

Principeverzoek Kattenbergseweg 4 | Oost-, West- en Middelbeers



Principeverzoek Kattenbergseweg 4
Oost-, West- en Middelbeers

opdrachtgever

Frank en Jacqueline Liebrechts

projectteam

Jan den Otter | adviseur

Pieter Maurer | architect, ingenieur

Kees Stegenga | stedenbouwkundige

datum

14 juni 2016

Colofon	2
Inhoud	2
Voorwoord	3
1 Analyse van het landschap	4
2 Het verzoek in de context	13
3 Situering bebouwing en inrichting kavel	15
4 Beeldkwaliteit	19

Met veel plezier presenteren wij u onze visie en ambities voor de herontwikkeling van het woonkavel aan de Kattenbergseweg 4, dat wij samen met enkele extra gronden hebben gekocht. Omdat de aanwezige bebouwing en bijbehorende gronden al geruime tijd niet meer in gebruik waren, tekende zich een proces van verval af. Vooruitlopend op het hierna te presenteren plan voor herontwikkeling hebben we al geïnvesteerd in onderhoud en aanleg van het landschappelijke groen. Het perceel ligt er voorlopig weer netjes bij. Deze voorinvestering tekent ook onze benadering. Voor ons is het niet alleen belangrijk dat wij hier in de toekomst een mooie woonstek kunnen realiseren, maar ook dat het geheel van bebouwing en tuinen past in, en iets toevoegt aan de omgeving.

We hebben met een aantal deskundigen een uitgebreide voorstudie gedaan. Vanuit een analyse van het landschap, de bestudering van gemeentelijk beleidskaders en een zoektocht naar het DNA van de omgeving zijn wij tot dit voorstel gekomen.

Op veel punten sluiten wij aan bij de kaders en de ambities van de gemeente Oirschot. Maar op één aspect kleuren wij buiten de lijntjes. Dit betreft het volume van de nieuwe woning.

Uit voorstudies blijkt dat een nieuwe woning hier het beste past als die lijkt op een langgevelboerderij. De typologie van een 'gewone burgerwoning' of een landhuis zou merkwaardig zijn op deze locatie die omringd wordt door agrarische percelen. Echter, een ontwerp dat overtuigend refereert aan het bedoelde boerderijtype resulteert, - met eigentijdse wooneisen en bouwnormen-, al snel in een volume met een serieus aantal kubieke meters.

Het is dan ook op dit punt dat de beoogde beeldkwaliteit en identiteit van bebouwing 'schuren' met de bestaande ruimtelijk spelregels.

Maar we voegen ook kwaliteiten toe aan de omgeving. Voor wat betreft de groene component gaat het om landschapsversterkende maatregelen (zowel behoud en ontwikkeling) en door de ontwikkeling van natuurwaarden.

Daar bovenop investeren we in een passende kwaliteit en identiteit van de bebouwing. Dit door in te zetten op streekgebonden architectuur. De ontwerpkeuzen die daar bij horen (materiaalgebruik, detailleringen etc.) resulteren in bovengemiddelde bouwkosten. Wij zijn bereid die extra financiële inspanning leveren. Als cadeau voor onszelf en als cadeau voor de omgeving.

Wij hopen dat u over dit voorstel net zo enthousiast bent als wij, en zien met vertrouwen uw reactie tegemoet.

