

Beeldkwaliteitplan
Slingerbos/De Kruik
te Oirschot

Colofon

Opdrachtgever

Plancombinatie Slingerbos/De Kruik

Datum

3 oktober 2011

Projectgegevens

IND01-SNL00013-01D

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

A background image of a dirt path lined with tall, bare trees, creating a sense of depth and perspective. The path leads into the distance, flanked by trees on both sides. The overall tone is muted and atmospheric.

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Huidige situatie	7
3 Stedenbouwkundig plan	9
4 Beeldkwaliteit: richtlijnen stedenbouw	11
5 Beeldkwaliteit: richtlijnen architectuur	13
6 Beeldkwaliteit: buitenruimte	15



Het plangebied

1 | Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van woningen in het gebied Moorland West te Oirschot geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het plangebied betreft enkele percelen aan de westzijde van de weg Slingerbos, ten zuiden van de weg Koningshof, alsook een aantal percelen aan weerszijden van de weg De Kruik.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau haalbaar te maken, wordt niet alleen van de gemeente, maar ook van de ontwikkelaars inspanning gevraagd.

Het gebied Moorland betreft een gebied in ontwikkeling, dat omsloten wordt door belangrijke infrastructuur (A58, Wilhelminakanaal en Kempenbaan). Het karakter van het gebied is divers. Moorland Oost is een nieuwbouwwijk met woningen en het Kempenhorstcollege, waar ook oudere agrarische woningen nog hun plek hebben. Moorland West is een transformatiegebied tussen Moorland-Oost en de A58.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



Moorland Oost



Diversiteit in Moorland Oost



De weg Slingerbos



De weg Slingerbos



Agrarische percelen in het bos in Moorland West



De weg De Kruik

2 | Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Moorland-West. Dit gebied had vroeger een agrarische invulling, maar is inmiddels volledig omgeven door stedelijk woon- en werkgebied. Dit heeft geleid tot een toenemende verstedelijking binnen het gebied. Daardoor is inmiddels sprake van een gemêleerd gebied met een gemengd stedelijke en landelijke uitstraling.

Moorland-West is een deels getransformeerd voormalig agrarisch gebied in transformatie. In het gebied zijn nog duidelijk enkele historische linten aanwezig, zoals de Drieterskuil en het Slingerbos. Vóór de aanleg van het kanaal en de autosnelweg maakten deze wegen deel uit van de verbinding van de kern Oirschot met de Beerzen, Wintelre en Oerle.

Het Slingerbos vormde vroeger in het verlengde van de Molenstraat een van de radialen naar het centrum van Oirschot. Deze route is later doorneden geraakt door het Wilhelminakanaal. Als historisch lint is deze straat van oudsher dichter bebouwd dan de andere wegen in het gebied. De voormalige agrarische percelen in het gebied zijn omgevormd tot sportvelden, dierenweides en tuinen. De groenstructuur, bestaande uit wegbeplanting, perceelsrandbeplanting en beplanting op overhoeken en in tuinen, geven het gebied een dichte structuur.

Het Wilhelminakanaal heeft een sterk lineair karakter en is over een grote lengte voorzien van waardevolle laanbeplanting. Daardoor is ze duidelijk herkenbaar en beleefbaar in het landschap. Aan de westzijde is er vanaf de rijksweg ruim zicht op het plangebied. Aan de andere zijden is het gebied gesloten of door taluds afgeschermd.

De bebouwingsstructuur in Moorland-West is als volgt te typeren:

- Veelal geschakelde, traditioneel gebouwde burgerwoningen van één of twee bouwlagen met kap aan het Slingerbos.
- Hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruimere percelen aan de overige wegen. Deze zijn vaak dicht op de weg gebouwd en hebben soms een agrarische karakteristiek. De bebouwingsconcentratie neemt globaal van oost naar west af.
- Enkele solitaire, niet-woongebouwen zoals bedrijfshalen en gebouwen op sportterreinen. Deze hebben een functionele uitstraling en variëren in vorm en omvang, al na gelang de functie ervan. Deze gebouwen staan vaak niet direct aan de wegen, maar aan de achterzijde van erven of centraal op sportterreinen.



3 | Het stedenbouwkundig plan

In het plangebied is de realisatie van 15 vrijstaande woningen voorzien. Door Croonen Adviseurs is hiervoor in januari 2011 een inrichtingsplan opgesteld. In het plan is uitgegaan van de huidige bebouwingsstructuur in het gebied Moorland, die wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Daarbij worden de woningen overwegend met de lange zijde naar de weg gekeerd, incidenteel met de kopse kant. De nieuwe woningen zorgen aan de Slingerbos voor een opvulling van het bestaande bebouwingslint langs de weg. Tussen de huidige woningen op nummer 39 en 41 komen vier woningen, zodat een aangesloten rij met vrijstaande woningen wordt gecreëerd. Er is daarbij sprake van een verspringende voorgevelrooilijn, waarmee een gevarieerd ruimtelijk beeld ontstaat. Bovendien past dit bij de historische vorming en daardoor gevarieerde situering van de huidige bebouwing aan de weg.

