

Beeldkwaliteitsplan

Grote Doelenlaan 14/16/18 te Sint-Oedenrode





Inhoud

1.	Algemeen	3
1.1	Juridische uitvoerbaarheid	3
2.	Plangebied	4
3.	Stedenbouwkundig plan	6
3.1	Programmering plangebied	6
3.2	Plangebied in relatie tot haar omgeving	7
	Eerschot	7
	Gewenste sfeer straatbeeld	10
3.3	Ontsluiting en parkeren	10
3.4	Straatbeeld en groenstructuur	12
4.	Beeldkwaliteit en architectuur bebouwing	13
4.1	Sfeer en identiteit	13
4.2	Beeldkwaliteit grote doelenlaan	15
4.3	Beeldkwaliteit achtergelegen bebouwing	16
4.4	Impressies	17



1. Algemeen

Het project Grote Doelenlaan in Sint-Oedenrode betreft de sloop van een bedrijfshal aan de Grote Doelenlaan 14 en 16, waarbij de bedrijfswoning op huisnummer 18 behouden blijft als reguliere woning. De bedrijfshal, die voorheen het transportbedrijf Van Hoof Reizen huisvestte, zal worden vervangen door circa 21 nieuwbouw woningen. Een passende inbreiding binnen de omliggende woonomgeving. Om de esthetische en visuele kwaliteit van de nieuwbouw te waarborgen en te verbeteren, wordt gedurende de ontwikkeling onderhavig beeldkwaliteitsplan gebruikt. Daarbij speelt ook de openbare ruimte een rol. De welstandscommissie beoordeelt de richtlijnen die hierin staan, waarna het document wordt opgenomen als onderdeel van het nieuwe omgevingsplan.

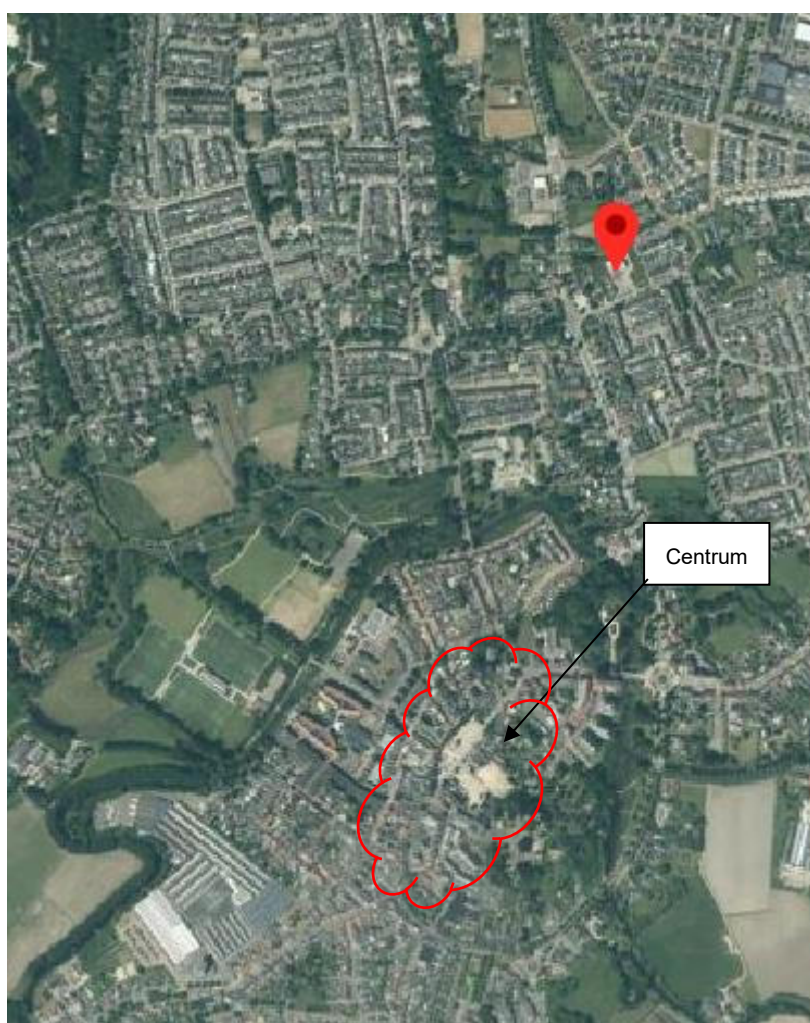
1.1 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

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. Sinds de komst van de Omgevingswet, is in de bruidsschat van het Omgevingsplan opgenomen dat een plan moet voldoen aan de redelijk eisen van welstand volgend uit de welstandnota zoals gold vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Een BOPA-aanvraag (Buitenplanse Omgevingsactiviteit) kan dus alleen getoetst worden aan de huidige welstandnota. Als deze niet voldoet en er nieuwe of concrete regels voor een project moeten worden opgesteld, kan dat op verschillende manieren. Voor het project Grote Doelenlaan 14/16/18 wordt via het vergunnen van de 1^e fase BOPA op grond van 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een voorschrift opgenomen dat de 2^e fase BOPA die volgt, dient te voldoen aan de regels die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van de 1^e fase BOPA.



