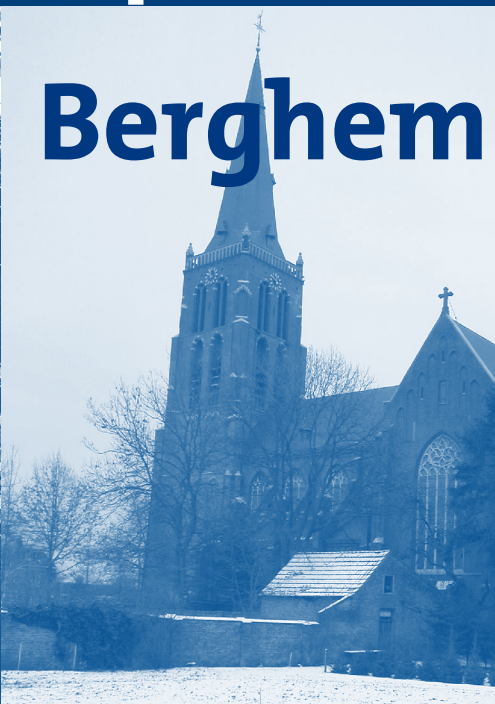


Beeldkwaliteitsplan



Berghem Centrum

Augustus 2007

Colofon

Dit is een uitgave opgesteld door de gemeente Oss in samenwerking met Buro Kruit, tuin- en landschapsarchitectuur.

Oss, augustus 2007



BUROKRUIT
TUIN- & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Beeldkwaliteitsplan Berghem Centrum

Augustus 2007



Inhoudsopgave

1 Inleiding	7	5 Programma	61
1.1 aanleiding	7	5.1 Algemeen	61
1.2 doel	8	5.2 Winkels	62
1.3 leeswijzer	9	5.3 Horeca	63
		5.4 Medische en maatschappelijke voorzieningen	64
2 Visie	11	5.5 Kerk en Berchplaets	65
2.1 Analyses	11	5.6 Wonen	66
2.2 Stedebouwkundig raamwerk	14		
2.3 Vastgestelde visie Berghem Centrum	15		
3 Beeldconcept	19	6 Procedure	69
3.1 Twee pleinen, twee sferen	19	6.1 Beeldkwaliteit Berghem centrum	69
3.2 Herkenbaar centrum	21	6.2 Relatie met nieuw bestemmingsplan	69
3.3 Berghems centrum	25	6.3 Toetsing	70
3.4 Berghemse tuinen	34		
4 Stedebouwkundig plan	39	Bijlage:	
4.1 Winkelwand	40	Spelregels en inrichtingsprincipes	
4.2 Berchplein en Bergse veld	42		
4.3 Klooster	48		
4.4 Pastoor van Teteringenstraat/ St. Willibrordersstraat	50		
4.5 Kerkplein en tuin	52		
4.6 Ontsluiting	54		
4.7 Parkeren	55		
4.8 Groen en water	57		
4.9 Evenementen en markt	58		



Fig 1.1 Luchtfoto Berghem

Inleiding

1.1 Aanleiding

In het dorpsplan Berghem (2003) hebben de inwoners van Berghem aangegeven dat het centrum één van de belangrijkste zaken is die aangepakt moet worden. Het ontbreekt aan een gezellig centrumgebied waar men elkaar kan ontmoeten. Het centrum bestaat uit een onsamenhangend geheel van voorzieningen, verspreid over de gehele kern. Men vreest dat de bewoners van Piekenhoef (grote uitbreidingslocatie ten zuiden van Berghem) bij gebrek aan kwaliteit van het centrum zich op Oss gaan oriënteren en de betrokkenheid bij Berghem verliezen.

In 2005 is een visie ontwikkeld op het centrumgebied. Deze is besproken met de inwoners van Berghem en tal van belanghebbenden, zoals de ondernemersvereniging, eigenaren in het gebied, vertegenwoordigers van de parochie, betrokkenen bij de carnavalsoptocht etc. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen is de visie aangepast. Het aantal parkeerplaatsen is toegenomen en de openbare ruimte bij de Berchplaets (omgeving Berchplein) is groter geworden zodat evenementen zoals de carnavalsoptocht op een goede wijze kunnen plaatsvinden in het centrum van Berghem. Op 23 februari 2006 is de visie vastgesteld door de Raad.

1.2 Doel

Het doel is te komen tot een aantrekkelijk en aangenaam centrum met voldoende voorzieningen, een gezellige ontmoetingsplaats en een levendig dorpshart.

In de visie is de gewenste richting aangegeven waarin het centrum zich kan ontwikkelen evenals het beoogde hoge ambitieniveau. De volgende stap in het proces om te komen tot een aantrekkelijk centrum voor Berghem is het beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten van de visie verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en wordt concreet ingegaan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de kwalitatieve uitgangspunten voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld om richting te geven aan de ontwikkeling van Berghem centrum. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de randvoorwaarden, het ambitieniveau en geeft kaders voor ontwikkeling, zowel ruimtelijk/functioneel (massa, hoogte, functie etc) als kwalitatief (gewenste architectuur, sfeer). Het plan dient ter inspiratie en als stimulans voor eigenaren en opdrachtgevers in het centrum. Bouwplannen worden getoetst aan zowel dit beeldkwaliteitplan als aan het Bestemmingsplan Berghem-Centrum

Dit beeldkwaliteitplan gaat niet uit van een te realiseren eindbeeld. Er is geen einddatum waarop het centrum gereed is. De ontwikkeling van het centrum is een organisch proces dat in beweging blijft. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld om kwalitatieve en kwantitatieve sturing te geven aan ruimtelijke processen.



Fig 1.2 Berghem Centrum 2006

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden aanleiding en doel beschreven van het beeldkwaliteitplan. Dit plan is een nadere uitwerking van de visie Bergthem Centrum (vastgesteld door de Raad op 23 februari 2006) waarvan de hoofdlijnen zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Het beeldconcept dat aan het beeldkwaliteitplan ten grondslag ligt wordt beschreven in hoofdstuk 3. Het stedenbouwkundig plan voor de verschillende deelgebieden komt in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 worden de functionele aspecten beschreven, het programma. In de bijlage spelregels en inrichtingsprincipes Deelgebieden is per deelgebied beschreven welke regels en principes van toepassing zijn. In feite is dit al een samenvatting van al hetgeen in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Bergthem-Centrum verwoord is. De bijlage gaat tevens in op de procedurele aspecten van het beeldkwaliteitplan.



Fig 1.3 Ligging Bergthem Centrum

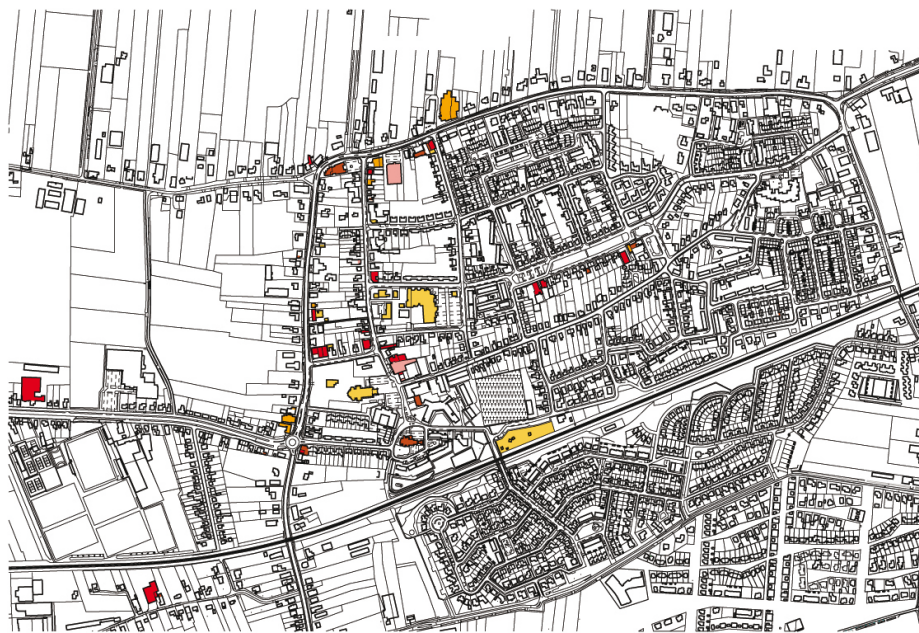


Fig 2.1 Verspreid liggende functies

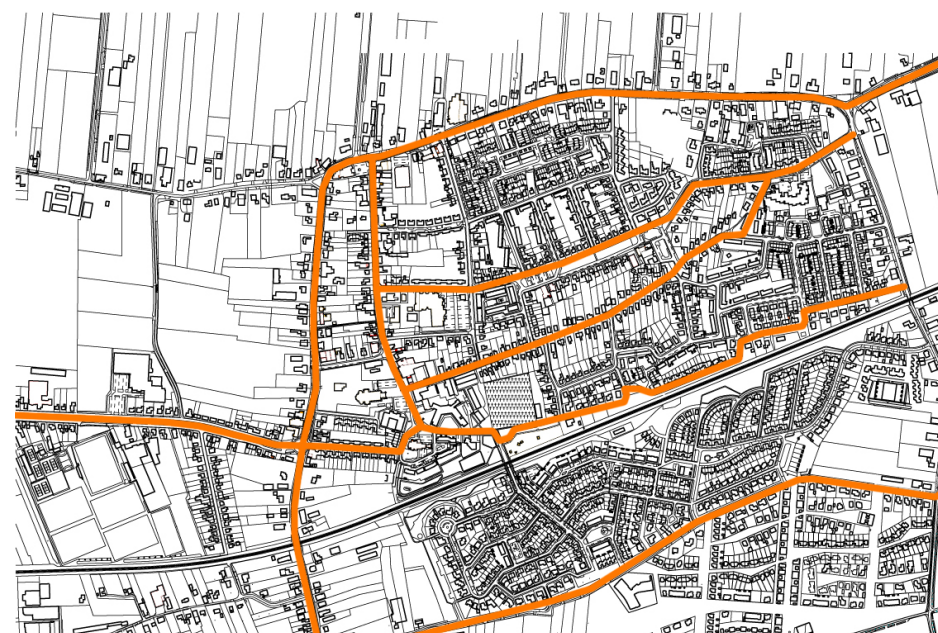


Fig 2.2 Structuur van lange lijnen in Berghem

Visie

2.1 Analyses

In de visie wordt ingegaan op de ruimtelijk en functionele analyse van de huidige situatie. In het kort worden hier een paar aspecten weergegeven die van belang zijn.

Berghem heeft niet zoals veel andere kernen een radiale structuur met de kerk als centraal middelpunt, maar is opgebouwd uit lange lijnen.

De centrumfuncties zijn niet geconcentreerd maar liggen verspreid over de kern. Het ontbreekt aan een eenduidige plaats voor ontmoeting.



2

Kansen

Uit de analyse blijkt dat er een aantal interessante kansen en kwaliteiten aanwezig is in het centrum. De grote groene ruimte achter de kerk heeft potentie als Kerktuin, een groene ontmoetingsplek in het centrum. In het centrumgebied is waardevolle historische bebouwing aanwezig zoals de boerderij (Rijksmonument), kerk, pastorie en het klooster (gemeentelijke monumenten) en de St. Jozefschool (mengeling van Nieuwe Zakelijkheid en Delftse school).

De kerk is zichtbaar vanuit de wijde omgeving en heeft een belangrijke oriëntatiefunctie. De kerktoren markeert het centrum.

Een heel andere kwaliteit van Berghem is het aantal en soort evenementen en activiteiten die plaatsvinden in het centrum zoals de bekende verlichte carnavalsoptocht, de kermis, de markt etc.



Fig 2.3 Collage van kwaliteiten van Berghem

Bedreigingen

In het huidige centrum zijn ook knelpunten, die opgelost moeten worden om te komen tot een aangenaam centrum waar men elkaar kan ontmoeten. Er is sprake van een onsamenhangende ruimtelijke structuur. Grote, lege openbare ruimtes die weglopen en onbegrensd zijn. Er zijn geen intieme ruimtes. Een grote ingreep in de historische ruimtelijke structuur, de wederopbouw van de kerk aan de andere zijde van de toren na een brand eind 1800, is tot op de dag van vandaag voelbaar. Nog steeds is de ruimtelijke structuur ter plaatse onevenwichtig.

Het bebouwingsbeeld is eveneens onsamenhangend. Er zijn allerlei soorten stijlen, kleuren en vormen te vinden in het centrum die tezamen een druk en onrustig beeld opleveren. Ook de openbare ruimte is onsamenhangend door de toepassing van allerlei muurtjes, paaltjes, stoepjes, nutskasten, en geparkeerde auto's op de mooiste plekken.

Ter hoogte van de drukste centrumfunctie, de AH, is de openbare ruimte op zijn smalst. Het is niet duidelijk waar het centrum begint en waar het ophoudt. Dit alles zorgt ervoor dat het centrum van Berghem niet als een eenheid herkenbaar is.



Fig 2.4 Collage van knelpunten en bedreigingen van Berghem

2.2 Stedebouwkundig raamwerk

De analyses hebben geleid tot het volgende stedebouwkundige raamwerk waarbij niet alleen gekeken is naar de bebouwde omgeving maar ook naar de openbare ruimte. Zeker in een centrumgebied hebben beide een nauwe samenhang. De eerste keus die gemaakt is in de visie is om het centrum te concentreren. Het zwaartepunt van het centrumgebied ligt langs de St. Willibrordusstraat tussen de Kapelaan Kitslaarstraat en de Kloosterstraat en langs de Pastoor van Teteringstraat. Belangrijk kenmerk bij deze ligging van het zwaartepunt van het centrum is de aanwezigheid van een grote groene ruimte bij de kerk (de tuin van de pastorie) die unieke kansen biedt voor een bijzonder centrum. Een ander belangrijk kenmerk is dat het centrum zich langs een lijn uitstrekt en niet in één pit concentreert. De lijnstructuur is kenmerkend voor Berghem, daarom is ervoor gekozen om ook het centrum langs een lijn, de St. Willibrordusstraat, te ontwikkelen.

Het centrumgebied bestaat uit twee pleinen die verbonden worden door de winkelwand. Het gebied wordt ruimtelijk-functioneel opgespannen door drie hoekpunten (kerk, bebouwing bij klooster en berchplein) en een winkelwand.



Fig 2.5 Zwaartepunt centrum



Fig 2.6 Stedebouwkundig raamwerk

De openbare ruimte is complementair aan de bebouwde ruimte en ondersteunt de ruimtelijke structuur. Hieronder vallen de St. Willibrordusstraat, die de ruggegraat van het centrum vormt en de twee pleinen verbindt, maar ook de Pastoor van Teteringstraat, de kerktuin en de randen van de kerktuin. Het hele centrum wordt als één herkenbare verblijfsruimte ingericht.

2.3 Vastgestelde visie Berghem Centrum

Dit alles heeft geresulteerd in een visie voor het centrum van Berghem. De visie is mede tot stand gekomen door inspraak van de dorpsraad, diverse belangengroeperingen en de inwoners van Berghem. Met name parkeren en ruimte voor evenementen zijn belangrijke onderwerpen voor het centrum. Deze hebben dan ook geleid tot een aanpassing van de visie. Deze visie is vastgesteld door de Raad op 23 februari 2006.

