

KERKHOVENBAAN PANNENSCHUURLAAN

OISTERWIJK

BEELDKWALITEITSPLAN

1 december 2023

Inhoud

inleiding	p. 3
stedenbouwkundig plan	p. 5
beeldkwaliteit	p. 13



Pauwert Architectuur

Jeroen Boschlaan 1
5642 AP Eindhoven

T 040 281 27 82

E info@pauwert.nl

www.pauwert.nl

1. inleiding

De inbreidingslocatie is gelegen aan het kruispunt van de Pannenschuurlaan en Kerkhovenbaan in Oisterwijk. De locatie is reeds bekend bij de gemeente Oisterwijk als gevolg van eerdere ruimtelijke verkenningen. Op 26 februari 2019 heeft het College van B&W een positief principebesluit genomen voor de realisatie van 5 vrijsektorkoopwoningen op een deel van het perceel.

Initiatiefnemer heeft de locatie eind 2020 verworven en heeft daarbij tevens het aangrenzend perceel aan de Bieslook 2 verworven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot een ruimtelijk optimalere inbreiding. De locatie ligt aan de doodlopende straat Bieslook en biedt een kans om een betere afronding van de buurt te maken. Door een pleintje te creëren aan deze straat kan er een ontwikkeling ontstaan van maximaal 13 woningen (10 vrijsektor woningen en 3 in de sociale categorie). Het initiatiefplan speelt in op de behoefte aan woningen voor senioren, doormiddel van levensloopbestendige woningen. Door de woningen ook op de verdieping voldoende ruimte te geven biedt het plan kansen voor zowel senioren als gezinnen.

In dit document wordt de beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan toegelicht en verbeeld. Hiermee geven we inzicht in de organisatie en opzet van het hofje, de routing, groenstructuren en bouwvelden, die hierin worden vastgelegd (zie plankaart op p.6). De inrichting van de bepalende groenstructuur wordt in het hoofdstuk beeldkwaliteit verder uiteengezet.

Een kader met spelregels en inspiratiebeelden is opgesteld om de ontwikkeling te toetsen, zodat de voorgestelde dorpse variatie en diversiteit in het plan gewaarborgd blijft bij verdere uitwerking.

De afbeelding rechts geeft de locatie weer van het omschreven plangebied.

situering



historische context



1930



1960



1990

plangebied context



2. Stedenbouwkundig

DE OPGAVE

De ontwikkeling bestaat uit maximaal 13 woningen. Er is een grote behoefte aan woningen die een uitgebreider woonoppervlak hebben op de begane grond dan in de standaard woningbouw wordt voorzien. Voor senioren om op de begane grond te kunnen slapen (nu of in een latere fase in het leven). Voor gezinnen om ofwel een thuiswerkplek te hebben, een woonkeuken, of een speelruimte voor de kinderen.

Deze plek biedt een uitgelezen kans om de straat Bieslook 'af te ronden' met grondgebonden woningen in het groen. De levensloopbestendige woningen kunnen daarnaast ook bijdragen aan een grotere doorstroom van de woningmarkt in Oisterwijk.

Om eenheid te creëren in het plan worden de woningen in samenhang ontworpen, die per kavel inspelen op de extra te realiseren woonruimte op de begane grond. Per kavel wordt ook zorgvuldig afgewogen hoe en waar de parkeerplaatsen op eigen erf gesitueerd worden.

TOEGANKELIJKHEID

Het centrale plein is aangehaakt op Bieslook. Vanuit Bieslook zijn de woningen aan het plein toegankelijk voor automobilisten, hulp- en gemeentelijke diensten. In basis zullen bewoners parkeren op eigen erf conform de geldende parkeernorm. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied vormen samen een vriendelijk en half open bebouwingsfront gericht op de Pannenschuurlaan en de Laagvennen-Noord. De woningen hebben voortuinen afgeschermd met de bestaande haag die op deze manier grotendeels kan worden gehandhaafd. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied zijn bereikbaar vanaf de bestaande ventweg naast de Pannenschuurlaan.

