

Stedenbouwkundige toelichting Watermolen, Oploo

0.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de kern Oploo, en omvat het perceel, kadastraal bekend als Oploo, sectie M, nummer 792 en heeft een omvang van 10.038 m². Ter plaatsen is momenteel een voormalige varkensboerderij gesitueerd met bijbehorende stallen en opslagplaatsen. De noordzijde is gelegen tegen de huidige bebouwde kom grens. De oost en zuidzijde hebben zicht op de omliggende landbouwgronden. De westzijde heeft deels zicht op het buitengebied en vormt met de bestaande boerderij op het erf een ensemble met de watermolen D'n Olliemeulen (en de bijbehorende Oploosche Molenbeek), de Heemkunde en de op de splitsing met de Vloetweg gelegen koren-molen De Korenbloem.



Luchtfoto plangebied (blauw) en directe omgeving

Het ensemble vormt voor het plangebied de enige verbinding met zowel de Watermolenstraat als met de kern. De rest van het erf is gericht op het buitengebied waarmee het recht doet aan zijn oorspronkelijke gebruiksfunctie. Op het achtererf staan enkele stallen van een laag met kap en er is een vergunning aanwezig om dit aanzienlijk te vergroten. De boerderij vormt samen met het ensemble de begeleiding naar de kern. Langs de oostzijde van Watermolenstraat is een wisselend beeld ontstaan met verschillende kapvormen, bouwhoogtes en typologieën. De westzijde doet recht aan de historie door de prominent gesitueerde watermolen en doorzicht naar de koren-molen.

Op de splitsing met de Vloetweg is een woon-winkelpand gelegen van twee lagen met kap. De voorzijde is georiënteerd naar de korenmolen maar tevens gedraaid zodat je vanaf de Groteweg eveneens zicht hebt op de watermolen. Aan de noordzijde van dit pand ligt de toegangsweg naar de van Steenhuijsstraat. Een woonstraat met eveneens een wisselend beeld met verschillende kapvormen, bouwhoogtes en typologieën. Tegen de zijde van het plangebied is er echter een eenduidig beeld met vrijstaande woningen met een tot anderhalve laag met kap. De woningen tegen de dorpsranden zijn allen, zoals in bijna heel Oploo, met de achterkant gesitueerd naar het buitengebied.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het voornemen is om de locatie te her ontwikkelen en woningbouw te realiseren. Hiertoe is een verkavelingsstudie uitgevoerd, waarbij uitvoerig de karakteristieken en relatie met de omgeving is onderzocht.

In de studie is gekeken naar de kwaliteit van de watermolen in relatie tot de bestaande boerderij, beëindiging van de dorpsrand en aanknopingspunten met de omgeving. Hieruit is gebleken dat de boerderij ruimtelijk onderdeel uitmaakt van het ensemble van de watermolen en dat het achtererf functioneel is ingericht ten behoeve van zijn voormalig gebruiksdoel. Het feit dat deze gebruiksdoel niet wordt benut behoeft veel voordelen in het kader van (stank)overlast voor de inwoners van Oploo. Het erf is gesitueerd direct tegen de bebouwde kom waardoor het ruimtelijke één geheel vormt. Richting het buitengebied is het erf echter nauwelijks ingepast waardoor er een rommelig beeld is ontstaan en geen passende uitstraling dat recht doet aan de aanwezige kwaliteiten.