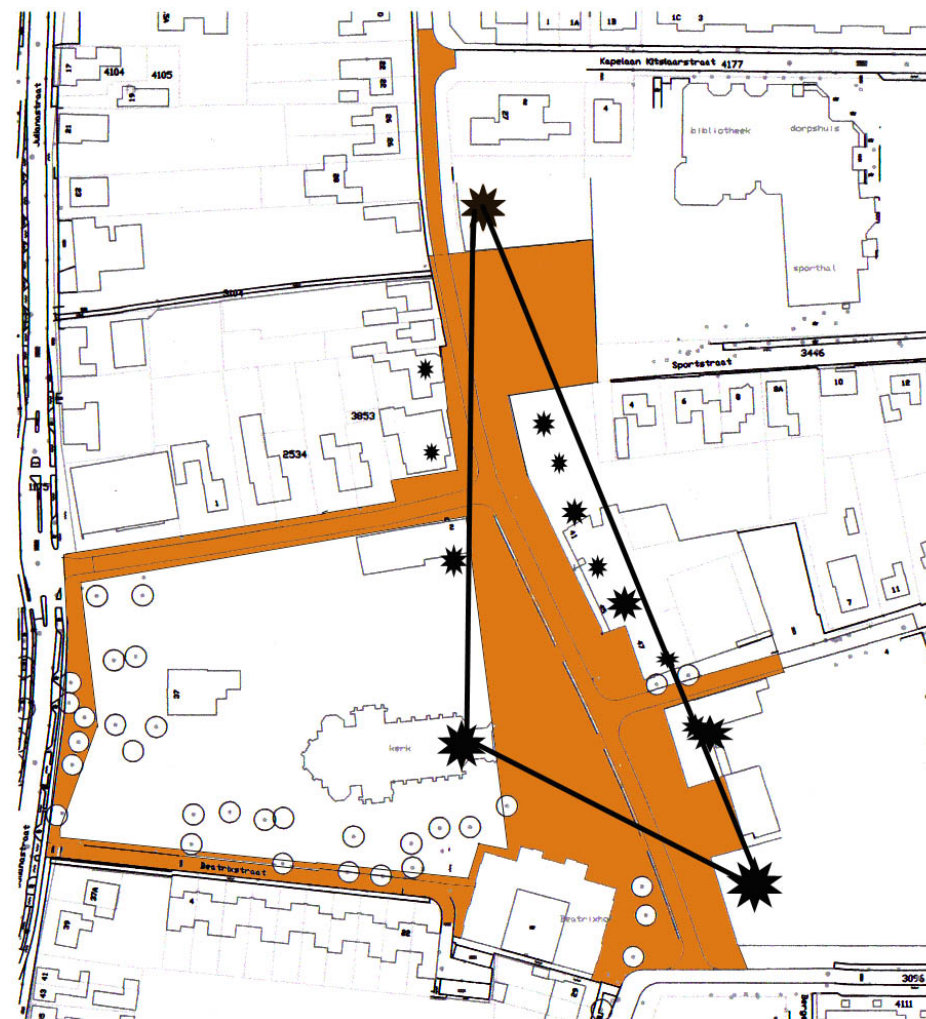


Fig 2.7 Raamwerk openbare ruimte

Belangrijkste kenmerken uit de visie zijn:

- Aangenaam centrum door ruimtes intiemer te maken en te begrenzen.
- Functioneel centrum, door concentratie centrumfuncties (met name in winkelwand langs de St. Willibrordusstraat en op het Berchplein), door voldoende parkeren verspreid over het centrum en op korte afstand van de verschillende voorzieningen.
- Centrum waar je elkaar kunt ontmoeten door realisatie van bijzondere functies in het centrum, bijvoorbeeld de Berchplaets die verplaatst wordt naar het centrum. Maar ook de nieuwe Wilberthof speelt een rol in het centrum, een woonzorgcomplex dat meer biedt dan alleen zorg en tevens bij kan dragen in de centrumvoorzieningen. Deze voorzieningen worden gehuisvest in de St. Jozefschool en het Klooster, die gehandhaafd worden.
- Centrum waar je elkaar kunt ontmoeten door een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, bijvoorbeeld op het autovrije Kerkplein en op het meer functionele Berchplein maar ook in de kerktuin en kloostertuin of bij de winkels. Een openbare ruimte waar voldoende ruimte is voor de verschillende evenementen
- Meer georiënteerd wordt op het centrum door het te verplaatsen naar een nieuw plein aan de St. Willibrordusstraat

2.8 Vastgestelde Visie
Berghem Centrum

Beeldkwaliteitsplan Berghem Centrum



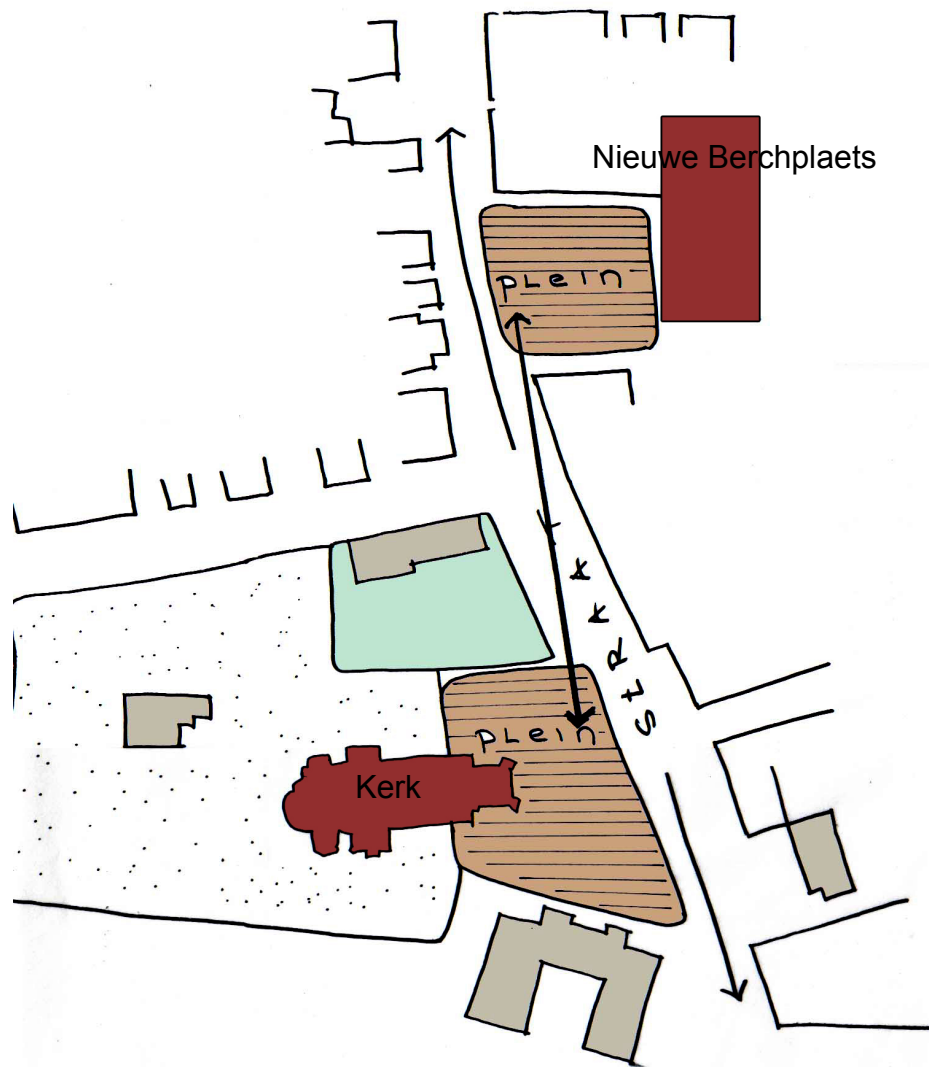


Fig 3.1 Twee pleinen, twee bijzondere gebouwen

Beeldconcept

Aan de hand van de volgende vier hoofdthema's is de visie verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan:

- twee pleinen, twee sferen
- herkenbaar centrum
- berghems centrum
- berghemse tuinen

3.1 Twee pleinen, twee sferen

In de visie voor het centrum van Berghem zijn twee pleinen voorzien, het Kerkplein en het Berchplein. Bij elk plein hoort een bijzonder gebouw, zowel in architectonisch als in functioneel opzicht. De kerk draagt het Kerkplein en de Berchplaets het Berchplein. Beide gebouwen spelen een belangrijke rol in het maatschappelijk leven van Berghem. De twee pleinen hebben elk hun eigen sfeer om de verschillen in functies van pleinen en gebouwen ruimtelijk tot uiting te laten komen. Twee verschillende sferen levert een grotere rijkdom op dan één dezelfde sfeer voor twee pleinen.

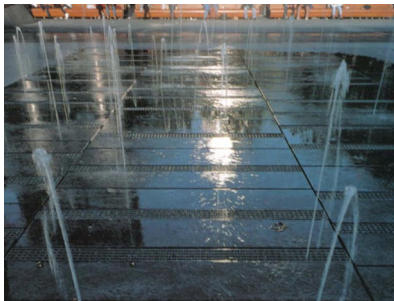
3

Kerkplein

Het Kerkplein kenmerkt zich in eerste instantie natuurlijk door de aanwezigheid van de imposante kerk en het monumentale karakter van een aantal omringende gebouwen. Het nieuw in te richten Kerkplein krijgt een ingetogen en historisch karakter en geeft letterlijk ruimte aan de Kerk door het plein voor een groot gedeelte autovrij te maken. Deze ingetogen en historische sfeer past het beste bij de uitstraling van de aangrenzende historische bebouwing en bij de aard van de functies die deze gebouwen hebben (kerk, woonzorgcomplex).

Het Kerkplein moet een verblijfsplein worden waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Er komen bankjes op het plein, specifieke verlichtingselementen en er is ruimte voor een waterkunstwerk. Aan de randen van het plein wordt geparkeerd.

Fig 3.2 Sfeerbeelden Kerkplein



Berchplein

In tegenstelling tot het Kerkplein is het Berchplein een volledig nieuw plein. De nieuw te bouwen Berchplaets, het dorps huis, is het belangrijkste gebouw aan het plein. Rondom dit plein bevinden zich verder nog winkels en andere centrumvoorzieningen. Op dit plein kom je om te parkeren en de winkels, voorzieningen en Berchplaets te bezoeken. Verder worden er jaarlijks verscheidene evenementen vanaf dit plein georganiseerd. Het karakter van het plein is functioneel maar wordt vormgegeven met een krachtige en eigentijdse inrichting; de ruimte moet ook zonder auto's interessant zijn. Het Berchplein is een ingreep van deze tijd in de ruimtelijke structuur van Berghem en dat mag gezien worden aan de eigentijdse architectuur en vormgeving.

Fig 3.3 Sfeerbeelden Berchplein



3.2 Herkenbaar centrum

Het centrumgebied van Berghem is op dit moment niet herkenbaar als zodanig. In het beeldkwaliteitplan wordt gestreefd naar een herkenbaar centrum dat zich onderscheidt ten opzichte van de overige bebouwing in Berghem. Dit onderscheid uit zich zowel functioneel als ruimtelijk.

De herkenbaarheid van het centrum wordt allereerst aangegeven door drie zwaartepunten, bijzondere gebouwen en hoekpunten van gebouwen die het centrum markeren. Daarbij vormt de kerktoren het meest markante punt. Vanuit de verre omgeving is helder waar het centrum is, namelijk bij de kerk. De andere twee hoekpunten (hoek woonzorgcentrum en hoek bebouwing Berchplein) spelen een rol bij de oriëntatie in het centrum.



Fig 3.4 De kerktoren is het oriëntatiepunt van Berghem



Fig 3.5 Oriëntatie op Centrum

Bebouwing

Het centrumgebied onderscheidt zich functioneel ten opzichte van de andere gebieden door de aanwezigheid van winkels en voorzieningen op de begane grond en woningen daarboven.

Ruimtelijk zal het centrumgebied zich op een aantal punten onderscheiden:

- Er is eenheid in de bebouwing in het centrum. De bebouwing is op elkaar afgestemd qua architectuur, materiaalkeuze en kleur.
- De bebouwing staat dicht op elkaar. Op de begane grond is er zoveel mogelijk een aanéengesloten bebouwing.
- De bebouwing in het centrum is iets hoger namelijk 2 tot 2,5 bouwlaag met kap, de omringende bebouwing net buiten het centrum is iets lager namelijk 1,5 tot 2 bouwlaag met kap.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte; er zijn geen voortuinen.



Fig 3.6 Voorbeeld bebouwing in het centrum



Fig 3.7 Voorbeeld bebouwing buiten het centrum

Openbare Ruimte

Ook in de openbare ruimte is het onderscheid zichtbaar om de herkenbaarheid van het centrum te vergroten. De vier toegangen naar het centrum zijn duidelijk gemarkeerd in de openbare ruimte doordat de inrichting van de buitenruimte verandert van een verkeersruimte naar een verblijfsruimte. Het gehele centrumgebied wordt als winkelerf ingericht. De inrichting van dit winkelerf is niet alleen gericht op bereikbaarheid en toegankelijkheid maar juist ook op de verblijfskwaliteit. De sfeer van de inrichting van de openbare ruimte van het centrum van Berghem is tijdloos en karaktervol. Het nieuwe centrum voegt zich moeiteloos in het bestaande Berghem maar voegt er iets extra's en herkenbaars aan toe. Een karaktervolle herinrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan een herkenbaar en sfeervol centrum. Hierbij wordt uitgegaan van een nieuwe bestrating van rood/bruine Hollandse gebakken klinkers met bijzondere details in hardsteen. De bestrating wordt zoveel mogelijk op één niveau gelegd waardoor een optimaal multifunctioneel gebruik van de ruimte mogelijk is. Het straatmeubilair is kenmerkend voor Berghem centrum maar heeft een tijdloze en stijlvolle uitstraling. Het winkelerf wordt ingericht als 30 km gebied. De parkeerdichtheid in het centrum is groter en heeft een vormgeving die daarbij past. In het centrumgebied wordt er overwegend haaks geparkeerd.



Fig 3.8 Herkenbaar centrumgebied

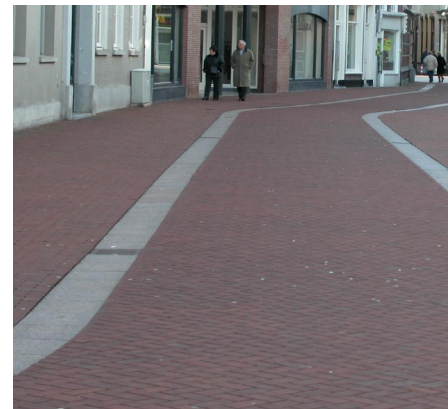


Fig 3.9 Sfeerbeelden inrichting centrumgebied

De ontmoetingsfunctie van het centrum wordt vormgegeven door de introductie van twee pleinen en wordt uitgebreid door drie (semi) openbare tuinen namelijk de Kerktuin, de Kloostertuin en het Bergse veld. Deze pleinen en tuinen zijn specifiek voor het centrum van Berghem en vergroten daardoor de herkenbaarheid van het centrum.

