OKKO
PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Beeldkwaliteitsplan KEM-terrein Sint-Oedenrode



Februari 2024

Inhoud

1. Algemeen 3
1.1 Juridische uitvoerbaarheid 3
2. Plangebied 4
3. Stedenbouwkundig plan 5
3.1 Programmering plangebied 5
3.2 Plangebied in relatie tot haar omgeving 6
Kofferen en Emmausstraat 6
Mater Lemmensstraat 8
Gewenste sfeer straatbeeld 8
3.3 Ontsluiting en parkeren 9
3.4 Straatbeeld en groenstructuur 9
4. Beeldkwaliteit en architectuur bebouwing 11
4.1 Sfeer en identiteit 11
4.2 Categorie 1 – levensloopbestendige woningen 13
4.3 Categorie 2 – aaneengebouwde woningen 15
4.4 Categorie 3 – Rug-aan-rug-woningen 16

1. Algemeen

De kwaliteit van de gebouwde omgeving speelt een steeds belangrijkere rol. Die gebouwde omgeving is het geheel dat gevormd wordt door de openbare ruimte, de daaraan gelegen gronden en de daarop aanwezige bebouwing. Een beeldkwaliteitsplan is een instrument waarmee richting kan worden gegeven aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het is een op de situatie ter plaatse afgestemd toetsingskader dat, bovenop de vastgelegde ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan, richtlijnen geeft voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm.
Onder de naam KEM-terrein wordt een nieuwe woonwijk met 26 woningen aan de rand van het centrum van Sint-Oedenrode gerealiseerd. Onderhavig beeldkwaliteitsplan maakt daarbij onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘KEM-terrein Sint-Oedenrode’ en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van de woningen en de openbare ruimte binnen dit gebied. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. In onderhavig document komen stedenbouwkundige aspecten zoals situering, massa’s, kapvormen en materiaal- en kleurgebruik aan bod. Tevens wordt aandacht besteed aan de openbare ruimte, waarbij onder meer de inrichting en meubilering van het openbaar gebied aan de orde komen.

1.1 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Een beeldkwaliteitsplan omvat diverse criteria die betrekking hebben op de beeldkwaliteit van een gebied. Daarbij is onderscheid te maken tussen het stedenbouwkundig en architectonisch beeld en de openbare ruimte. Onderhavig document zal als Welstandsnota voor het gebied KEM-terrein worden vastgesteld, waarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing geborgd is. Bij wet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitplan). Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota uit te laten maken kan hier wel aan worden getoetst, zijnde uitsluitend de architectonische eisen. Er kan enkel goed gemotiveerd van een Welstandsnota worden afgeweken.
De aspecten die niet onder de welstandstoets vallen, zoals goot- en bouwhoogten en bebouwingspercentages, worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen en borgt derhalve tezamen met de Welstandsnota dat de gewenste beeldkwaliteit nageleefd wordt.

2. Plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Sint-Oedenrode te midden van de straten Kofferen, Emmausstraat en Mater Lemmensstraat. De eerste letters van deze straatnamen vormen de naam het plangebied: KEM-terrein. De ligging van het plangebied in het dorp ten opzichte van het centrum is aangeduid in figuur 1. Het plangebied bestaat uit de gronden zoals aangeduid op figuur 2.



