Als een rij beëindigd wordt met een kopgevel dan dient hier bij de vormgeving extra aandacht aan besteedt te worden. Kopgevels in Lakerlopen zijn duidelijke vlakken waar de kracht van het silhouet van de rij een belangrijke rol speelt. Elementen zoals schoorstenen, boeiboorden en hoekoplossingen voor de dakgoten spelen hier een belangrijke rol.

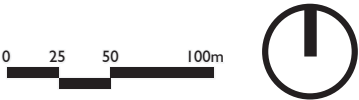
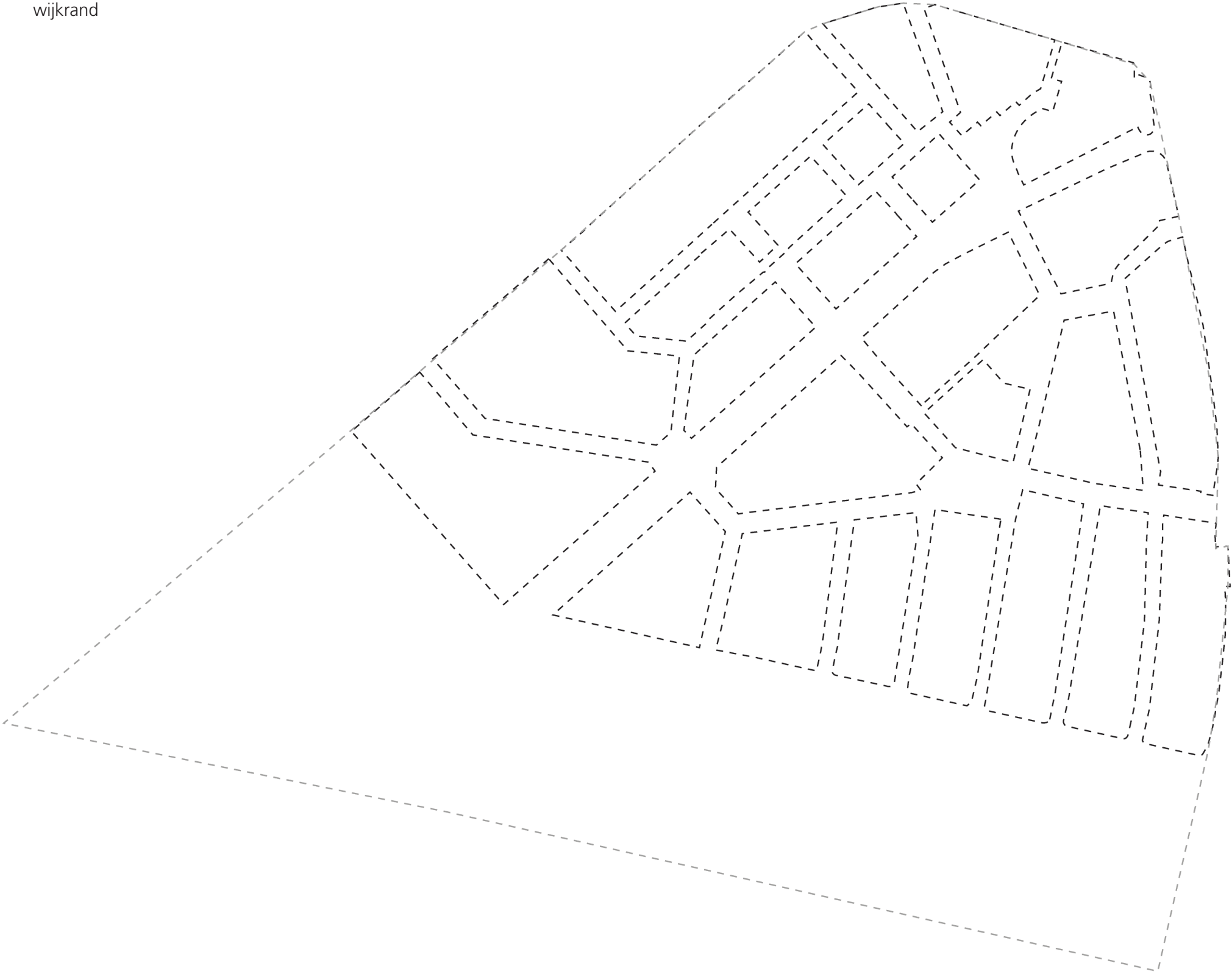
Latere toevoeging van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakopbouwen is aan de straatzijde niet toegestaan. Hiervoor is alleen ruimte aan de (private) achterzijde. Het verdient de voorkeur dat deze eventuele opties voor uitbreidingen als optie zijn ontworpen door de architect. Het spreekt overigens voor zich dat iedere aan- of uitbouw moet passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik

Ook het materiaal en kleurgebruik van de rijwoningen is terughoudend. Materiaalkeuze en kleurgebruik dienen afgestemd te worden met de aangrenzende bebouwing in het bouwblok. De hoofdmassa is van baksteen metselwerk, mogelijk aangevuld met glazen, houten en metalen gevelbekleding. De baksteen sluit aan bij het metselwerk van de aangrenzende bebouwing in het bouwblok. Dit betekent dat de baksteen past in de kleurenrange oranje-rood-bruin. De daken dienen bekleed te worden met oranje/rode keramische dakpannen of donkergrijze keramische dakpannen.

Kaart 13 - De passtukken

-  bouwblokken met mogelijkheid voor passtukken
-  wijkrand



4.1.5 Welstandscriteria bebouwing Lakerlopen – de passtukken

Ligging in de wijk

De passtukken zijn alle bouwwerken die tussen de overige bebouwing van het bouwblok ingepast worden om een heldere scheiding tussen openbare ruimte en private binnenruimte te garanderen. Het zijn gebouwen maar ook muren, toegangspoorten, hekwerken, fietsenbergingen etc. Een passtuk garandeert de functionele scheiding van straat en binnenterrein maar laat door de beperkte hoogte vanaf de straat voldoende zicht op het groen van de binnenterreinen.

Massaopbouw

De passtukken sluiten de massa van het bouwblok en moet gezien worden als een integraal onderdeel van de aangrenzende bebouwing. Zo blijft de homogeniteit van het bouwblok behouden. Afhankelijk van de functie van het passtuk (van hekwerk tot woonruimte) is het slechts een erfafscheiding of wordt het een gebouwtje. Als het een gebouw wordt gaat de voorkeur uit naar een plat dak om het visuele contact tussen binnengebied en openbare ruimte te behouden. Een klein zadeldak behoort echter ook tot de mogelijkheden.

Bijzondere elementen

Het passtuk is meestal een bijzonder element maar staat nooit op zichzelf. Het element komt altijd voort uit de aangrenzende bebouwing. Latere toevoeging van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakopbouwen is aan de straatzijde niet toegestaan. Hiervoor is alleen ruimte aan de (private) achterzijde. Het verdient de voorkeur dat deze eventuele opties voor uitbreidingen als optie zijn ontworpen door de architect. Het spreekt overigens voor zich dat iedere aan- of uitbouw moet passen bij de architectuur van het passtuk.

Materiaal en kleurgebruik

Het materiaal en kleurgebruik van de passtukken is verwant aan de aangrenzende bebouwing. Als de functie van het passtuk vraagt om bijzonder materiaalgebruik (bijvoorbeeld een draaihek voor de entree naar het binnenterrein) dan dient het materiaal en kleurgebruik afgestemd te worden op de aangrenzende bebouwing. Als het de functie van het passtuk geen bijzonder materiaalgebruik noodzakelijk maakt dan moet het passtuk gemaakt worden van dezelfde materialen en kleuren als de aangrenzende bebouwing.