Fig 3.10 Twee pleinen

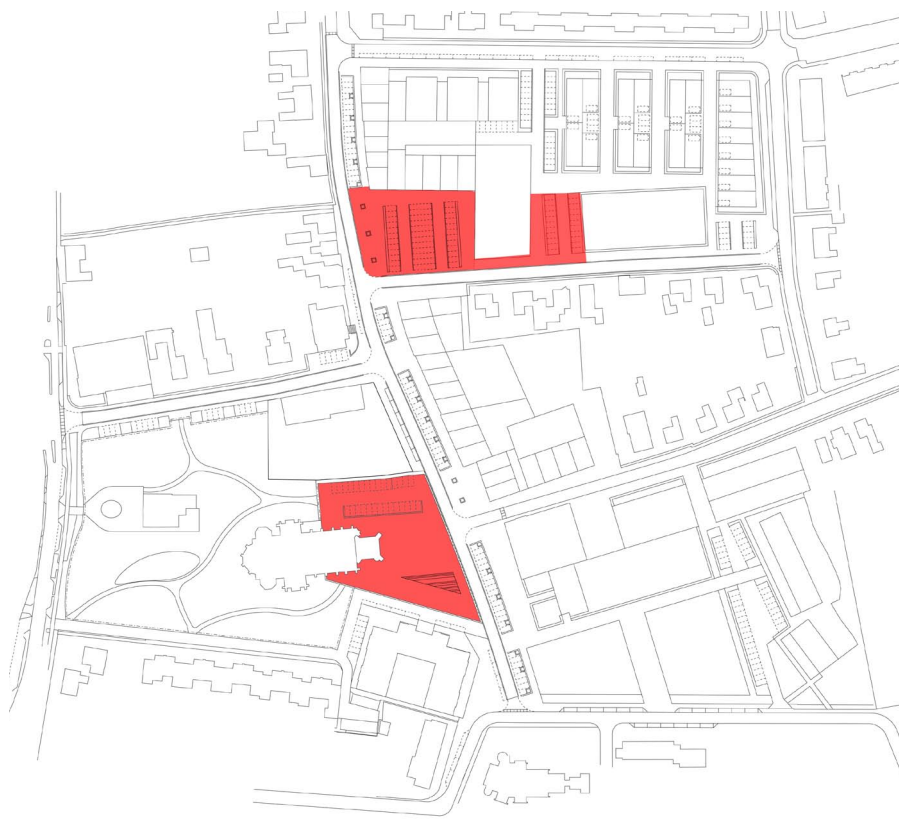


Fig 3.11 Drie tuinen



3.3 Berghems centrum

Berghemse structuur

Uitgangspunt voor alle ontwikkelingen in het centrum van Berghem is dat er voortgeborduurd wordt op de karakteristieken van Berghem. In de visie is reeds gekozen voor een centrumontwikkeling langs een lijn (St. Willibrordusstraat) zodat wordt aangesloten bij de kenmerkende hoofdstructuur van lange lijnen in Berghem.

De Kapelaan Kitslaarstraat en de Molenweg behoren eveneens tot deze hoofdstructuur van lange lijnen. Deze wegen komen uit in het centrumgebied.

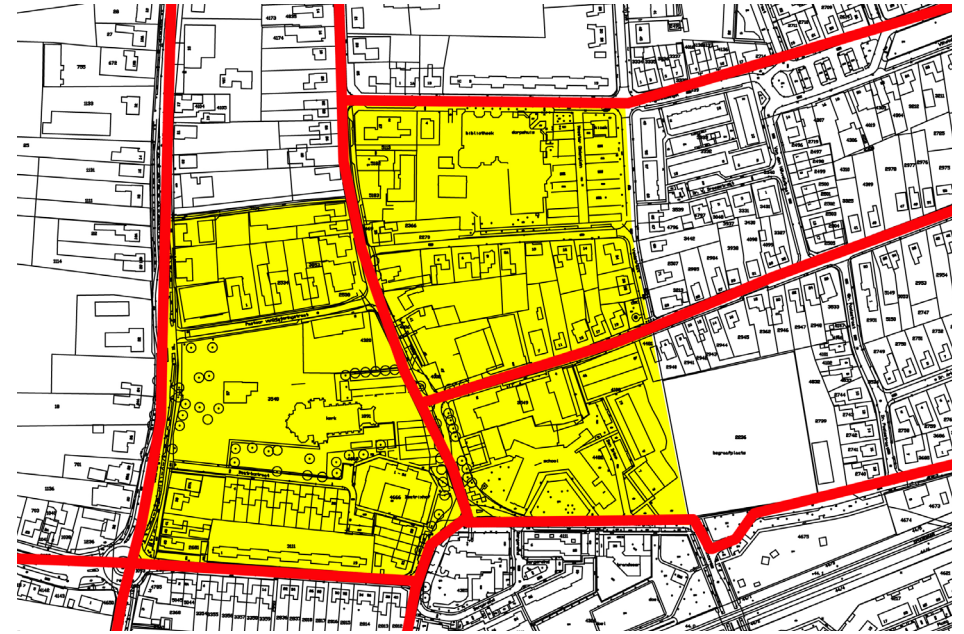


Fig 3.12 Lange lijnen in het centrumgebied

Berghemse structuur:

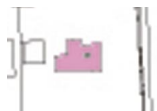
- *Bebouwing aan lange lijnen situeren en hierop oriënteren*

Berghemse maat en schaal

De afmetingen van nieuw te realiseren gebouwen zullen zich moeten verhouden tot de Berghemse schaal. In het centrumgebied van Berghem komen drie typen bebouwing voor met ieder een eigen schaal en functie. Het kleinste element is de woning met een breedte van zo'n 6-8 meter en een relatief geringe diepte. De woning heeft een voortuin en staat zo op enige afstand van de openbare ruimte.

De langgevelboerderij is een groter schaalement van zo'n 35 meter breedte bij een diepte van zo'n 10 meter. De langgevel grenst direct aan de openbare ruimte. In de gevelopbouw is echter een onderverdeling te zien in kleinere eenheden die aansluiten bij de afmetingen van een woonhuis. In een boerderij wordt van oudsher een woon- en werkfunctie gecombineerd. Van oorsprong was dat natuurlijk een agrarische functie, tegenwoordig zijn er vaak combinaties met bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven.

Het grootste schaalement in Berghem wordt gevormd door de complexen. Deze vallen op door hun naar verhouding grote afmetingen en ze vervullen een publieke functie. De Kerk is een goed voorbeeld hiervan, evenals de Berchplaets. De St. Jozefschool, het Klooster en de Wilberthof maken onderdeel uit van een complex van gebouwen die tezamen een geheel vormen, namelijk het woonzorgcomplex.



6-8 meter



ongeveer 35 meter



>35 meter



Fig 3.13 Berghemse schaal

Door bij nieuwe ontwikkelingen uit te gaan van de Berghemse parcellering, wordt het gewenste kleinschalige karakter van het centrum gewaarborgd. Bij ontwikkelingen in het centrum zal als volgt rekening gehouden worden met deze opbouw van schaalementen:

De ontwikkeling van het deelgebied Klooster (Wilberthof, St. Jozefschool, Klooster) zal moeten bestaan uit een samenstel van kleinere complexen die gezamenlijk een eenheid vormen. De afmetingen van de nieuw te realiseren complexen (Wilberthof) op deze locatie staan in verhouding met de afmetingen van de school en het klooster. De complexen hebben een robuuste uitstraling. Van belang is om de totale afmetingen en omvang van het complex tot hun recht te laten komen en de massa van het complex niet teveel te versnipperen.

In het deelgebied van de winkelwand wordt uitgegaan van een onderverdeling in kleinere schaalementen waarbij de afmetingen van de langgevelboerderij opnieuw worden geïnterpreteerd. Hierbij is de gevelmaat (breedte) van belang en de onderverdeling van de gevel in kleinere bouwdelen, de maat van het woonhuis. De bebouwing wordt dus opgebouwd uit meerdere eenheden van zo'n 6-8 meter gevelbreedte naast elkaar waarbij de eenheden van elkaar verschillen maar tegelijkertijd een eenheid vormen en de totale lengte niet meer bedraagt dan de lengte van een langgevelboerderij. In de langgevelboerderij zijn wonen en werken horizontaal gescheiden, in het centrum worden deze functies juist verticaal gescheiden om te zorgen voor voldoende levendigheid op het niveau van de straat. De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte.

Voor de bebouwing aan het Berchplein en de St. Willibrordusstraat wordt eveneens uitgegaan van de afmetingen van de langgevelboerderij. Een uitzondering vormt de Berchplaets, die tot de grote complexen hoort.

De nieuwe bebouwing aan de Kapelaan Kitslaarstraat en op het Bergse Veld hoort qua maatvoering bij het type woonhuis (6-8m breed). Er is sprake van beperkte schakeling van eenheden (bijvoorbeeld twee eenheden als verwijzing naar een twee-onder-één-kap), een open ruimte tussen de verschillende eenheden en afstand van de bebouwing tot de openbare ruimte door middel van een voortuin.



Fig 3.14 Toepassing van de Berghemse maat en schaal in centrum

Berghemse maat en schaal:

- *Toepassing van Berghemse maat en schaal oftewel parcelering bij nieuwe ontwikkelingen om dorps karakter centrum te waarborgen*
- *Er zijn drie Berghemse typen van parcelering: maat van het woonhuis (6-8m), maat van de langgevelboerderij (ongeveer 35 m) en maat van een complex (>35m)*
- *Berghemse parcelering door net buiten centrum bebouwing van 6-8m breed te situeren, de maat van een woonhuis, maximaal 2 eenheden aaneengeschakeld*
- *Berghemse parcelering door in centrum individuele eenheden van 6-8m breedte naast elkaar te situeren met een maximale aaneengeschakelde gevellengte van ongeveer 35m, de maat van een langgevelboerderij*
- *De bebouwing bij het Klooster hoort tot de kleinere complexen; de afmetingen van de nieuwe complexen sluiten aan bij de afmetingen van de school en het klooster*
- *Van belang is dat de totale omvang van een complex goed tot zijn recht komt en niet teveel versnippert raakt.*
- *De Berchplaets hoort evenals de kerk tot de grote complexen en wijkt qua maatvoering sterk af van de overige bebouwing*

Berghemse sfeer en architectuurbeeld

De meeste bebouwing in het centrum van Berghem heeft een sobere en ingetogen uitstraling met terughoudend kleurgebruik en een enkel sierdetail. Naast de monumentale panden (Kerk, Klooster, Pastorie en Boerderij aan de Pastoor van Teteringstraat 2) zijn er veel panden te vinden die behoren tot of kenmerken in zich dragen van de Bossche School en in mindere mate Delftse School en Nieuwe Zakelijkheid. De Bossche school is ontwikkeld door Benedictijner monnik en architect Dom Hans van der Laan. Uitgangspunt van de Bossche School is het stelsel van maatverhoudingen dat de grondslag vormt van de architectuur. Met dit stelsel (Plastische Getal) worden architectonische composities gemaakt die een sterke ruimtelijke werking hebben. Het kleurgebruik dient ter ondersteuning van de architectuur en draagt bij aan een harmonische omgeving. Felle kleuren horen dan ook niet thuis in deze stijl. Veel toegepast in Berghem zijn bruine bakstenen gevels met donkergrijze dakpannen. Oranje-rode pannen komen met name voor in de Kapelaan Kitslaarstraat. Gevel- en dakvlakken zijn duidelijk als element herkenbaar; de (raam)openingen in de gevels en daken zijn van een kleiner maatstelsel en laten het vlak intact. Het lineaire karakter van de St. Willibrordusstraat wordt benadrukt door de vele langskappen die toegepast zijn en door de indeling van de gevel met een lage gootlijn net boven de ramen van de eerste verdieping en een sierrand net onder deze ramen. Enkele panden in het centrum passen niet zo goed bij deze ingetogen sfeer, met name door toepassing van te felle, harde kleuren en een veelheid aan vormen.



Fig 3.15 Fotocompilatie van architectuur

Gevelcompositie

Bij ontwikkelingen in het centrum zal rekening gehouden worden met de Berghemse sfeer. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het handhaven van de aanwezige monumenten en sfeer- en beeldbepalende gebouwen zoals bijvoorbeeld de St. Jozefschool aan de zijde van het Kerkplein.

Langs de St. Willibrordusstraat wordt gekozen voor langskappen die het lineaire karakter benadrukken. Dit kan worden versterkt door de gootlijn net boven de ramen van de bovenste verdieping te laten beginnen en/of subtiele horizontale lijnen aan te brengen in de gevelcompositie.

Uitgegaan wordt van een architectuur die past bij Berghem: sobere baksteenarchitectuur met een enkel sierdetail. Het kleurgebruik is ingetogen (midden tot donkere kleuren) en ondersteunend aan de architectuur. Als ijkpunt voor het kleurgebruik dienen de kleuren van het klooster. Belangrijk is dat de kleuren in het centrum met elkaar harmoniëren. Het gevelvlak en dakvlak zijn als vlak herkenbaar, de openingen zijn ondergeschikt aan het vlak. De gevel en het dakvlak vormen geen omlijsting van de openingen maar de openingen maken onderdeel uit van het vlak.



Gevelvlak en dakvlak herkenbaar

Langskap, grijs dak

Lage goot, sierdetail

Sierdetail horizontaal

Bruine baksteen

Een gevel, geen scheiding tussen plint en verdiepingen

Gebouw staat op de grond

Fig 3.16 Referentiebeeld Julianastraat

Berghemse architectuur:

- *Toepassing van principes Berghemse maat en schaal*
- *Ingetogen baksteenarchitectuur met een enkel sierdetail (horizontale gevelband, sierstenen boven deurkozijnen etc)*
- *Gevelvlak en dakvlak herkenbaar als eenheid, dakkapellen en raamopeningen zijn ondergeschikt aan vlak*
- *Eén gevel; geen scheiding tussen plint en verdiepingen*
- *Gebouw staat op de grond en zweeft niet op kolommen*
- *Toepassing van horizontale lijnen in gevelcompositie en langskappen*
- *Kap start vaak net boven raamkozijnen, er is sprake van een lage goot*
- *Geen balkons, erkers, overstekken en luifels aan openbare zijdes*
- *Huidige klooster is ijkpunt voor kleurgebruik: dakvlak grijs/antraciet; bruin bakstenen gevel, geen felle kleuren toepassen*
- *Eventuele gevelreclame is ondergeschikt en integraal onderdeel van het ontwerp van de gevel*
- *Vuilcontainers intern oplossen, binnen bebouwing*



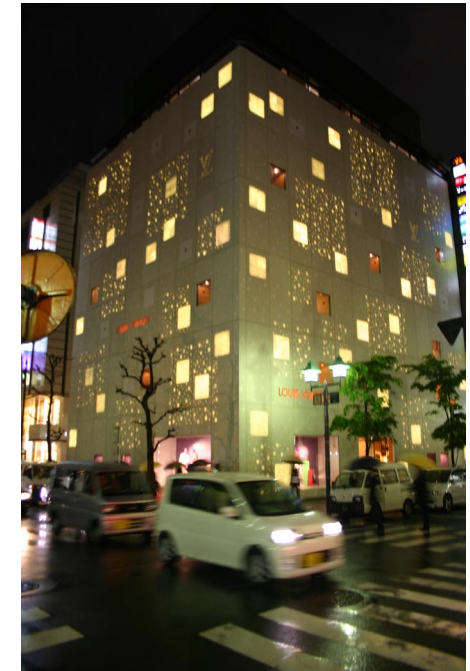
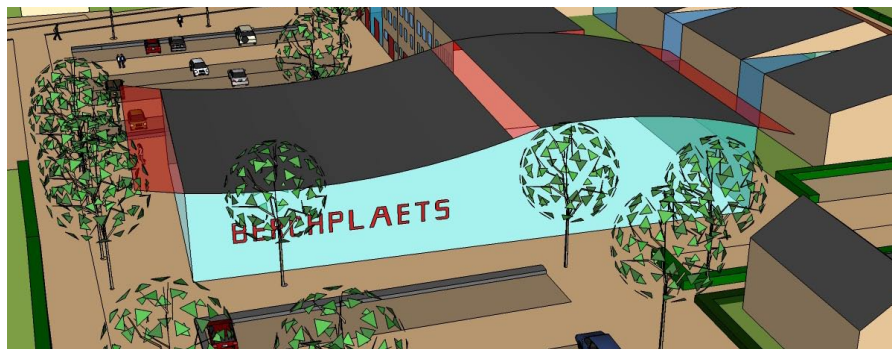
Legenda

- Berghemse architectuur
- Bijzondere bebouwing
- Beeldbepalende en/of monumentale bebouwing

Fig 3.17 Architectuurprincipes

Architectuur Berchplaets

Deze Berghemse architectuurprincipes (weergegeven in het kader) worden in het gehele centrum toegepast bij nieuwbouw. Er is echter één uitzondering: Dat is de Berchplaets. De Berchplaets heeft net als de kerk een monoliet karakter en neemt een bijzondere en centrale plaats in in het maatschappelijk leven van Berghem. De kerk onderscheidt zich met name door de grote afmetingen. Vooral de hoogte van de kerk springt in het oog; de kerk is van ver al zichtbaar. De Berchplaets zal zich voornamelijk onderscheiden door afwijkend materiaalgebruik en toepassing van eigentijdse architectuur. Een bijzondere architectuur die zich onderscheidt maar die wel moet harmoniëren met de ingetogen stijl van de overige bebouwing. De Berchplaets zal een uitzonderlijke en bijzondere vormgeving moeten krijgen. Net als de kerk een monument is zal ook de Berchplaets een monument moeten worden. Een nieuw en eigentijds monument. Het gebouw wordt vormgegeven als één object waarbij de totale afmetingen en grote schaal van het gebouw leesbaar zijn. Toepassing van een bijzondere dakvorm geeft kracht aan het gebouw. Transparantie en licht aan het plein en veld stralen uit welke activiteiten binnen plaatsvinden. Er is een entree aan zowel het plein als aan het veld.