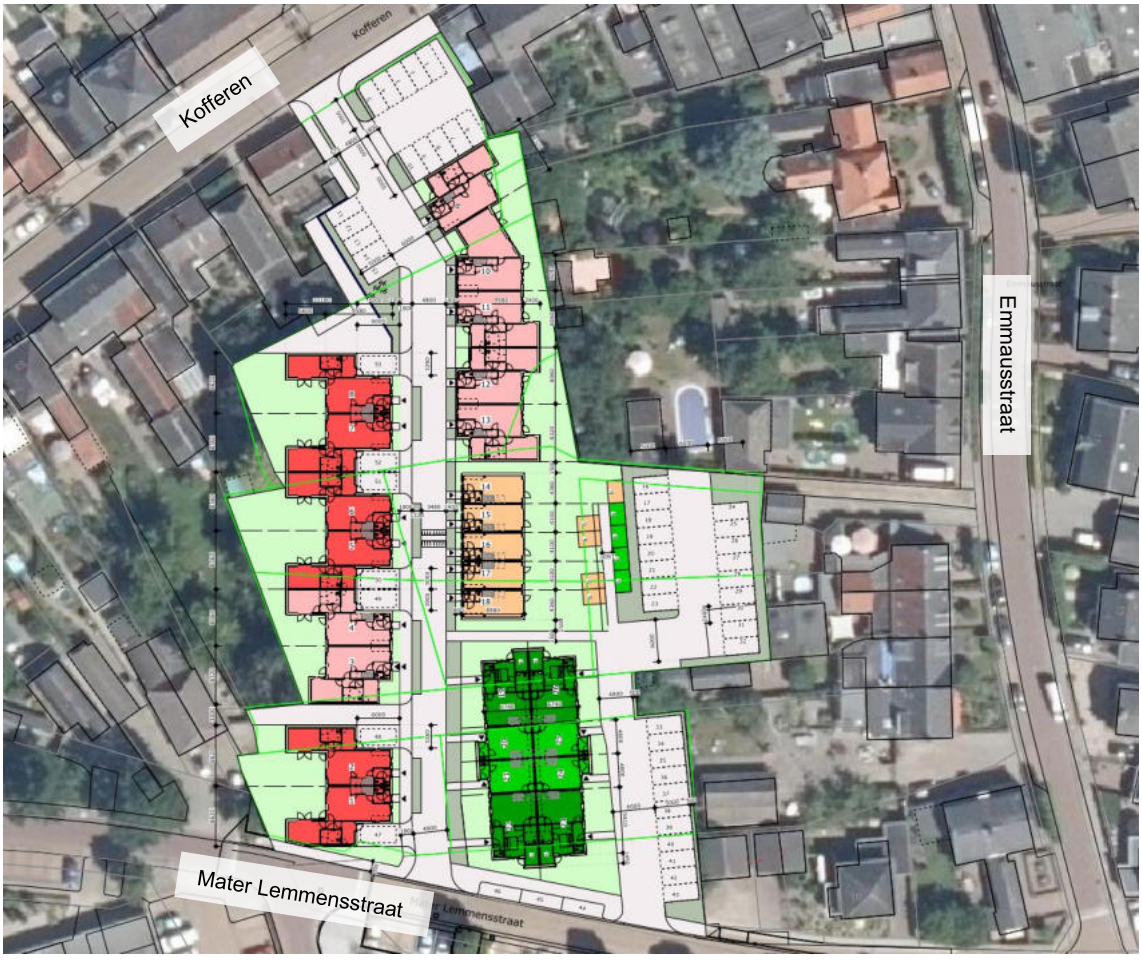
Figuur 1: Ligging plangebied (rode pion) ten opzichte van omgeving



Figuur 2: Aanduiding plangebied KEM-terrein met rode omlijning

3. Stedenbouwkundig plan

Bij het bepalen van de beoogde programmering en situering daarvan binnen het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In samenspraak met het adviesbureau, gemeente Meierijstad en de reacties van omwonenden is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt tot onderstaande variant. De ingetekende bouwmassa is indicatief en weergeeft de hoofdlijnen. Ter verduidelijking van hetgeen is getekend, worden in onderstaande paragrafen de hoofdaspecten van het stedenbouwkundig plan nader toegelicht.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan KEM-terrein

3.1 PROGRAMMERING PLANGEBIED

Het plan KEM-terrein voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk bestaande uit 26 woningen. Er worden 3 woningtypologieën gerealiseerd; levensloopbestendige woningen (rood en roze), aaneengebouwde woningen (oranje) en rug-aan-rug-woningen (groen). Op figuur 3 zijn de woningen met deze kleuren aangeduid.