4.1.6 Welstandscriteria bebouwing Haagdijk

Vooraf

Haagdijk heeft een uitzonderlijke positie in de wijk. Het bestaat feitelijk uit twee bouwblokken die functioneel en ruimtelijk volledig anders georganiseerd zijn dan de rest van Lakerlopen. In dit deelgebied wordt de toon gezet door detailhandel, bedrijfsruimte en horeca met de bijbehorende ruimtelijke organisatie en verschijningsvormen. Het gebied oogt daardoor grootschaliger en is met name overdag veel drukker dan de rest van Lakerlopen. Daarom zijn er voor Haagdijk specifieke criteria geformuleerd die enerzijds de bijzondere positie van Haagdijk ondersteunen en anderzijds de samenhang met de gehele wijk waarborgen

Ligging

Haagdijk is één van de grotere winkelconcentraties in Eindhoven. Het is ook strategisch gelegen op de hoek van een oude lange lijn in de stad (de Tongelresestraat) en de moderne binnenring van Eindhoven (de Jeroen Boschlaan). Het gebruik en de sfeer van deze straten speelt een belangrijke rol bij de positionering en vormgeving van de gebouwen. De Tongelresestraat is een belangrijke en levendige straat met veel voorzieningen en een kleinschalige percelen, gericht op fietsers en voetgangers. De Jeroen Boschlaan is in de eerste plaats een belangrijke verkeersontsluiting voor de gehele stad. De bebouwing is hier grootschaliger, vooral gericht op de beleving van de automobilist. De andere zijden van Haagdijk sluiten aan op het kleinschaligere Lakerlopen. De Paulus Potterstraat en de Crabethstraat zijn woonstraten met verschillende typen woonbebouwing. De kop van de Kempensebaan vormt de belangrijkste ruimtelijke verbinding tussen Haagdijk en Lakerlopen. Hier is de bebouwing van Haagdijk van grote afstand zichtbaar. De bebouwing die grenst aan Lakerlopen moet in maat, schaal en materialisering bemiddelen tussen de bijzondere vorm en functie van Haagdijk en de kleinschalige tuindorpsfeer van Lakerlopen.

Haagdijk bestaat uit twee gesloten bouwblokken, van elkaar gescheiden door het Klein Tongelrepad en het toekomstige Haagdijkplein. Beide bouwblokken zijn opgebouwd uit verschillende gebouwen met een eigen karakteristiek. Desondanks vormen de gebouwen tezamen bouwblokken met een duidelijke eenheid en vormen de twee bouwblokken tezamen een duidelijk herkenbaar ensemble. Daarom moet ieder gebouw gezien worden als onderdeel van één van de twee bouwblokken met een eigen bebouwingsstructuur en straatwanden. Ieder gebouw vormt samen met de aangrenzende bebouwing een coherent ensemble.

Massa

De bijzondere ruimtelijke structuur en functie van de twee bouwblokken in Haagdijk speelt een belangrijke rol voor de oriëntatie in Eindhoven én Lakerlopen. Door de markante positie van Haagdijk worden hoge eisen gesteld aan een zorgvuldige geleding van de bouwmassa en de verschillend (zichtbare) zijden van de gebouwen. De beide bouwblokken van Haagdijk kunnen eigenlijk opgevat worden als twee grote gebouwen met verschillende volumes en expressievormen. Ieder gebouw is dus een onlosmakelijk deel van het gehele bouwblok en ontwikkelt zich vanuit het totale volume. Een goede afstemming van de hoogte van de bebouwing en de functionele organisatie van de begane grond (grotendeels detailhandel en commerciële ruimte) vormen de belangrijkste voorwaarde om de gewenste eenheid van de bouwblokken te garanderen. Binnen deze randvoorwaarde is ruimte voor een eenvoudige expressieve hoofdvorm die afwijkt van de aangrenzende bebouwing in het bouwblok.

Vanwege de belangrijke publieke functie van Haagdijk is een attractieve begane grond en een directe functionele en visuele relatie tussen gebouw en openbare ruimte van groot belang. Ook op de functies op de verdiepingen dienen gericht te zijn op de openbare ruimte. Zo wordt de levendigheid en sociale controle op Haagdijk versterkt. Alle entrees (adressen) moeten direct aan de straat liggen, duidelijk zichtbaar vanaf de straat en direct toegankelijk vanaf de straat.

Binnen de ruimtelijke structuur van Lakerlopen neemt de kop van de Kempensebaan een belangrijke plaats in. Hier ligt de schakel tussen Haagdijk en Lakerlopen. Beide bouwblokken van Haagdijk vormen op deze plek een accent en een visuele schakel tussen Haagdijk en Lakerlopen (zie kaart 9). Beide bouwblokken moeten ook gezien worden als een onderdeel in de reeks van accenten langs de routes door Lakerlopen. Afstemming tussen de verschillende accenten is dus van belang.

Bijzondere elementen

De herkenbaarheid van de hoofdvorm speelt een belangrijke rol bij de twee bouwblokken in Haagdijk. Daarom moet er een duidelijk afleesbaar verschil zijn tussen de krachtige hoofdmassa van de gebouwen en eventuele aanbouwen zoals entreepartijen, trappen, hekken, luifels en balkons.

De overgang tussen gebouw en openbare ruimte wordt door de gebouwen vormgegeven. Aan de buitenzijde van de bouwblokken van Haagdijk dienen blinde gevels en achterkanten op de begane grond vermeden te worden om de levendigheid van het winkelcentrum te garanderen. Om dezelfde reden is het niet toegestaan om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakopbouwen toe te voegen aan de openbare zijde van de bouwblokken. Latere toevoeging is aan de straatzijde niet toegestaan. Hiervoor is alleen ruimte aan de (private) achterzijde. Het verdient de voorkeur dat deze eventuele opties voor uitbreidingen als optie zijn ontworpen door de architect. Het spreekt overigens voor zich dat iedere aan- of uitbouw moet passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.

De verblijfskwaliteit kan versterkt worden door luifels en overstekken aan de gebouwen. Deze worden bij voorkeur meegenomen als integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. Bovendien moet er in het ontwerp van de gevel rekening worden gehouden met ruimte voor reclame-uitingen.

De in- en uitritten en hellingbanen van de parkeergarages moeten binnen de bouwvolumes gerealiseerd worden. Dit geldt ook voor eventuele slagbomen, hekwerken en kaartautomaten. Zo wordt de hinder van de parkeergarage in de openbare ruimte tot een minimum beperkt. De in- en uitgangen voor voetgangers moeten daarentegen duidelijk zichtbaar zijn, transparant vormgegeven worden en direct grenzen aan de openbare ruimte. Dit bevordert de oriëntatie en de sociale veiligheid in het winkelcentrum. Gezien de kleine maat van de openbare ruimte in Haagdijk heeft het wel de voorkeur om de in- en uitgangen op te nemen in de bouwblokken.

Materiaal en kleurgebruik

Ieder gebouw maakt deel uit van één van de twee bouwblokken. Materiaal en kleur dienen dus goed afgestemd te worden op de rest van het bouwblok om de eenheid binnen Haagdijk te versterken. Ten opzichte van de overige gebouwen in Lakerloven is er wel meer vrijheid in materiaalkeuze. De voorkeur gaat uit naar een hoofdmassa van steenachtig materiaal met een warme uitstraling, afgestemd op de aangrenzende bebouwing in het bouwblok. Maar ook glas speelt een belangrijke rol in het architectonische beeld. Dit past goed bij de publieke uitstraling van Haagdijk en versterkt de visuele relatie tussen de verschillende functies in de gebouwen en de openbare ruimte. Daarnaast dient met de materialisering van de gevels die georiënteerd zijn op Lakerloven (Paulus Potterstraat, Kempense Baan en Crabethstraat) een balans gevonden te worden tussen de bijzondere functie van Haagdijk en de intieme tuindorpsfeer van Lakerloven.