3.4 Berghemse tuinen

De tuinen voegen iets extra's toe aan het centrum van Berghem en geven dit centrum een uniek karakter. De tuinen vormen rustpunten in het centrum en spelen een belangrijke rol in de ontmoetingsfunctie van het centrum. Ze zijn openbaar of semi-openbaar toegankelijk, afhankelijk van eigendomssituaties. Er zijn drie tuinen te onderscheiden in het centrum, de Kerktuin, het Bergse veld en de Kloostertuin.

Kerktuin

De Kerktuin, het kerkplein, de kerk en de pastorie vormen samen een historisch cluster. Het is heel bijzonder om in het hart van een dorp zo'n grote groene ruimte met monumentale bomen en een parkachtig karakter te hebben. De tuin is op dit moment niet openbaar toegankelijk. De visie gaat uit van het renoveren van de tuin en het toegankelijk maken van de tuin voor publiek. Een belangrijk item hierin is de eenheid en herkenbaarheid van de tuin te herstellen door een mooi hekwerk er omheen te zetten dat bij zonsondergang gesloten kan worden. De bestaande kwaliteiten worden versterken door de aanwezige vijver allure te geven, paden aan te leggen en meer bloeiende planten en struiken toe te voegen.

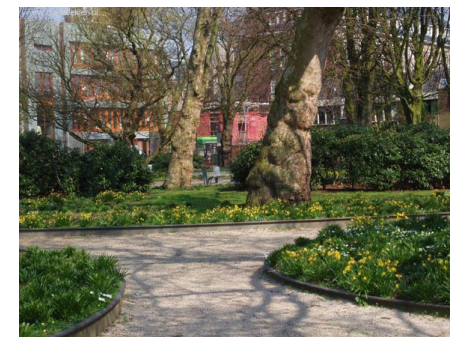


Fig 3.19 Sfeerbeelden van de kerktuin



Bergse veld

Het Bergse veld is een multifunctionele openbare ruimte achter de nieuwe Berchplaets. Het is een groene ruimte waar enerzijds plaats is voor jaarlijkse evenementen en anderzijds ruimte voor dagelijkse sport en spel. De inrichting bestaat uit een met bomen en een mooie rand omzoomd grasveld met mogelijk speelvoorzieningen op de kop. Aan de kopse kanten zullen parkeervoorzieningen opgenomen worden.



Fig 3.21 Ontwerp Bergse veld



Fig 3.22 Sfeerbeelden Bergse veld

Kloostertuin

De Kloostertuin is een semi-openbare tuin achter het huidige klooster. De tuin wordt omringd door gebouwen die onderdeel uitmaken van het nieuwe woonzorgcomplex, inclusief het Klooster en de St. Jozefschool. Een openbare route vanaf de St. Willibrordusstraat loopt door of langs de tuin naar de seniorenwoningen aan Den Dries. De tuin is ingericht met veel kleur, geur en detail. Een kijk- en beleeftuin voor ouderen.

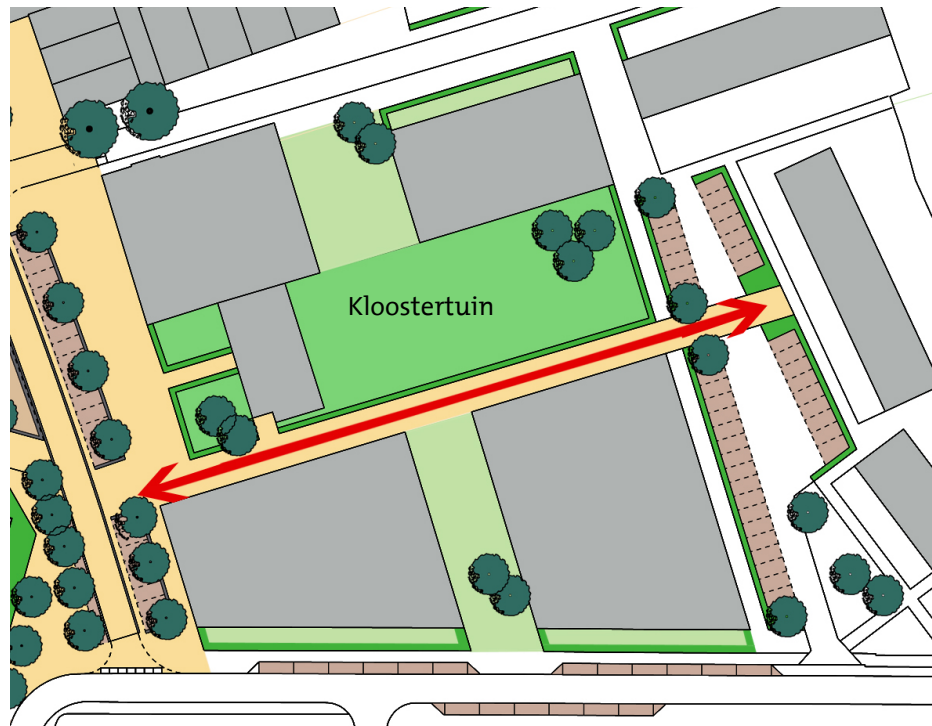


Fig 3.23 Ontwerp Kloostertuin met openbare wandelroute



Fig 3.24 Sferbeelden Kloostertuin





Fig 4.1 Stedebouwkundig plan

Stedebouwkundig Plan

In hoofdstuk 3 Beeldconcept is reeds op diverse algemene aspecten van het stedebouwkundig plan ingegaan. Onder andere de Berghemse maat en schaal en Berghemse architectuur zijn hier aan bod gekomen. In dit hoofdstuk wordt het stedebouwkundig plan verder uitgewerkt en per deelgebied beschreven.

4

4.1 Winkelwand

De winkelwand is de bindende schakel tussen de twee pleinen. De wand is opgebouwd uit meerdere, naast elkaar gesitueerde individuele panden. De wand is aaneengesloten om de ruimte in het centrum te begrenzen en intiemer te maken. Door de parcellering van de individuele panden aan te passen aan de Berghemse maat en schaal van 6-8 meter gevelbreedte (zie ook hoofdstuk 3), wordt een kleinschalige en dorpse uitstraling bereikt. Dit houdt overigens niet in dat de maximale winkelbreedte daarmee ook 6-8 meter is. Een winkel kan uit meerdere eenheden van 6-8 meter bestaan met een totale maximumbreedte van zo'n 35 meter, de maat van een langgevelboerderij. Daarbij staan er echter nooit meer dan twee dezelfde eenheden van 6-8 meter naast elkaar. De hoogte van de verschillende panden varieert waardoor er een grote ritmiek en een afwisselend beeld ontstaat op korte afstand. De bebouwing bestaat uit winkels op de begane grond met twee lagen woningen daarboven. De bovenste woonlaag zit (deels) in de kap. Er ontstaat zo bebouwing van 2 tot 2,5 bouwlaag hoog. Als referentiehoogte wordt de hoogte van de school en het klooster

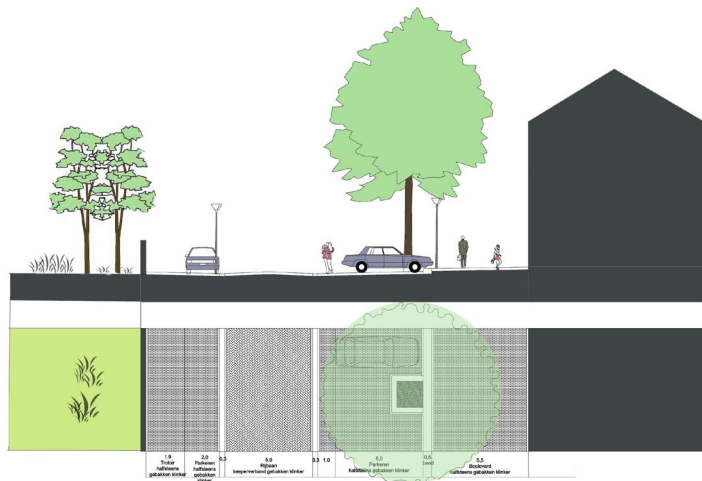


Fig 4.2 Doorsnede Willibrordusstraat ter hoogte van de boerderij

aangehouden. Alle panden zijn voorzien van een langskap om het lineaire karakter van de St. Willibrordusstraat en de lange lijnen-structuur van Berghem te versterken. Op de hoeken zijn verbijzonderingen in architectuur mogelijk, bijvoorbeeld op de hoek van de St. Willibrordusstraat en de Sportstraat. Alle panden staan op de voorgevelrooilijn of maximaal een halve meter erachter om geen onveilige plekken en hoekjes te creëren in het centrum. Tegenover het kerkplein is echter een royale sprong in de rooilijn. Deze volgt enerzijds de huidige contouren en speelt anderzijds in op de aankondiging van het kerkplein. Er ontstaat zo tevens ruimte voor bijvoorbeeld een terras. De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte. Er is geen sprake van voorerf of voortuin. Ter plaatse van de AH is het huidige profiel van de openbare ruimte zeer smal. Door de tuinmuur behorend bij de boerderij ongeveer 4 meter naar achteren te plaatsen ontstaat er meer ruimte waardoor het centrum vloeiender en royaler verloopt en niet meer het benauwde profiel heeft van de huidige situatie. Zie doorsnede 4.2.

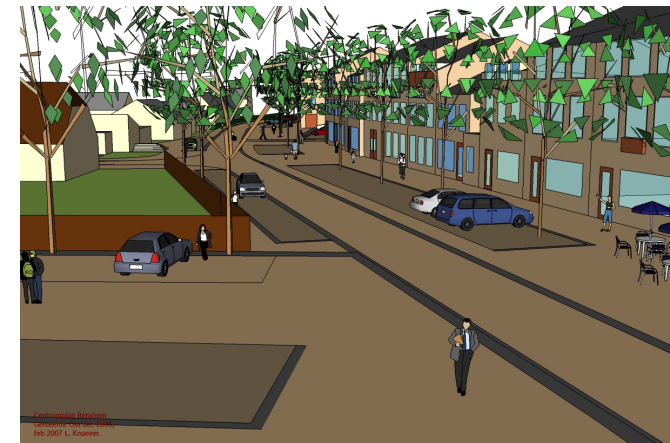


Fig 4.3 + 4.4 Impressie winkelwand



4.2 Berchplein en Bergse veld

In dit deelgebied komen verschillende soorten bebouwingen samen: De nieuwe Berchplaets, de centrumbebouwing aan het plein en langs de St. Willibrordusstraat, de medische villa's en de woonbebouwing van het Bergse veld.

De Berchplaets is het bepalende gebouw zowel aan het Berchplein als aan het Bergse veld. Het gebouw begrenst de pleinruimte en het veld. Er is getracht een evenwicht te zoeken tussen enerzijds een intieme pleinruimte die voldoende begrensd wordt en intiem en dorps qua schaal is en anderzijds net voldoende ruimte laat voor verbinding van plein en veld. De Berchplaets heeft een bijzondere architectuur die past bij de bijzondere functie die het gebouw inneemt in het maatschappelijk leven in Berghem. In hoofdstuk 3.3 wordt dit verder beschreven.

De Berchplaets heeft entrees aan zowel het plein als aan het veld. Deze ruimtes kunnen benut worden voor activiteiten en evenementen die zich in of bij de Berchplaets afspelen zoals bijvoorbeeld de carnavalsoptocht, de kermis en activiteiten van Sprankelend Berghem waarvoor een grote tent geplaatst wordt.

Het plein is in feite een onderbreking van de lijnstructuur aan de St. Willibrordusstraat: De centrumbebouwing langs de St. Willibrordusstraat wordt haaks omgezet om zo een plein te vormen. De opbouw van de centrumbebouwing is hetzelfde als die van de winkelwand. De bebouwing op de hoek van de St. Willibrordusstraat en aan het plein is één van de drie hoekpunten die het centrum markeren. Hier zijn dan ook verbijzonderingen in de architectuur mogelijk. Van belang is om in de opbouw van de winkelwand en dan met name op de hoek van het plein, rekening te houden met het kleinere schaalniveau van de bestaande woningen aan de overzijde van de St. Willibrordusstraat.