Levensloopbestendige woningen
Het plan KEM-terrein omvat dertien levensloopbestendige woningen, ook wel patiowoningen genoemd. Bij deze woningen is het volledige woonprogramma op de begane grond gelegen, waarmee deze woningen zeer geschikt zijn voor senioren. De verdiepingen van deze woningen, welke worden uitgevoerd met een kap, omvatten als het ware ‘bonusruimte’; bijvoorbeeld ten behoeve van een extra slaapkamer of hobbyruimte. In 4.2 is nadere informatie over de levensloopbestendige woningen opgenomen.

Aaneengebouwde woningen
Het plan KEM-terrein omvat een blok van vijf aaneengebouwde woningen, waarvan drie tussenwoningen en twee hoekwoningen. In 4.3 is nadere informatie over deze woningen opgenomen.

Rug-aan-rug-woningen
Het plan KEM-terrein omvat een blok met acht rug-aan-rug-woningen. Dit zijn woningen die als het ware met hun zij- en achterkant aan elkaar grenzen en waarbij de buitenruimte rondom is gelegen. In 4.4 is hierover meer opgenomen.

3.2 PLANGEBIED IN RELATIE TOT HAAR OMGEVING

Het KEM-terrein is gelegen aan de rand van het centrum van Sint-Oedenrode op een inbreidingslocatie. Het plangebied is gelegen tussen twee gebieden met elk hun eigen kenmerken;

KOFFEREN EN EMMAUSSTRAAT

De omliggende straten Kofferen en Emmausstraat typeren zich als dorpse straten met veel oude, authentieke en karakteristieke bebouwing. Afwisselend bevinden zich hier aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De bebouwing bestaat grotendeels uit één en twee bouwlagen met kap, met wisselende goot- en nokhoogtes en een oriëntatie gericht op de straat. De architectuur heeft als gemene deler dat deze ingetogen is, nergens uitbundig. De materialen die zijn toegepast betreffen voornamelijk baksteen (welke soms gekeimd is) en keramische dakpannen. De materiaalkleuren van de gevels harmoniëren. Wit wordt toegepast als contrastkleur in kozijnen, deurposten of soms in geveldetailleringen of om een bijzonder element in het bouwblok te accentueren. Op navolgende afbeeldingen is een sfeerbeeld van de straten weergeven.



Figuur 4: Referentiebeelden omgeving plangebied Emmausstraat en Kofferen, Sint-Oedenrode

MATER LEMMENSSTRAAT

De te bebouwen gronden binnen het plangebied die grenzen aan de Mater Lemmensstraat voorzien in de afronding van de traditionele dorpskern. Daarmee is het contrast met de overzijde van de weg groot; hier is enkele jaren geleden een grootschalig, modern appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit gedeeltelijk twee en gedeeltelijke drie bouwlagen met een plat dak. Dit complex contrasteert in maat en volume met de dorpsbebouwing aan de kant waar het plangebied is gelegen en kenmerkt zich als modern met eigentijdse en strakke architectonische elementen en een paars-rode kleurstelling. Op navolgende afbeeldingen is het betreffende appartementencomplex weergeven.



Figuur 5: Referentiebeelden omgeving plangebied Mater Lemmensstraat, Sint-Oedenrode

GEWENSTE SFEER STRAATBEELD

Zoals eerder benoemd vormt het plangebied KEM-terrein het laatste bouwblok binnen de traditionele dorpskern. Middels het bebouwen van deze gronden wordt als het ware de dorpskern aan deze wijze afgerond. Voor wat betreft de sfeer en identiteit van de te realiseren bebouwing dient dan ook te worden aangesloten bij de zijde ‘Kofferen – Emmausstraat’. Ofwel de bebouwing en openbare ruimte dient aan de hand van een dorpse uitstraling vormgegeven te worden, met een fijnmazige structuur en traditionele en rustige, eenvoudige architectuur. De bebouwing weerspiegelt een dorps karakter, met bebouwing voornamelijk bestaande uit één bouwlaag met kap In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de architectonische eisen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. De binnen het KEM-terrein te realiseren verbindingsweg tussen Kofferen en de Mater Lemmensstraat krijgt een smal straatprofiel waarbij de woningen grotendeels op gelijke rooilijn en op korte afstand van het voetpad/de straat gepositioneerd worden. Er is veel aandacht voor een groene, landschappelijke inpassing. De rijbaan wordt voorzien van wegversmallingen in de vorm van groenvakken en krijgt aan één zijde een ruim voetpad. De overige zone binnen het beschikbare straatprofiel wordt voorzien van groen, waardoor over de gehele lengte van de straat een groene laan zal ontstaan. In het stedenbouwkundig plan in figuur 3 is dit straatprofiel zichtbaar en in onderstaande paragrafen wordt de beoogde sfeer en uitstraling van de landschappelijke inpassing nader toegelicht. Het parkeren vind niet in de straat plaats, maar wordt gecentreerd op de in het plan opgenomen