Frank en Jacqueline Liebregts



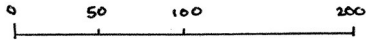
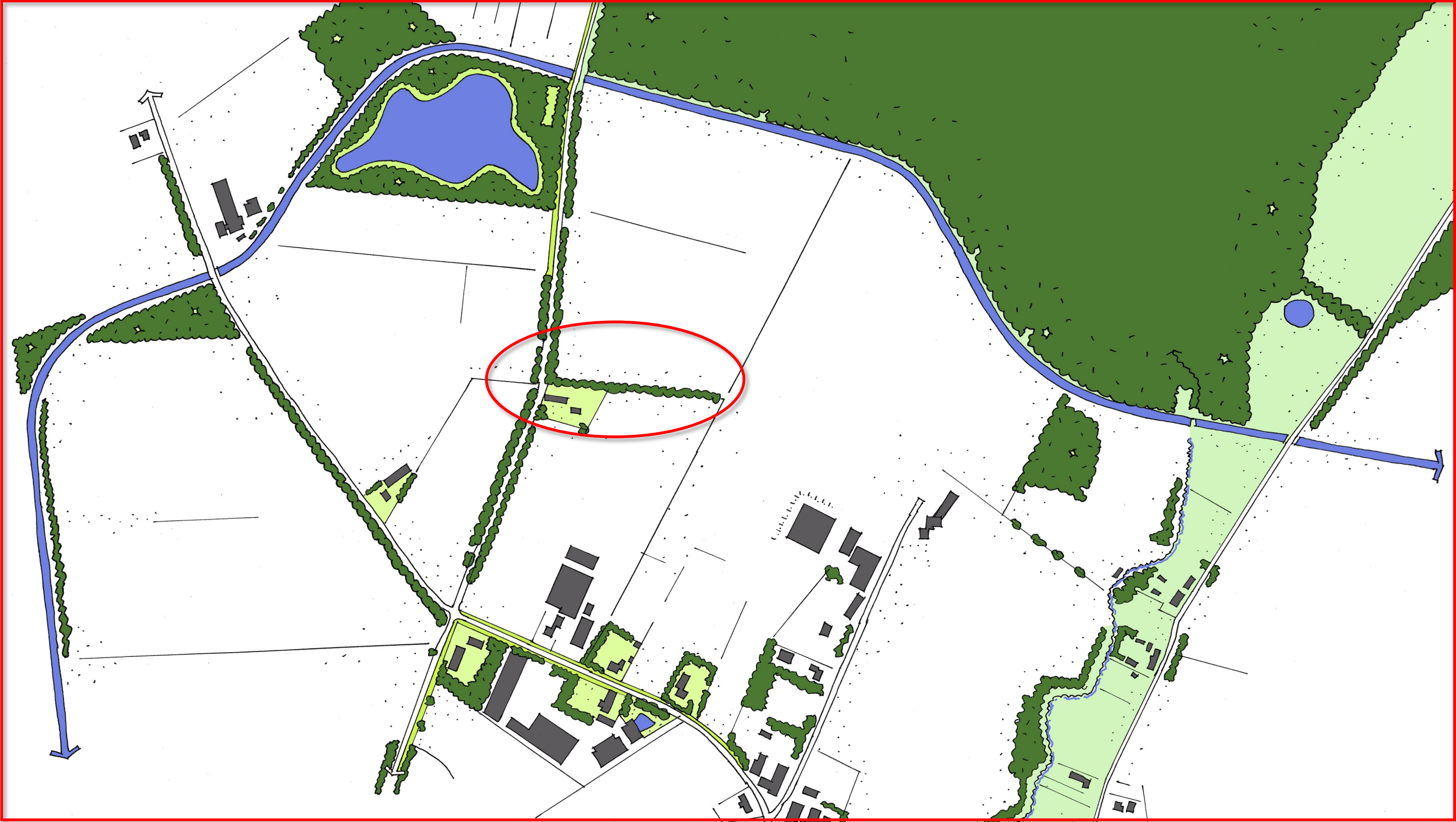
Impressie bestaande situatie met recent aangekochte gronden

