

Budel-Schoot, Kern van Schoot

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden en
beeldkwaliteitseisen voor de ruimtelijke
ontwikkeling van het dorpshart van
Budel-Schoot (voorheen 'De Ark', locatie
hoek Grootschoterweg- Pater Ullingsstraat)*

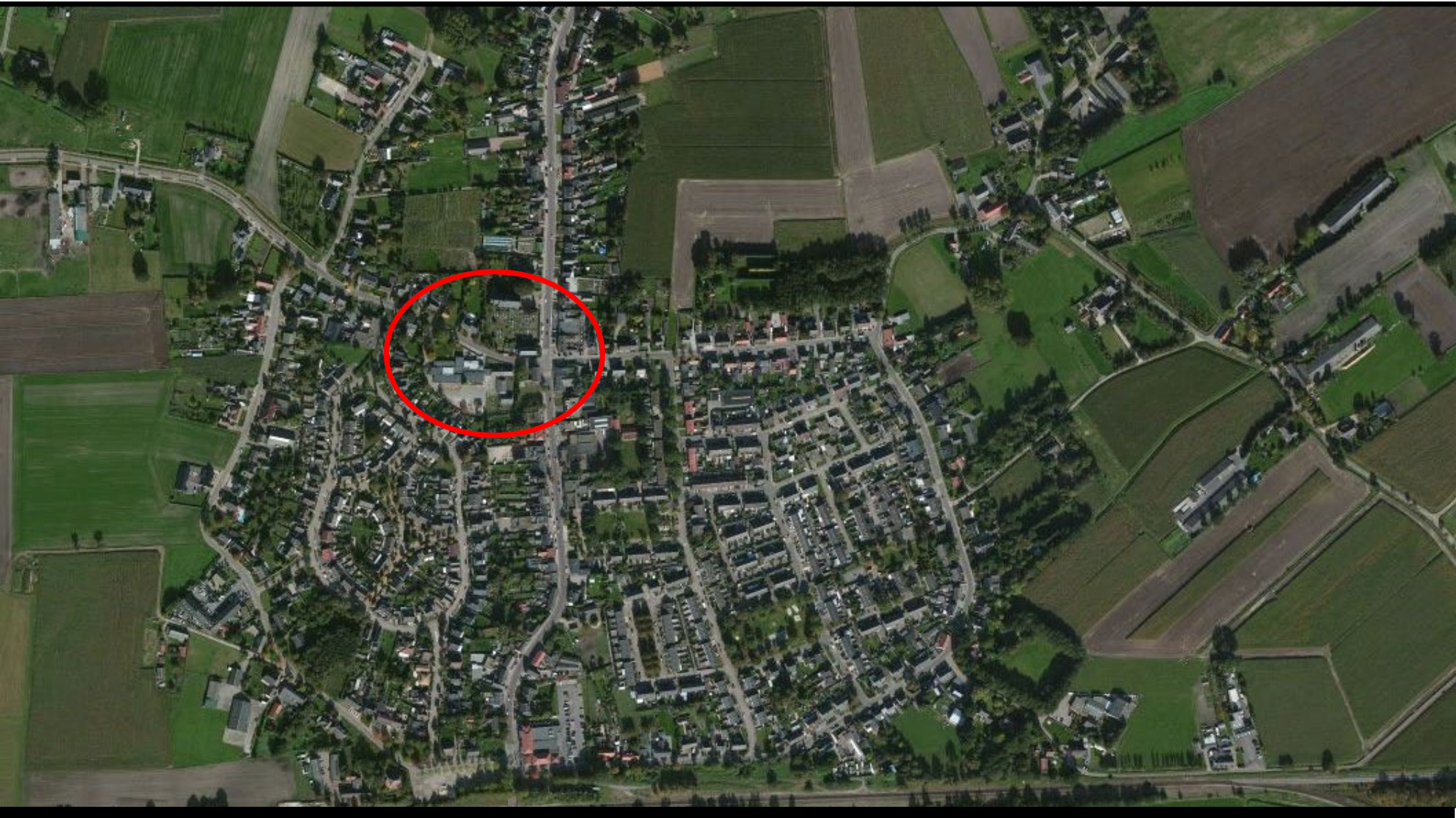


inhoud

Inventarisatie / analyse	06
Ruimtelijke uitgangspunten	16
Modellenstudie	26

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The image shows a mix of residential buildings, including houses with various roof colors (grey, brown, red) and some larger structures. There are numerous green trees scattered throughout the landscape. A paved road with white lane markings runs vertically through the right side of the image. A diagonal road crosses the upper left portion. The overall scene is a typical suburban residential area.