De ontwikkeling geeft de mogelijkheid om de ruimtelijke structuren zowel te versterken als ook nieuwe te introduceren. Het voorerf blijft onderdeel van het ensemble en de toegang tot Oploo, in het achtererf ontstaat een eigen identiteit gericht op het vormen van een actieve gemeenschap. De uitgangspunten voor dit plan zijn als volgt:

- De ensemble van de watermolen, heemkunde en boerderij wordt intact gehouden. Waarin de boerderij als nieuwbouw terugkomt door de slechte bouwkundige staat;
- De ontwikkeling wordt onderdeel van de kern Oploo en voorziet in een passende landschappelijke inpassing en begeleiding van de Watermolenstraat / entree naar Oploo;
- Lokale landschapselementen worden in het nieuwe voorstel meegenomen in een samenhangend ontwerp;
- De oriëntatie en situering van de hoofdmassa's begeleiden de belangrijkste ruimtelijke structuren en sluiten aan bij de bestaande kernranden van Oploo waarbij de achterkanten gericht zijn naar het buitengebied;
- Het achtererf is gericht op het creëren van een gemeenschap, hierin is de openbare ruimte een belangrijke factor in. Het creëren van een ruimte die door de nieuwe bewoners gezamenlijk kan worden gebruikt stimuleert dit uitgangspunt;
- Voorkanten gesitueerd naar het centrale gebied van waaruit verwijzingen zijn naar het buitengebied door aan te sluiten op de bestaande graancirkel pad welke is gelegen in het buitengebied en aan de noordzijde een verwijzing te maken naar het verleden van deze plek middels een 'karrepad';

0.3 Toekomstige ontwikkeling

Op basis van de in paragraaf 2.2. beschreven uitgangspunten is een verkavelingsplan opgesteld voor het plangebied.

De nieuwe ontwikkelingen aan de Watermolenstraat sluiten aan bij het lint en vormen een begeleiding naar uiteindelijk de koren molen “De Korenbloem”. Een combinatie van vrijstaande woningen met rijwoningen zorgen zowel voor een geleidelijke overgang en het intact houden van de ensemble rondom de watermolen. De boerderij wordt teruggebracht in de vorm van een woonboerderij met vrij woningen met één tot anderhalve laag met kap. De vrijstaande woningen sluiten qua sfeer en bouwstijl hierop aan maar zijn geen onderdeel van het ensemble, wel van het lint waardoor gedifferentieerde gevelaanzichten, kapvormen en oriëntatie mogelijk is.

Ter hoogte van de entree tot het achtererf is zowel de hoekwoning van de boerderij als de vrijstaande woning belangrijk in relatie tot de interactie met het openbaar gebied. De hoekwoning heeft geen mogelijkheid tot een inrit en/of garage. Beide gevels hebben een tweezijdige oriëntatie en minimaal tot aan het midden van de hoofdvolume een lage erfafscheiding om dit te benadrukken. Hiermee blijft de smalle entree, wat past bij de karakteristiek van een achtererf, toch ruimtelijk.