1

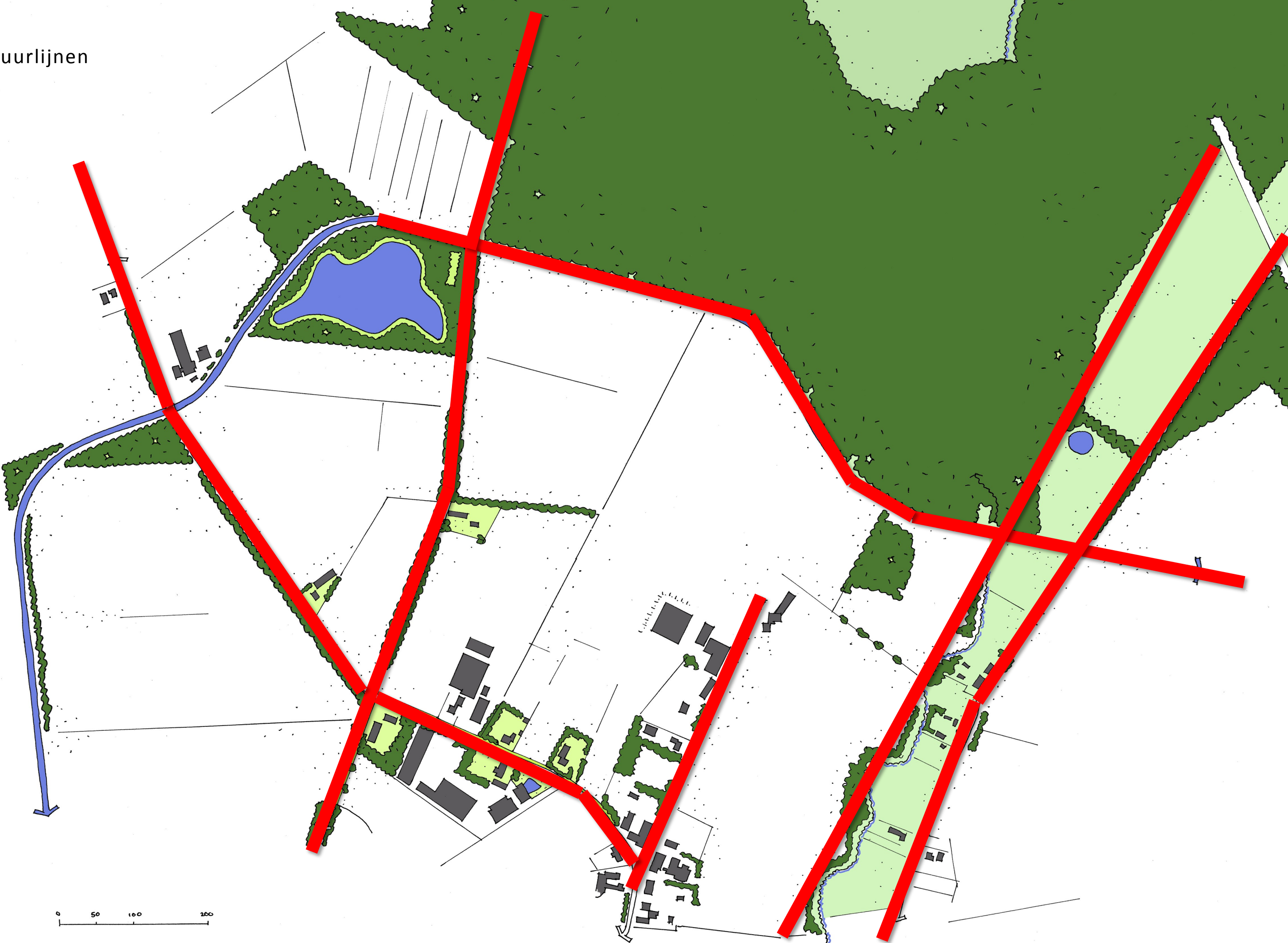
analyse van het landschap



locatie en relevante context



structuurlijnen



relicten van een oude route



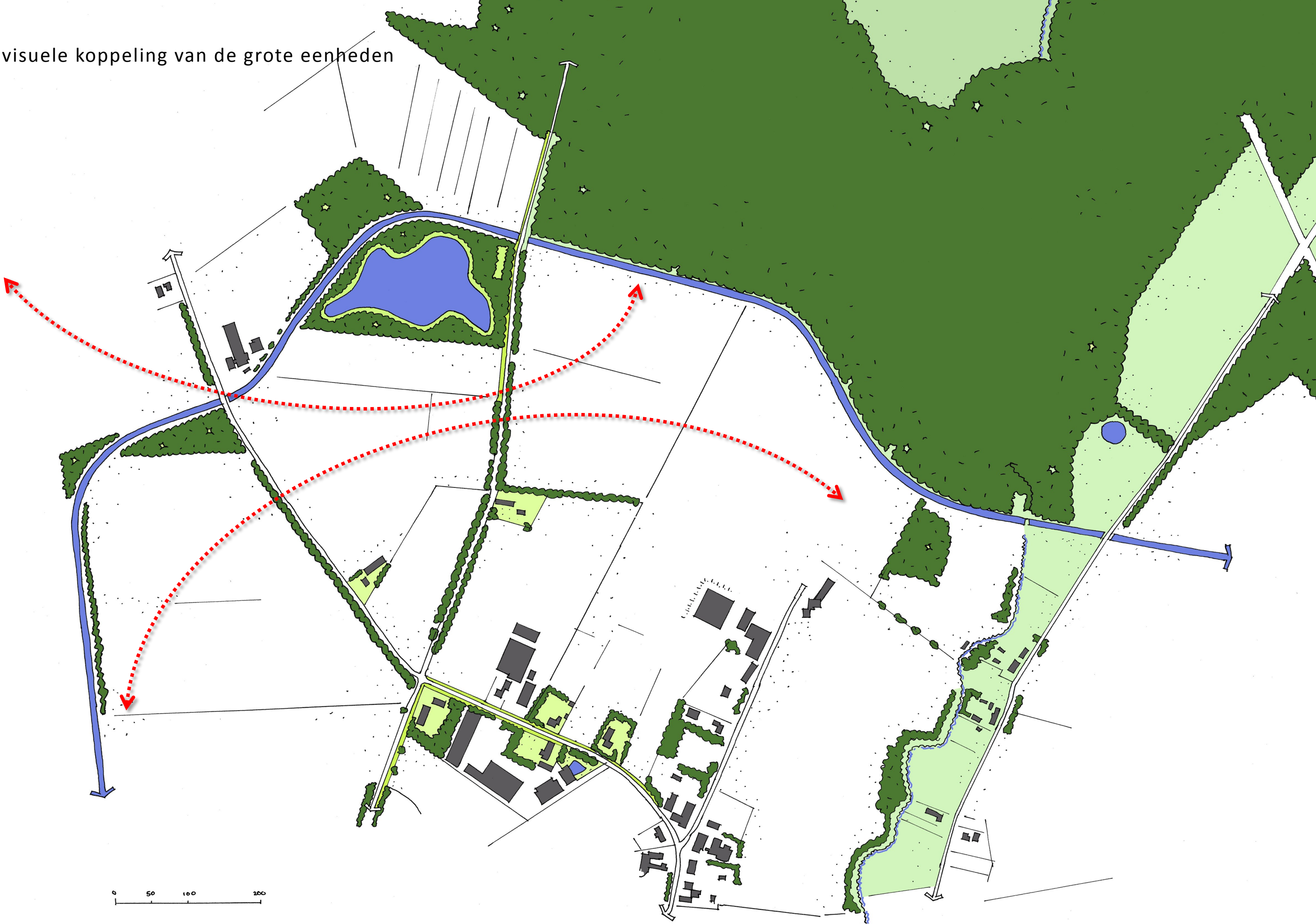
grote vista' s (zonder mais)



de grotere ruimten



visuele koppeling van de grote eenheden



impact van lintbebouwing en 2 'eilandjes'



conclusies en ontwikkelbenadering vanuit het landschap

De locatie ligt op de flanken van een landschapstype dat in van de vorige eeuw is ontstaan door omvangrijke heideontginningen.