De eenheid tussen de bebouwing en de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in Haagdijk. Door een goede afstemming tussen de materialisering en detaillering van de openbare ruimte en de gevels kan er een duidelijk herkenbare eenheid ontstaan.

Het verdient de voorkeur dat de kleur gerelateerd is aan de kleureigenschappen van het toegepaste materiaal. Alleen bij wijze van uitzondering kunnen bijzondere elementen in het gebouw een kleuraccent krijgen, bij voorkeur om de expressie van de hoofdmassa van het gebouw te ondersteunen.

Aanvullingen voor entreegebouwen

Haagdijk is één van de grotere winkelconcentraties in Eindhoven. Het is ook strategisch gelegen op de hoek van een oude lange lijn in de stad (de Tongelresestraat) en de moderne binnenring van Eindhoven (de Jeroen Boschlaan). Door deze ligging en de bijzondere functie is er in dit deelgebied relatief veel ruimte voor entreegebouwen. Deze leggen immers de functionele en visuele koppeling tussen de Lakerloven en de stad.

Entreegebouwen zijn op drie locaties toegestaan: de Hoek van de Tongelresestraat en Paulus Potterstraat en de hoek van de Tongelresestraat en de Jeroen Boschlaan en de hoek van de Jeroen Boschlaan en de Crabethstraat (zie kaart 9). Het gebruik en de sfeer van de Tongelresestraat en Jeroen Boschlaan speelt ook een belangrijke rol bij de positionering en vormgeving van de entreegebouwen. De Tongelresestraat is een belangrijke en levendige straat met veel voorzieningen en een kleinschalige percelen, gericht op fietsers en voetgangers. De Jeroen Boschlaan is in de eerste plaats een belangrijke verkeersontsluiting voor de gehele stad. De bebouwing is hier grootschaliger, vooral gericht op de beleving van de automobilist.

Het volume en de geleding van het gebouw mogen afwijken van de directe omgeving, hoewel de ruimtelijke samenhang tussen de entreegebouwen en de achterliggende wijk wel van groot belang is. Daarom moet ieder entreegebouw gezien worden als onderdeel van een bestaand of nieuw te realiseren bebouwingsstructuur van bouwblokken en straatwanden. Ieder entreegebouw vormt samen

met de aangrenzende bebouwing een coherent ensemble.

Entreegebouwen bemiddelen tussen de grote schaal van de stad en de kleinere schaal van Haagdijk. Naast een goede aansluiting op de overige bebouwing in het bouwblok is de samenhang tussen de verschillende entreegebouwen van Lakerloven van groot belang. Ieder entreegebouw dient in samenhang met andere nabijgelegen entreegebouwen ontworpen te worden. Tezamen dienen de entreegebouwen een aantrekkelijke ritmische compositie te vormen.

Bij het entreegebouw speelt de helderheid en sculpturaliteit van de hoofdvorm een belangrijke rol. Daar ontleent het gebouw zijn herkenbaarheid aan. Daarom moeten eventuele aanbouwen zoals entreepartijen, trappen, hekken, luifels en balkons integraal deel uitmaken van de krachtige hoofdmassa.

Gezien de bijzondere positie van de entreegebouwen is er een grote vrijheid in de materiaalkeuze en het kleurgebruik. De keuze van het materiaal en de kleuren moeten wel goed afgestemd worden met de aangrenzende bebouwing en het bestaande palet langs de randen van Lakerloven. Dit betekent dat er aan de Jeroen Boschlaan meer vrijheid is dan langs de Tongelresestraat. De kleinschaligheid van de Tongelresestraat vraagt om een meer terughoudende materiaalkeuze en kleurgebruik. Bakstenen gevels liggen in deze straat het meest voor de hand.

De kleurkeuze van het entreegebouw kent een gradatie van vrijheid, meer aan de Jeroen Boschlaan en minder aan de Tongelresestraat. In alle gevallen verdient het echter de voorkeur dat de kleur gerelateerd is aan de kleureigenschappen van het toegepaste materiaal. Alleen bij wijze van uitzondering kunnen bijzondere elementen in het gebouw een kleuraccent krijgen, bij voorkeur om de expressie van de hoofdmassa van het gebouw te ondersteunen.

Kaart 14 - Typen openbare ruimte

- Kempensebaan
- Tongelresestraat
- Jeroen Boschlaan
- Kanaaldijk
- Ruysdaelbaan
- woonstraten
- pleinen



4.2.1 Welstandscriteria openbare ruimte – algemeen

De openbare ruimte speelt in Lakerlopen een belangrijke rol. Bewoners van Lakerlopen hebben een sterke binding met de straat en veel van de sociale contacten vinden plaats op straat. De omwonenden geven de straat een identiteit. Zo is het mogelijk dat twee identieke straten in Lakerlopen een volledig andere sfeer hebben. Sommige bewoners eigenen het openbaar gebied volledig toe met bloembakken, zitjes en zonneschermen. Anderen prefereren een grotere openbaarheid en hechten meer waarde aan collectieve elementen zoals speeltoestellen, een plantsoen of een zitbank.

De waardering van het leven op straat is groot bij de bewoners van Lakerlopen. Dit schept sterke buurtbanden. Tegelijkertijd zijn de inrichtingseisen voor de openbare ruimte niet zo groot. Sterker, een zeker alledaagsheid is gewenst. Overzichtelijkheid en functionaliteit zijn veel belangrijker dan een bijzondere bestrating en opvallend straatmeubilair. Als het aankomt op de inrichting van de openbare ruimte dan is er vooral behoefte aan een heldere organisatie van verkeerssoorten (stoep is stoep en straat is straat) en ruimte voor groen (mooie bomen).

Op dit moment is er veel achterstallig onderhoud en door de parkeerdruk is er steeds meer verblijfsruimte opgeofferd aan de auto. In het Masterplan Lakerlopen wordt daarom voorgesteld om de openbare ruimte ingrijpend aan te pakken. Bij de nieuwbouwprojecten gaat een groot deel van de parkeerplaatsen naar de binnenterreinen en ontstaat er weer nieuwe ruimte voor leven op straat. Deze komt vooral ten goede aan de stoepen en groenstroken, de plekken met de meeste gebruikswaarde in de openbare ruimte.

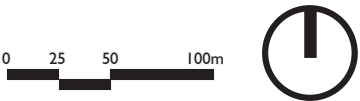
Opvang en afvoer van regenwater is een speciaal thema dat extra aandacht vraagt. Het is een middel dat extra leven kan brengen in de openbare ruimte. Het kan allerlei aanleidingen bieden voor verbijzondering en spelaanleidingen. Bovendien maakt het zichtbaar afvoeren van regenwater het belang van ecologische systemen inzichtelijk. De zichtbare inpassing van

regenwaterafvoer kan gebruikt worden om de structuur van de wijk en de openbare ruimte te versterken. Daarbij gaat de voorkeur uit naar vrij stedelijke ontwerpmiddelen; brede open goten, spuwers, waterbakken, etc.