INVENTARISATIE-ANALYSE







Inventarisatiefoto's plangebied en omgeving



Inventarisatiefoto's plangebied en omgeving

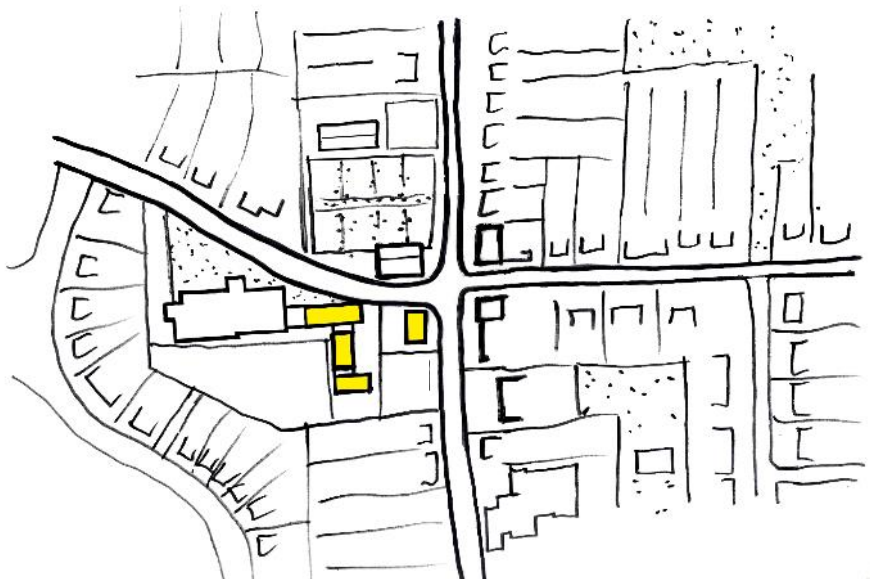
- De locatie ligt aan de noordzijde van Budel-Schoot, daar waar twee belangrijke linten elkaar kruisen.
- De kruising van wegen (routes) is van oudsher een belangrijk punt, we vinden hier dan ook vaak de grotere, (maatschappelijk getinte) gebouwen.
- Zo ook hier: nabij het 'knooppunt' staan een kerk, een voormalige pastorie en een school;
- Rondom de daadwerkelijke kruising staan op de hoeken gebouwen relatief dicht op de weg.
- Deze vier gebouwen vormen samen een kwadrant, waardoor de dorpslinten ter plekke vernauwen.
- Hierdoor ontstaat een compact 'dorpshart' met relatief weinig (openbare) ruimte.
- Het zuidwestelijke 'kwadrantgebouw' (het zogenaamde Agnita-pand) staat leeg en kent achterstallig onderhoud.
- Ook de overige bebouwing in deze 'hoek', waaronder de voormalige school, staat leeg en is in matige staat.
- Ondanks de huidige staat zijn deze panden als 'beeldbepalend' aangemerkt.



kruising van l(dorps)linten



gebouwen op de hoeken (kwadrant)