Van oorsprong had de directe omgeving van de locatie een kleinere schaal en maat, met een grotere afwisseling in beeld en gebruik van percelen. Maar ook hier heeft gaandeweg de vorige eeuw een opschaling van het landschap plaatsgevonden door herverkaveling en veranderend gebruik.

Grote ruimten, openheid en verre zichten zijn, - als er geen mais groeit - , net als bij de 'pure' heideontginningen wezenlijke kenmerken van dit landschap. Maar in dit deel van het buitengebied zijn veel ruimten uiteindelijk duidelijk begrensd. In het noorden vooral door de bosrand van landgoed De Baest en in het zuiden door de achterkanten van de bebouwde linten.

Bomenrijen langs de wegen zorgen voor een compartimentering van het landschap. Echter, op ooghoogte zijn deze compartimenten wel visueel gekoppeld.

De bomenrij langs de noordelijke perceelgrens is een overblijfsel van het 19^e -eeuwse landschap. Hier liep destijds een oost-west route door velden en langs kleine boscomplexen.

Vanuit een historisch landschappelijk perspectief gezien is enige ruimtelijke verdichting van het landschap hier goed denkbaar, mits:

- De koppeling van de grote landschappelijk eenheden niet wordt verstoord.
- De rechthoekige verkaveling van agrarische percelen behouden blijft.
- Er op kavelniveau sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij het behoud van de bestaande bomenstructuur langs de noordelijke perceelgrens een cruciaal onderdeel is.

Bovenstaande punten sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke richtlijnen over beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing voor ontwikkelingen in dit deel van het buitengebied.

bestaande situatie met zicht op te handhaven boomsingel aan noordzijde perceel



2 het verzoek in de context



het verzoek en de relatie met nieuwe ontwikkelingen in de omgeving



In de oksel van de Putstraat en de Kattenbergseweg zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Die ontwikkelingen zijn samen met dit principeverzoek verbeeld op de schets hiernaast.

Uit de schets blijkt onder meer dat het landschap ten oosten van de Kattenbergseweg iets verdicht, maar dat dit geen invloed heeft op de grote open compartimenten. Bovendien wordt de rechthoekige structuur van de agrarische percelen zelfs iets versterkt.

De drie beoogde huiskavels (lichtgroen op de schets) aan de Kattenbergseweg hebben een vergelijkbare schaal en maat. Er is geen wezenlijk verschil in de korrelgrootte van de bebouwing. Wel is de bebouwingsopzet voor Kattenbergseweg 4 wezenlijk anders dan bij de twee ruimte-voor-ruimte kavels. (zie volgende hoofdstukken).

De ruimtelijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap is (in oppervlakte) voor Kattenbergseweg 4 groter dan bij de twee woonkavels nabij de kruising.

De bomenstructuur aan de noordzijde van het kavel aan de Kattenbergseweg 4 blijft gehandhaafd. De voorste en zuidelijke grens van het huiskavel krijgen een beplanting van een geschoren haag (beuk). Zo ontstaat een groene verwantschap met de ruimte-voor-ruimte kavels.

