

Beeldkwaliteitsplan

locatie Driehoeven 25 te Haaren



Beeldkwaliteitsplan:

locatie Driehoeven 25 te Haaren | november 2023

Opgesteld door:

Marquart Architecten B.V.

opdrachtgever:

Copal Projectontwikkeling B.V.

MarquartARCHITECTEN

Keizersdijk 55B

4941 GD Raamsdonksveer

Telefoon 0162 518098

info@marquart.nl

www.marquart.nl

INHOUD

1 Inleiding

2 Analyse huidige situatie

3 Stedenbouwkundig plan

4 Spelregels beeldkwaliteit

5 Spelregels buitenruimte

1 INLEIDING

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Driehoeven 25 in Haaren vast. Het biedt handvatten voor het ontwerp van het nieuwe gebouw in relatie tot het bestaande gebouw van het voormalig schoolgebouw en de inrichting van de buitenruimte. Het is tevens het toetsingskader voor de gemeente Oisterwijk bij de beoordeling van de plannen.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk voor de ontwikkeling. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming en de gewenste uitstraling van het gebied. Afwijkingen ten aanzien van deze leidraad zijn bespreekbaar, zolang zij dezelfde ambitie nastreven.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst die gepaard gaat met de beelden is leidend, omdat de beelden hierbij op onderdelen af kunnen wijken.

Opzet

Na een korte analyse van het verleden en de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing door middel van beoordelingscriteria, die ondersteund worden door tekeningen en referentiebeelden. Ten slotte wordt ingegaan op de gewenste uitstraling en invulling van de buitenruimte.

LUCHTFOTO

bron: Google Maps



2 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Historische ontwikkeling

Op 13 augustus 1861 besloot de gemeenteraad tot de bouw van een nieuw schoollokaal met onderwijzerswoning. Het nieuwe complex moest worden gelegen tussen de Driehoefkensweg, Langepad en Haarendijk. De nieuwe school werd op 10 november 1862 in gebruik genomen als openbare school. Het werd later, na 1920, een katholieke school voor jongens en kreeg ook de naam Aloysiusschool. De school werd als zodanig nog gebruikt tot 1952.

Het oude schoolterrein en gebouw werden aangekocht door Boeke - Heesters, het bedrijf in melk- en landbouwmachines. In 1956 startte de bouw van een nieuwe werkplaats met magazijn. De oude school werd gebruikt als kantine, was- en kleedruimte en opslag voor tractorbanden en andere bedrijfsmiddelen. Boeke-Heesters verbouwde de oude school tot kantoor en er werd een nieuwe showroom gebouwd die in 1986 in gebruik werd genomen. Als gevolg van allerlei ontwikkelingen en veranderingen besloot de directie in 1997 alle filialen, waaronder Haaren, te verkopen.

Deze werd gekocht door de Haarense ondernemer Jo Copal. Hij zette de organisatie voort onder de naam Driehoeven Haaren. In 2011 verhuisde het bedrijf naar het Holleneind, in het buitengebied van Haaren.

In 2014 zijn de panden op de locatie Driehoeven gesloopt en werd er op het terrein een woonwijkje gecreëerd.

Het oude schoolgebouw is blijven staan aangezien die sinds 1999 op de gemeentelijke monumentenlijst staat. De onderwijzerswoning werd omstreeks 1965 gesloopt. Ook zijn de originele, zeldzame dakpannen eerder vervangen. De langgerekte gevel is onderverdeeld in twaalf traveeën, inclusief de ingang en de ramen. De ingang en één van de ramen zijn voorzien van baksteen pilasters en een gemetselde sierbekroning uit omstreeks 1922-25, toen een verbouwing plaatsvond.

fragmenten uit boek: „Haaren, een wandelend dorp“

Kenmerken gebied

De kern Haaren kenmerkt zich door een typische dorpsarchitectuur met veelal lintbebouwing langs de historische routes.

De locatie aan de Driehoeven ligt ten zuiden van het centrum van het dorp. Het vormt een overgangsgebied tussen de kern, ten noorden van de Driehoeven en langs de Kerkstraat, met winkels en voorzieningen, en de woningen ten zuiden. De bebouwing is hier wat intensiever en vormt een mix tussen oude lintboerderijen en nieuwere bebouwing. De bouwhoogte varieert tussen 1,5 bouwlaag met kap tot, sporadisch, 3 bouwlagen.

