

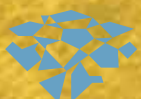
# Beeldkwaliteitplan Putten

Fase 2

Vastgesteld juni 2010



Sector Openbare Ruimte, Verkeer en Milieu  
Vastgesteld 29 juni 2010



gemeente Eindhoven

**PUTTEN**

Het buitengevoel binnen Eindhoven

# **Beeldkwaliteitplan Putten fase 2**

**Gemeente Eindhoven**  
**Sector Openbare Ruimte, Verkeer en Milieu**

**Februari 2010**

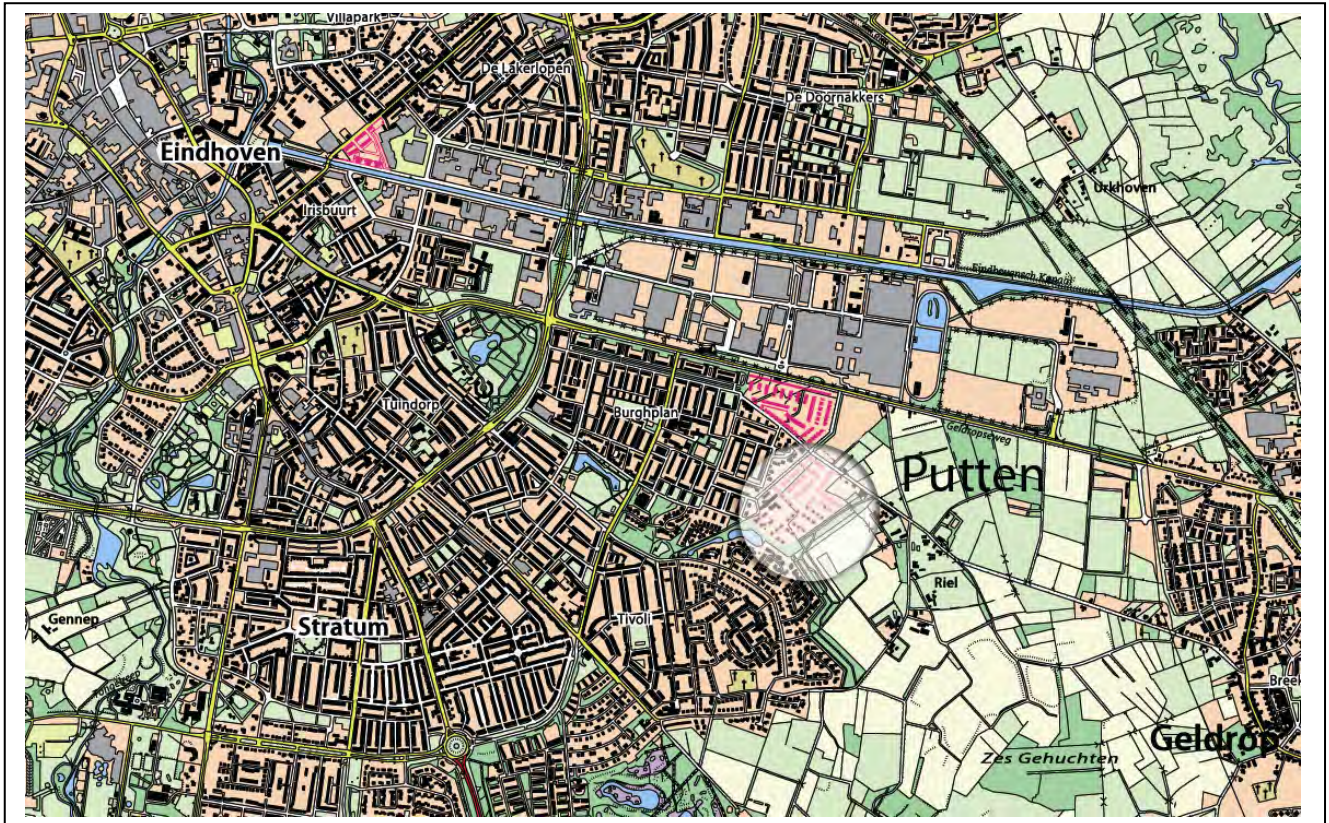
**SOB/DI**  
**Briefnr. 09bst002217**

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>blz. 2</b>
<b>2 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>blz. 3</b>
<b>3 Spelregels vormgeving woningen</b>	<b>blz. 5</b>
<b>4 Openbare ruimte</b>	<b>blz. 12</b>