Voor bezoekers zijn extra parkeerplaatsen aan het plein voorzien, haaks op het verlengde van Bieslook. Tevens is het centrale plein met een pad aangesloten op Laagvennen-Noord. Dit pad is enkel bedoeld voor voetgangers en fietsers, maar kan in geval van calamiteiten ook gebruikt worden door hulpdiensten.



principe schets stedenbouwkundige opzet.



PLANKAART

De verkaveling opgenomen in deze plankaart is ter indicatie. Wanneer deze wijzigt zullen de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit niet veranderen.



ORIËNTATIE BEBOUWING

De donkerblauwe lijn geeft aan naar welke zijde een bouwblok zich oriënteert. Deze gevels zijn gelijk aan de voorgevels. Een blinde gevel is aan deze zijde niet toegestaan.

Dit houdt in dat de gevel in ieder geval wordt voorzien van gevelopeningen op de begane grond en bij voorkeur ook op de verdieping. De geleding wordt doorgezet in de zijgevels.



PRINCIPEVERKAVELING

Het gebied bevat maximaal 13 woningen, waarvan 10 vrije sector woningen en 3 in de sociale categorie.
De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de doelgroep senioren, dit doormiddel van levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen worden voorzien van een woon-slaapprogramma op de begane grond.

Alle vrije sector woningen zijn voorzien van 2 eigen parkeerplaatsen op het perceel. De 3 woningen in de sociale categorie hebben gezamenlijk 3 parkeerplaatsen op het perceel. In de openbare ruimte zijn nog 5 parkeerplaatsen gesitueerd om aan de parkeernorm te voldoen. In totaal worden er 28 parkeerplaatsen gerealiseerd, waar we er minimaal 27 moeten realiseren.

Parkeernormen wonen

Woning	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten gebied	Aandeel bezoekers¹
Koop, vrijstaand	1,8	2,1	2,3	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,0	2,2	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	2,0	2,0	
Koop, etage, goedkoop tot € 185.000,-	1,3	1,4	1,6	1,6	
Koop, etage, midden, tussen € 185.000,- en € 275.000,-	1,4	1,7	1,9	1,9	
Koop, etage, duur, vanaf € 275.000,-	1,6	1,9	2,1	2,1	
Huur, etage, midden/goedkoop, tot € 900,- per maand	1,1	1,2	1,4	1,4	
Huur, etage, duur, vanaf 900,- per maand	1,4	1,7	1,9	1,9	
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	1,8	2,0	2,0	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,2	1,2	

tabel 4: Parkeernormen woningen

Gehanteerde parkeernorm

- Sociaal
- Levensloopbestendig
- Vrijstaand
- Tweekapper



ERFAFSCHIEDING

De in de verbeelding aangegeven erfafscheidingen worden meegenomen in de planontwikkeling.
De inrichting van de openbare ruimte en de keuze voor materialen en beplanting worden vormgegeven door de landschapsarchitect.
Zie het hoofdstuk openbare ruimte aan het einde van dit document.



referentiebeeld hagen als erfafscheiding

— lage haag max. 1m

bestaande en nieuwe bomen



BESTAANDE EN NIEUWE BOMEN

Het plangebied kenmerkt zich door de groene aanblik van aanwezige bomen. Deze groene kwaliteit wordt geborgd door het behouden van bomen waar mogelijk en waar nodig aanvullen met nieuwe bomen.

-  = bestaande boom
(handhaven of vernieuwen)
-  = nieuwe boom

bestaande en nieuwe bomen (civiel technische tekening)



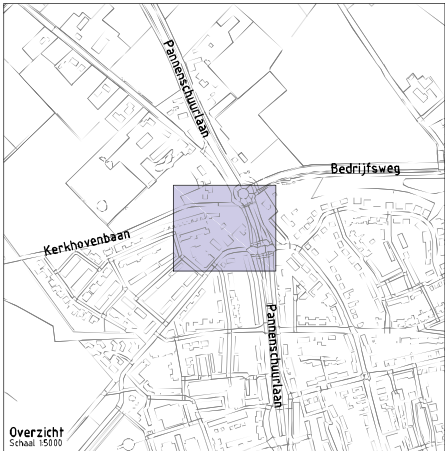
Legenda

 Aangeplanten boom incl. cadering
AaRS - Acer campestre 'Red Snow'
AaRK - Acer campestre 'Red Robin Hill'
AaB - Acer platanoides 'Greenleaf'
Bpe - Betula pendula