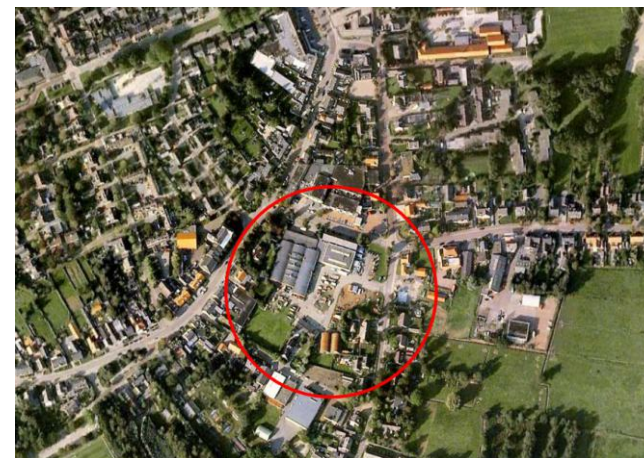
Richting het zuiden vinden wij vooral woningen. De bebouwing is hier iets losser en bestaat uit oudere boerderijen en nieuwere woningen. De bouwhoogte is, overwegend, 1 of 1,5 bouwlaag en soms 2 bouwlagen met een kap.



kaart plangebied, omstreeks 1910
(bron: www.topotijdreis.nl)



kaart plangebied, omstreeks 1970
(bron: www.topotijdreis.nl)



luchtfoto plangebied, omstreeks 2011
(bron: Uitwerkingsplan Het Haarens Hof)

2 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

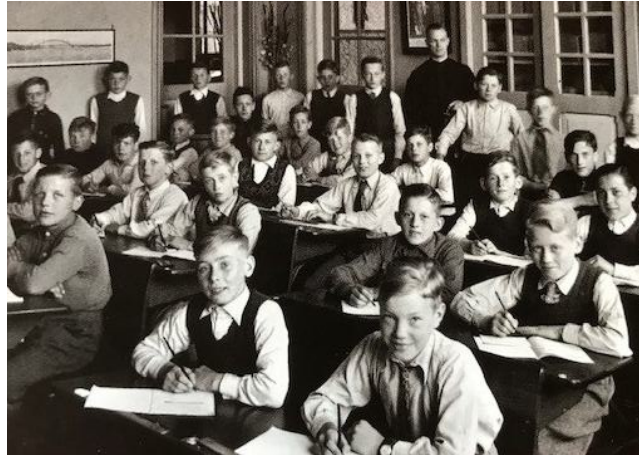
HISTORISCHE FOTO'S

bronnen: privé collecties bewoners Haaren



St. Aloysius school

Onderwijzend personeel



o 23 Voormalige St. Aloysius school (1862 blijkens gevelsteen, wijzigingen ca 1920, recentelijk vernieuwd)
Zadeldak oorspronkelijk met zeldzame links- en rechts dekkende oud hollandse pannen gedekt; bij de laatste vernieuwing helaas verwijderd. Gevel van 12 traveeën met één ingang. De ingang en één raam met bakstenen pilasters en gemetselde sierbekroning van ca 1920. Vensters met kruiskozijsen.
Linker aanbouw van ca 1920.

Het gebouw ligt met de nok evenwijdig aan de straat. De hoogte van de achtergevel is aanmerkelijk lager dan de voorgevel.



Het gebouw van de oude St. Aloysius school met rechts de oude onderwijzerswoning



2 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

HISTORISCHE FOTO'S

bronnen: Regionaal Archief Tilburg, Brabants Dagblaad



Het gebouw van de oude St. Aloysiusschool dat door de firma Heesters (een bedrijf in melkmachines) gebruikt werd voor opslag; omstreeks 1980 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



▲ Sloop op het Boeke Heesters-terrein in Haaren.

Nieuwe wijk in het hart van Haaren

HAAREN - Medewerkers van slopersbedrijf Reylink uit Diessen zijn begonnen met het afbreken van de oude fabriekshallen op het Boeke Heestersterrein aan de Driehoeven in Haaren.