2. Plangebied

Het plangebied aan de Grote Doelenlaan is gelegen ten noordoosten van het centrum van Sint-Oedenrode, in de buurt Eerschot. De locatie is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt en nabij de uitvalswegen Schijndelseweg en Lindendijk. 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, waarbij de stippellijn globaal de afsplitsing van het perceel weergeeft van de voormalige bedrijfswoning.



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



Figuur 2: Aanduiding plangebied Grote Doelenlaan met rode omlijning



3. Stedenbouwkundig plan

Bij het bepalen van de gewenste programmering en situering binnen het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is ontwikkeld in overleg met de architect, gemeente Meierijstad en op basis van reacties van omwonenden. De onderstaande variant is het resultaat van dit proces. De ingetekende bouwmassa is indicatief en geeft de hoofdlijnen weer. In de onderstaande paragrafen worden de belangrijkste aspecten van het stedenbouwkundig plan nader toegelicht.



Figuur 3: Impressie stedenbouwkundig plan Grote Doelenlaan (LA Architecten, 2024)

3.1 PROGRAMMERING PLANGEBIED

Het plan Grote Doelenlaan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk bestaande uit circa 21 woningen. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een inpassing met twee langere volumes die parallel aan elkaar liggen, en twee kleinere volume ertussen. Het volume aan de straat doet denken aan een hoofdwoning van een boerderij met naast- en achtergelegen schuren. In het plan worden 4 woningtypes gerealiseerd; hoofdwoningen (zuidzijde), schuurwoningen (noordzijde), seniorenwoningen (westzijde) en starterswoningen (oostzijde). Op figuur 3 is te zien dat het gaat om respectievelijk 8, 7, 2 en 4 woningen.



Hoofdwoningen

De 8 hoofdwoningen ten zuiden van het plangebied, zijn gelegen aan de Grote Doelenlaan. Deze woningen hebben drie lagen, waarbij de bovenste twee lagen zijn voorzien van een kap. Om een eentonig straatbeeld te voorkomen, zijn er binnen dit type enkele verspringingen aangebracht waarbij wordt gevarieerd in beukmaten, woningdiepte en gevelmateriaal.

Schuurwoningen

Ten noorden van het plangebied liggen de 7 schuurwoningen. De voorgevels zijn georiënteerd naar het noorden en bieden uitzicht over de groene omgeving. Deze woningen bestaan, net zoals de hoofdwoningen uit drie lagen, waarvan de bovenste twee zijn voorzien van een kap. De eindwoningen onderscheiden zich van de overige rijwoningen doordat ze zowel dieper als breder zijn.

Seniorenwoningen

Het plan omvat 2 seniorenwoningen ten westen van het gebied, waarbij rekening is gehouden met een volledig woonprogramma op de begane grond. De verdieping, onder de kap, biedt ruimte voor een extra slaapkamer en badkamer.

Starterswoningen

De vier starterswoningen ten oosten van het plangebied bestaan uit twee verdiepingen, met een kap en mogelijkheid tot een dakkapel op de bovenste verdieping. Deze woningen zijn kleiner van formaat dan de andere woningen in het plangebied, maar bieden een betaalbare oplossing voor de startende doelgroep waardoor een gevarieerd woonmilieu ontstaat.

3.2 PLANGEBIED IN RELATIE TOT HAAR OMGEVING

De planlocatie aan de Grote Doelenlaan is gelegen aan de rand van de wijk Eerschot, nabij het centrum. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een aantal karakteristieke kenmerken;

EERSCHOT

De directe omgeving van de planlocatie wordt voornamelijk gekenmerkt door tweelaagse rijwoningen uit de jaren 70 met een kap, vaak voorzien van een dakkapel, gelegen aan de straat Tartwijck. Daarnaast zijn er recentere rijwoningen en tweekappers te vinden aan de Grote Doelenlaan, de Van der Lindenstraat en de Ruys de Beerenbrouckstraat. Deze woningen worden afgewisseld door enkele vrijstaande huizen, die meestal één of twee verdiepingen hebben en ook een kap. De omgeving heeft over het algemeen een dorps landelijk karakter, waarbij in de oudere delen historische boerderijen en herenhuizen te vinden zijn. Deze historische bebouwing dient vaak als inspiratie voor nieuwbouw in de wijk, waaraan een eigentijdse interpretatie is gegeven. Het straatbeeld wordt daarnaast bepaald door traditionele materialen zoals bakstenen gevels en keramische dakpannen.