parkeervoorzieningen aan het Kofferen en aan de Mater Lemmensstraat. Hierdoor kan de straat maximaal vergroend worden.

3.3 ONTSLUITING EN PARKEREN

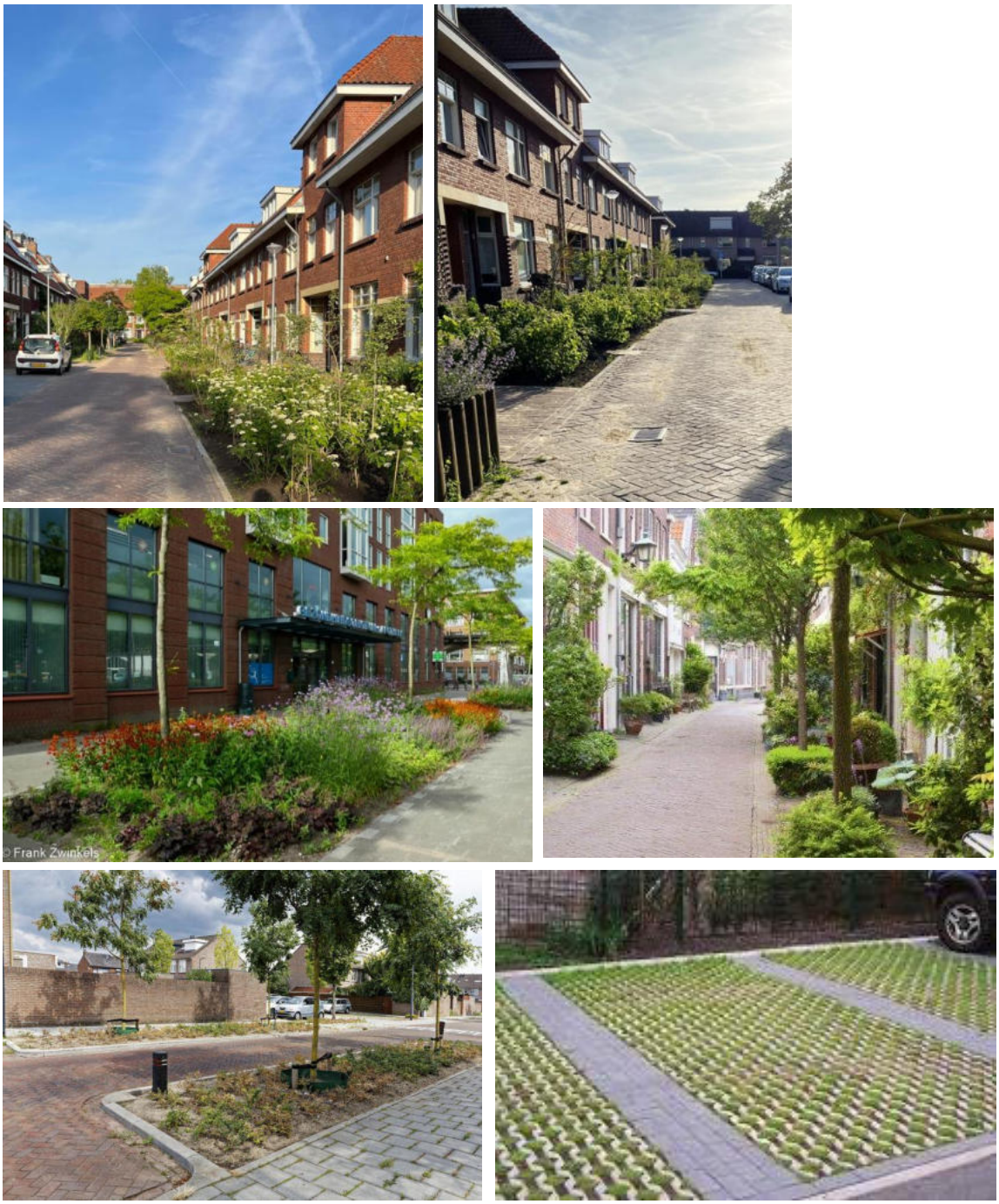
Binnen het KEM-terrein wordt een nieuwe weg gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en de Emmausstraat. Door het smalle profiel en de toepassing van een drempel en wegversmallingen wordt getracht sluipverkeer te voorkomen. Bewoners kunnen wel met hun auto de woningen bereiken. Zowel aan de zijde Kofferen als aan de zijde Mater Lemmensstraat worden parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van het parkeren van bewoners en bezoekers van het KEM-terrein. Navolgende afbeeldingen weergeven een referentiekader voor het beoogde materiaalgebruik en sfeerbeeld voor de openbare ruimte.