In deze welstandscriteria worden drie typen openbare ruimte benoemd met een eigen gebruik, betekenis en verschijningsvorm: de straten, de banen en de pleinen. Per type zijn in de navolgende paragrafen specifieke criteria geformuleerd ter aanvulling van de voorgaande globale uitgangspunten. Voor Haagdijk zijn aparte criteria uitgewerkt omdat de functie van de openbare ruimte in dit deelgebied erg veel afwijkt van de rest van Lakerlopen.

Kaart 15 - De straten

- de straten
- - - grens bouwblokken



4.2.2 Welstandscriteria openbare ruimte – de straten

Principes

De straten zijn de belangrijkste dragers van Lakerlopen. Hier krijgt de tuindorpsfeer vorm, mede gestimuleerd door de straatgeoriënteerde bebouwing. De straten vormen letterlijk de achtergrond en drager van het dagelijkse leven. De inrichtingsprincipes van de straten zijn hierop afgestemd; zorgvuldig en terughoudend. De organisatie van de straat moet zoveel mogelijk ruimte scheppen voor de voetganger. Uitgangspunt is om de stoepen zo breed mogelijk te maken en de verkeersruimte voor de auto zo minimaal als mogelijk. De voorkeur gaat daarom uit naar eenrichtingsverkeer en parkeervakken voor langsparkeren, bij voorkeur slechts aan één zijde.

Om de eenheid en continuïteit van de straten te garanderen dient er gestreefd te worden naar een continue profiel en een rechte aslijn over de gehele lengte van de straat. Verlichting, parkeervakken, bomen en straatmeubilair dienen volgens eenvoudige ritmische principes en een stramien in dit continue straatprofiel geplaatst te worden. Drempels en andere verkeersremmende maatregelen dienen ingepast te worden zonder aantasting van het straatprofiel en de aslijn. Inritten naar binnenterreinen en entrees van parkeergarage's moeten op of achter de rooilijn gerealiseerd worden. Hellingbanen en slagbomen in de openbare ruimte zijn uitgesloten.

Elementen

Bomen zijn bijzonder beeldbepalend in de straten van Lakerlopen. Een klein aantal goede bomen is vaak al voldoende om een aantrekkelijk straatbeeld te realiseren. Daarom moet er in iedere straatprofiel ruimte gereserveerd worden voor bomen. Het heeft de voorkeur om de bomen op te nemen in de zone van het parkeren. Daarmee blijft de (zicht)ruimte op de stoep gehandhaafd en wordt de aaneengesloten rij geparkeerde auto's visueel onderbroken. De soortkeuze is ook van groot belang voor de sfeer in de straat. In verband met de herkenbaarheid en het gewenste rustige straatbeeld moet de variatie aan bomen in de straat tot een minimum beperkt worden. In een straat wordt slechts één boomsoort toegepast. De soortkeuze kan natuurlijk wel verschillen per straat. Gezien de gewenste terughoudendheid in het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar inheemse loofbomen.

De straten vormen het belangrijkste ruimtelijke bindmiddel in Lakerlopen. Verlichting en straatmeubilair zijn daarom in alle straten van de wijk gelijk. Alle elementen die in de straat worden geplaatst moeten een functionele noodzaak hebben en zijn terughoudend vormgegeven. Kleur wordt op een rustige wijze toegepast, bij voorkeur gerelateerd aan de kleureigenschappen en textuur van het toegepaste materiaal. De positionering van de schakelkasten vraagt extra aandacht. Deze worden bij voorkeur geïntegreerd in reeds aanwezige bouwkundige elementen zoals tuilmuren en gevels.

Detaillering

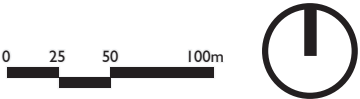
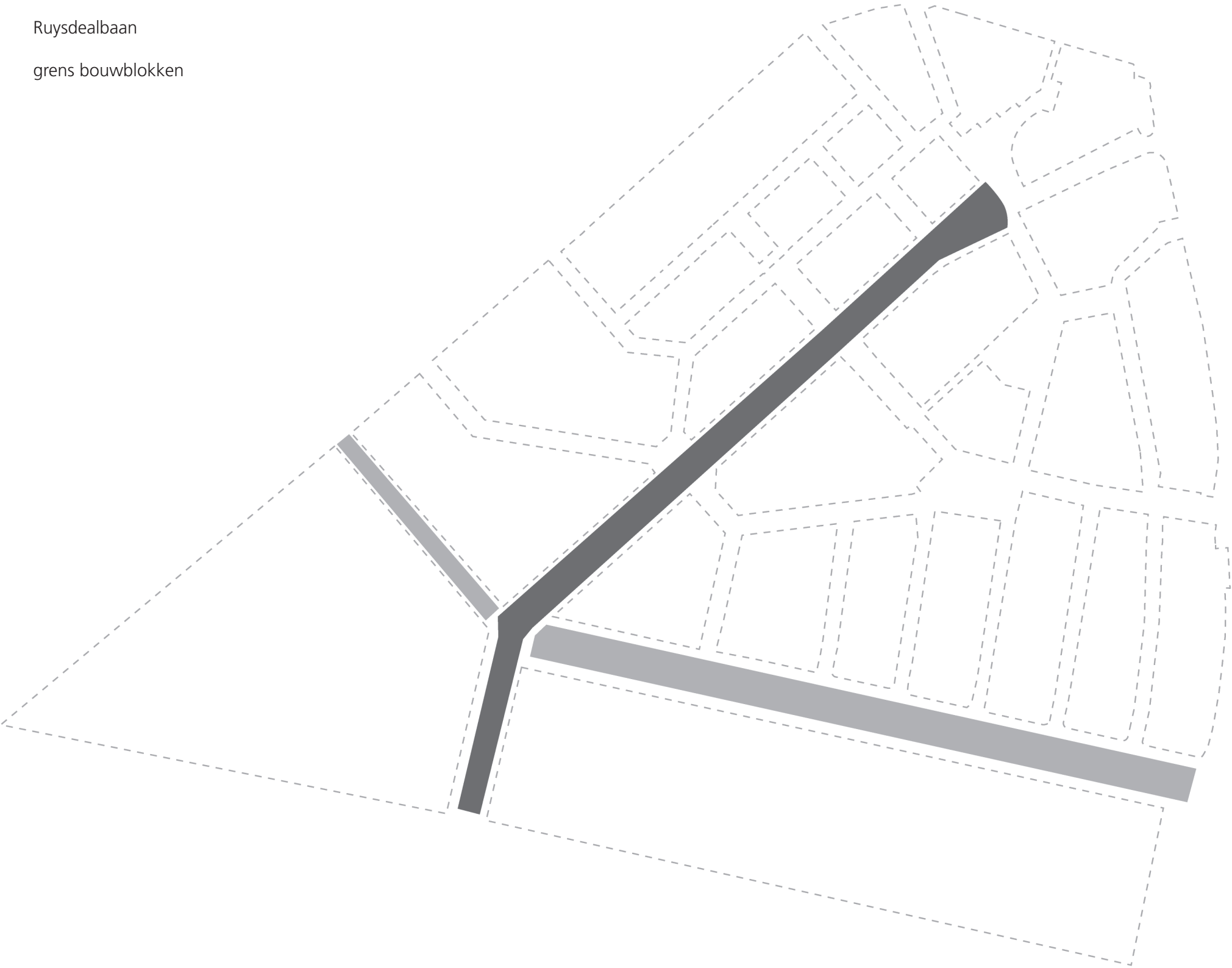
Zorgvuldige detaillering vergroot de gebruikswaarde en duurzaamheid van de straten. Het gaat daarbij om ogenschijnlijk kleine zaken die vaak grote effecten op het gebruik van de straat kunnen hebben. Een duidelijk niveauverschil tussen stoep en rijweg is vaak al voldoende om het gebruik van de straten helder te organiseren. Goed zichtbare opsluitbanden en duidelijke markering van de parkeervakken voorkomen dat mensen op de stoep gaan parkeren.