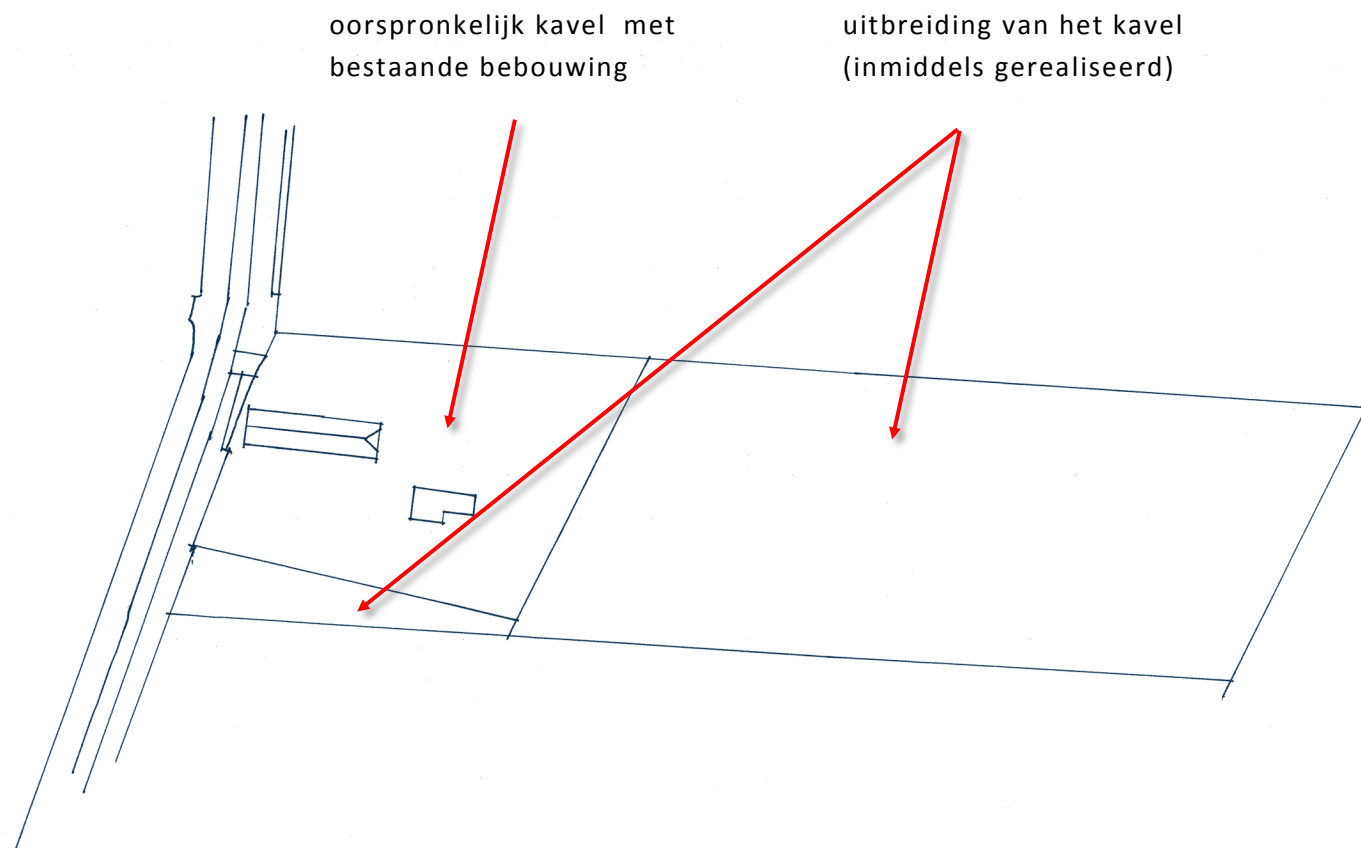
De zuidgrens van het landschapskavel wordt gemarkeerd met enkele bomen. Dit versterkt de structuur van het landschap en zorgt voor een groene uitstraling. Door de openheid van de inrichting van dit kaveldeel blijven er wel doorzichten bestaan in noord-zuid richting.

3