 Bestaande boom
aangegeven locatie's op basis van:
inmeting - luchtfoto - bomenkaart brons/zilver

 Te kappen boom
aangegeven locatie's op basis van:
inmeting - luchtfoto - bomenkaart brons/zilver

Gefunde inrichtingsplan op basis van
situatie tekening Architect '3629s-01T'



Project: Bouwplan Pannenschuurlaan Oisterwijk		
Opdrachtgever: FLS Vastgoed B.V.		
GRASVELD CIVIELE TECHNIEK Grasveld Civile Techniek B.V. Eijkweg 5a 5741 RK Beck en Donk tel. 0492 - 408219 www.grasveld.nl info@grasveld.nl		
Ondertitel: Bomenplan Bovengrondse situatie		
Getekend: DL0	Schaal: 	Fase: WB Vraag: Bv1
Goedgekeurd: MGc	Formaat: 	
Projectnummer: G-40-014	Tekening: 02 van 02	
Datum: 25-10-2023	Doc: W02 - Bomenplan	



GELUIDSSCHERM

In overleg met OMWB is er een geluidsscherm met een hoogte van 2 meter nodig als terreinafscheiding tussen de basisschool en de planlocatie. Hierdoor komen de betaalbare woningen te dicht bij de bomenrij. De bomenrij aan de schoolzijde kan daarom niet behouden blijven. Ter compensatie stellen wij voor om hier een geluidsscherm toe te passen wat bijdraagt aan de groene uitstraling van het plangebied, zoals een begroeibaar geluidsscherm waarbij de buitenzijde is afgewerkt met duurzame materialen, zie onderstaande referentiebeelden. Het is van belang dat het geluidsscherm ook wordt opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Het laten begroeien van het geluidsscherm heeft geen invloed op de akoestische prestatie.



Referentiebeelden van geluidsscherm (kokowall) met begroeiing. Bovenste afbeelding bij aanplant, onderste na verloop van tijd.

— positie geluidsscherm 2 meter hoog

3. Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de woningen gaat uit van ingetogen architectuur met herkenbare volumes, die duidelijk verwijzen naar wonen. Denk hierbij aan volumes met zadeldaken en een schoorsteen. Dakkapellen met brede kaders en schoorstenen worden ingezet als stijlelement.

De aanwezige volumes gaan uit van c.q. vragen om een zorgvuldige detaillering. Grotere openingen in de gevels aan zowel de openbare ruimte als de (privé) tuinen, zorgen voor een directe relatie met de groene omgeving. In een terughoudend kleurenpalet van wit en grijs tinten wordt gezocht naar variatie door textuurverschillen toe te passen.

De elementen in de gevel zoals ramen en deuren worden zorgvuldig geplaatst. De op elkaar afgestemde materialen en vormgeving van de kap en gevels zorgen voor eenheid en identiteit tussen de verschillende woningen.

Om een samenhangend beeld te krijgen is voor een terughoudend kleurenpalet gekozen. Wisseling in textuur zal meer als middel ingezet worden om subtiele verschillen te krijgen. Onderscheid in kleur dient niet contrastrijk te zijn maar juist subtiel. De tintverschillen zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Hierbij is samenhang in diversiteit de leidraad. Overige materialen worden terughoudend toegepast, zijn ondersteunend en zijn materialen die mooi verouderen. De materialen zijn echte materialen en zullen aan de hieronder beschreven uitgangspunten voldoen.