De organisatie van het straatprofiel wordt in de straten ondersteund door een heldere materialisering. Rijbanen en parkeervakken hebben een klinkerverharding met gebakken klinkers. Stoepen zijn bestraat met een eenvoudige grijze betontegel (30x30), met vellingkant en zonder toeslagmateriaal of pigment. Juist de meest eenvoudige betontegel heeft de grootste gebruikskwaliteit. Een tegel met een glad oppervlak is vriendelijk voor kinderen's handen en kinderknieën en biedt de meeste spelmogelijkheden (stoepkrijt, knikkeren etc.). Om de fantasie van kinderen te prikkelen is het wenselijk om op een aantal zorgvuldig te kiezen plekken extra spelaanleidingen te realiseren. Dit zijn kleine elementen, bijvoorbeeld tegels met cijfers of een knikkerpot, die extra aanleiding geven voor kinderen om op straat te spelen.

De maatvoering van de straatprofielen moet zoveel mogelijk afgestemd worden op de materialen die toegepast worden. Zo kan worden voorkomen dat er bij de uitvoering gehakt en gesneden moet worden. Dit betekent dat er in het profiel altijd rekening moet worden gehouden met een margestrook waar maattoleranties in het straatprofiel opgevangen kunnen worden. Deze maattoleranties worden bij voorkeur opgevangen in de rijbanen en eventueel in de margestrook tussen de stoep en de woning, bijvoorbeeld als geveltuint, stoepje of voortuin. Dit sluit ook goed aan bij het principe van overgangsruidtes tussen woning en openbare ruimte zoals beschreven wordt in paragraaf 4.3.

Kaart 16 - De banen

- Kempensebaan
- Ruysdealbaan
- grens bouwblokken



4.2.3 Welstandscriteria openbare ruimte – de banen

Principes

De banen zijn de twee formele brede straten in de wijk; de Ruysdaelbaan en Kempensebaan. Deze banen hebben een breed profiel, gescheiden rijbanen, een royale groene middenberm en alleen stoepen langs de woningen. Het zijn de enige plekken waar de openbare ruimte van Lakerlopen een royale maat heeft en er lange zichtlijnen ontstaan. Het zijn ook de stedelijke ruimtes die een belangrijk deel van het groene karakter van Lakerlopen waarborgen. De verbijzondering van de banen zit dus in de brede groene middenzone. De rijbanen en de stoepen langs de woningen sluiten gewoon aan op de omliggende straten.

De bestaande bomenstructuur in de groene middenzone vormt de basis voor de toekomstige inrichting van de banen. Door de rijbanen te versmallen en het parkeren langs de groene middenberm te verwijderen kan er veel ruimte voor bredere groene middenbermen gewonnen worden. Zo wordt niet alleen de omvang van het groen in Lakerlopen vergroot maar wordt tegelijkertijd ook het zicht op het groen aanzienlijk verbeterd. Om dit zicht te optimaliseren verdient het de voorkeur om de bomen zo veel mogelijk op te kronen en geen losse onderbegroeiing te planten.

De prominente positie van de banen in Lakerlopen komt terug in de hiërarchie ten opzichte van de andere openbare ruimte in wijk. Op plekken waar straten of pleinen de banen kruisen heeft het profiel van de banen voorrang. Om de eenheid en continuïteit van de banen te garanderen dient er gestreefd te worden naar een continue profiel en een rechte aslijn voor de groene middenzone, de rijbanen en de stoepen over de gehele lengte.

Elementen

Met de verruiming van het groen ontstaat ook de ruimte voor nieuwe gebruiksvormen. De groene middenzone is de uitgelezen plek voor kleine speelplekken, plantsoenen, heemtuinen, kunst en andere elementen die het parkachtig karakter versterken. Om het rustige groene beeld te waarborgen dient de vormgeving van deze elementen wel terughoudend te zijn. De sfeer van het groen mag niet gedomineerd worden door de elementen. De bestaande bomen vormen de basis voor de inrichting van de groene middenzones. De soortkeuze van de nieuwe bomen dient hier op afgestemd te worden. Daarbij is overigens wel een grote vrijheid in soortkeuze om het parkachtige karakter van de banen te versterken.

Elementen die buiten de groene middenzone worden geplaatst hebben een functionele noodzaak, worden opgenomen aan de stoepzijden van de rijbanen en zijn terughoudend vormgegeven. Verlichting, parkeervakken en straatmeubilair dienen volgens eenvoudige ritmische principes en een stramien in het continue profiel geplaatst te worden. De positionering van de schakelkasten vraagt extra aandacht. Deze worden bij voorkeur geïntegreerd in reeds aanwezige bouwkundige elementen zoals tuinmuren en gevels. Drempels en andere verkeersremmende maatregelen dienen ingepast te worden zonder aantasting van het straatprofiel en de aslijnen. Inritten naar binnenterreinen en entrees van parkeergarage's moeten op of achter de rooilijn gerealiseerd worden. Hellingbanen en slagbomen in de openbare ruimte zijn uitgesloten. Om het zicht op en het contrast met de groene middenzone zo groot mogelijk te maken worden er geen bomen geplant aan de woningzijde.

Detaillering

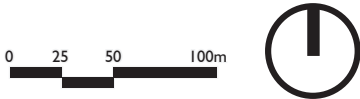
Zorgvuldige detaillering vergroot de gebruikswaarde en duurzaamheid van de banen. Het gaat daarbij om ogenschijnlijk kleine zaken die vaak grote effecten op het gebruik van de straat kunnen hebben. Een duidelijk niveauverschil tussen stoep en rijweg is vaak al voldoende om het gebruik van de straten helder te organiseren. Goed zichtbare opsluitbanden en duidelijke markering van de parkeervakken voorkomen dat mensen op de stoep of in het groen gaan parkeren.

De organisatie van het profiel wordt ondersteund door een heldere materialisering. De rijbanen, parkeervakken en stoepen worden op dezelfde wijze uitgevoerd als de straten van Lakerlopen; een klinkerverharding met gebakken klinkers op de rijbanen en grijze betontegels (30x30), met vellingkant en zonder toeslagmateriaal of pigment op de stoepen. Ruimte voor verbijzondering van de banen is volledig geconcentreerd in de groene middenzone. Gras, bloemen, vaste planten en bijzondere (half)verharding geven de groene middenzone een aantrekkelijke parkachtige sfeer waar bewoners met plezier over heen lopen of verblijven. Door verschillende materialen toe te passen worden verschillende gebruiksaanleidingen gerealiseerd, zowel voor kinderen (speelplekken) als voor volwassenen (ontmoetingsplekken).

De maatvoering van de straatprofielen moet zoveel mogelijk afgestemd worden op de materialen die toegepast worden. Zo kan worden voorkomen dat er bij de uitvoering gehakt en gesneden moet worden. Dit betekent dat er in het profiel altijd rekening moet worden gehouden met een margestrook waar maattoleranties in het straatprofiel opgevangen kunnen worden. Deze maattoleranties worden bij voorkeur opgevangen in de rijbanen en/of de groene middenbermen.