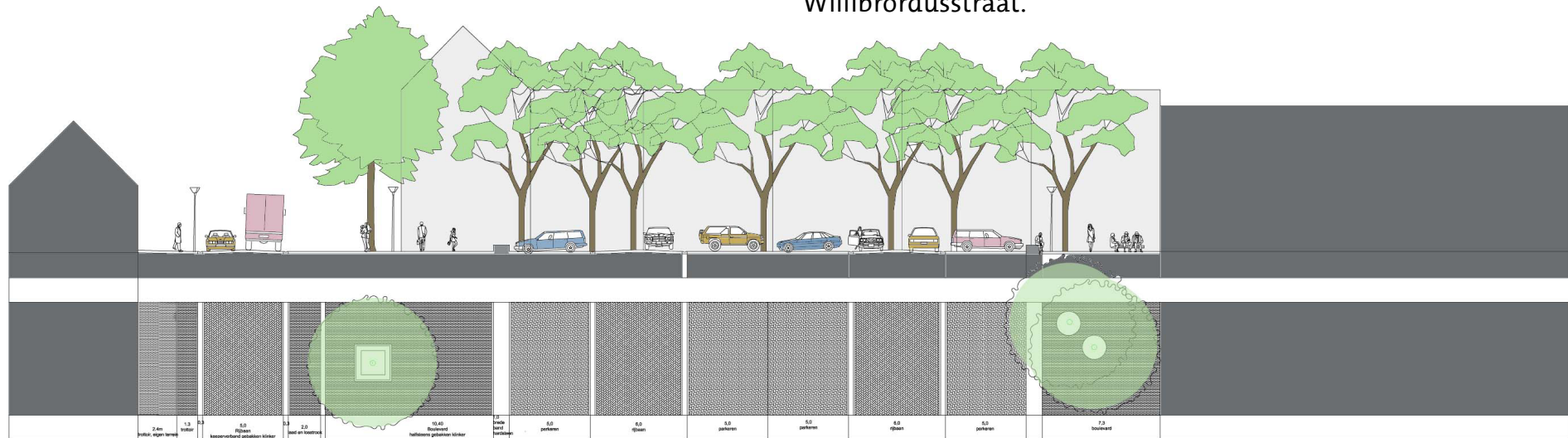


Fig 4.5 Doorsnede Willibrordusstraat Berchplein

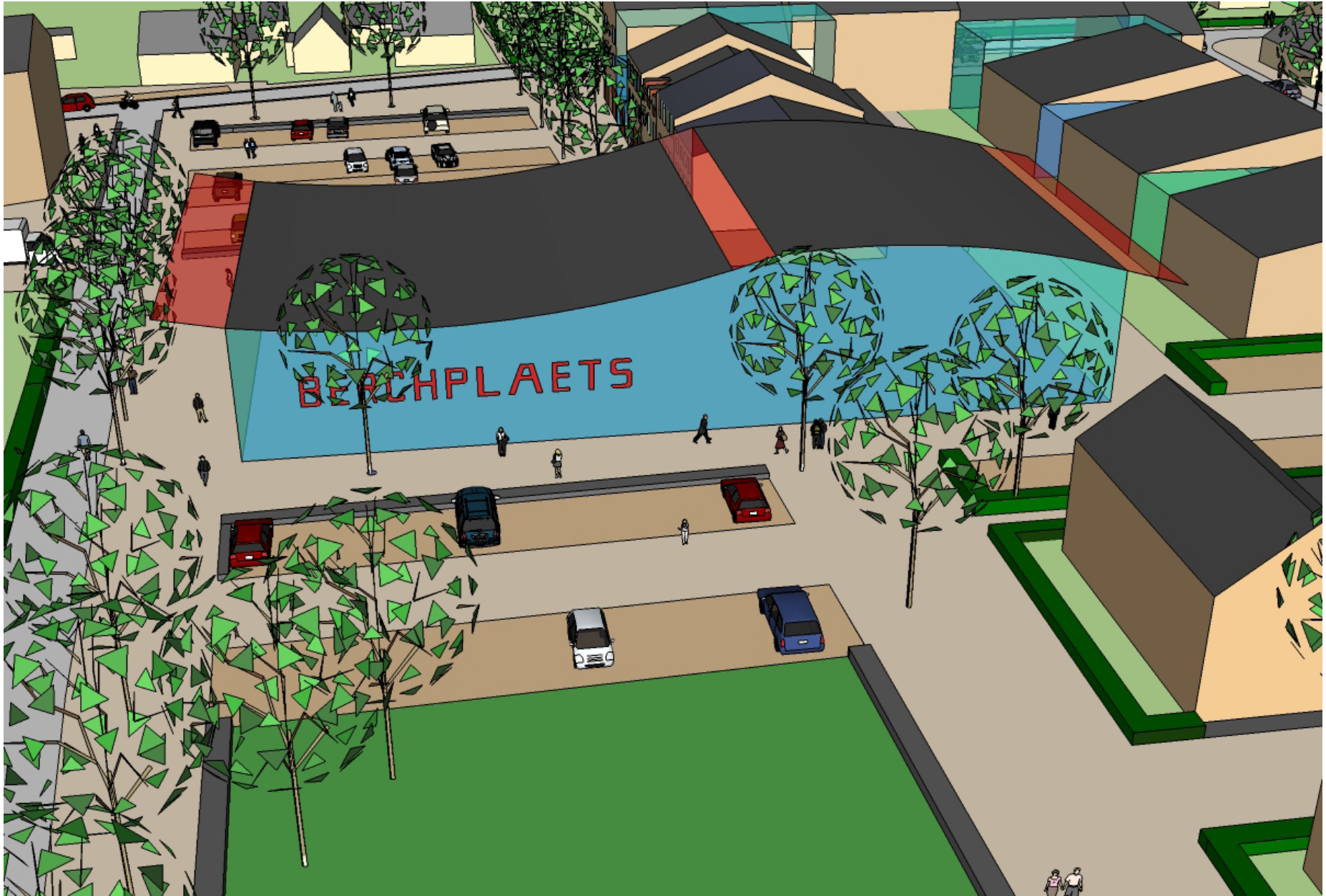


Fig 4.6 Impressie nieuwe Berchplaets

St. Willibrordusstraat / Kapelaan Kitslaarstraat

De bebouwing op de hoek St. Willibrordusstraat en Kapelaan Kitslaarstraat maakt functioneel gezien onderdeel uit van de medici aan de Kapelaan Kitslaarstraat. Van belang is dat de hoofdentree van de hoekbebouwing aan de St. Willibrordusstraat komt te liggen. Ruimtelijk gezien maakt de bebouwing onderdeel uit van de centrumbebouwing en is het wenselijk dat er aan de St. Willibrordusstraat woningen boven de medische voorzieningen gerealiseerd worden en dat de opbouw aansluit bij de opbouw in het centrum.

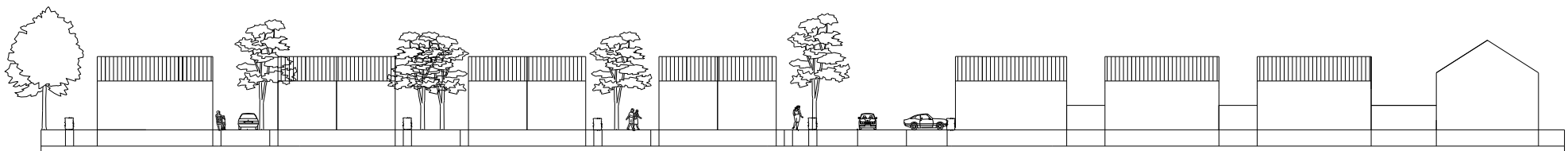


Fig 4.7 Doorsnede St. Willibrordusstraat

Kapelaan Kitslaarstraat

De Kapelaan Kitslaarstraat is een straat die buiten het centrum ligt. In de opbouw van bebouwing en openbaar gebied wordt daarmee rekening gehouden. Dat betekent dat de bebouwing niet direct grenst aan het openbaar gebied maar voorzien is van voortuinen en dat de hoogte lager is dan in het centrum. De bebouwing bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen met kap. De Kapelaan Kitslaarstraat is ook één van de lange structuurlijnen in Berghem. Gekozen is dan ook voor eenheid in het straatbeeld. De bebouwing van de medici en de woningen sluit qua hoofdopzet bij elkaar aan. De gevelbreedtes van de medische villa's en de woningen komen overeen en zijn voorzien van een langskap. De medische villa's zijn echter wel deels geschakeld, de woningen zijn losgekoppeld.



Fig 4.8 Doorsnede Kapelaan Kitslaarstraat



Fig 4.9 Impressie Kapelaan Kitslaarstraat

Woningen Bergse veld

De woningen op het Bergse veld vormen een eigentijdse reactie op de woningen aan de overzijde van de straat. De lamelstructuur is een moderne variant van een hofje. De poorten met toegang tot de diepe achtertuinen aan de overzijde van de straat zijn vertaald in smalle woonstraatjes naar het Bergse veld.

De voorzijkanten van de woningen zijn zowel naar de Kapelaan Kitslaarstraat als naar het Bergse veld als naar de Veldstraat georiënteerd. De ontsluiting vindt plaats via de smalle doodlopende woonstraatjes die dwars op de Kapelaan Kitslaarstraat liggen. Doorgaand autoverkeer van de Kapelaan Kitslaarstraat naar de Sportstraat is niet mogelijk. Er is bewust geen nieuwe weg of dwarsstructuur geïntroduceerd in het grote veld dat gevormd wordt door de St. Willibrordusstraat, Kapelaan Kitslaarstraat, Veldstraat en Sportstraat. Daarmee zou één van de opvallende kenmerken in de structuur van Berghem

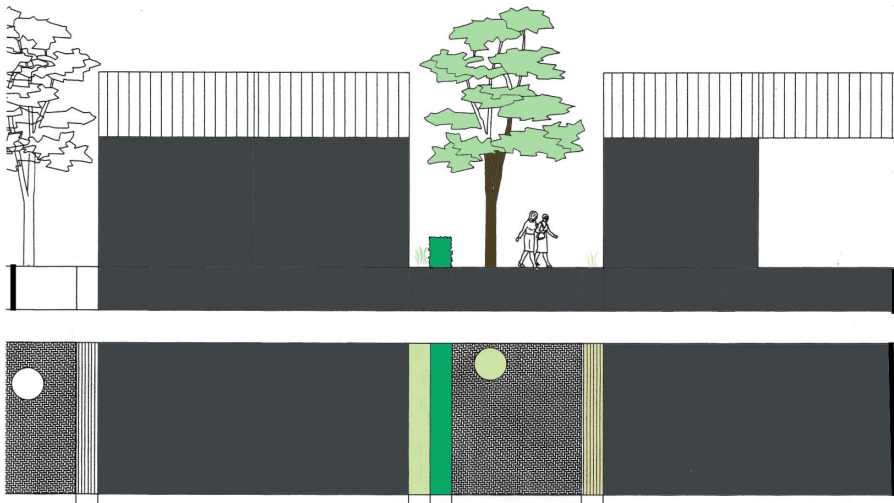


Fig 4.10 Doorsnede woningen Bergse Veld

aangetast worden. Er is gekozen voor een informele en dorpse ontspannen opzet in dit gebied.

De woningen op het Bergse veld maken onderdeel uit van het centrum en het woonmilieu is dan ook minder dorps van aard. Dus geen vrijstaande woningen of twee-kappers op royale percelen maar woningen op kleinere percelen die geschakeld zijn per cluster. Gekozen is voor grondgebonden woningen en niet voor appartementencomplexen omdat er boven de winkels al voldoende appartementen gerealiseerd worden en om meer variatie te kunnen bieden in woonmilieus.

De woningen zijn door hun opzet flexibel en voor meerdere doelgroepen en prijsklassen geschikt te maken. De woningen zijn in feite een soort mengeling van een tweekapper met een patiowoning.

De woningen aan de Veldstraat houden in hun opbouw rekening met het kleinschalige karakter van de woningen aan de overzijde. Deze woningen grenzen ook aan tuinen en niet direct aan de openbare ruimte.



Fig 4.11 Sfeerbeelden Bergse veld





Fig 4.12 Impressie Bergse veld

4.3 Klooster

Op deze locatie wordt de nieuwe Wilberthof gerealiseerd. Dit is niet meer een traditioneel verzorgingshuis of verpleeghuis maar het gaat om verschillende combinaties van zorg en wonen. Om aan te kunnen sluiten bij het dorpse schaalniveau van Berghem en om de verschillende woonzorg variëteiten tot hun recht te laten komen wordt gekozen voor meerdere kleinere gebouwen of complexen in plaats van één grootschalig complex waarin alles is ondergebracht. Deze gebouwen worden rondom een centrale kloostertuin gesitueerd. De bestaande woningen aan Den Dries horen daar nadrukkelijk bij en worden uit hun isolement getrokken door een (semi)openbare route te realiseren vanaf deze woningen langs de centrale kloostertuin naar het centrum.

Het oude Kloostergebouw is een gemeentelijk monument en blijft behouden. De naastgelegen St. Jozefschool is beeldbepalend aan het kerkplein en draagt bij aan de gewenste monumentale en historische sfeer op en rondom dit plein. Het bouwdeel aan de zijde van het kerkplein (St. Willibrordusstraat) blijft daarom behouden. Op de begane grond wordt een centrumvoorziening gerealiseerd.

Om de openbare ruimte in het centrum intiemer te maken en de ruimte te begrenzen zal één van de gebouwen die onderdeel uitmaakt van de nieuwe Wilberthof vooruit geschoven worden naar de St. Willibrordusstraat toe. Dit gebouw vormt samen met de tegenover gelegen Beatrixhof één van de poorten naar het centrum.

De Molenweg is een woonstraat die buiten het centrum ligt. In de opbouw van bebouwing en openbaar gebied wordt daarmee rekening gehouden. Dat betekent dat de bebouwing aan deze straat niet direct grenst aan het openbaar gebied maar voorzien is van voortuinen en dat de hoogte lager is dan in het centrum. De bebouwing neemt qua hoogte af in de richting van de bestaande woningen aan de Molenweg naar 1,5 tot 2 bouwlagen met kap. De rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt verder van de Molenweg af dan de rooilijn van de St. Jozefschool, zodat het profiel van de Molenweg in de richting van het centrum vernauwt.

De Molenweg is ook één van de lange structuurlijnen in Berghem. Gekozen is dan ook voor eenheid in het straatbeeld. De bebouwing wordt voorzien van kap evenwijdig aan de straat.

De Kloosterstraat is eveneens een straat die buiten het centrumgebied valt. Ook deze bebouwing grenst niet direct aan de straat maar aan voortuinen en de hoogte is lager dan in het centrum. De hoogte neemt af naar 1,5 tot 2 bouwlagen met kap. Van belang is dat deze bebouwing een heldere begeleiding vormt van de Kloosterstraat.



Fig 4.13 Impressie Klooster

4.4 Pastoor van Teteringstraat / St. Willibrordusstraat bestaand

Dit gebied speelt zeker ook een rol in het centrumgebied. Deels gaat het om bestaande centrumvoorzieningen zoals winkels en een apotheek, deels gaat het om bestaande woningen. Gezien de ligging van het gebied in het centrum is er in het bestemmingsplan Berghem centrum ruimte geboden via een wijzigingsbevoegdheid dit gebied nog nadrukkelijker te betrekken bij het centrumgebied. Als er sprake is van wijziging zal de aan de voorgestelde Berghemse beeldkwaliteit moeten voldoen. Belangrijk verschil echter met de winkelwand is dat er geen noodzaak is tot een aaneengesloten bebouwingsstructuur. Een lossere opzet met vrijstaande bebouwingen is hier eveneens goed voorstelbaar.