- | | |
|--------------|--|
| - Gevel | hoofdzakelijk baksteen
kleur wit, lichtgrijs (eventueel geschilderd) |
| - Kozijnen | hout |
| - Goot / hwa | zink |
| - Daken | keramisch
kleur, mat antraciet
(mogelijke voorzien van zonnepanelen) |

Referenties architectuur



Beeldkwaliteit spelregels

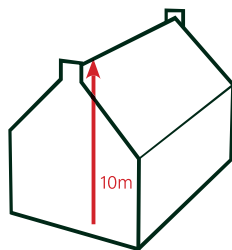
SPELREGELS

Op het gebied van beeldkwaliteit zijn er spelregels voorzien voor de plaatsing van de bouwwerken. De regels zijn er ten behoeve van een samenhangende uitstraling van de woningen in het plangebied.

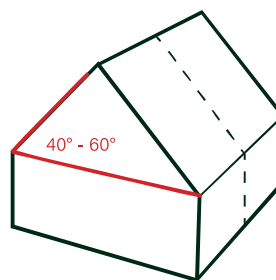
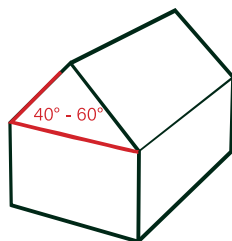
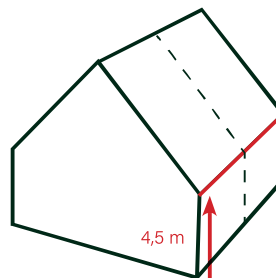
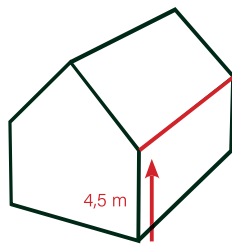
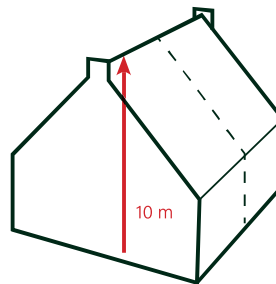
BIJGEBOUWEN

Een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping worden ook binnen het bouwvlak gebouwd en zijn maximaal 4,5 meter hoog met een platdak. Ze liggen terug ten opzichte van de voorgevel.

VRIJSTAANDE WONING



TWEE-ONDER-EEN-KAP



BOUWHOOGTE

Met het oog op de molenbiotop bedraagt de maximale bouwhoogte 10 meter (nok van de woning). Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen verstoring zal optreden.

GOOTHOOGTE

Er wordt een goothoogte van c.a. 4,5 meter aangehouden

DAKVORM

Voor een uitstraling passend bij het karakter van het gebied, zijn de hoofdgebouwen voorzien van een kap, bij voorkeur van een zadeldak. De hoek bedraagt bij voorkeur 45°, maar mag variëren tussen de 40° en 60°

referenties open verharding voor infiltratie hemelwater

INFILTRATIE HEMELWATER

De GHG is door de gemeente en het Waterschap aangegeven op ca. 80 cm beneden maaiveld. Door deze hoge GHG zal de wateropgave in openbaar gebied worden ingevuld door het toepassen van een waterbergende fundering. De overstort van deze voorziening vindt plaats op het gemeentelijke HWA-riool in de Bieslook.

Alle woningen dienen op eigen terrein een infiltratievoorziening aan te leggen waarin 60 mm (wateropgave) moet worden opgelost. De woningen krijgen vanuit deze infiltratievoorziening op eigen terrein een bovengrondse overstortvoorziening (exfiltratievoorziening).

Voor alle waterbergingen (op eigen terrein alsmede in het openbaar gebied) bedraagt de leeglooptijd 48 uur

Wadi's worden gebruikt voor oppervlakkige waterberging. De wateropgave in het gebied moet 37m3 zijn wat zich vertaalt naar 611 m2 verharde ondergrond in de openbare ruimte.



ondergrondse waterberging



open verharding met gras



waterpasserende verharding



referenties natuur inclusieve maatregelen

groene daken op garages met optionele zonnepanelen; natuur inclusief bouwen; omzoming plangebied met (deels reeds aanwezige) hagen



zonnepanelen op groendaken



biodiverse groendaken



nestkasten in muren



broedkamers in muren



hagen als afscheiding



hagen als afscheiding



biodiverse groendaken



broedkamers in muren