Figuur 4: Referentiebeelden directe omgeving Grote Doelenlaan, Sint-Oedenrode



Figuur 5: Referentiebeelden Eerschot, Sint-Oedenrode



GEWENSTE SFEER STRAATBEELD

De bestaande bedrijfshal aan de Grote Doelenlaan vormt een dissonant in de woonwijk. Met de sloop van de hal en de nieuwbouw van woningen, wordt een plan gerealiseerd dat zowel ruimtelijk als functioneel beter harmonieert met de omliggende omgeving. Ofwel, het plan vervangt de bestaande situatie voor een meer logische invulling van de context. Maar ook architectonisch zal de bebouwing straks meer samenhangen met zijn omgeving. De kleinschaligheid van de omliggende bebouwing wordt als uitgangspunt genomen, met een knipoog naar de historische boeren erven in Eerschot. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk ingericht voor de voetganger/fietser en voor groen, waarbij parkeren grotendeels wordt opgelost op het achter terrein.

3.3 ONTSLUITING EN PARKEREN

Binnen het plangebied wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Grote Doelenlaan en het parkeerterrein. Deze ontsluiting moet echter niet worden beschouwd als een volwaardige weg, maar als een doodlopende inrit naar de parkeerplaatsen. Het parkeerterrein is zo ingericht, dat voertuigen er een rondje kunnen rijden, waardoor ze gemakkelijk weer terug kunnen keren naar de Grote Doelenlaan. De rest van het plangebied is enkel ontsloten via wandel- en fietspaden om sluipverkeer te voorkomen in de omliggende omgeving. Via deze paden kunnen bewoners hun woningen bereiken. Naast het parkeerterrein worden er langs de Grote Doelenlaan extra parkeervakken toegevoegd om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Navolgende afbeeldingen weergeven een referentiekader voor het beoogde materiaalgebruik en sfeerbeeld voor de openbare ruimte.



Figuur 6: Referentiebeelden materialisatie openbare ruimte en parkeren



3.4 STRAATBEELD EN GROENSTRUCTUUR

De bebouwing en de infrastructuur van het plangebied zal worden ingepast door middel van hagen, struiken en 'kleine' bomen. Auto's hebben enkel toegang tot het parkeerterrein, de rest van het plangebied wordt zoveel mogelijk groen ingericht. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met graskeien en worden rondom voorzien van hagen. Aan de oostkant van het plangebied wordt een groenzone aangelegd om de bebouwde omgeving lucht en ruimte te bieden en de groene uitstraling van de buurt te behouden. In deze zone komt een wadi om overtollig water op te vangen.



Figuur 7: Gewenste sfeer straatbeeld 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. In onderhavig beeldkwaliteitsplan wordt het ontwerpkader van de bebouwing nader gespecificeerd.

4.1 SFEER EN IDENTITEIT

De nieuwe woonomgeving aan de Grote Doelenlaan moet een dorps karakter hebben dat harmonieert met de omgeving en haar fijnmazige structuur. De architectuur is ingetogen, minimalistisch en functioneel, met een landelijk eigentijdse vormgeving. Details en materiaalkeuzes versterken dit ontwerp. De vier woningtypes vormen samen een samenhangend geheel, maar tonen subtiele architectonische variaties.