# 1 Inleiding

In het zuidoosten van Eindhoven, in het stadsdeel Stratum, wordt het nieuwe woongebied Putten gebouwd. Het nieuwe woongebied ligt op de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. Om recht te doen aan de landschappelijke kwaliteiten rondom het beschermd dorpsgezicht Riel is gekozen om Putten een landelijke sfeer te geven. Dit uit zich in de stedenbouwkundige plattegrond, inrichting openbare ruimte en de architectuur.



*Putten ligt op de overgang stedelijk en landelijk gebied*

De ontwikkeling van Putten is verdeeld in twee fasen. In de eerste fase van Putten is ruimte voor 54 individuele vrije sector kavels. Op het moment van schrijven van dit beeldkwaliteitplan is het merendeel van deze kavels door de gemeente Eindhoven uitgegeven.

Door aankoop van gronden is ruimte om in de tweede fase van Putten 16 individuele vrije sector kavels uit te geven. Dit betekent dat in de komende jaren 16 individuele bouwers een bouwvergunning aanvragen voor het bouwen van een woning.

Artikel 19.1 vrijstellingsregels geven voorschriften over rooilijnen, goothoogte, bebouwingshoogte, dak(helling) en positionering hoofdmassa. Dit beeldkwaliteitplan zal ingaan op het stedenbouwkundig concept, de vormgeving van de woningen, overgang privé-openbaar en inrichting openbare ruimte.

***Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om naast bebouwingsvoorschriften zoals beschreven in artikel 19.1 vrijstellingsregels een aantal aanvullende eisen te stellen aan de vormgeving van de woning en de openbare ruimte. De aanvullende eisen zijn bedoeld om de eenheid van het plan te waarborgen. Naast dat bouwplannen worden getoetst op bouwbesluit en bebouwingsvoorschriften wordt dit beeldkwaliteitplan gebruikt bij de welstandtoetsing.***

## 2 Stedenbouwkundig plan

Het gebied tussen Eindhoven en Geldrop is een oud cultuurlandschap met (bolle) akkers, graslanden, houtsingels en loofbossen. In dit landschap ligt het landelijk gehucht Riel met verspreid daaromheen losstaande bebouwing. Langs de bebouwingsrand van Eindhoven is een lijnvormig bos aangeplant dat voor een buffer zorgt tussen de woonwijken van Eindhoven en het aangrenzende landschap.