Redactie 05-03-12, 16:41 Laatste update: 23-03-17, 10:30 Bron: brabantdagblad



2 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

IMPRESSIE HUIDIGE SITUATIE

bron: Google Maps



zicht vanuit de Kerkstraat op de Driehoeven richting de projectlocatie



zicht vanuit de Driehoven op de projectlocatie



zicht vanuit de Amerlaan op de projectlocatie



bebouwing langs de Driehoeven



bebouwing langs de Haarendijk en de Nemelaerstraat



Het Haerens Hof - woningbouw aan de Amerlaan

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimtelijke uitgangspunten

De kavel tussen Driehoeven en Amerlaan is, sinds 2012, een braakliggend terrein. Het oude schoolgebouw is het enige overgebleven gebouw. De locatie wordt herontwikkeld tot een woon-, winkel- en/of werkgebouw. De oude school wordt functioneel en ruimtelijk geïntegreerd met de nieuwbouw maar behoudt zijn monumentale uitstraling op de prominente plek in de nieuwe ontwikkeling.

Programma

Het woonprogramma bestaat uit 35 woningen waarvan 21 koop- en 14 huurappartementen. Op de begane grond is er ruimte voor 1500m² bvo aan commerciële ruimtes waarvan max. 1000m² aan detailhandel, max. 650m² aan dienstverlening en max. 650m² aan kantoor. Er geldt een 'cap' van 650m² bvo voor maximum oppervlakte per individuele unit.