Kaart 17 - De pleinen

- de pleinen
- grens bouwblokken



4.2.4 Welstandscriteria openbare ruimte – de pleinen

Principes

De pleinen spelen een belangrijke rol als ontmoetingsplek in Lakerlopen. Ze zijn gesitueerd langs routes door de wijk of op plekken waar verschillende richtingen bij elkaar komen. Lakerlopen kent veel kleine pleinen met een intieme sfeer die past bij de tuindorpsfeer in de wijk. Om de gebruikswaarde van de pleinen zo groot mogelijk te maken zijn de pleinen (grotendeels) autovrij en stuk voor stuk ingericht voor het specifieke gebruik dat er plaats moet vinden (spelen, rusten, wachten, ontmoeten). Zo krijgt ieder plein zijn eigen sfeer en ontstaan er duidelijke herkenningspunten in de openbare ruimte van Lakerlopen. Desondanks geldt ook voor de pleinen dat deze de achtergrond en drager vormen voor het dagelijkse leven. Terughoudendheid en zorgvuldigheid zijn daarom belangrijke criteria.

Elementen

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de sfeer van het plein. De soortkeuze en positie dienen zorgvuldig afgestemd te worden met de gewenste functie en de bijbehorende sfeer van het plein. Een bijzondere boomsoort kan bijdragen aan de herkenbaarheid van het plein. Wel is het van belang dat er gekozen wordt voor boomsoorten met een lange levensduur zodat de identiteit van het plein voor lange tijd gewaarborgd is. De inpassing van de bomen in de bestrating vraagt extra aandacht. Goed vormgegeven plantgaten en boomroosters leveren een belangrijke bijdrage aan het samenhangende beeld van plein en beplanting.

De positie van verlichting, zitelementen, speeltoestellen en ander straatmeubilair moet zorgvuldig bepaald worden op basis van de gewenste gebruiksvorm van het plein. Daarbij is ruimte voor bijzondere elementen die de functie van het plein ondersteunen, bijvoorbeeld een mooie lange bank, een bijzonder hekwerk, een fontein, een kunstwerk of een bijzondere lichtmast. Kleur wordt op een rustige wijze toegepast, bij voorkeur gerelateerd aan de kleureigenschappen en textuur van het toegepaste materiaal. Als het vanuit de gewenste functie noodzakelijk is om een deel van het plein af te scheiden, bijvoorbeeld bij een speeltuin, dan dient er veel aandacht uit te gaan naar een goede vormgeving van deze afscheiding. Afscheidingen hoger dan één meter zijn niet toegestaan om het overzicht op de pleinen te handhaven.

Detaillering

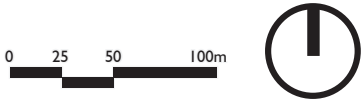
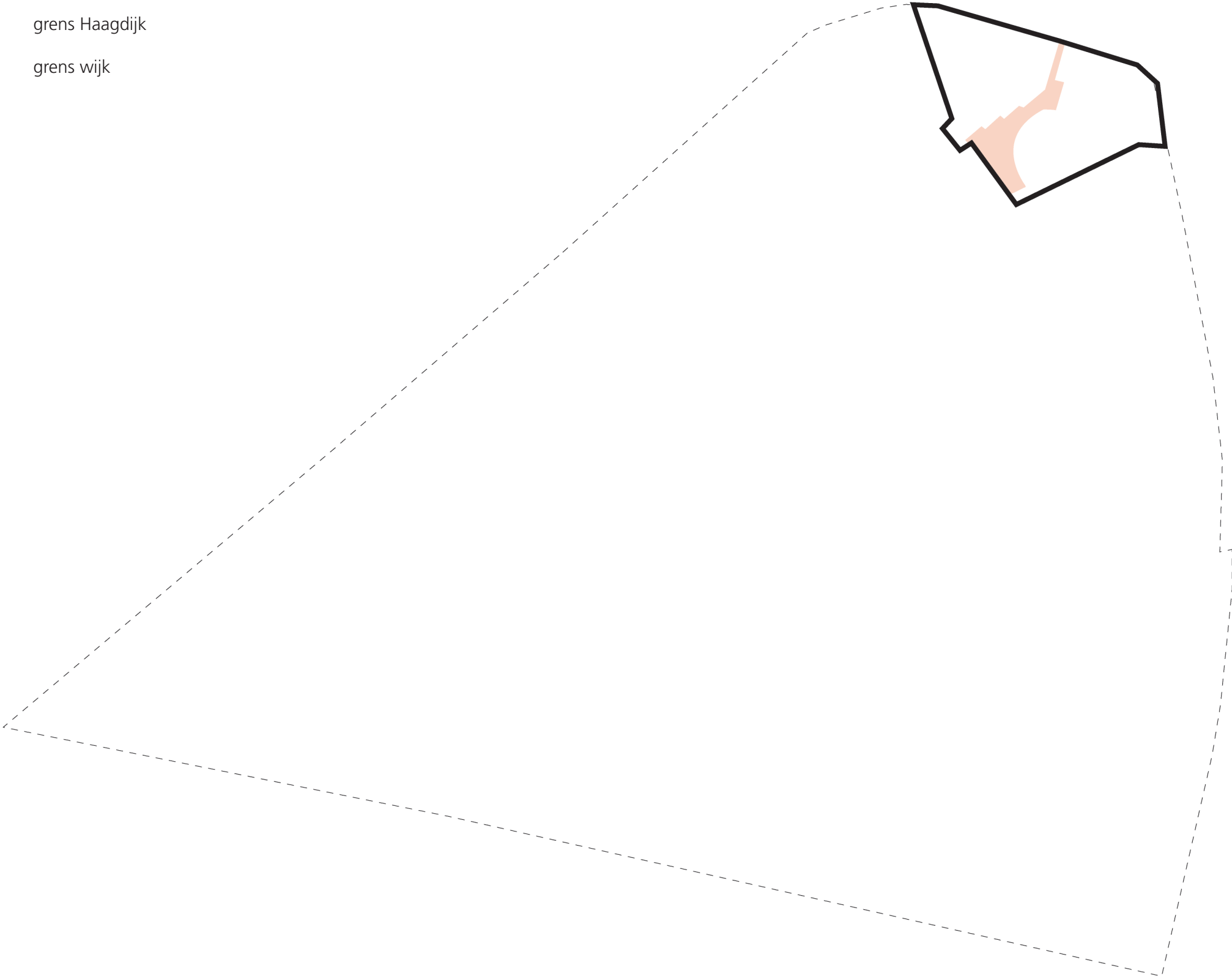
Zorgvuldige detaillering vergroot de gebruikswaarde en duurzaamheid van de pleinen. Het gaat daarbij om ogenschijnlijk kleine zaken die vaak grote effecten op het gebruik van het plein kunnen hebben. Een duidelijk niveauverschil tussen plein en rijweg is vaak al voldoende om het gebruik helder te organiseren. Goed zichtbare opsluitbanden en duidelijke markering van de parkeervakken voorkomen dat mensen op de stoep gaan parkeren.

Het gebruik van het plein wordt ondersteund door een heldere en eenvoudige materialisering. Gezien de bijzondere positie van de pleinen is er ruimte voor bijzondere materialen, bij voorkeur toe te passen bij de bijzondere elementen (zitbank, boomrooster, fontein etc.) Voor de bestrating gaat de voorkeur uit naar materialen die ook in de rest van Lakerlopen toegepast worden: een klinkerverharding met gebakken klinkers en grijze betontegels (30x30), met vellingkant en zonder toeslagmateriaal of pigment. Hier kan van afgeweken worden als daar een functionele reden voor is, zoals bijvoorbeeld bij een speeltuin. Het verdient wel de voorkeur om het aantal bestratingmaterialen tot een minimum te beperken.