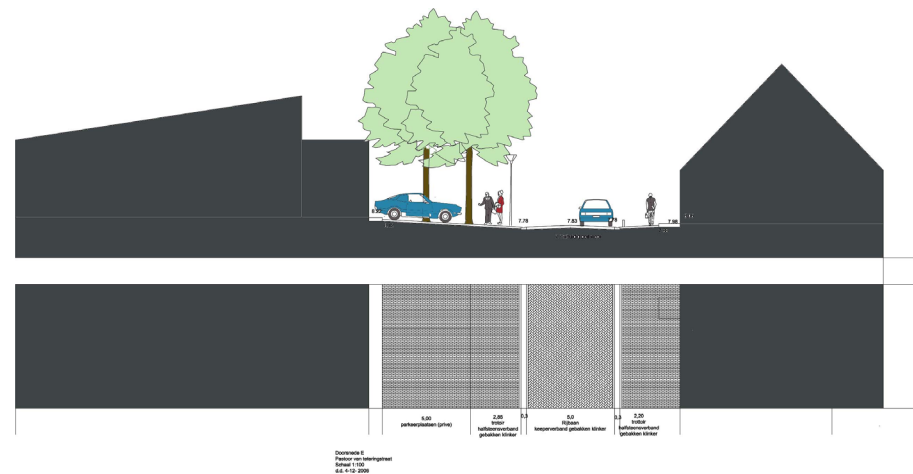
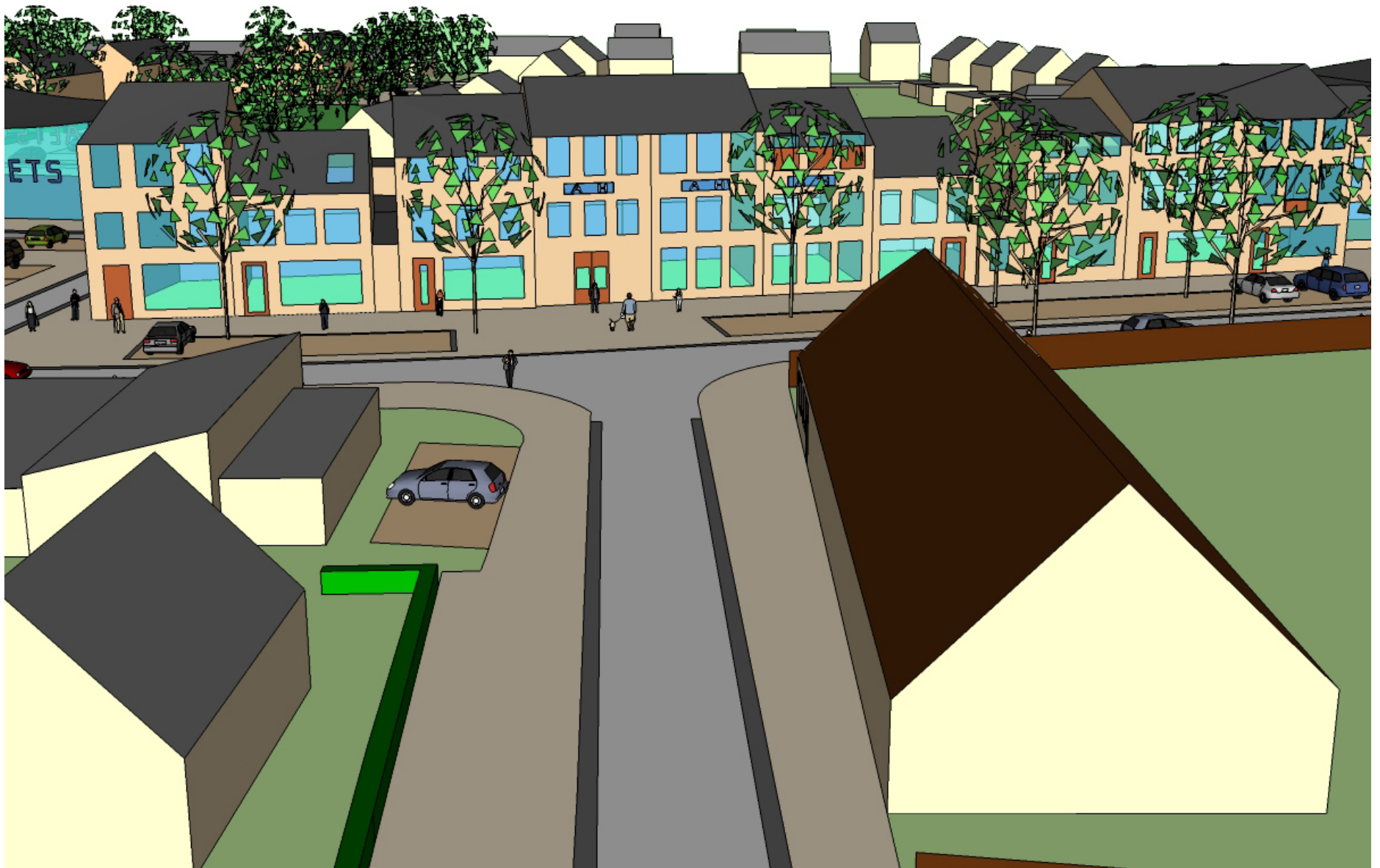


Fig 4.14 Doorsnede Pastoor van Teteringstraat



4.5 Kerkplein en Kerktuin

De kerk, het kerkplein en de achterliggende tuin vormen samen het hart van Berghem. Het stedenbouwkundig plan streeft naar het vervlechten van deze gebieden tot een krachtig gebied met veel groen en ontmoetingsplekken.

Het plein

Het nieuwe kerkplein geeft ruimte aan de kerk en aan ontmoeten door de auto's voor een groot deel van het plein te halen. Hierdoor ontstaat een ontmoetingsruimte voor de kerk. Op het plein komen bankjes, een waterobject, verlichtingsarmaturen, een monumentale boom en er is plaats voor de wekelijkse markt. Aan de noordzijde, daar waar nu ook geparkeerd wordt, komen auto's op het plein te staan.

Essentieel in het plan is de ruimtelijke en fysieke verbinding van het plein met de achter de kerk liggende tuin. Op dit moment is er alleen aan de zuidzijde van de kerk een deel openbaar groen bestaande uit gras met bomen. Het plan voor Berghem-centrum wil het mogelijk maken om vanaf het plein een rondje rond de kerk te lopen door de kerktuin.

Kerktuin

De plannen voor Berghem-centrum gaan uit van restauratie van de tuin die semi-openbaar toegankelijk is en weer als eenheid wordt hersteld. Dit betekent dat het scheidingshek en de bosschages tussen het openbare deel langs de Beatrixstraat en de tuin verdwijnt. Dit deel komt weer bij de tuin. Ook wordt de muur tussen de kerk en de tuinmuur van de boerderij langs de Pastoor van Teteringstraat geopend en komt er een brede poort met hekwerk. Hier wordt het mogelijk om het de tuin te betreden.

Rondom de gehele tuin wordt een nieuw hekwerk geplaatst. De tuin krijgt zes ingangen die via een padenstelsel de toegang tot het park vormen. Deze ingangen zijn afsluitbaar.

Bij de restauratie van de tuin wordt zoveel mogelijk uitgegaan van behoud van de bestaande bomen en struiken van waarde. In de tuin komen bankjes, mogelijk een mooi beeld en meer bloemen bijvoorbeeld in de vorm van stinzeplanten. Ook wordt onderzocht of de vijver gerestaureerd kan worden. Er wordt aandacht besteed aan de beheersbaarheid van de tuin en het maken van een privé-tuin rondom de Pastorie.



Fig 4.16 Doorzicht vanaf kerkplein naar tuin



Fig 4.17 Impressie Kerkplein

4.6 Ontsluiting en laden en lossen

Het centrum van Berghem is via een aantal doorgaande ontsluitingsroutes goed bereikbaar; te weten de Kapelaan Kitslaarstraat (1), de Molenstraat (2) en in veel mindere mate de Sportstraat vanuit het oosten, de St Willibrordusstraat (3) vanuit het noorden, de Kloosterstraat en Kerkstraat vanuit het zuiden en de Pastoor van Teteringstraat vanuit het westen. Al deze routes ontsluiten het centrum en hebben een verblijfsfunctie, in tegenstelling tot de Julianastraat en Burgemeester van Erpstraat die een ontsluitingsfunctie voor heel Berghem hebben. Deze toegangswegen zijn in principe gelijkwaardig als het gaat om de ontsluiting van het centrum. Wel is bepaald dat vanuit de nieuwbouwwijken Piekenhoef en het Reut de toegang naar het centrum verloopt via de Julianastraat en de Pastoor van Teteringstraat. Overal is verkeer in twee richtingen mogelijk.

Voor voetgangers is er een viertal extra toegangen naar het centrum, nl. via de kerktuin, de sportstraat, de kloostertuin en via het fietspad vanaf 't Reut. Fietsers kunnen ook vanaf dit fietspad en de sportstraat het centrum bereiken.

Het laden en lossen van de winkelwand kan op verschillende wijzen plaatsvinden. Van belang is echter dat de vrachtwagens niet aan de St. Willibrordusstraat laden en lossen (dus in de winkelstraat) maar via de zijkanen, de Molenweg en het Berchplein. Het regelen van het laden en lossen van met name de AH is van belang omdat hier naar verwachting de meeste laad- en losbewegingen zullen plaatsvinden en het hier veelal grote vrachtwagens betreft. Het laden en lossen van de AH kan via de Molenweg op de wijze zoals het nu ook functioneert: De vrachtwagens rijden het terrein van de bakker op tot vlak bij de achteringang van de AH. Het is ook voorstelbaar dat het langs de Molenweg geschiedt en dat het gecombineerd wordt met het

laden en lossen van andere winkels aan de St. Willibrordusstraat zoals bijvoorbeeld de bakker. Voordeel is dat de vrachtwagens geen insteekbeweging meer hoeven te maken en dat ze gewoon hun weg kunnen vervolgen en dat de geluidsbelasting tot een minimum beperkt wordt. Ook voorstelbaar is dat het laden en lossen via het Berchplein geschiedt en daar gecombineerd wordt met andere winkels.

Voor het laden en lossen van de winkels aan het Berchplein kan een laad- en losplaats ingericht worden langs de St. Willibrordusstraat. Gezien de te verwachten aard van de winkels betreft het hier geen veelvuldig laden en lossen en gaat het om kleinere vrachten, vaak bezorgd door bestelbusjes. Ook is het mogelijk om het laden en lossen via de achterzijde van de winkels, dus via de Kapelaan Kitslaarstraat te regelen.

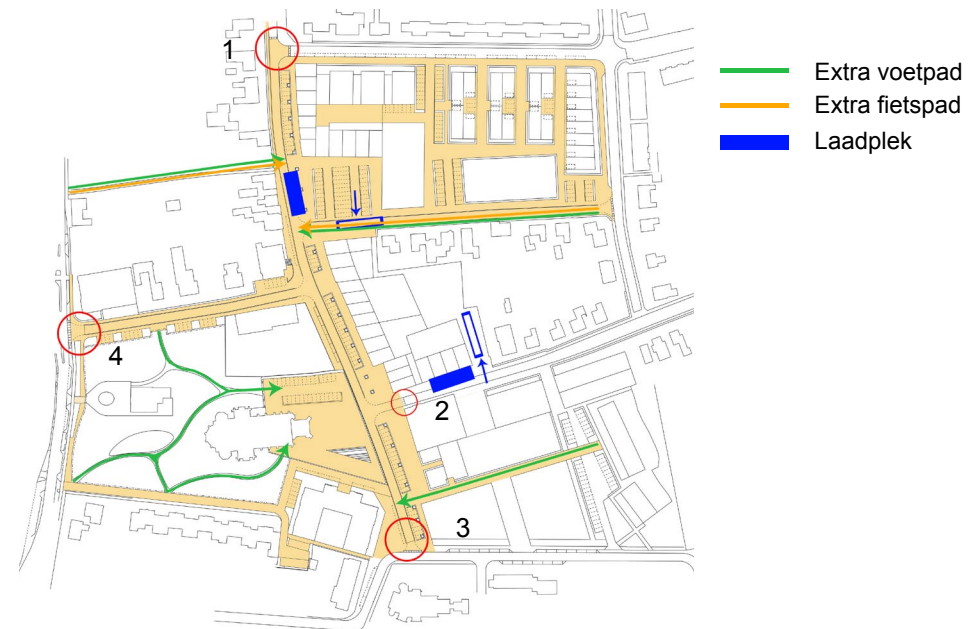


Fig 4.18 Entrees centrum, voet- en fietsverbindingen, laden en lossen

4.7 Parkeren

Parkeren is een belangrijke functie in het centrum, zowel voor auto's als voor fietsen. Als er onvoldoende parkeerplaatsen zijn in een centrum zorgt dat voor veel overlast, in het centrum maar ook in aanliggende woongebieden. Een overschot aan parkeerruimte op maaiveld geeft echter ook overlast. De grote lege ruimtes dragen niet bij aan een gezellig en intiem centrum. Van belang is dus om voldoende parkeerplaatsen te realiseren in het centrum en tegelijkertijd zuinig en efficiënt met de ruimte om te gaan.

Er is gekozen om de parkeerplaatsen te spreiden over het centrumgebied zodat zoveel mogelijk functies goed bereikbaar zijn en parkeren op korte afstand mogelijk is. Ruimtelijk geeft dit ook een meer ontspannen sfeer aan het centrum in tegenstelling tot sterke concentraties parkeerplaatsen die een druk beeld oproepen.

Uitgangspunt voor alle ontwikkelingen is dat het parkeren van bezoekers van centrumfuncties op maaiveld in het centrum gerealiseerd wordt. Het parkeren ten behoeve van de woningen, uitgezonderd de bezoekers, zal op eigen terrein opgelost worden en niet in de openbare ruimte van het centrumgebied. Ook het eigen parkeren ten behoeve van centrumvoorzieningen zoals winkels en medische en maatschappelijke voorzieningen, dus het parkeren van het personeel, wordt op eigen terrein opgelost. Het totale parkeren van de Wilberthof geschiedt eveneens op eigen terrein en niet in het openbaar gebied. Als er echter een algemene kwaliteitsverbetering optreedt en er voldoende beschikbare ruimte aanwezig is in de openbare ruimte, dan is deels parkeren in de openbare ruimte toegestaan.

Het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van het parkeerbeleid van de gemeente Oss. Tijdens het opstellen van de visie, toen dit beleid nog niet van kracht was, is uitgegaan van het parkeeronderzoek dat het bureau Megaborn in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd. Daarbij is zowel naar de huidige situatie als naar de toekomstige situatie gekeken. Door middel van een parkeerbalans is het benodigde aantal parkeerplaatsen vastgesteld.

Inmiddels is het parkeerbeleid (parkeernormen woonwijken) van kracht geworden en zijn deze nieuwe normen toegepast in het stedenbouwkundig plan. Deze normen zijn op een aantal onderdelen iets hoger dan waar in de visie mee is gerekend. Voor de geldende normen wordt naar deze nota verwezen.

Het parkeren ten opzichte van de visie is in aantal toegenomen van 342 parkeerplaatsen in het openbaar gebied naar 388 plaatsen in het stedenbouwkundig plan. Rondom het Kerkplein zijn er 5 extra plaatsen gerealiseerd, rondom het Berchplein 17 en de rest is in de omgeving van het Klooster gerealiseerd. Oorzaken van de toename zijn dat uitgegaan is van de nieuwe, iets hogere normen en dat uitgegaan is van het ruimtelijk maximaal realiseerbare programma. In de huidige situatie zijn er overigens 345 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Naar aanleiding van de tellingen die gedaan zijn tijdens het opstellen van de visie bleek dat de parkeerdruk ten allen tijde in het centrum slechts 40% of lager was en dat er geen foutparkeerders waren. Geconcludeerd is dat er in de huidige situatie ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in het centrumgebied. Wel zijn bepaalde sectoren in het centrum op bepaalde tijdstippen (bijna) vol zoals in de omgeving van de winkels bij het kerkplein op donderdagmiddag en zaterdag. Elders is dan nog voldoende parkeerruimte.

Belangrijk is dus niet alleen dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is (zowel volgens normen als volgens realistische tellingen) maar dat ze ook op de goede plek liggen. In het stedenbouwkundig plan is daar als volgt rekening mee gehouden: Als het maximale programma gerealiseerd is dan is er rondom het Kerkplein een tekort van 17 pp en rondom het Berchplein een overschot van 24 pp. Gezamenlijk is er dus een overschot van 7 parkeerplaatsen. Daarbij zijn de 17 beschikbare parkeerplaatsen op het terrein van de Rabobank niet meegeteld! Dit is overigens wel gebeurd in de visie. Ook is hierbij niet meegeteld dat er ten tijde van trouwen, dopen, begrafenissen of andere vieringen in de kerk het kerkplein incidenteel opengesteld kan worden voor extra parkeerruimte. Gezien de ligging van de winkels ten opzichte van het Berchplein is de loopafstand naar het Berchplein veel korter dan naar het terrein van de Rabobank en ligt het veel logischer en is het beter bereikbaar voor bezoekers.