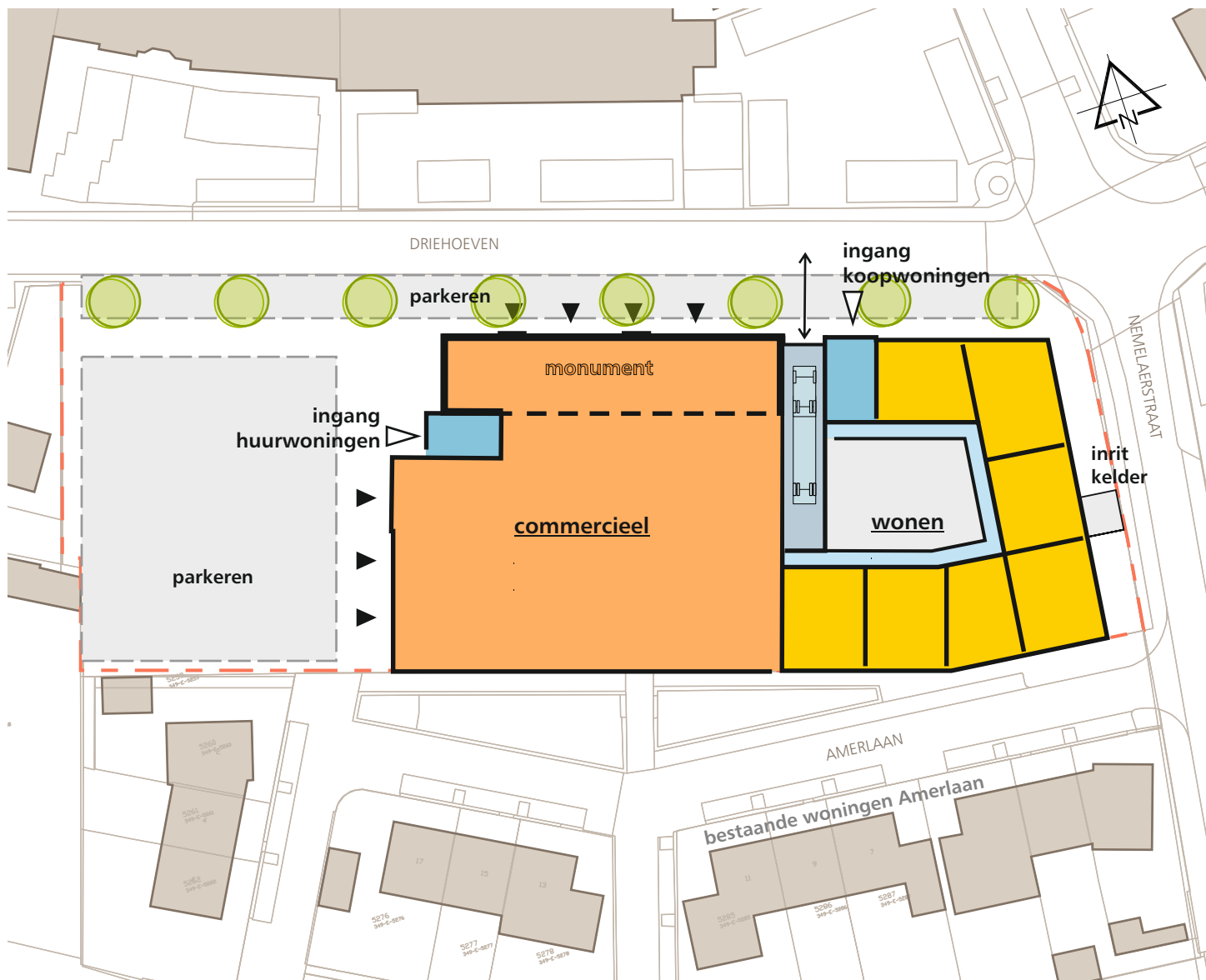
Parkeren

De beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024 vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte t.a.v. de woningen bedraagt: 58,8 parkeerplaatsen. Parkeerbehoefte t.a.v. de commerciële functies is 60,0 parkeerplaatsen. Totaal benodigde parkeerplaatsen, uitgaande van dubbelgebruik (slechtste scenario: zaterdagmiddag), bedraagt: 95 parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen voor de bewoners worden voor een groot deel in de parkeerkelder gerealiseerd. Parkeerplaatsen voor de bezoekers van de woningen en commerciële ruimtes komen langs de Driehoeven en op de parkeerplaats ten westen van het nieuwe gebouw.

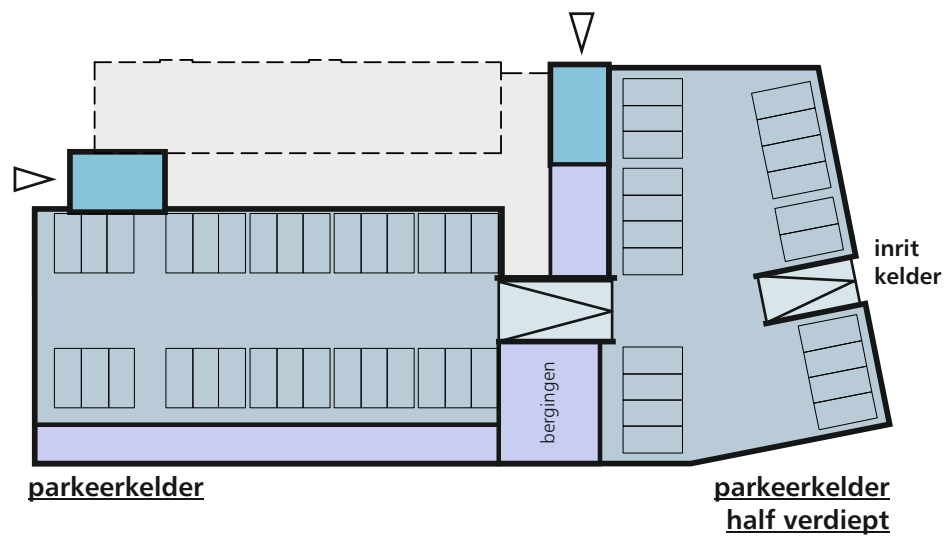
Het stallen van fietsen t.b.v. de woningen vindt plaats in de individuele bergingen opgenomen in de nieuwbouw. T.b.v. de bezoekers en de commerciële ruimtes wordt het stallen van fietsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

Indien de toekomstige winkel winkelwagens gebruikt, worden opstelplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