De detaillering van de pleinen moet zoveel mogelijk afgestemd worden op de toe te passen materialen. Ingewikkelde bestratingpatronen en hoekverdraaiing worden bij voorkeur vermeden om onnodig hakken en ingewikkelde aansluitdetails te voorkomen. Maattoleranties kunnen het best opgelost worden in de rijbanen en eventueel in de margestrook tussen plein en gebouw, bijvoorbeeld als geveltuin, terras of voortuin. Dit sluit ook goed aan bij het principe van overgangsruidtes tussen woning en openbare ruimte zoals beschreven wordt in paragraaf 4.3.

Kaart 18 - Haagdijkplein

- plein
- grens Haagdijk
- grens wijk



4.2.5 Welstandscriteria openbare ruimte – Haagdijk

Principes

Net als de bebouwing neemt de openbare ruimte in het deelgebied Haagdijk een bijzondere positie in. De functie van Haagdijk vraagt om een andere sfeer dan de straten, banen en pleinen in Lakerloopen. De openbare ruimte speelt een belangrijke rol als ontmoetingsplek van mensen uit Lakerloopen én de rest van Eindhoven. De voor Lakerloopen zo typische binding tussen omwonenden en de openbare ruimte is in Haagdijk niet zo sterk aanwezig. De openbare ruimte in Haagdijk is geen woonkamer voor de buurt maar een attractie voor mensen uit heel Eindhoven. De openbare ruimte wordt door een groter aantal mensen gebruikt waardoor de sfeer anoniemer is.

De openbare ruimte van Haagdijk heeft drie gezichten. De drukste is de openbare ruimte langs de Tongelresestraat en de Jeroen Boschlaan. De stoepen langs deze straten zijn druk bezocht en bijzonder levendig. Een nieuwe openbare ruimte is het KleinTongelrepad en het Haagdijkplein, meer in de luwte van de grote mensenstromen en meer gericht op verblijven. Ten slotte zijn er twee straten die grenzen aan de rest van Lakerloopen, de Crabethstraat en de Paulus Potterstraat die een belangrijke rol spelen in de logistiek van Haagdijk maar minder van belang zijn als verblijfsplek. Voor alle drie de gezichten gelden andere inrichtingsprincipes van de openbare ruimte. Deze wijken niet veel af van de algemene principes zoals beschreven in de voorgaande paragrafen, maar kennen wel eigen accenten.

1. Tongelresestraat – Jeroen Boschlaan

De Tongelresestraat en Jeroen Boschlaan zijn lange straten met eigen inrichtingsprincipes die buiten het bestek van deze welstandscriteria vallen. Het spreekt voor zich dat de inrichting van deze openbare ruimte gebaseerd wordt op de inrichtingsprincipes van deze beide straten. Indien mogelijk kan er ook aangesloten worden op de inrichtingsprincipes voor de straten in Lakerloopen (zie paragraaf 4.2.2).

2. Klein Tongelrepad en Haagdijkplein

De doorsteek naar Lakerloopen, dwars door Haagdijk, bestaat uit het Klein Tongelrepad en het Haagdijkplein. Dit is het hart van het winkelgebied dat alleen voor voetgangers toegankelijk is. De ruimte opent zich naar het zuiden toe, richting de Kempensebaan. De openbare ruimte heeft een belangrijke functie als verblijfsruimte voor de bezoekers van Haagdijk en als doorsteek van en naar Lakerloopen.

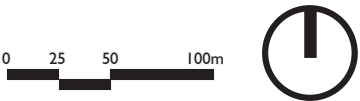
Het Klein Tongelrepad en het Haagdijkplein sluiten aan op de openbare ruimte van Lakerloopen. Daarom zijn de inrichtingsprincipes voor de pleinen in Lakerloopen (zie paragraaf 4.2.4) ook van toepassing op deze openbare ruimte. Gezien de bijzondere functie van het plein is er echter wel ruimte om bijzondere materialen, elementen en bomen toe te passen. Het doel is een aantrekkelijke verblijfsruimte met een herkenbaar eigen gezicht dat tegelijkertijd onmiskenbaar karaktertrekken van Lakerloopen heeft.

3. Crabethstraat en de Paulus Potterstraat

Beide straten leggen ruimtelijk de verbinding tussen Haagdijk en de omliggende buurten van Lakerloopen. Het zijn de enige straten in Haagdijk waar de woonfunctie belangrijker is dan de commerciële functies. Daarom worden deze straten ingericht volgens de principes van alle andere straten in Lakerloopen, zoals beschreven in paragraaf 4.2.2.

Kaart 19 - overgangszone

- voortuin
- terras
- bloembak
- stoep / geveltuin
- groene setting
- grens wijk



4.3 Welstandscriteria overgangszone

De overgangszone tussen openbaar en privé is de plek waar de bewoners zich manifesteren op straat. Het masterplan reserveert ruimte voor deze zone en benoemt het als een belangrijke ontwerpopgave. Enerzijds geeft de overgangszone privacy, anderzijds is en het de plek waar mensen kunnen gaan zitten, hun spullen neer kunnen zetten of een gesprek aan kunnen knopen met burens en voorbijgangers. De breedte en uitvoering van de overgangszone variëren: soms is het een kleine strook langs de gevel, soms is er ruimte voor een grote voortuin. Voor iedere straat in Lakerlopen is een gewenst straatbeeld vastgelegd op basis van de huidige situatie, de gewenste sfeer en de beschikbare ruimte. Op basis van deze verkenning is de kaart 19 getekend met de locaties van de verschillende overgangszones. In de navolgende welstandscriteria worden vier verschillende soorten overgangszones verder uitgewerkt en beschreven. De principes van de overgangszones worden overal toegepast in Lakerlopen. Voor het deelgebied Haagdijk gelden echter andere uitgangspunten. Gezien de winkelfunctie van dit deelgebied moet de relatie tussen de openbare ruimte en de functies op de begane grond zo direct mogelijk zijn. De overgangszones zoals die toegepast worden in Lakerlopen zijn dus ongewenst in het deelgebied Haagdijk.

Stoep en geveltuin

Woningen die direct aan het trottoir grenzen mogen een zone van 45 centimeter langs de gevel naar eigen inzicht inrichten. Deze zone is eigendom van de gemeente Eindhoven maar mag door de bewoner gebruikt worden om bijvoorbeeld een stoepje te maken met bloempotten of een plantgat voor een geveltuin. Deze zone levert een belangrijke bijdrage aan een levendig en aantrekkelijk straatbeeld.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte dient in het maai-veldontwerp rekening te worden gehouden met deze zone van 45 centimeter. Door een extra opsluitband, afwijkend materiaalgebruik of een andere bestratingrichting kan het stoepje of de geveltuin duidelijk zichtbaar worden als een speciale zone in het straatprofiel die gebruikt mag worden door de aanwonenden. Belangrijk aandachtspunt is dat bij het eventueel uitnemen van de bestrating, ten behoeve van een plantgat, geen rafelige rand met bestrating ontstaat.