De algemene beeldkwaliteitseisen voor het project zijn als volgt:

- Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, welke niet nadrukkelijk wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen of bijzondere vormen;
- Dakvorm is in de basis een zadeldak. Dakkapellen zijn toegestaan, maar enkel aan de binnenzijde (gericht op de tuinen) van het plangebied;
- Schuurwoningen en Hoofdwoningen:
 - Nokhoogte: maximaal 10,5 meter
 - Goothoogte: maximaal 4,5 meter*

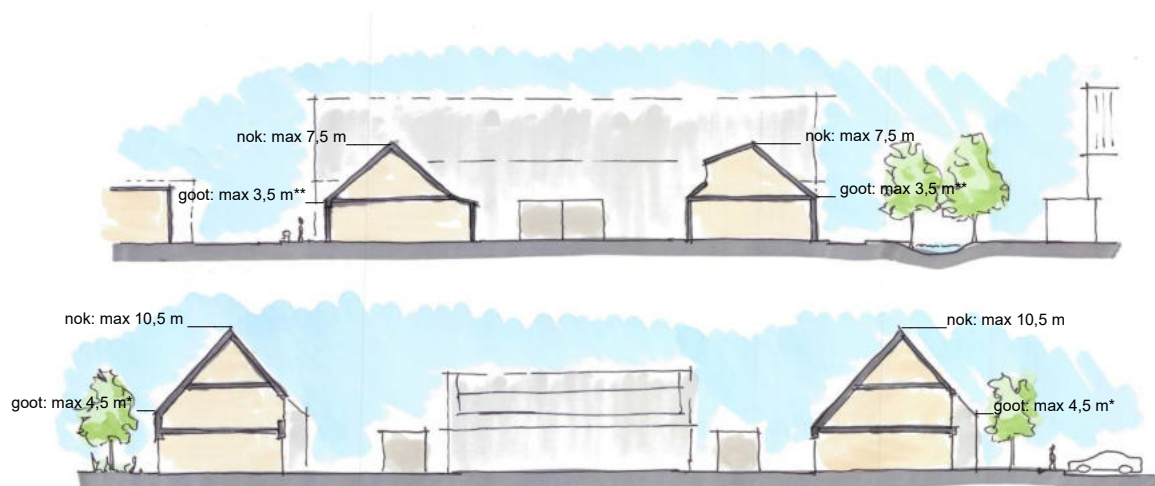
* Er mag van de maximale goothoogte aan de binnenzijde van het plangebied en op enkele plekken aan de Grote Doelenlaan worden afgeweken ten behoeve van de kwaliteit van de woningplattegrond al dan niet om een monotoon aanzicht te voorkomen.
- Seniorenwoningen en Starterswoningen:
 - Nokhoogte: maximaal 7,5 meter
 - Goothoogte: maximaal 3,5 meter**

** Er mag van de maximale goothoogte aan de binnenzijde van het plangebied worden afgeweken.
- 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.
- Materialisatie gevels: beeldbepalende bebouwing in baksteen en hout.
- Materialisatie daken: keramische of vergelijkbare dakpannen in de kleuren zwart, antraciet en/of rood;
- Zonnepanelen: de plaatsing van zonnepanelen meenemen in het ontwerp.
- (Eigentijdse) elementen die contrasteren in kleur of materialisatie: Qua kleurstelling voor deze elementen zijn rustige natuurlijke tinten toegestaan. 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 of bergingen in het zicht: in hout.
- Buitenunits van warmtepompen, indien van toepassing, niet zichtbaar in de openbare ruimte.



Figuur 8: Profieldoorsneden 1 en 2 (LA Architecten, 2024)



4.2 BEELDKWALITEIT GROTE DOELENLAAN

De woningen aan de Grote Doelenlaan, van het Hoofdwoning-type, vormen het bepalende straatbeeld. Het woongebied kenmerkt zich door boerderij-achtige architectuur. Een hoofdwoning van een boerderij valt normaliter op door zijn langgerekte rechthoekige plattegrond en een zadeldak met vaak een lage goot, soms afgewisseld met een hogere goot. Het traditionele aanzicht wordt verder bepaald door bakstenen gevels en keramische dakpannen. Bijgebouwen kenmerken zich door houten gevels. Voor dit hedendaags ontwerp wordt het volume aan de straat opgedeeld in meerdere rijwoningen waarbij iedere woning een eigen voordeur krijgt.



Figuur 9: Referentiekader hoofdwoning (LA Architecten, 2024)



4.3 BEELDKWALITEIT ACHTERGELEGEN BEBOUWING

De achtergelegen bebouwing kenmerkt zich door de eenvoudige, functionele vorm die past bij het oorspronkelijke gebruik als schuur of bijgebouw op een erf. De woningen zijn voorzien van houten gevelbekleding en keramische pannen of een ander materiaal dat past bij een schuurwoning. Net als de hoofd woningen wordt de achtergelegen bebouwing ook opgedeeld in meerdere woningen, waarbij elke woning zijn eigen toegang heeft.



Figuur 10: Referentiekader schuurwoningen (LA Architecten, 2024)



4.4 IMPRESSIES



Figuur 11: Impressies (LA Architecten, 2024)