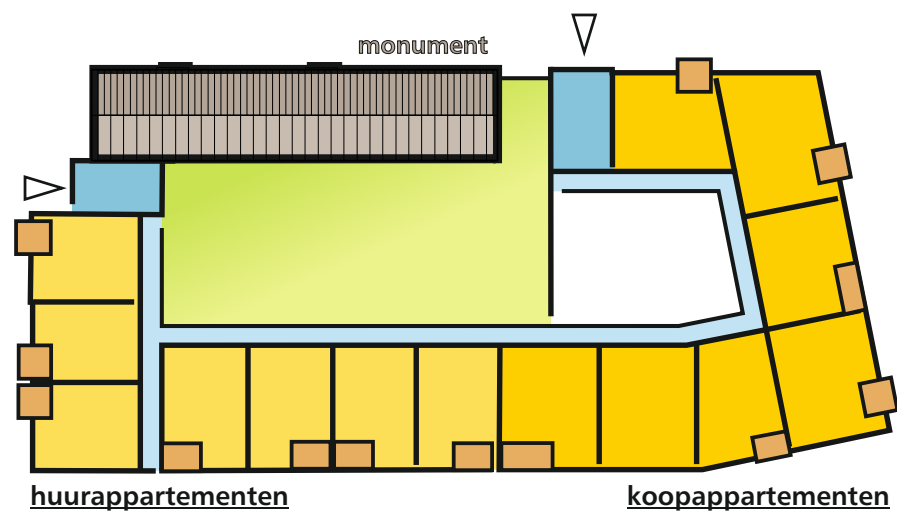


3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vlekkenschema kelder



Vlekkenschema verdieping



4 SPELREGELS BEELDKWALITEIT

Massa opbouw

De nieuwbouw vormt een aaneengesloten blok met een alzijdige uitstraling gericht op de omliggende straten en openbare ruimte. De massa bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen. De ondergrondse parkeerkelder vormt aan de zijde van Nemelaerstraat een verhoogde plint met een hoogte van ca. 0,5 bouwlaag. De hellingbaan is inpandig. De gevelopbouw kent een verticale, pandsgewijze opbouw om de kleinschaligheid en het dorpse karakter te realiseren. Schuine daken en gevels met een plat dak wisselen elkaar af.

Architectuur en uitstraling

De nieuwbouw sluit met de architectuur aan op het dorpse karakter en uitstraling van Haaren. Ter plaatse van de commerciële ruimtes zorgen grote gevelopeningen voor een open en uitnodigend karakter. De entrees van de appartementen zijn duidelijk en herkenbaar. De buitenruimtes en verblijfsruimtes van de woningen zijn gericht op de omliggende straten en openbare ruimte.

De gevels kennen een traditionele verticale opbouw. Het herhalen van de bouwdelen en bouwelementen (vormgeving en maatvoering van ramen, balkons, dakkapellen) zorgt voor een samenhangend geheel. Het materiaalgebruik draagt bij aan het dorpse karakter; metselwerk in warme aardse kleuren en zwarte keramische dakpannen. De detaillering is eigentijds en robuust.

Relatie nieuwbouw tot het monument

De oude Sint Aloysiuschool, een gemeentelijk monument, is een onderdeel van het project. Het gebouw ligt in de noord-west hoek van het bouwblok, aan de Driehoeven. Ruimtelijk neemt de nieuwbouw een gepaste afstand van de school zodat het monument nog altijd als een zelfstandig bouwdeel herkenbaar blijft. Aan de Driehoeven is de lage en terugliggende ingang van het laad- en losgedeelte de scheiding tussen de nieuwbouw en de school. Aan de andere zijde, t.p.v. de zijgevel, zorgt een transparante entreepartij voor hetzelfde effect. De architectuur van de nieuwbouw, met zijn traditionele opzet en materiaalgebruik, sluit aan op de uitstraling van het monument. Door de eigentijdse en robuuste detaillering onderscheidt de nieuwbouw zich t.o.v. de fijne historische details van het monument.



Massastudies nieuwbouw in relatie tot het monument
(Marquart Architecten)

4 SPELREGELS BEELDKWALITEIT

Gevels

De gevels van de nieuwbouw zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit gebakken metselsteen (handvorm). De gewenste verticale gevelopbouw wordt o.a. bereikt door, per bouwdeel, verschillende kleuren steen te gebruiken. Het kleurenpalet bestaat uit warme, aardse tinten: oranje-rood, rood, roodbruin. Ter plaatse van de plint kunnen donkerdere kleuren en tinten toegepast worden; donkerrood, roodpaars, antraciet. Het voegwerk is afgestemd op de kleur van de baksteen, per regel donkerder, minstens 4mm terugliggend. Hoge rollagen en diepe neggen dragen bij aan de eigentijdse robuuste detaillering.