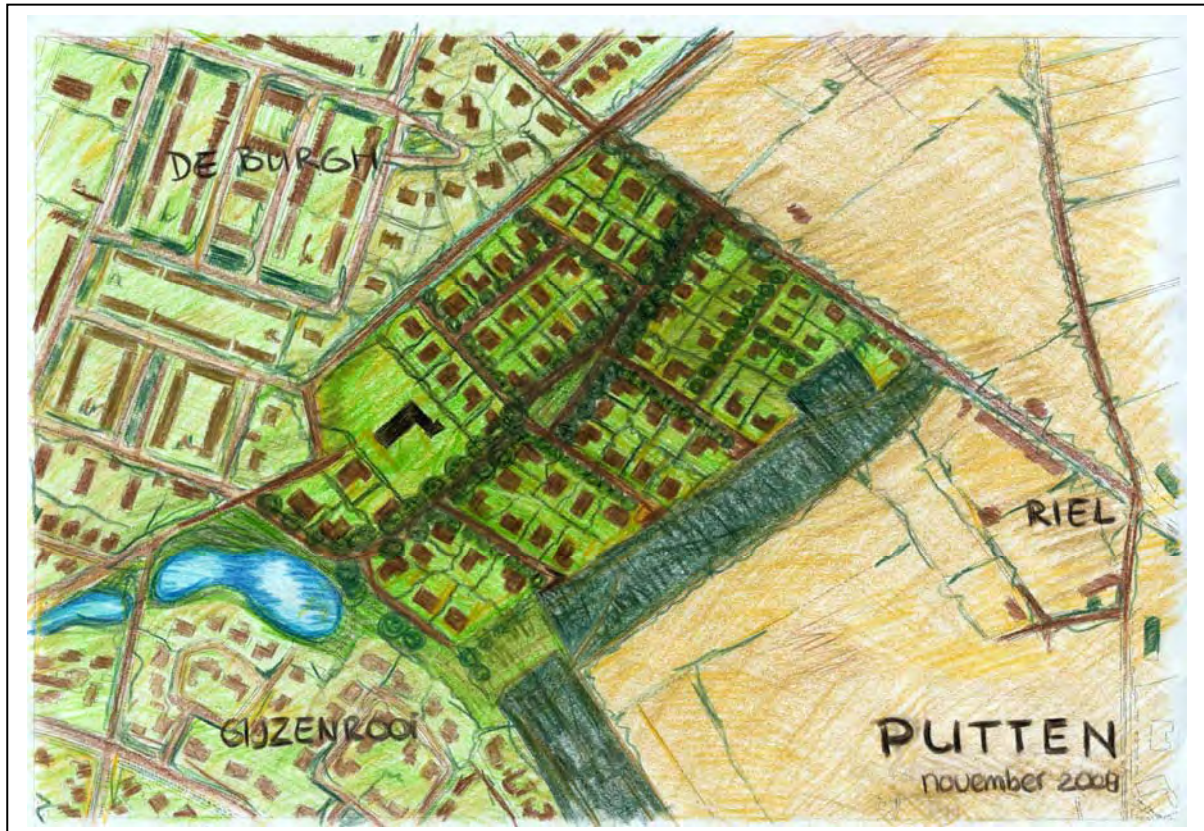
Vanwege de ligging van Putten op de grens van het stedelijk gebied en de aanwezige landschappelijke elementen is gekozen om het nieuwe woongebied een landelijke sfeer te geven. De Puttensedreef begeleidt door bomen en het in te passen pand Puttensedreef 2, de Rielsedijk, de bosstrook aan de oostzijde en de bergingsvijvers vormen de begrenzing van Putten.



*Stedenbouwkundig plan met begrenzing Putten fase 2*

Gezien de duidelijke begrenzing van Putten, de landelijke ligging en het geringe aantal uit te geven kavels is gekozen om Putten een sfeer van een tuindorp te geven. Putten krijgt niet de letterlijke vertaling van de tuindorpen die begin 20<sup>e</sup> eeuw in Nederland zijn gerealiseerd maar een aantal elementen zijn in Putten terug te vinden. Een duidelijke eenheid, zowel in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht, een heldere verkavelingstructuur met ruime kavels en een groene uitstraling.

De drager van het stedenbouwkundig plan is de open ruimte in het midden van Putten en de hoofdroute die centraal door de buurt loopt. De open ruimte fungeert als oriënterend element in de buurt en vangt tevens de verschillende richtingen op zodat de wijk efficiënter verkaveld kan worden.



*Stedenbouwkundige schets plan Putten*

Om de open landelijke sfeer in Putten te krijgen mogen hier alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Om het vrijstaande karakter van de woningen op grote kavels duidelijk naar voren te laten komen zijn in de bebouwingsregels de bebouwingsgrenzen zodanig aangegeven dat de hoofdmassa van de woningen 6 meter van de perceelsgrens ligt. Een donkere strook geeft aan waar de hoofdmassa op het perceel geplaatst mag worden. Om te voorkomen dat aan- en bijgebouwen het vrijstaande karakter van de woningen verstoren is een onbebouwde strook aangegeven (zie plankaart bebouwingsvoorschriften).