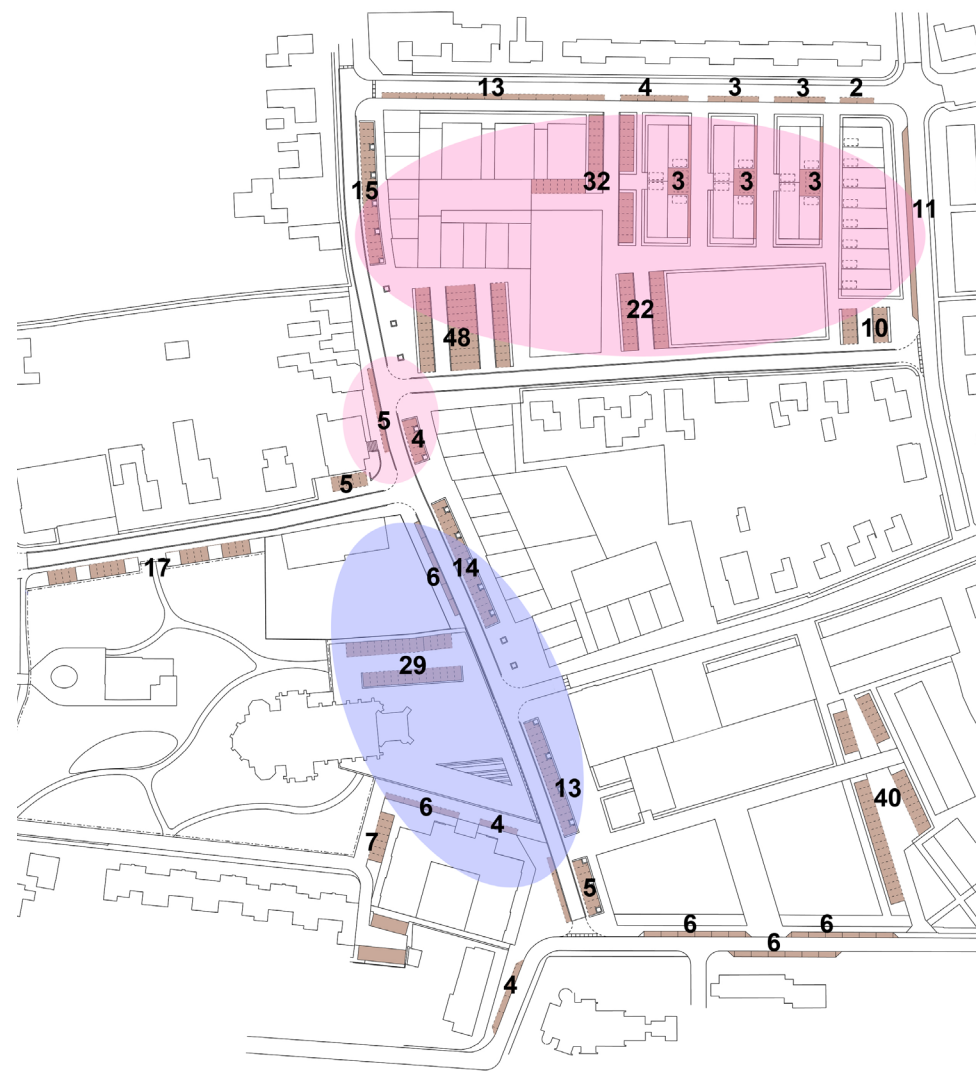


Fig 4.19 Parkeren rondom Kerkplein en Berchplein

4.8 Groen en water

Het gebied rondom de kerk van Berghem heeft een groene uitstraling die grotendeels voortkomt uit de aanwezigheid van de pastorietuin. Er staan een groot aantal monumentale bomen die zeer waardevol zijn. De huidige groenstructuur in het centrum van Berghem kenmerkt zich verder door de aanwezigheid van volwassen lindebomen en hagen als erfafscheiding en scheiding tussen parkeren en voetpaden. Ter hoogte van de St. Jozefschool staat een aantal kleine boompjes en zijn er groenvakken in de verharding. Het totaalbeeld van de groenstructuur in het centrum is onsamenhangend en versnipperd.

De nieuwe groenstructuur van het centrum van Berghem versterkt de ruimtelijk functionele opbouw van het centrum. Een bomenstructuur langs de St. Willibrordusstraat versterkt de ruggengraatfunctie van deze weg. De bomen komen in de zone te staan waar ook de parkeervakken, lichtmasten, fietsenstallingen en dergelijke gesitueerd zijn.

De erfafscheidingen aan de randen buiten het centrumgebied worden door middel van beukenhagen vormgegeven. Dit versterkt het groene totaalbeeld van Berghem.

Naast renovatie van de bestaande kerktuin worden er twee groene ruimtes aan het centrum toegevoegd, het Bergse veld en de Kloostertuin. De Kerktuin heeft voornamelijk een parkachtig karakter; gras met bomen en paden. Het Bergse veld is voornamelijk een groen multifunctioneel veld met speeltuin. De Kloostertuin is een vaste plantentuin met geur en kleur door de seizoenen heen.

Met uitzondering van de vijver in het pastorietuin is er in het centrum van Berghem geen open water.



Fig 4.20 Groenstructuur



Fig 4.21 Haag en monumentale bomen bij de kerk

4.9 Evenementen en markt

Berghem kent een aantal grotere evenementen die jaarlijks terugkeren. De bekendste is waarschijnlijk de verlichte carnavalsoptocht. Er zijn globale studies gedaan naar een mogelijke nieuwe opstelling van de optocht. Aandachtspunten bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de positie van de bomen en de draaicirkels van de wagens en de technische uitwerking van het gras. Deze aspecten dienen nader uitgezocht te worden. Andere activiteiten zijn onder andere een jaarlijkse kermis, wordt er een hardloopwedstrijd georganiseerd en staat het evenement Sprankelend Berghem op de agenda. Deze evenementen worden op dit moment op of rond het Meester Gielenplein georganiseerd met het dorps huis de Berchplaets als uitvalsbasis. In de nieuwe stedenbouwkundige structuur van Berghem ligt de Berchplaets aan het Berchplein aan de St. Willibrordusstraat. De evenementen worden vanaf dit nieuwe plein en de nieuwe Berchplaets georganiseerd. Ook het Bergse veld, dat aan de andere zijde van de Berchplaets ligt, speelt een rol bij de evenementen. Grote evenementen zoals de Kermis kunnen in het gehele centrum plaatsvinden, dus ook op de St. Willibrordusstraat en het Kerkplein. Het centrum van Berghem wordt daarmee versterkt en verlevendigd.

In de huidige situatie vindt de wekelijkse markt plaats op het parkeerterrein bij de kerk. Ook in de toekomstige situatie is het Kerkplein een geschikte locatie voor de markt. De inrichting van het plein zal rekening houden met de eisen die de markt hieraan stelt.

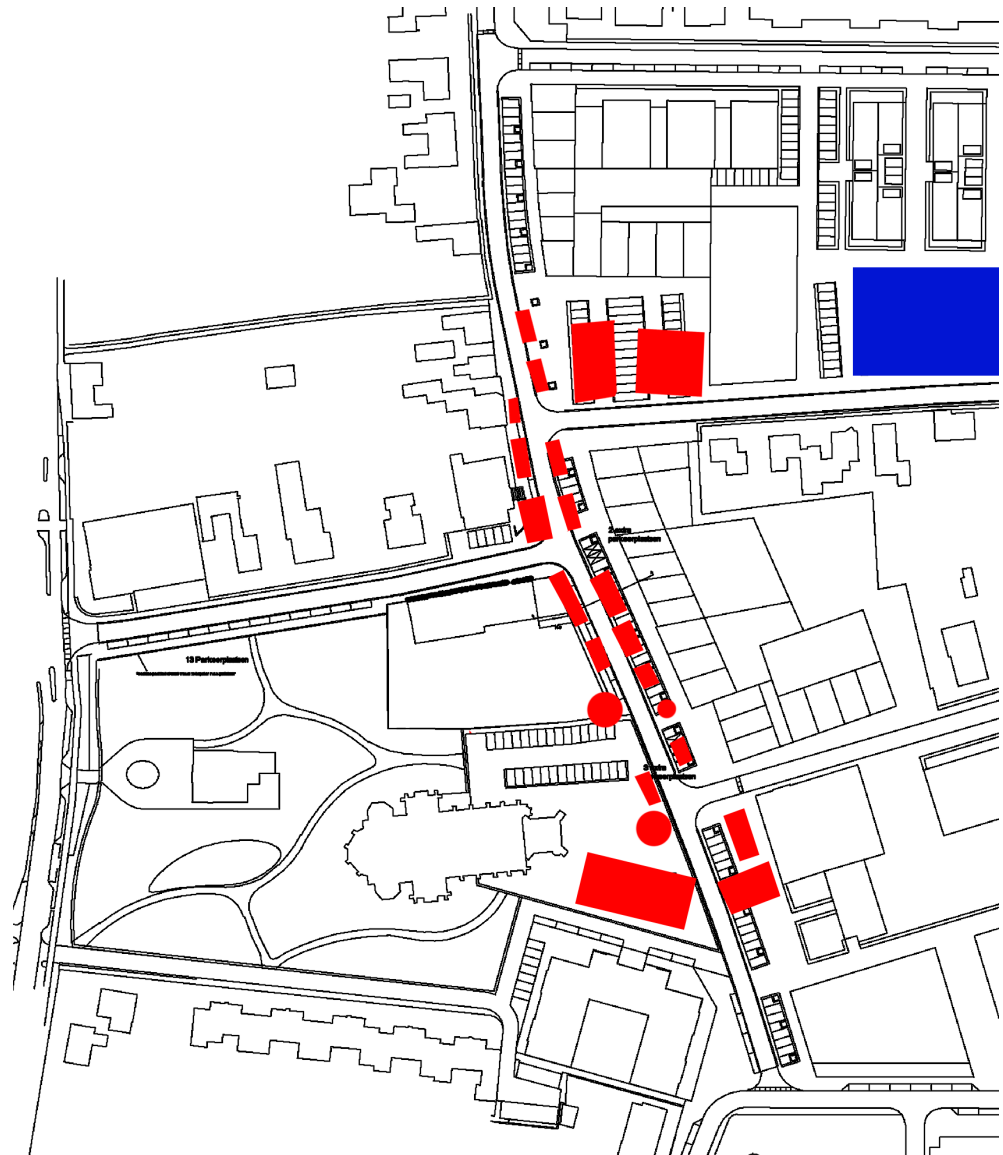
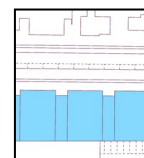


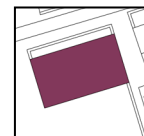
Fig 4.22 Mogelijke opstelling kermis



Fig 4.23 Mogelijke opstelling verlichte optocht



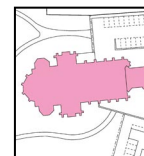
Medische en Maatschappelijke voorzieningen



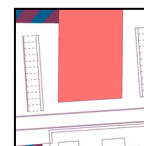
Woningen



Winkels



Kerk en Berchplaets



Horeca

Fig 5.1 Centrumfuncties

Programma

5.1 Algemeen

Kenmerk voor een centrumgebied is een diversiteit aan functies. Centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, zorgvoorzieningen, sociaal maatschappelijke, medische en commerciële dienstverlening horen thuis in het centrum. Ze zorgen voor levendigheid en trekken bezoekers naar het centrum toe. De functie wonen hoort ook thuis in het centrum. De woonfunctie zorgt voor een aantrekkelijke uitstraling boven de winkels. Er is toezicht mogelijk vanuit de woningen op het centrumgebied en na sluitingstijd is er nog steeds levendigheid in het centrum. Bovendien wordt er een nieuw woonmilieu (centrumwonen) toegevoegd aan Berghem wat de mogelijkheden in woonkeuze vergroot.

5

In het centrum van Berghem gaat het erom de centrumfuncties meer te concentreren om zo het centrum intiemer te maken en een duidelijk gezicht te geven. Uitgangspunt daarbij is dat de centrumfuncties zoveel mogelijk op de begane grond gerealiseerd worden zodat ze eenvoudig toegankelijk zijn voor een groot publiek en zorgen voor een levendige uitstraling die past in een centrumgebied.

De mate van gezelligheid en intimiteit in een centrum wordt onder andere bepaald door de dichtheid en continuïteit van centrumfuncties op de begane grond. Als er teveel functies aanwezig zijn die niet thuishoren in het centrumgebied en als deze functies op strategische plekken liggen kan een centrum aan kracht inboeten.

5.2 Winkels

De winkelvoorzieningen worden geconcentreerd aan de St Willibrordusstraat met name in de winkelwand (rondom AH) en in het verlengde daarvan aan het Berchplein. Ook aan de Pastoor van Teteringstraat zijn mogelijkheden voor centrumfuncties zoals winkels. Vanwege de groei van Berghem die wordt veroorzaakt door de komst van de grote woning-bouwlocatie Piekenhoef, is berekend dat een uitbreiding van het huidige winkelaanbod met 500 á 600 m² mogelijk is (Ruimtelijk-economische quickscan en advies Berghem-Centrum; DHV Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed, 2005). Op dit moment is er ongeveer 1600m² winkelaanbod in het centrumgebied (AH, etos, Gall&Gall, kiosk, bakkerswinkel, bloemenwinkel). Echter, gezien het streven om een compact en aantrekkelijk centrum te maken voor Berghem worden meer mogelijkheden gegeven voor kleinschalige detailhandel in het centrum (2100m² extra in plaats van 500 a 600 m²) zodat bv. kleinschalige winkels die buiten het centrum liggen de mogelijkheid hebben om naar het centrum te verplaatsen. In deze

m²'s is ook ruimte voor horeca op de hoek St. Willibrordusstraat - Molenweg en de uitbreiding van de AH verwerkt. In totaal is er dan ruimte voor zo'n 3700 m² winkels. De supermarkt in het centrum (AH) functioneert op het schaal-niveau van Berghem en heeft geen regionale aantrekkingskracht. Buiten het centrum aan de doorgaande route Julianastraat/ Burg. van Erpstraat is echter een supermarkt met een regionale aantrekkingskracht gevestigd (Jumbo). Deze hoort niet thuis in het centrum aan de St. Willibrordusstraat, dat brengt teveel verkeersoverlast met zich mee. De enorme toeloop en verkeersaantrekkende werking van zo'n regionale trekker is in strijd met de gewenste lokale en kleinschalige dorps uitstraling in de St. Willibrordusstraat. De segmenten in de supermarkten van AH en Jumbo zijn overigens ook niet optimaal complementair.



Fig 5.2 Winkels in het centrum

5.3 Horeca

Het zou zeer wenselijk zijn als er horecafuncties in het centrumgebied gevestigd worden, zoals bijvoorbeeld een restaurant, grand café of lunchroom. Dit sluit ook aan bij de wens van Berghem dat het centrum een ontmoetingsfunctie heeft. Er zijn verschillende mogelijkheden voor horeca, op zichzelf staand of in relatie met andere functies. De boerderij en de St. Jozefschool zijn bijvoorbeeld geschikte panden voor op zichzelf staande horeca. Eveneens is de hoeklocatie St. Willibrordusstraat en Molenweg een geschikte locatie voor horeca omdat de rooilijn van de bebouwing hier terug ligt waardoor er ruimte voor een terras ontstaat. Er zijn ook mogelijkheden voor horeca als onderdeel van een grotere functie zoals bijvoorbeeld een seniorenrestaurant als onderdeel van het zorgcentrum en de bar als onderdeel van de Berchplaets. Behalve voor intern gebruik is het eveneens voorstelbaar dat deze functies de deuren openen naar buiten, naar het centrum en dat extern medegebruik plaatsvindt.