De grote glazen puien van de loggia's en balkons liggen terug t.o.v. het gevelvlak en dragen bij aan de verticale gevelgeleiding.

Kleine dichte geveldelen kunnen in een afwijkend materiaal uitgevoerd worden; houten geveldelen in natuurlijke tinten.

Daken

De hellende daken zijn afgedekt met keramische dakpannen in de kleur zwart of antraciet. De dakgoot kent een strakke eigentijdse vormgeving. Eenduidige gootdetails dragen bij aan de samenhang van het gebouw. De dakkapellen zijn strak vormgegeven en uitgevoerd in zink of zinklook bekleding. De zonnepanelen, in het zicht, zijn met aandacht meegenomen in het ontwerp; bij voorkeur geïntegreerd in het dak.

Het platte dak van de commerciële ruimtes en parkeergarage („binnendak“) is bedekt met sedum.

Reclame-uitingen

De reclame-uitingen hebben als functie de zichtbaarheid van de winkel / onderneming, gevestigd in het gebouw, te vergroten. Het is echter van belang dat deze het gebouw niet overheersen en bijdragen aan zijn positieve uitstraling. De reclame-uitingen zijn, zoveel mogelijk, meegenomen in het ontwerpproces van de nieuwbouw. De voorkeur gaat uit naar platte reclame-uitingen: naam- en logo-aanduiding op de gevel in de vorm van losse letters of logo-elementen. Het is toegestaan om etalagestickers toe te passen. De maximale oppervlakte van de stickers is 10% van de glasoppervlakte. Maximaal is één reclame-uiting per onderneming op de gevel toegestaan. Reclame-uitingen beperken zich tot de begane grond.



Referentiefoto's en sfeerimpressies

5 SPELREGELS BUITENRUIMTE

Uitstraling en inrichting buitenruimte:

Driehoeven

Aan de zuidzijde van de Driehoeven is er plaats voor ca. 25 parkeerplaatsen met trottoir langs de bebouwing. Tussen de parkeerplaatsen is er voldoende ruimte gecreëerd om enkele nieuwe bomen te planten langs de straat. De bestrating sluit aan op de bestaande materialen; straatklinkers in roodbruine kleuren.

Nemelaerstraat

Het trottoir langs de Nemelaerstraat wordt gehandhaafd. De ruimte tussen het trottoir en de nieuwbouw wordt groen ingericht. Er is ruimte voor „halfhoog” groen (hagen en struiken) i.r.t. de hoge plint van de nieuwbouw. De inrit van de parkeergarage heeft voldoende zicht voor uitrijdende auto's.

Amerlaan

De bestaande inrichting van de woonwijk aan de Amerlaan inclusief groene speelplaatsen wordt gehandhaafd. De plint van de commerciële ruimtes wordt met aandacht vormgegeven zodat er geen anonieme achterkantsituatie ontstaat.

Parkeerterrein

Er is ruimte voor ca. 45 parkeerplaatsen t.b.v. commerciële ruimten. Het parkeerterrein is overzichtelijk en groen ingericht; groene hagen en halfopen verharding. Langs de pui van de commerciële ruimten is er voldoende ruimte voor een goede ontsluiting, fietsen te stallen en voor een loopverbinding tussen de woonwijk aan de Amerlaan en het (winkel)centrum van Haaren.

Laden en lossen

Laden en lossen van de winkels gebeurt inpandig. De ontsluiting, in- én uitrit, is aan de Driehoeven.

Veiligheid

Een open karakter van het plangebied zorgt voor meer sociale veiligheid. In de nacht speelt verlichting hierbij de hoofdrol. De openbare verlichting wordt slim geplaatst, met name ter plaatse van de entrees en parkeerplaatsen. Het Politie Keurmerk Veilig Wonen - handleiding Veilige Omgeving Nieuwbouw is van toepassing.



Referentiefoto's en sfeerimpressies

MarquartARCHITECTEN

Keizersdijk 55B

4941 GD Raamsdonksveer

Telefoon 0162 518098

info@marquart.nl

www.marquart.nl