De oppervlakte van de uit te geven kavels in Putten variëren van 600m<sup>2</sup> tot 1.400m<sup>2</sup>. De bruto woningdichtheid komt hiermee op ongeveer 10 woningen per hectare.

### 3 Spelregels vormgeving woningen

Om een goede afstemming te krijgen tussen de stedenbouwkundige inrichting en de beoogde architectuur worden in dit beeldkwaliteitplan een aantal spelregels voorgeschreven. Het is niet de bedoeling dat alle woningen identiek aan elkaar zijn maar dat een aantal kenmerkende elementen in de woningontwerpen terugkomt.

Om het landelijk karakter van Putten te versterken dient de architectuur ingetogen te zijn. Dit uit zich in de vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en positionering van de woningen. Op de volgende bladzijden staan voorbeelden van woningen die passen in de sfeer van Putten.

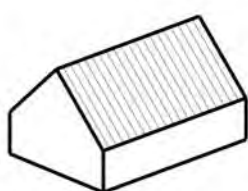
*De commissie ruimtelijke kwaliteit kan aan deze regels voorbij gaan als zij van oordeel is dat er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de spelregels.*

#### **Regels t.a.v. de hoofdmassa**

De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met een kap. Indien dakoverstekken, balkons en andere toevoegingen worden gerealiseerd dienen deze duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

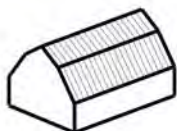
#### *Kapvorm*

Kapvorm is een gelijkbenig zadeldak waarvan de nok evenwijdig dan wel loodrecht in de voorgevelrooilijn staat (voor nokrichting zie vrijstellingsregels). Andere kapvormen worden uitgesloten. De goten dienen bescheiden van afmeting te zijn zonder omtimmeringen.

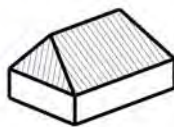


*Dakvorm:  
Gelijkbenig zadeldak*

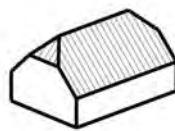
*Maar niet zo !*



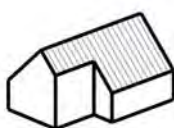
*Mansardekap*



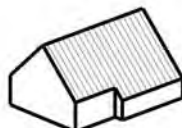
*Schilddak*



*Zadeldak met wolfseinden*

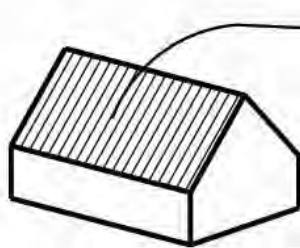


*dakuitsnedes*



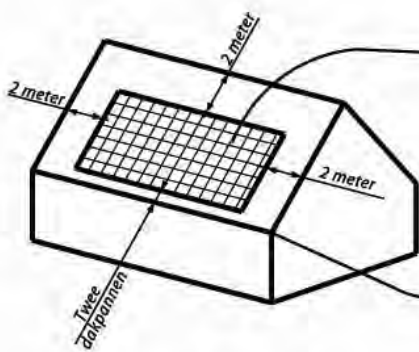
## Dakkapel(len)

Dakkapellen dienen centraal in het dakvlak te liggen en bescheiden van schaal te zijn.