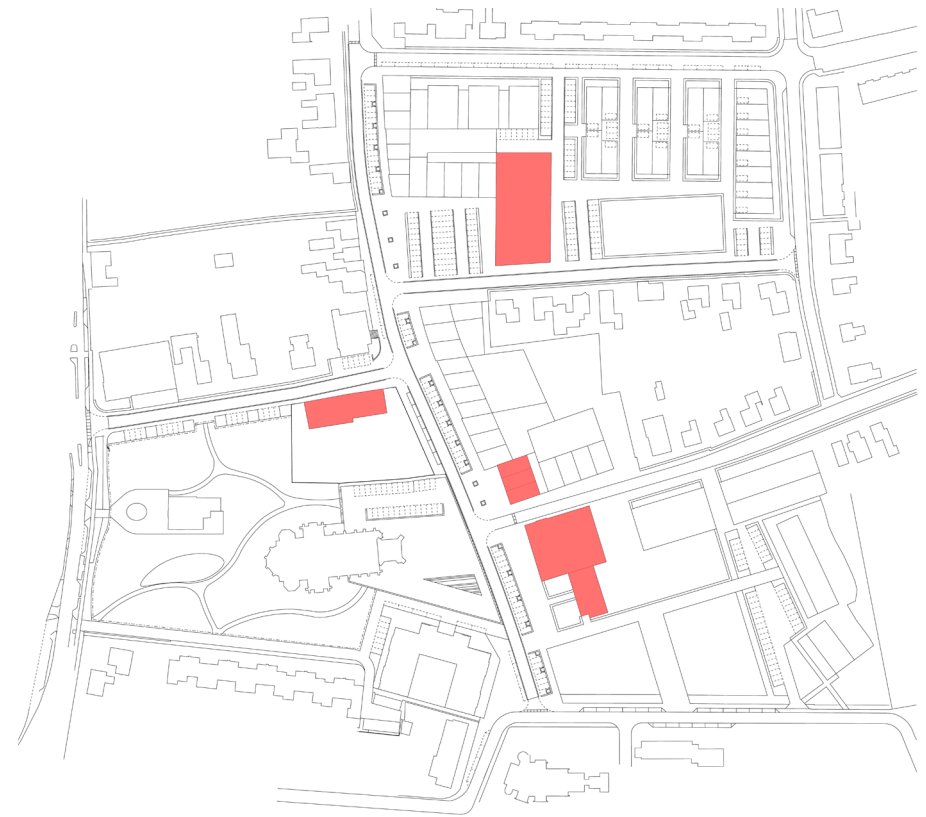


Fig 5.3 Horeca in het centrum

5.4 Medische en maatschappelijke voorzieningen

Aan de randen van dit winkelgebied bevinden zich overige centrumfuncties, zoals bijvoorbeeld medische en maatschappelijke voorzieningen. Zo ontstaat er een geleidelijke overgang van een intensief centrumgebied naar een extensiever gebied.

De medische voorzieningen concentreren zich op de hoek St Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat. De huidige voorzieningen (huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapie etc) kampen met ruimtegebrek en uitbreiding is nodig om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

De voorzieningen op het gebied van ouderenzorg concentreren zich aan de zuidzijde van het centrumgebied in het Klooster en omgeving. De woningen van de Beatrixhof en aan Den Dries zijn bestaande woningen. Op het terrein van de Wilberthof en de school wordt een nieuw woonzorgcomplex gerealiseerd dat globaal bestaat uit 30 psychogeriatrische plaatsen en 60 servicewoningen die variëren qua grootte aangevuld met zorginfrastructuur en ruimte voor dagactiviteiten en keuken.

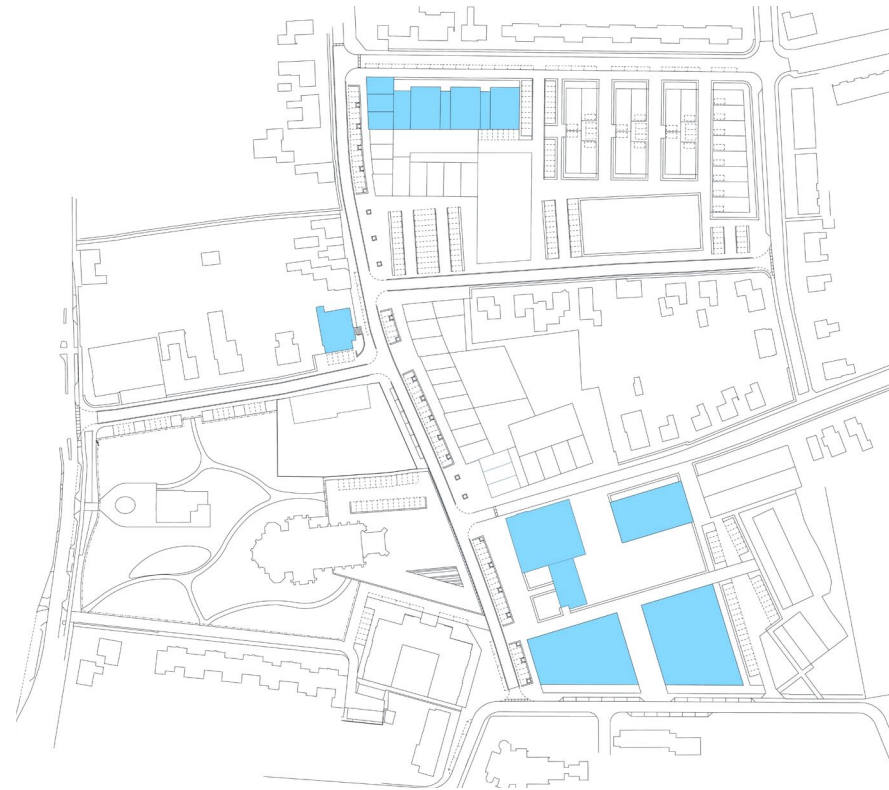


Fig 5.4 Medici en Maatschappelijke voorzieningen in het centrum

5.5 Kerk en Berchplaets

De Kerk en de Berchplaets vervullen beide een heel belangrijke rol in het openbare leven van Berghem. Beide functies voorzien in diverse activiteiten waarbij de Berghemse gemeenschap elkaar kan ontmoeten.

De Kerk ligt in het centrum en heeft door de grote hoogte een landmarkfunctie. Vanuit de weide omgeving is de kerktoeren zichtbaar. Dit scheidt een verwachtingspatroon ten aanzien van de ligging van het centrumgebied, namelijk nabij de kerk. Op dit moment ligt de Berchplaets buiten het centrumgebied en heeft het geen directe relatie met het centrum. Het huidige gebouw is enigzins gedateerd en voldoet functioneel niet meer aan de eisen van deze tijd. De sporthal in de Berchplaets staat leeg. Er is reeds een nieuwe sporthal gerealiseerd in Piekenhoef. In de visie voor Berghem centrum is dan ook gekozen om een nieuwe Berchplaets te realiseren in het centrumgebied, aangepast aan de eisen van deze tijd. Dit betekent een forse versterking voor het centrumgebied en het draagt bij aan een levendiger centrum waar men elkaar kan ontmoeten.

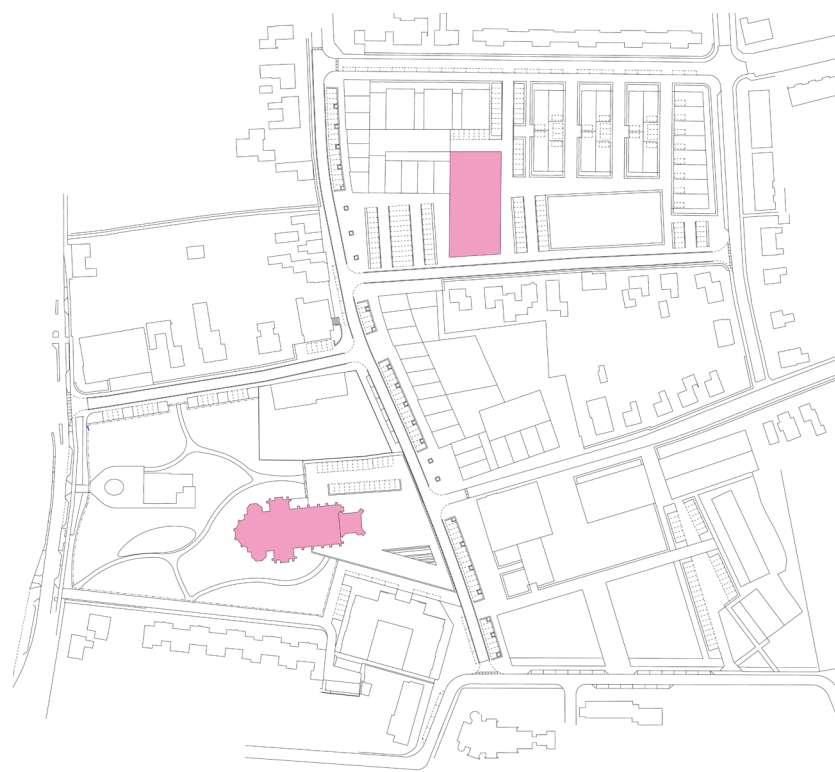


Fig 5.5 Kerk en Berchplaets

5.6 Wonen

Door het hele centrumgebied heen zijn woningen te vinden. De woonfunctie die past bij een centrumgebied is stedelijker van aard dan de gemiddelde dorpse vrijstaande woning. De woonfunctie zal juist zoveel mogelijk op de verdiepingen plaats vinden, boven de winkels en andere voorzieningen. Relatief veel woningen op de begane grond onderbreken de levendigheid van het centrum. De opgebouwde spanning van het centrum zakt namelijk in ter plaatse van een grondgebonden en/of vrijstaande woning. Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met 18 appartementen boven de winkels aan het Berchplein en boven de winkels, voorzieningen en huisartsen aan de St. Willibrordusstraat, 27 appartementen boven de winkels in de winkelwand en 10 appartementen aan de Molenweg. Het Bergse veld is een woongebied dat tegen het centrum aan ligt, maar daar niet direct toe behoort. Hier komen juist wel grondgebonden woningen voor maar ook deze woningen hebben een typologie die past bij een centrum woonmilieu. Het precieze aantal woningen is afhankelijk van de behoefte te zijner tijd (welke doelgroep, welke categorie). Voorlopig wordt rekening gehouden met ongeveer 20 woningen die met name geschikt zijn voor senioren en starters.

Aan de zuidzijde van het centrumgebied bij het Klooster en omgeving, bevindt zich een concentratie van wonen en zorg. Een deel is bestaand (de woningen aan Den Dries en de Beatrixhof) maar een flink deel is nieuw. De huidige Wilberthof heeft 45 eenheden voor wonen en zorg maar is sterk verouderd. Dit gebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw op het huidige terrein van de Wilberthof en het terrein achter de school. Globaal bestaat deze nieuwbouw uit 30 psychogeriatrische plaatsen en 60 zorg-servicewoningen die afhankelijk van de zorgzwaarte variëren qua grootte. Dit alles wordt aangevuld met zorginfrastructuur en ruimte voor dagactiviteiten en keuken.

In totaal worden er dus 135 nieuwe woningen en 30 wooneenheden in het centrumgebied gerealiseerd en worden er 45 zorgeenheden gesloopt (de huidige Wilberthof). Er worden 77 koopwoningen in de vrije sector gerealiseerd: 65 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Deze woningen zullen naar verwachting een mix zijn van goedkoper en duurder. Er worden 58 woningen in de sociale sector gerealiseerd: 50 appartementen en 8 grondgebonden woningen. De verwachting is dat er ongeveer 50% van het totale nieuwe woningaanbod in het centrum in de goedkope sector zal vallen.



Fig 5.6 Woningen in het centrum



Fig 5.7 Mogelijke uitbreiding centrumgebied

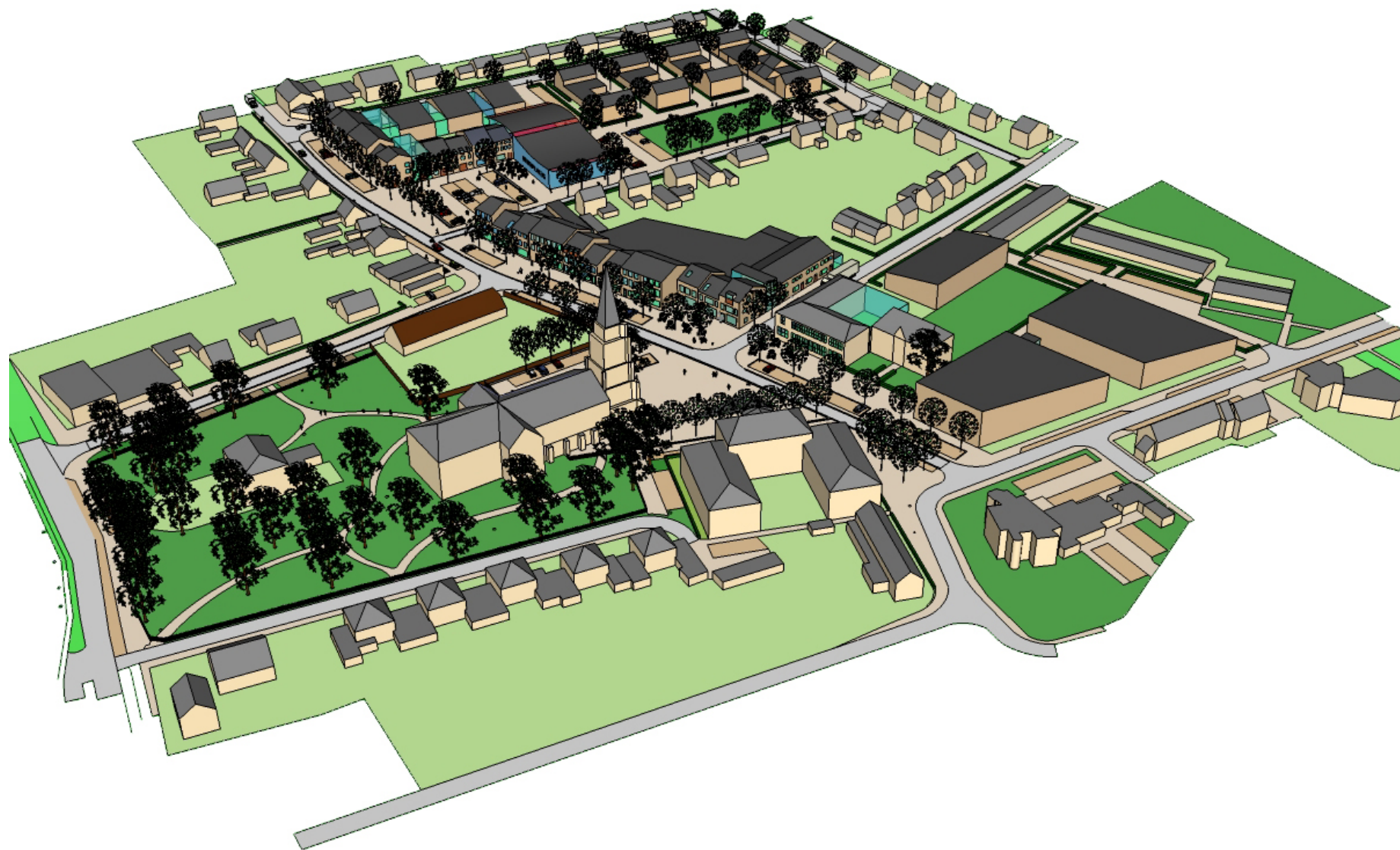


Fig 6.1 Overzicht Berghem Centrum

Procedure

6

6.1 Beeldkwaliteitplan Berghem centrum

In dit beeldkwaliteitplan worden de plannen uitgelegd voor het centrumplan Berghem. Het stedenbouwkundig plan komt aan bod evenals het gewenste architectonische beeld en de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitplan vormt een aanpassing van de welstandsnota van de gemeente Oss voor dit specifieke gebied.

6.2 Relatie met nieuw bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitplan Berghem centrum wordt vertaald in een nieuw bestemmingsplan voor het centrum, namelijk Berghem-centrum. Het vigerende bestemmingsplan Berghem dorp biedt namelijk te weinig mogelijkheden om deze plannen te realiseren. Er zijn enkele essentiële omissies in dit plan (zoals bijvoorbeeld het mogelijk maken van woningen boven winkels) zodat een nieuw bestemmingsplan nodig is.

In dit bestemmingsplan wordt een relatie gelegd met het beeldkwaliteitplan zodat een koppeling ontstaat van beide documenten. Andersom wordt in het beeldkwaliteitplan een koppeling gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan.

6.3 Toetsing

Bouwaanvragen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het beeldkwaliteitplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verzorgt de toetsing van de bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan of delegeert deze naar de wvstand. De betrokken gemeentelijk stedebovwkundige begeleidt de plannen tijdens ontwikkeling in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uitgangspunt daarbij is het voorliggende beeldkwaliteitplan.