Figuur 6: Referentiebeelden sfeerbeeld en materialen openbare ruimte (IJsvogel, Sint-Oedenrode)

3.4 STRAATBEELD EN GROENSTRUCTUUR

De bebouwing en de infrastructuur van het KEM-terrein zal worden ingepast door middel van hagen, struiken en ‘kleine’ bomen. In de straat mogen auto’s rijden, maar deze zijn te gast. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met graskeien en worden rondom voorzien van hagen. Een sfeerimpressie voor de straat en landschappelijke inpassing is hieronder weergegeven.



Figuur 7: Gewenste sfeer straatbeeld (excl. parkeren in de straat) en landschappelijke inpassing

4. Beeldkwaliteit en architectuur bebouwing

In voorgaand hoofdstuk zijn het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten waarop deze gebaseerd is kort toegelicht. Het stedenbouwkundig plan beperkt zich voor wat betreft de vormgeving van de bebouwing enkel tot de hoofdmassa en de situering daarvan binnen het plangebied en haar omgeving. De daarmee verband houdende bepalingen, zoals bouwvlakken en goot- en bouwhoogten, zijn opgenomen in de bestemmingsplanregels. In onderhavig beeldkwaliteitsplan wordt het ontwerpkader van de bebouwing nader gespecificeerd.

4.1 SFEER EN IDENTITEIT

De nieuwe woonwijk KEM-terrein dient een dorps karakter te hebben, passend bij haar omgeving en met een fijnmazige structuur. De architectuur is traditioneel en rustig, af en toe met eigentijdse elementen. De drie woningtypologieën vormen één ‘familie’, maar kennen elk hun eigen, subtiele architectonische stempel. Qua beeldkwaliteit wordt het KEM-terrein conform de woningtypologieën opgedeeld in drie categorieën. De beeldkwaliteitseisen zijn voor de hele wijk grotendeels overkoepelend, met nuances in de verschillende categorieën. De overkoepelde beeldkwaliteitseisen voor alle woningen zijn als volgt:

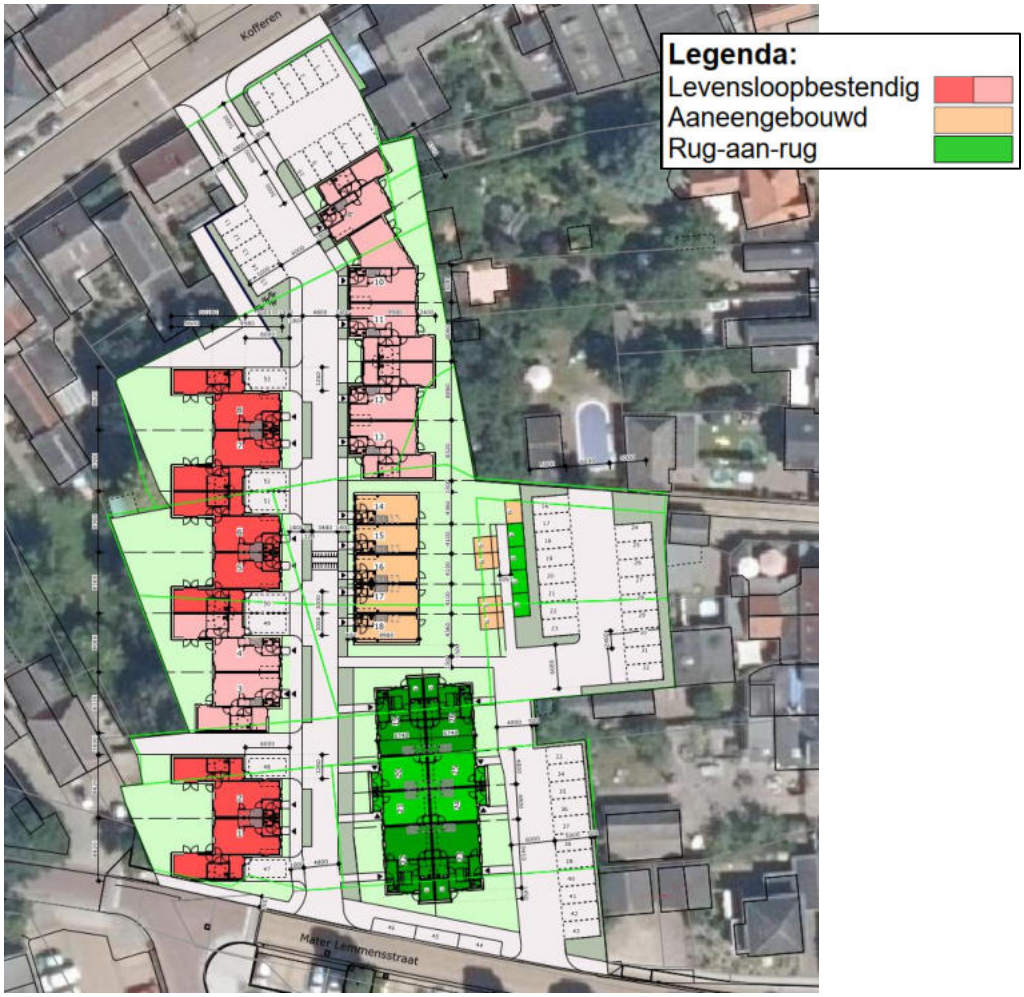
- De bouwmassa’s en woningtypologieën van het KEM-terrein vormen één ensemble;
- Dorps karakter met traditionele, ingetogen architectuur;
    - Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, welke (uitzondering daargelaten) niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen;
    - Kapvorm woningen afhankelijk van het woningtype. In geval van hellend zadeldak of mansardekap zijn zowel dwarskappen als incidenteel een gedraaide kap toegestaan. Dakkapellen zijn toegestaan, mits ondergeschikt;
    - Een zorgvuldig ontwerp van de zijgevels en erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied, waarbij de oriëntatie (ook) op deze gevel is gericht door middel van bijvoorbeeld raamopeningen of (indien mogelijk) de positionering van de voordeur.
- (Eigentijdse) elementen die contrasteren in kleur of materialisatie:
    - (Eigentijdse) elementen in de gevel of het dak, zoals kozijnen of detailleringen, die contrasteren in kleur of materiaal zijn toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en in harmonie zijn met het ensemble en de daartoe kenmerkende traditionele dorpse uitstraling. De nadruk dient te liggen op de begane grondlaag. Het accentueren van elementen in de daklaag is toegestaan indien dit stedenbouwkundige meerwaarde heeft;
    - Raampartijen uitvoeren met een verticale oriëntering.