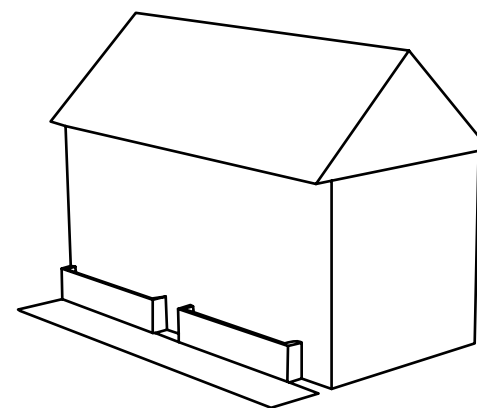
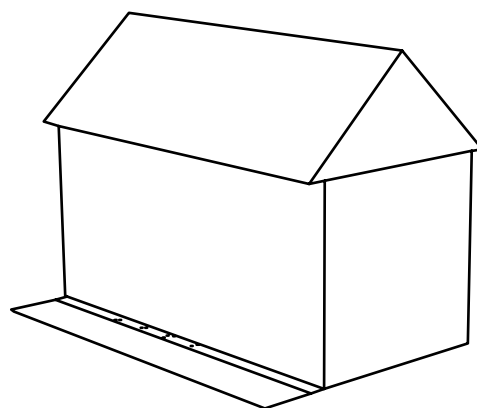
Het stoepje en de geveltuin mogen maximaal 45 centimeter diep zijn, gemeten vanaf de gevel. Bovendien mag deze zone alleen aangelegd worden als er op het trottoir minimaal een obstakelvrije doorgang aanwezig is van 1,20 meter.

Plantenbak

De plantenbak is een overgangsruijnte op eigen terrein, geïntegreerd in het ontwerp van de gevel van de woning. Het is een overgangselement dat toegepast wordt op locaties waar de openbare ruimte krap is. De plantenbak geeft in deze krappe ruimtes een groen en levendig straatbeeld en garandeert tegelijkertijd enige privacy voor de woningen.

De plantenbak wordt alleen toegepast op locaties waar nieuwbouw gerealiseerd wordt. Het is een integraal onderdeel van het ontwerp van de gevel en zal dus uitgevoerd worden in een solide steenachtig materiaal, passend bij de materialen die in het gevelontwerp gebruikt worden.

De inhoud van de bak moet voldoende groot zijn om gevuld te kunnen worden met potgrond en vaste planten. Het ontwerp van de plantenbak kan een aantrekkelijk onderdeel zijn van een geïntegreerd ontwerp van de woning entree met bijvoorbeeld een zitelement of een luifel. Bij het ontwerp van de plantenbakken dient rekening te worden gehouden met eventuele schakelkasten van energie- en kabelbedrijven.



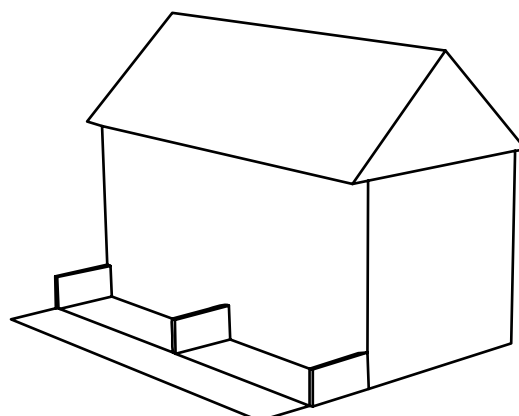
Terras

Het terras is een verharde verblijfsruimte op eigen terrein, grenzend aan het trottoir. Deze overgangsruiimte schept de meeste mogelijkheden voor een direct contact tussen de bewoners, buren en voorbijgangers. Het terras wordt dus ook toegepast op plekken waar burencontact een belangrijke rol speelt voor de levendigheid van de openbare ruimte.

Het terras is een verlengstuk van de woning. De materialisering van het terras moet daarom in de eerste plaats aansluiten bij het gevelontwerp. Het verschil tussen het private terras en het openbare trottoir moet duidelijk zichtbaar zijn in materialisering en detaillering. De vormgeving van de overgang tussen terras en trottoir dient zorgvuldig en duurzaam vormgegeven te worden. Daarbij is het mogelijk om gebruik te maken van kleine niveauverschillen.

Ten behoeve van de privacy komen er haaks op de gevel steenachtige erfafscheidingen van maximaal 1,0 meter hoog. Hoog genoeg om enigszins afgeschermd van de buren te kunnen zitten, laag genoeg om het overzicht te behouden en contact met de buren te hebben. De detaillering maakt integraal onderdeel uit van het gevelontwerp en is voor de gehele rij uniform. Zo ontstaat er een aantrekkelijk ritmisch gevelbeeld.

Het terras (gemeten vanaf de gevel) is minimaal 1,0 meter en maximaal 2,5 meter diep. De lengte van de erfafscheidende muur is minimaal 1,0 meter, gemeten vanaf de gevel.

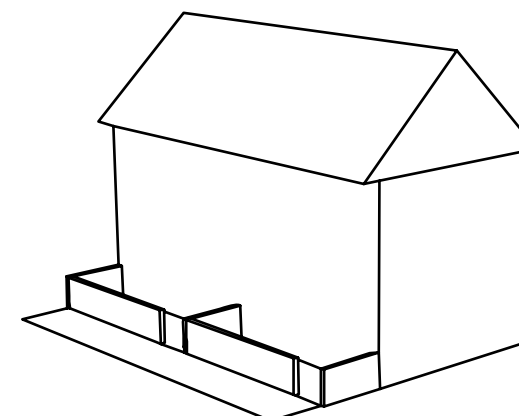


Voortuin

De voortuin is de grootste overgangsruiimte op eigen terrein. De voortuin geeft het straatbeeld een aantrekkelijk groen karakter en schept de mogelijkheid tot contact tussen de bewoners en passanten.

De overgang van het trottoir naar de tuin is duidelijk en duurzaam vormgegeven met een tuinmuur van steenachtig materiaal, eventueel aangevuld met stalen beugels en/of hekwerken. Dit is noodzakelijk om oneigenlijk gebruik van de voortuin als parkeerplaats of stalling te voorkomen. Bovendien versterkt een lage muur de eenheid in het straatbeeld. De tuinmuur is minimaal 50 centimeter en maximaal 80 centimeter hoog, gemeten vanaf maaiveld. De detaillering is een integraal onderdeel van het gevelontwerp van de woningen en is voor de gehele rij uniform. Bij het ontwerp van de tuinmuren dient rekening te worden gehouden met eventuele schakelkasten van energie- en kabelbedrijven. De erfafscheidingen tussen de voortuinen worden bij voorkeur op dezelfde wijze uitgevoerd als de tuinmuur tussen tuin en trottoir.

De voortuin is onverhard, afgezien van een voetpad naar de entree. De entree vormt een aanleiding om de tuinmuur te verbijzonderen of een mooi draaiend hekwerk te ontwerpen. De voortuin (gemeten vanaf de gevel) is minimaal 2,5 meter diep.



Colofon

De Welstandscriteria Lakerlopen zijn opgesteld in opdracht van de projectgroep Integrale Wijkvernieuwing Lakerlopen.

Tekst, afbeeldingen en redactie

Must stedenbouw

Werkgroep Welstandscriteria

Peter Beijer	gemeente Eindhoven
Jochem van Boxtel	gemeente Eindhoven
Gertjan Vromans	Woonbedrijf
Rob Thijssen	De Nieuwe Combinatie
Hans van der Heijden	Biq stadsontwerp
Frans Tielemans	Projectontwikkeling Haagdijk
Mayke Tielemans	Projectontwikkeling Haagdijk
Anne Loes Nillesen	Must stedenbouw
Wouter Veldhuis	Must stedenbouw

Voor meer informatie

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Contactpersoon Dhr. Peter Beijer
Postbus 998
5600 AZ Eindhoven

Eindhoven, december 2006