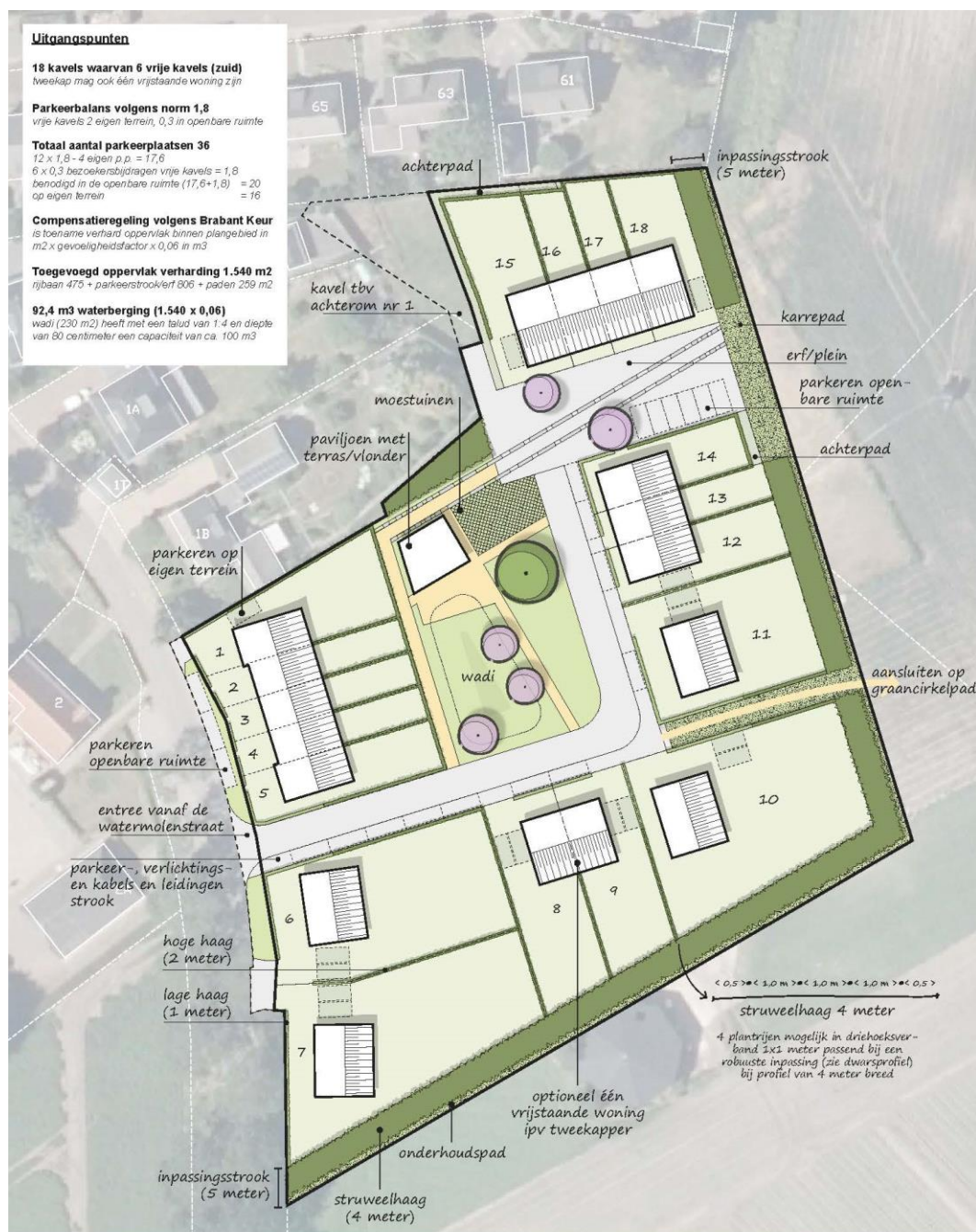
Het achtererf is te verdelen in drie zones, het hof, het erf en de buurttuin. Het hof wordt gevormd door de drie tot viertal vrije kavels met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De twee-onder-een-kap woning kan eventueel ook worden ingevuld met een vrijstaande woning. Het voornaamste is dat er interactie plaatsvindt met het middengebied ondanks de royale privé tuinen van deze percelen. Door de oriëntatie van de hoofdmassa's te combineren met veranda's ontstaat een voorruimte dat uitnodigt om in te verblijven en is gesitueerd richting het middengebied. Als onderdeel van de nieuwe bebouwingsrand van Oploo is er een maximale bouwhoogte toegestaan van anderhalve laag met kap.

Het erf wordt gevormd door het plein waaraan twee bouwvolumes zijn gesitueerd en de interactie aangaan met het plein. Aan de noordzijde de stalwoningen met ruimte voor vier ruime levensloopbestendige woningen. Deze typologie leent zich uitstekend voor deze positionering naar zijn omgeving door de beperkte hoogte (een laag met kap) en doordat de focus is gericht op gelijkvloers wonen waardoor inbreuk van privacy op omliggende percelen minimaal is. Aan de overzijde is een drie-onder-een-kap gesitueerd. Waarbij net als bij de entree vanaf de Watermolenstraat de woning aan de zijde van het plein géén mogelijkheid tot een inrit heeft om de interactie met de openbare ruimte optimaal te behouden. In aansluiting op het hof en als 'hoofdgebouw' van de stalwoningen is hier een maximale bouwhoogte van anderhalve laag met kap.