situering bebouwing en inrichting van kavel



principeschets van de bestaande en beoogde situatie



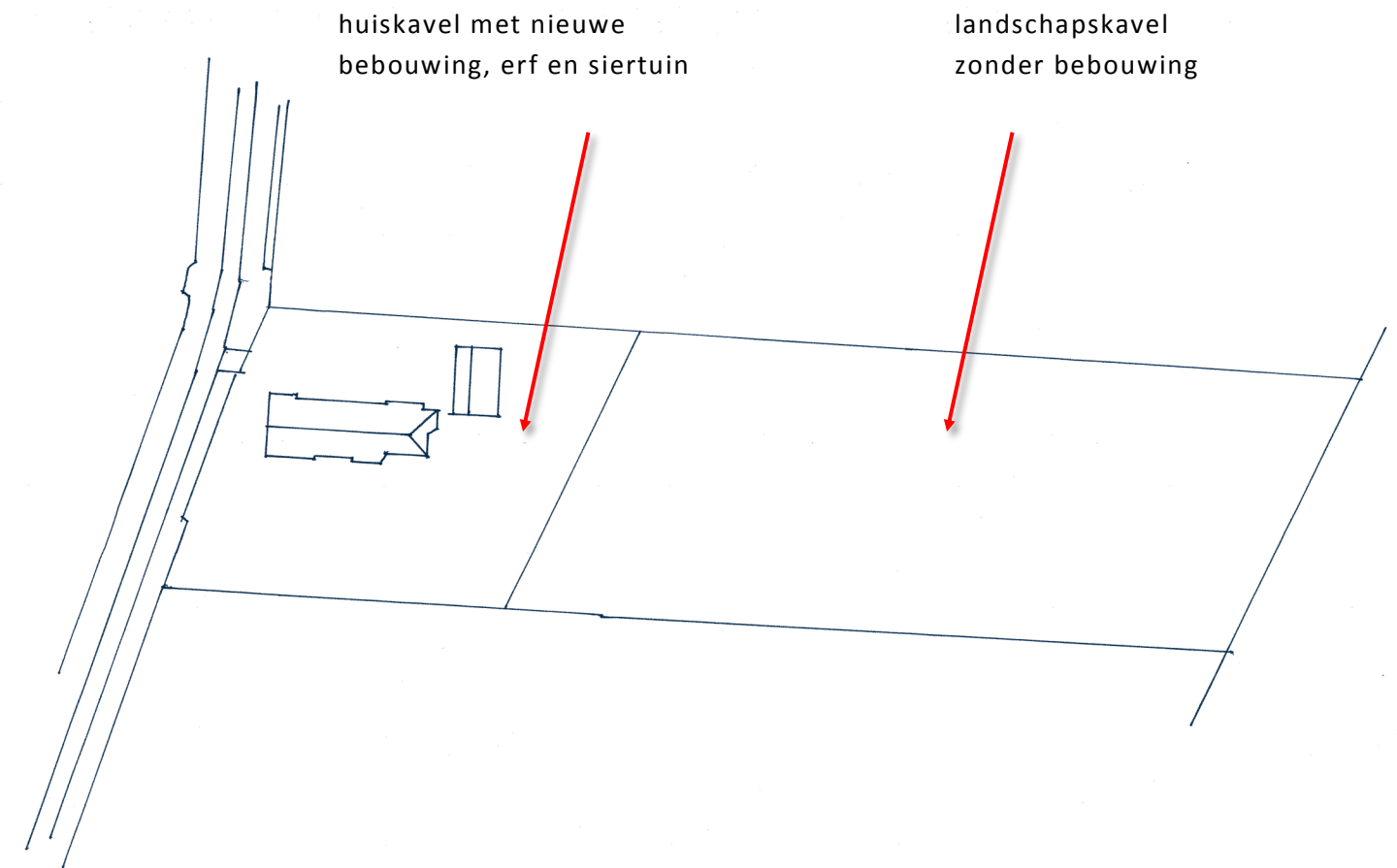
De bestaande woonboerderij staat erg dicht op de weg, terwijl het bijgebouw centraal op de woonkavel staat. In de noordoosthoek staat nog een houten opslaghok (niet op tekening).