### Dakvlak

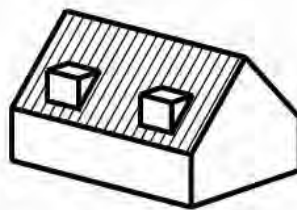
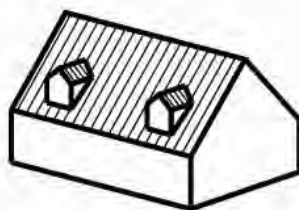
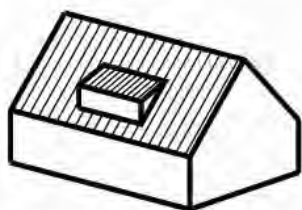
Op maximaal 15% van het dakvlak mag een dakkapel gerealiseerd worden



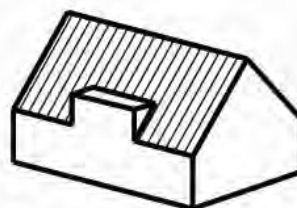
Plaats waar een dakkapel gerealiseerd mag worden

Doorgetrokken gootlijn

## Voorbeelden



Maar niet zo!

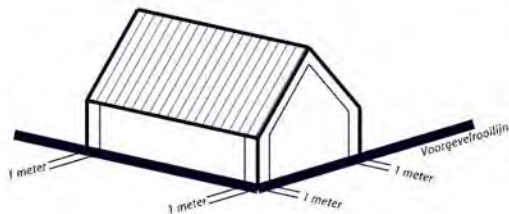


Onderbroken gootlijn



## Erkers

Overschrijding van de bebouwingsgrens met erkers is toegestaan maar deze dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Eventuele erkers mogen niet verder dan 1 meter uit de bebouwingsgrens staan en de maximale breedte is 2,50 meter.

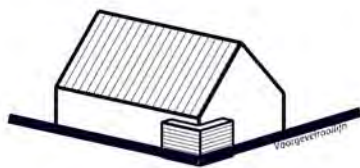


*Erkers 1 meter afstand houden van zijgevel en aangegeven dakrand*

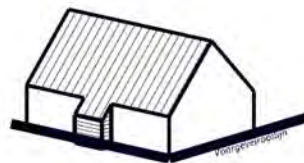
## Voorbeelden



## Maar niet zo!



*Erker op de hoek*

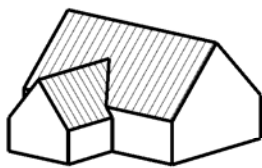


*Erker onderdeel van hoofdmassa en onderbroken gootlijn*

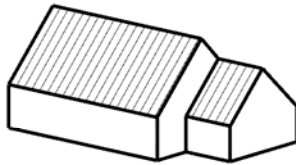
## ***Aan- en bijbouwen***

Aan- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Indien aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd met een kapconstructie dienen deze een gelijkbenig zadeldak te krijgen waarbij zowel de nok als de goot voldoende lager ligt dan de nok en de goot van de hoofdmassa. De nok staat evenwijdig dan wel loodrecht t.o.v. de voorgevelrooilijn (voor nokrichting zie bebouwingsvoorschriften). Aan- en bijgebouwen aan de zijzijde dienen minimaal één meter achter de voorgevel van de hoofdmassa worden gerealiseerd.

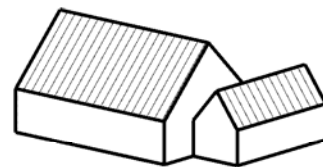
## ***Voorbeelden***



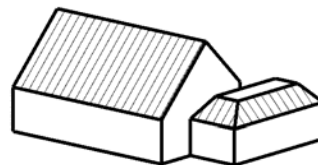
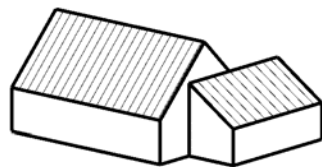
*Aanbouw achterzijde*



*Aanbouw zijzijde*



## ***Maar niet zo!***



*Geen gelijkbenig zadeldak*

## ***Kleur- en materiaalgebruik***

De gevels van de woningen (ook aanbouwen) dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine bakstenen. Het schilderen van metselwerk is niet toegestaan. Heldere kleuren van opgaand gevelwerk zoals wit en geel zijn uitgesloten. De dakbedekking bestaat uit dakpannen (dus geen bitumen, riet of andere materialen) in een kleurenspectrum van grijs naar zwart.