Het plein zelf voorziet in de benodigde parkeervoorzieningen als ook de mogelijkheid om te keren voor zowel bewoners/bezoekers als voor de vuilniswagen en hulpdiensten. Naast deze functionele gebruiksdoel biedt het genoeg mogelijkheden om gezamenlijke activiteiten te organiseren en is er zowel een visuele als ook praktische verbinding mogelijk met het buitengebied middels het 'karrepad'. Dit pas verbindt daarnaast ook het plein met de buurttuin waar middels een raster van paden verschillende functies kunnen landen. Een paviljoen fungeert als buurthuis waar spullen kunnen worden opgeslagen maar ook activiteiten kunnen plaatsvinden. Een functioneel pad loopt langs de achtertuinen van de boerderijwoning aan de Watermolenstraat en zorgt voor een alzijdige toegang tot het buurthuis. Waardoor er gescheiden functies mogelijk zijn. Aan de zonzijde van de buurthuis is een terras/vlonder mogelijk. Er moet ca. 95 m3 water kunnen worden geborgen in het middengebied middels een wadi. Daarnaast zijn er mogelijkheden om een gezamenlijke (moes)tuin aan te leggen.

Het verkavelingsplan wordt afgerond door een inpassingsstrook waardoor een rommelige uitstraling en verschillende erfafscheidingen richting het buitengebied wordt voorkomen. De molenbiotoop wordt gerespecteerd door het toepassen van een strook met struikgewassen en geen (hoge)bomen. Aan de buitenzijde ligt een pad om de strook te kunnen onderhouden, de andere zijde zal door de toekomstige bewoners onderhouden worden aangezien dit fungeert als hun erfafscheiding. Tot slot wordt een aansluiting gemaakt op het graancirkelpad dat ten zuidoostzijde van het plangebied loopt om een alternatieve (en kortere) route aan te kunnen bieden die door het plan richting de korenmolens loopt.

Al deze ingrediënten dragen bij aan het algehele doel van deze ontwikkeling: het vormen van een actieve gemeenschap en het versterken van de identiteit.



0.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen planontwikkeling past goed in de omgeving aangezien het bestaande structuren continueert en nieuwe structuren introduceert om op een passende wijze aan te sluiten op de omgeving. De Watermolenstraat wordt versterkt in zijn identiteit door het intact houden van de ensemble van de watermolen en het versterken van de entree door een passende landschappelijke inpassing. Het achtererf wordt een dynamisch buurtje dat is gericht op het stimuleren van sociale contacten en activiteiten binnen verschillende gebruikszones. Het plan biedt kansen voor een betere invulling tegen de bestaande kern, het definitief opheffen van de veehouderij en het op een landschappelijk verantwoorde wijze inpassen van de uitbreiding van de dorpsrand.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er kan kortom worden geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de omgeving.

Uitgangspunten

18 kavels waarvan 6 vrije kavels (zuid)
tweekap mag ook één vrijstaande woning zijn

Parkeerbalans volgens norm 1,8
vrije kavels 2 eigen terrein, 0,3 in openbare ruimte

Totaal aantal parkeerplaatsen 36
12 x 1,8 - 4 eigen p.p. = 17,6
6 x 0,3 bezoekersbijdragen vrije kavels = 1,8
benodigd in de openbare ruimte (17,6+1,8) = 20
op eigen terrein = 16

Compensatieregeling volgens Brabant Keur
is toename verhard oppervlak binnen plangebied in
m2 x gevoeligheidsfactor x 0,06 in m3

Toegevoegd oppervlak verharding 1.540 m2
rijbaan 475 + parkeestrook/erf 806 + paden 259 m2

92,4 m3 waterberging (1.540 x 0,06)
wadi (230 m2) heeft met een talud van 1:4 en diepte
van 80 centimeter een capaciteit van ca. 100 m3