De woonboerderij heeft een oppervlakte van circa 153 m^2 ($23 \times 6,65 \text{ m}^1$). De inhoud bedraagt circa 585 m^3 .

De oppervlakte van het stenen bijgebouw is circa 60 m^2 en van het houten hok circa 87 m^2 .

Er is geen verwantschap in architectuur en de technische conditie van alle bouwwerken is slecht. De bouwvolumes (totaal oppervlak 300 m^2) worden daarom gesloopt.

Recent zijn gronden aangekocht ter vergroting van het totale woonperceel. Het bestaande agrarisch gebruik van die gronden wordt/is beëindigd.



Onderverdeling in een huiskavel en een landchapskavel.

De nieuwe bebouwing staat binnen de contouren van het oorspronkelijke woonperceel. Het aangekochte wigvormige stuk grond wordt aan het huiskavel toegevoegd. Dit omwille van het realiseren van een goed gedimensioneerde siertuin.

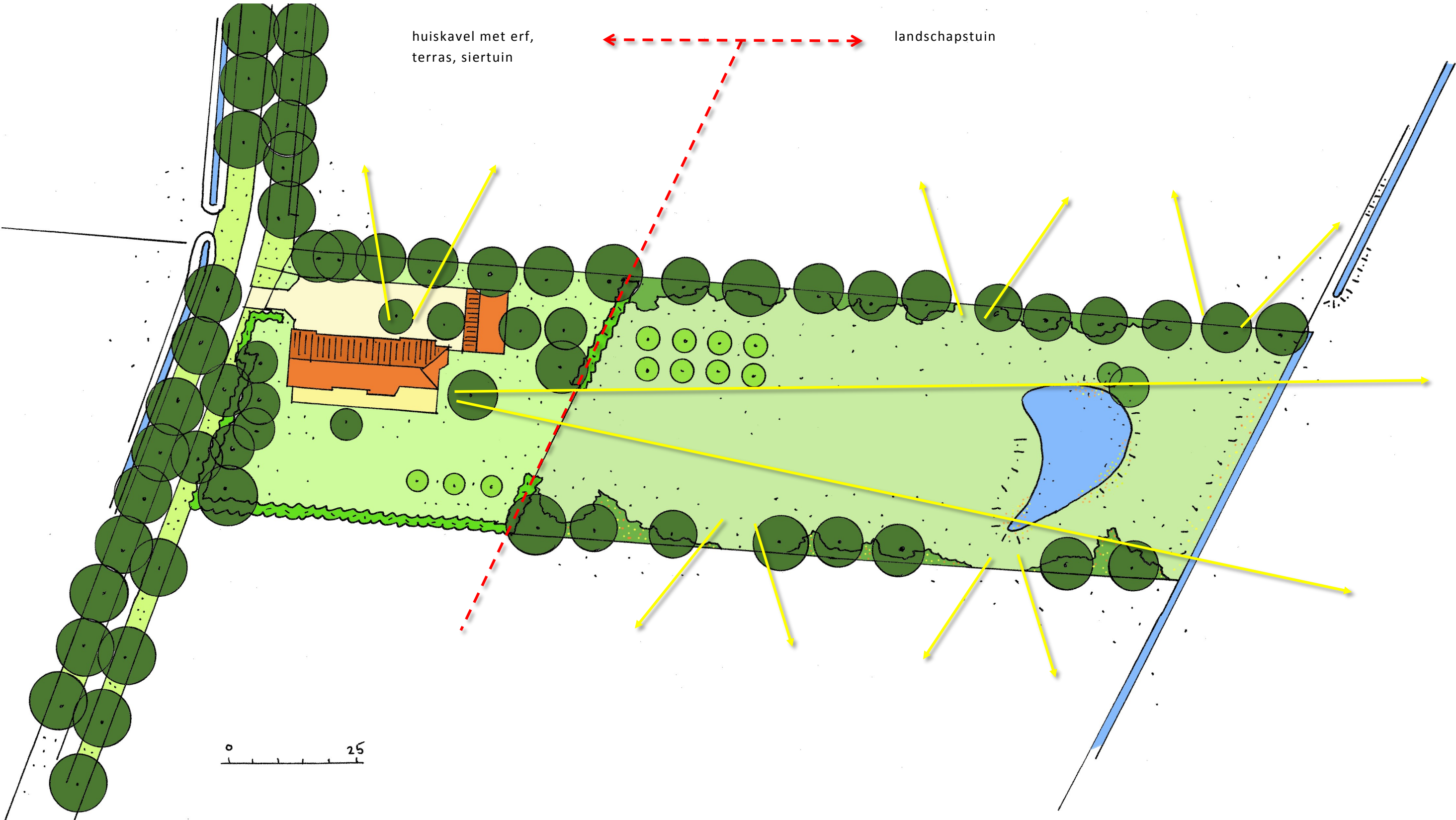
De hoofbebouwing staat verder naar achteren dan in de bestaande situatie (conform het bestemmingsplan op 15 meter uit de as van de weg).

De footprint van de nieuwe woning is bijna 220 m^2 exclusief dakoverstekken. Met dakoverstek is dit circa 311 m^2 . De inhoud van dit hoofdgebouw is bijna 1280 m^3 .

Het bijgebouw heeft een footprint van 90 m^2 en staat 5 m^1 uit de zijdelingse perceelgrens.

Het bebouwd oppervlak in de bestaande en beoogde situatie is nagenoeg gelijk.

bebouwingsopzet, inrichtingsbeeld, vensters op het landschap



componenten landschappelijke inpassing



4 beeldkwaliteit



lokale inspiraties met eigentijdse toepassingen



Langgevelboerderij aan de Doctor Jan van de Mortellaan

Een woning met de uitstraling van een langgevelboerderij.

Hier dus nadrukkelijk geen identiteit als landhuis of burgerwoning. Dat past niet bij de identiteit en beeldkwaliteit van de locatie midden in het agrarisch landschap.

De sfeer blijft dicht bij die van het huidige boerderijtje of van de boerderij op landgoed De Baest (aan de Doctor Jan van de Mortellaan).

Een langgerekt volume afgedekt met een kap. Haaks op de weg. Met een lage goothoogte. Kap is combi van pannen en riet.

Gevels zijn een combi van baksteen (wit geschilderd) en hout (gepotdekselde zwarte delen).

Klassiek gedetailleerde gevelopeningen in gemetselde geveldelen en spelen met lamellen voor openingen in dak en houten geveldelen.



vogelvluchtimpresie van beoogde woonboerderij met toegangserf



schetsontwerp (voorzijde + entreezijde aan erf)

Een langgerekt boerderijvolume haaks op de weg.

Een wit geschilderd stenen voorhuis, met achter de voordeur de omslag naar houten geveldelen.

Entree van de woning geprononceerd, zonder de continuïteit van het dakvlak te verstoren.

Architectuur van het bijgebouw heeft de vorm van een kapschuur, en is nauw verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.



schetsontwerp (tuinzijde)

Vooraf aan achterzijde door dakoverstekken een verschil tussen de feitelijke footprint van het woonvolume en de projectie van het dakvlak op het maaiveld.

Naast de meerwaarde van deze overgangszone tussen 'binnen en buiten' benadrukt de, vanaf de openbare weg waarneembare langgerekte kloelke kap, het karakter van de langgevelboerderij.

Aan deze meer private zijde een eigentijdse vormgeving van het volume zonder het DNA van de boerderijtypologie te verloochenen.