## **Erfafscheidingen**

Voor het realiseren en in stand houden van een landelijke sfeer in Putten dienen erfafscheidingen die buiten de bebouwingsgrens liggen, te worden gerealiseerd middels beplanting. De keuze van een beplantingsoort wordt vrij gelaten. Voorgesteld wordt om zoveel mogelijk van nature voorkomende soorten te gebruiken, zoals bijvoorbeeld een:

- Beuk (*Fagus sylvestris*);
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*);
- Veldesdoorn (*Acer campestre*);
- Klimop (*Hedera helix*, geen andere variëteiten), groenblijvend verweven met gaaswerk;
- Venijnboom (*Taxus baccata*, geen andere variëteiten), groenblijvend;
- Hulst (*Ilex aquifolium*, geen andere variëteiten) groenblijvend.

### *Voorbeelden erfafscheidingen*



## **Toevoegingen en reclame**

Voor toevoegingen zoals schotelantennes, zonnecollectoren e.d. geldt dat deze discreet en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden geplaatst.

Reclame uitingen moeten zich goed verhouden met de architectuur en dienen te passen in de landelijke sfeer van Putten.

*Enkele voorbeelden*





## 4 Openbare Ruimte

Leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte is het landelijke karakter van de directe omgeving van Putten. De sfeer van de bestaande wegen Puttensedreef en Rielsedijk wordt voortgezet in Putten.

Alle wegen in Putten krijgen een verblijfskarakter met een eenvoudige en sobere inrichting. De keuze voor materialen, straatmeubilair en beplanting is hierop afgestemd.

De openbare ruimte in Putten kan onderverdeeld worden in een open ruimte, een centrale route en de woonstraten.

### ***De open ruimte***

In het hart van Putten ligt een open ruimte. Deze ligt aan de centrale route en wordt fysiek begrensd door eikenbomen en woonbebouwing. De open ruimte krijgt een “pleinfunctie” waar buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden. De inrichting van de open ruimte wordt hierop afgestemd. Het sierend element in de open ruimte kan een kunstwerk en/of spelelement zijn.

### *Voorbeelden inrichting centrale ruimte*



### ***De centrale route***

De centrale route loopt van de Rielsedijk naar de Puttensedreef. Door het brede straatprofiel onderscheidt de centrale route zich van de smallere woonstraten.

Toegepaste materialen, straatmeubilair en beplanting is als volgt:

*Rijbaan: gebakken materiaal, bruin keiformaat;*

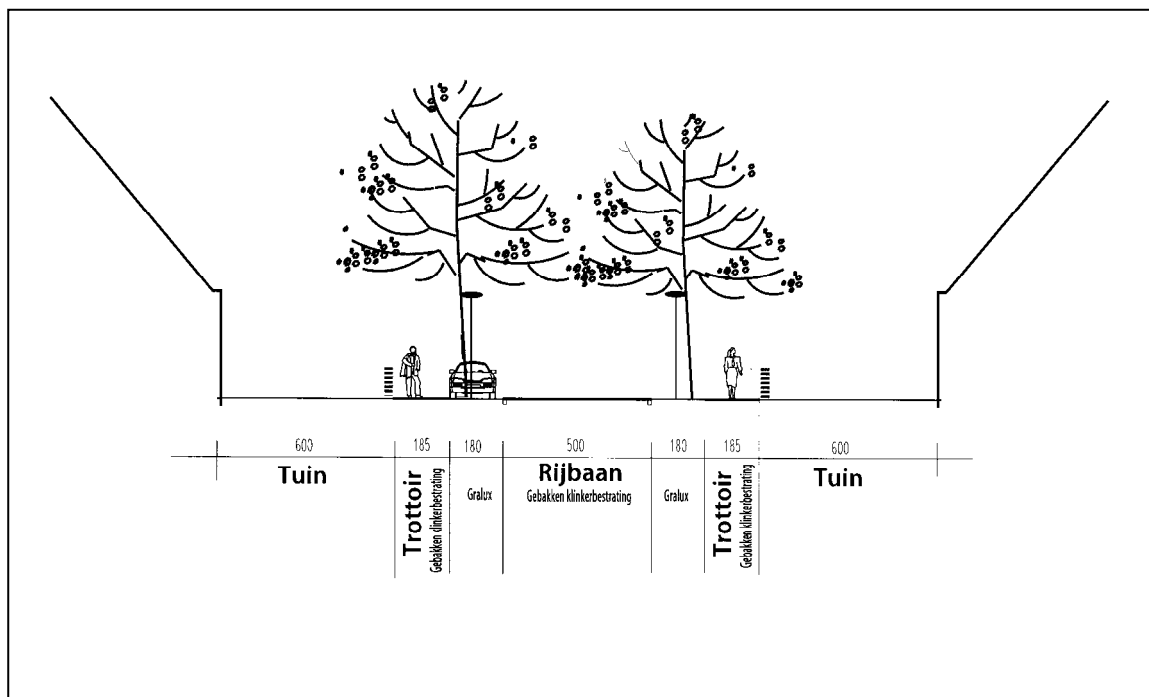
*Trottoir: gebakken materiaal, bruin waalformaat;*

*Boomstrook: gralux met eikenbomen (Quercus Robur);*

*Lichtmasten: tweezijdig geplaatst, standaard HPS 100 cityzen;*

*Paaltjes: donkere houten paaltjes;*

### Profiel centrale route



### Voorbeelden inrichting centrale route



### Woonstraten

Bijna alle woonstraten komen uit op de centrale route en bestaan uit een rijbaan met aan beide zijde een loop en/of parkeerstrook.

Toegepaste materialen, straatmeubilair en beplanting is als volgt:

*Rijbaan: gebakken materiaal, bruin keiformaat;*

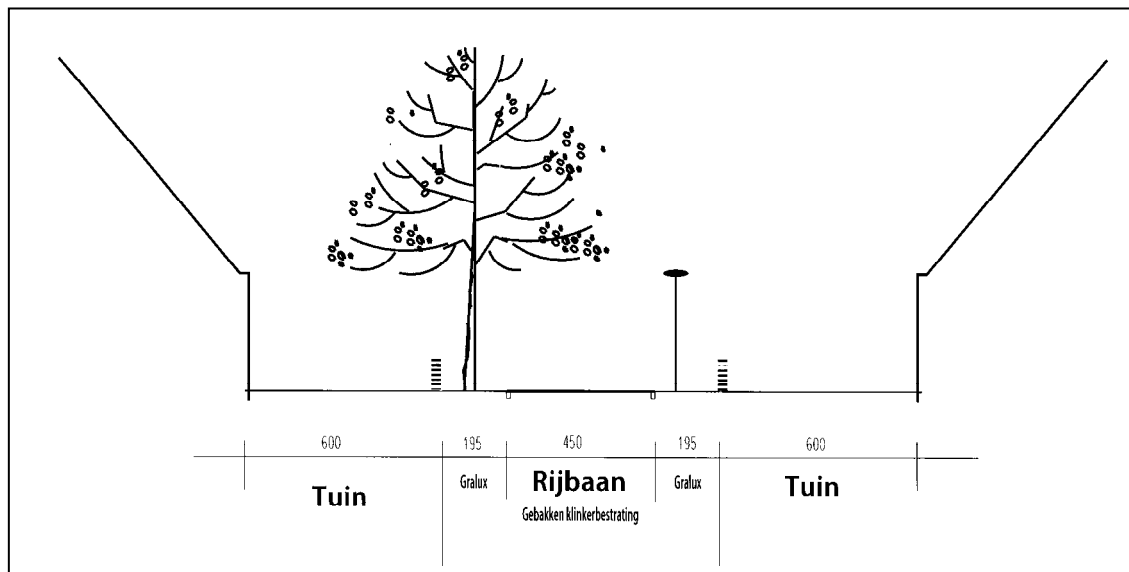
*Loop/parkeerstrook: gralux;*

*Beplanting: Veldesdoorn (Acer Campestre);*

*Lichtmasten: eenzijdig geplaatst, standaard HPS 100 cityzen;*

*Paaltjes: donkere houten paaltjes;*

## Profiel woonstraat



## Voorbeeld inrichting woonstraat



## Parkeren

Om het parkeren zo veel mogelijk van de straat te houden is er bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden dat twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Parkeren in de openbare ruimte dient plaats te vinden op de halfverharde stroken naast de rijbaan.



# Handreiking Tuin- en erfafscheidingen

Gemeente Eindhoven januari 2011

## Tuin- of erfafscheidingen in Putten

Het uiterlijk van tuin- of erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte is sterk bepalend voor de sfeer en beeld van een woonbuurt. De ambitie van Putten is het maken van een woonbuurt met een landelijke en groene uitstraling. Om dit te bereiken is het belangrijk dat de tuin- of erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte gerealiseerd worden middels beplanting. Gemetselde en houten tuin- of erfafscheidingen doen afbreuk aan de landelijke en groene sfeer in Putten en zijn niet wenselijk.

De keuze van een beplantingsoort wordt vrijgelaten. Voorgesteld wordt om zoveel mogelijk van nature voorkomende soorten te gebruiken, zoals bijvoorbeeld:

- Beuk (*Fagus sylvestris*);
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*);
- Veldesdoorn (*Acer campestre*);
- Klimop (*Hedera helix*, geen andere variëteiten), groenblijvend verweven met gaaswerk;
- Venijnboom (*Taxus baccata*, geen andere variëteiten), groenblijvend;
- Hulst (*Ilex aquifolium*, geen andere variëteiten), groenblijvend;
- Meidoorn (*Crataegus monogyna*);
- Liguster (*Ligustrum ovalifolium*).

### Het realiseren van tuin- of erfafscheidingen buiten de bebouwingsgrenzen

Buiten de bebouwingsgrenzen (deze zijn te vinden op de bestemmingsplankaart) mogen tuin- of erfafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter. Tot 1 meter hoogte zijn tuin- of erfafscheidingen vergunningsvrij. Om een landelijke en groene uitstraling in Putten te krijgen is het zeer wenselijk om een beplante tuin- of erfafscheiding toe te passen. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van gaaswerk met daarin verweven groenblijvende beplanting (bijvoorbeeld klimop, *Hedera helix*).



*Groene tuin- of erfafscheidingen zijn sterk bepalend voor het straatbeeld, zoals hier in buurt Schuttersbos in Eindhoven.*

Tuin- of erfafscheidingen buiten de bebouwingsgrenzen die hoger zijn dan 1 meter zijn strijdig met het bestemmingsplan. Gemeente is bereid onder bepaalde voorwaarden ontheffing te verlenen. De tuin- of erfafscheidingen worden gerealiseerd in de vorm van een gaaswerk met daarin verweven groenblijvende beplanting (bijvoorbeeld klimop, *Hedera helix*) en de hoogte van de tuin- of erfafscheidingen is maximaal 2 meter. Voor tuin- of erfafscheidingen buiten de bebouwingsgrenzen, hoger dan 1 meter, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Tuin- of erfafscheidingen binnen de bebouwingsgrenzen zijn vergunningsvrij tot een hoogte van 2 meter. Het is wenselijk om ook deze middels beplanting of gaaswerk met daarin verweven groenblijvende beplanting (bijvoorbeeld klimop, *Hedera helix*) uit te voeren.