De overkoepelende beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de kleuren en materialisatie van de bebouwing binnen het KEM-terrein dient te voldoen aan navolgende bepalingen:

- Passend bij het karakter van de wijk en dorpse omgeving (Kofferen – Emmausstraat);
- Rustige kleuren, bij voorkeur warme aardetinten:
    - Gevels: rood-roodbruine baksteen als eerstaangewezen materiaal;
    - Daken: keramische dakpannen in de kleuren zwart, antraciet en/of rood;

- Zonnepanelen: de plaatsing van zonnepanelen meenemen in het ontwerp, waarbij de zonnepanelen een vergelijkbare kleur als de dakpan hebben;
- (Eigentijdse) elementen die contrasteren in kleur of materialisatie: Qua kleurstelling voor deze elementen zijn wit, zwart, grijs, beige en/of donkere tinten blauw en groen passend. Het is niet de bedoeling een grote verscheidenheid in kleuren toe te passen; de genoemde kleuren geven enkel aan welke keuzes er zijn. Het combineren van enkele kleuren is wel toegestaan, onder de voorwaarde dat het ontwerp een eenheid vormt. Qua materialen zijn bijvoorbeeld hout, keimwerk en prefab beton toegestaan. Het toepassen van materialen zoals kunststof voor deurposten en kozijnen is alleen toegestaan als deze uitstraling vergelijkbaar is met dat van houten kozijnen;
- Bijgebouwen/bergingen in het zicht: metselwerk of gepotdekseld in hout in de kleurstelling van de kozijnen van de woning;

Navolgend komen de beeldkwaliteitseisen per categorie aan bod. Onderstaande afbeelding weergeeft de verschillende categorieën.



Figuur 8: Aanduiding deelcategorieën beeldkwaliteit

4.2 CATEGORIE 1 – LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Categorie 1 bestaat uit de levensloopbestendige woningen (patiowoningen). Deze woningen zijn gepositioneerd aan de nieuw te realiseren straat tussen de Mater Lemmensstraat en Kofferen. Het woonprogramma is bij deze woningen volledig op de begane grond gelegen. De woningen krijgen een hoogteaccent in de vorm van een gedeeltelijke etage om in extra ruimte te voorzien.
Aanvullend op de overkoepelende beeldkwaliteitseisen zoals beschreven in paragraaf 4.1 zijn voor deze woningen de ontwerpuitgangspunten als volgt:

- Een volledig woonprogramma op de begane grond;
- De (gedeeltelijke) etage (twee-laags volume) wordt uitgevoerd met een kap (zadeldak of mansarde kap). Zowel dwarskappen als incidenteel een gedraaide kap zijn toegestaan;
- Het hoogteaccent in de vorm van een (gedeeltelijke) etage dient gesitueerd te zijn aan de straatzijde;
- Zoals een straatje met een dorpse uitstraling kenmerkt is variëteit in bouwmassa's en positionering daarvan ten opzichte van elkaar toegestaan. De levensloopbestendige woningen zouden bijvoorbeeld als rijwoningen ontworpen kunnen worden (doorlopend twee-laags volume), maar ook in de vorm van een soort twee-onder-een-kapwoning of semi-vrijstaande woning waarbij de etage (kap) van de woningen aan elkaar gespiegeld worden of op zichzelf staan en de begane grondlaag van de woningen zijn geschakeld aan de buurwoningen. In het stedenbouwkundig plan is dit indicatief weergeven en de referenties weergeven deze verschillende uitwerkingsmogelijkheden.
- Indien van toepassing, wordt het gedeelte van de woning dat aan de straatzijde niet is voorzien van een etage (de begane grondlaag met plat dak) integraal in het ontwerp meegenomen.

Navolgende beelden weergeven een referentiekader van de gewenste beeldkwaliteit voor de levensloopbestendige woningen. De teksten onder de referenties benadrukken de belangrijkste beeldkwaliteitselementen van die referenties.



Kap, witte contrasterende elementen, kleine voortuin; wonen kort op de straat.



Kap, ondergeschikte dakkapel, witte contrasterende elementen, oriëntatie ook op kopgevel.



Kap, geïntegreerde zonnepanelen, gekoppelde woningen met geschakelde laagbouw.