Ook aan De Kruik is een verspringende rooilijn gehanteerd. Wel is bij de aangrenzende woningen naast de bestaande woning aan De Kruik 14 aangesloten op de voorgevel van die woning. De woningen aan de westzijde van De Kruik zijn in het noordoosten van de kavels gepositioneerd, zodat deze woningen over een grote tuin op het zuiden beschikken.

Eén woning in het zuiden van het plangebied is niet direct aan De Kruik gesitueerd. Er is voor gekozen om deze verder naar achteren te plaatsen, omdat op deze wijze een betere perceelsverdeling ontstaat en de bebouwingsdichtheid aan De Kruik beperkt kan blijven (2 in plaats van 3 woningen). Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een klein bosgebied. De woning krijgt hierdoor een direct uitzicht op dit bos. Via een oprit vanaf De Kruik is deze woning te bereiken. Deze woningen in tweede lijn zijn op diverse plekken in Oirschot te vinden.



Koningshof

Eikenbussel

Slingerbos

De Kruik

ag

4 | Beeldkwaliteit stedenbouw

Voor de stedenbouwkundige uitwerking gelden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen:

Typologie:

- In het plangebied zijn vrijstaande woningen op ruime kavels geprojecteerd in een gebied met een bosachtig karakter.
- Er is sprake van ruime kavels met ruime en diverse bebouwingsmogelijkheden, passend bij het huidige gevarieerde karakter van het gebied en zijn bebouwing. In de uitwerking is een goede verhouding tussen massa en ruimte (tussen bebouwing en kavel) van wezenlijk belang (geen woningen die te groot zijn voor het perceel).

Positionering:

- Het bouwvlak, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan bepaalt de situeringsmogelijkheden voor de woning.
- De woningen aan het Slingerbos liggen in een overgangszone van Moorland Oost (nieuwbouwwijk met relatief hoge bebouwingsdichtheid) en Moorland West (ruime percelen). Hier bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3m.
- De woningen aan weerszijden van De Kruik liggen in Moorland West op ruime percelen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5m.

Bebouwingshoogte:

- De maximale goothoogte bedraagt 6 m.
De woningen aan De Kruik worden afgedekt met een plat dak of een kap. De woningen aan het Slingerbos krijgen een schuine kap.

Oriëntatie:

- De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte.

Ontsluiting en parkeren:

- Parkeren gebeurt in principe op eigen terrein. De parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betreft bewoners- en bezoekersparkeren.



5 | Beeldkwaliteit architectuur

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door het College van B&W conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling door het College van B&W een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Plaats/situering/karakteristiek:

- Situering van bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- Eigentijdse architectuur. Rustig beeld, niet opdringerig. Dit kan ook traditonele architectuur zijn.
- Moorland is een gebied dat gekenmerkt wordt door diversiteit. Omdat het in het plangebied om ruime percelen gaat waar de woningen op afstand van elkaar liggen, kan de vormgeving van de woningen variëren zonder dat dit storend is voor de ruimtelijke kwaliteit. Zie nevenstaande pagina voor enkele referentiebeelden.

Massa/vorm:

- Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, die niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- Diverse kapvormen toegestaan. Geen afgeknotte kapvormen, zoals plat dak met steile dakschilden.
- Dakkapellen mogen niet overheersend zijn op het dakvlak en moeten passen bij de architectuur van de woning.

Kleur, materiaal en detaillering:

- Materialisering van de gevels en daken moet aansluiten bij de woonbebouwing in de omgeving.
- Geen felle kleuren, maar toepassing van gedekte kleuren die passen in een natuurlijke omgeving. Ook wit is als kleur toepasbaar.
- Accenten van natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld hout, zink, glas.
- Zorgvuldige detaillering.

Erfafscheidingen (grens privé - openbaar):

- Erfafscheidingen krijgen een groene uitstraling.
- Zeker aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met hekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning. Het collectief gebruik van beukenhagen versterkt het groene karakter van het woongebied.
- Erfafscheidingen van de woningen aan het Slingerbos bestaan uit groen en/of transparant gaaswerk als ondersteuning van (groenblijvende) klimplanten.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan.

Aan- en bijgebouwen:

- Qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdbouw.



6 | Beeldkwaliteit buitenruimte

Algemeen

- Behoud van de huidige kwaliteit van de openbare ruimte -en daarmee een behoud van materiaal, dimensionering en vorm van de profielen- wordt van belang geacht, zodat er sprake blijft van een landelijke sfeer zoals weergegeven op nevenstaande pagina.

Verharding

- Voor de rijbaan blijft de huidige asfaltverharding van toepassing.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de grasbermen langs de rijbaan kan ten behoeve van bezoeker-sparkeren op enkele plaatsen versterking plaatsvinden door middel van grastegels.

Groen

- De woningbouw mag niet ten koste gaan van bestaande bomen in de openbare ruimte.
- De huidige informele laanbeplanting kan met enkele nieuwe bomen worden versterkt.
- De bestaande aanwezige grasbermen blijven behouden, mede door het gebruik van grastegels voor de parkeerplaatsen.