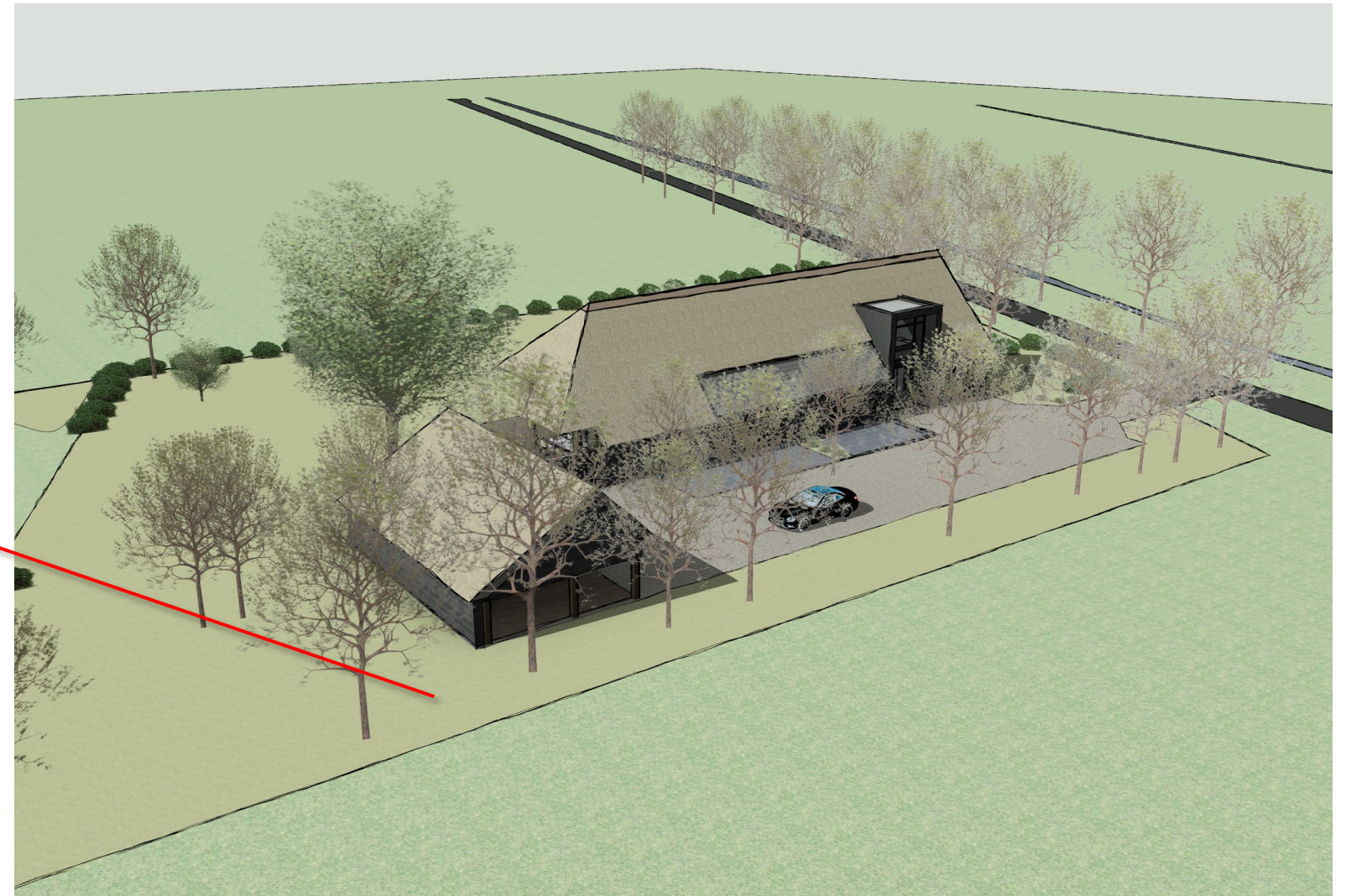
De insnijdingen in het rieten dakvlak verstoren niet de continuïteit van de (rieten) kap.



vogelvluchtimpRESSIES van het tuinkavel met woonboerderij en kapschuur

Op de noordelijke perceelgrens is de landschappelijke inkadering al aanwezig. Het betreft hier de aanwezige boomsingel, welke een overblijfsel is van een oude verbinding door de velden.

Als gevolg van die cultuurhistorische betekenis is het, in tegenstelling tot algemene gemeentelijke richtlijnen over de beeldkwaliteit van de landschappelijke inpassing, niet gewenst om deze perceelgrens een zoom te geven met een geschoren haag.



Op de voorste en de zuidelijke perceelgrens is inmiddels de beukenhaag aangevuld. Daarmee is voor het huiskavel alvast voorzien in de essentiële basis van de nieuwe landschappelijke inkadering. Het onderscheid tussen het oude woonperceel en het nieuwe tuinperceel is niet meer zichtbaar.

De rest van het tuinontwerp, inclusief de vormgeving van de overgang naar de landschapstuin, wordt bepaald in een later stadium. Dit op basis van zichtlijnen vanuit het huis en vanaf het terras, te handhaven en extra aan te planten bomen enzovoorts. Daarbij gaat het om verfijningen die geen invloed hebben op het landschappelijke schaalniveau, maar wel van betekenis zijn van de beleving op kavelniveau.



vogelvluchtimpresie van het totale perceel



vogelvluchtimpresie van het totale perceel