Kap, ondergeschikte dakkapel, gekoppelde woningen met geschakelde laagbouw wit keimwerk als stedenbouwkundig contrast.



Kap, ondergeschikte dakkapel, zwarte contrasterende elementen, vrijstaande geschakelde bouwmassa (afgebeelde ramen tot grond niet in beeldkwaliteit opgenomen).



Kap, ondergeschikte dakkapel, vrijstaande bouwmassa, geen voortuin; wonen ‘op’ de straat.



Kap, incidenteel gedraaide kap, witte contrasterende elementen, verscheidenheid in bouwmassa’s.

Figuur 9: Referentiekader levensloopbestendige woningen

4.3 CATEGORIE 2 – AANEENGEBOUWDE WONINGEN

Categorie 2 bestaat uit de aaneengebouwde woningen. Aanvullend op de overkoepelende beeldkwaliteitseisen zoals beschreven in paragraaf 4.1 zijn voor deze woningen de ontwerpuitgangspunten als volgt:

- De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen en een kap;
- De kapvorm bestaat uit een hellend zadeldak, waarbij een incidenteel gedraaide kap is toegestaan.
- Zowel een rode, zwarte als antracietkleurige dakpan is denkbaar; mits passend bij de kleurstelling van de andere woningtypologieën.

Navolgende beelden weergeven een referentiekader behorende bij de aaneengebouwde woningen. De teksten onder de referenties benadrukken de belangrijkste beeldkwaliteitselementen van die referenties.



Kap, witte en grijze contrasterende elementen, eenvoud.



Dak, kleurstelling dakpan, witte contrasterende elementen, eenvoud.



Kap, geïntegreerde zonnepanelen, oriëntatie ook op kop, zwart contrasterende elementen.



(Incidenteel gedraaide) kap, detaillering in metselwerk, witte en beige contrasterende elementen.



Kop, witte en groene contrasterende elementen, detaillering in metselwerk.

Figuur 10: Referentiekader aaneengebouwde woningen

4.4 CATEGORIE 3 – RUG-AAN-RUG-WONINGEN

Tot categorie 3 behoren de rug-aan-rug-woningen. Deze woningen grenzen met hun zij- en achterkanten aan elkaar. De tuinen van deze woningen liggen rondom het blok. De woningen tezamen worden als het ware als één gebouw ontworpen, met een bij de rest van het KEM-terrein passende architectuur. Het gebouw/de woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Aanvullend op de overkoepelende beeldkwaliteitseisen zoals beschreven in paragraaf 4.1 zijn voor deze woningen de ontwerpuitgangspunten als volgt:

- De bouwmassa bestaat uit een bouwlaag met een kap. De kap is relatief groot, doordat deze een diepte van twee woningen overspant. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de aaneengebouwde woningen;
- De kap uitvoeren als zadeldak. Accenten en dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan (en noodzakelijk) ten behoeve van de bereikbaarheid en indeelbaarheid van het programma op de verdieping;
- Het gebouw dient een alzijdige uitstraling te hebben;
- De buitenruimten liggen aan de voorzijde van de woningen, als het ware rondom het gebouw;
- Bakstenen gevels, bij voorkeur een roodbruine, oranjebruine of geelbruine variant, welke harmoniseert met het ensemble van het KEM-terrein en contrasteert met de paars-rode kleurstelling van het moderne appartementengebouw aan de overzijde van het plangebied aan de Mater Lemmensstraat;
- De bergingen kunnen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw ofwel als losse buitenbergingen worden voorzien.

Navolgende beelden weergeven een referentiekader voor de rug-aan-rug-woningen. De tekst benadrukt de belangrijkste beeldkwaliteitselementen van die referenties.





Opzet en uitstraling gebouw, alzijdigheid, buitenruimten, kap met ramen, kleurstelling



Opzet en uitstraling gebouw, alzijdigheid, buitenruimten, kap, dakkapellen, kleurstelling



Kleurstelling, opzet gebouw, geïntegreerde bergingen

Figuur 11: Referentiekader rug-aan-rug-woningen