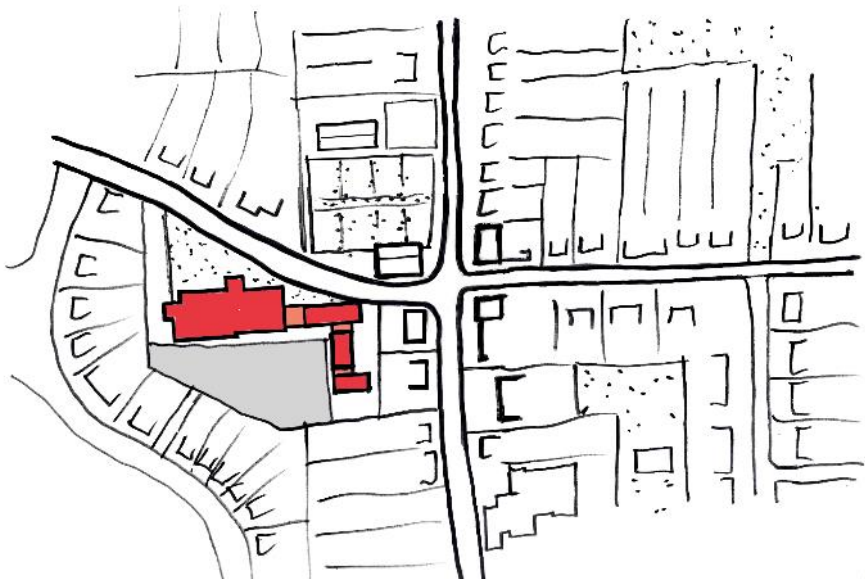


bebouwing: leegstaand en/of in slechte staat, maar beeldbepalend

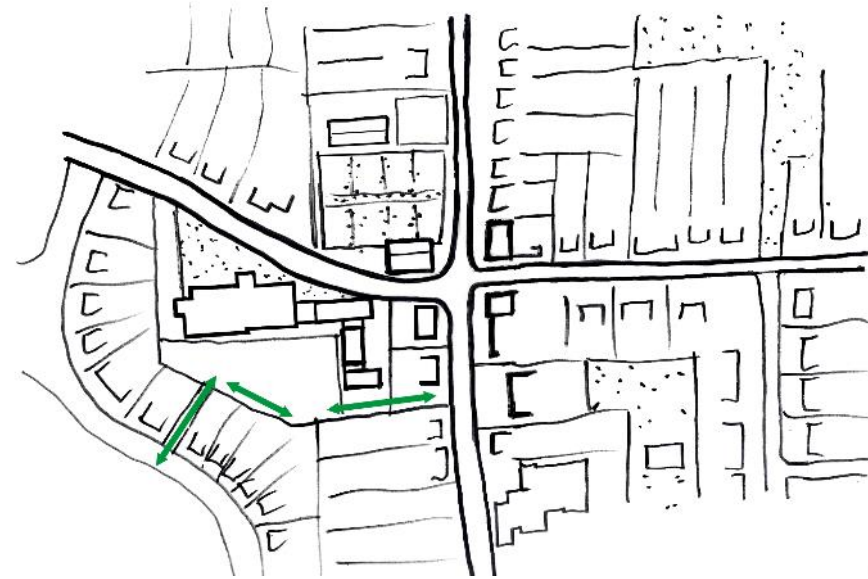


groen ligt ver weg (landschap) of weggestopt (privé, achter muren of hagen)

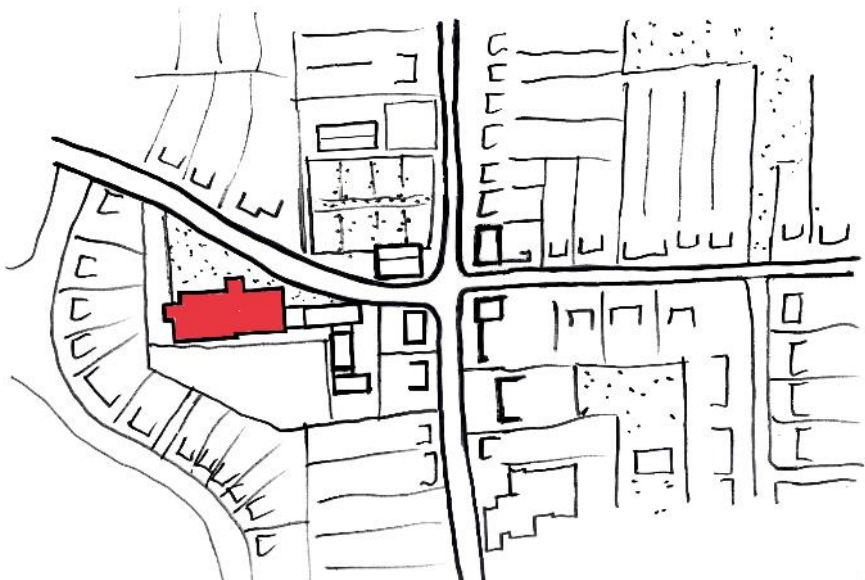
- De (voormalige) schoolgebouwen vormen een gesloten wand, die de achterliggende ruimte, het schoolplein en omgeving, (deels) afsluit van de kruising en het hart van het dorp.
- Het huidige schoolgebouw zelf bestaat uit een grote 'stedenbouwkundige korrel', erg groot ten opzichte van de dorpslinten, zelfs veel groter dan de beide kerkgebouwen.
- Rondom de kruising van wegen, in het 'dorpshart' zelf, is weinig groen aanwezig of waarneembaar.
- Het groen dat aanwezig is, ligt op grotere afstand (landschappelijk groen) of is van de openbare ruimte afgescheiden door muren of hagen (begraafplaats, binnenplaatsen etc.).
- De voorzijde van het schoolgebouw is redelijk groen, de achterzijde (het schoolplein zelf), is zeer 'versteend'.
- Langs de randen van de locatie ligt het zogenaamde "Schoolpad", dat het schoolplein in beginsel met het dorpslint verbindt.
- Het pad heeft echter weinig ruimtelijke kwaliteit, het loopt langs 'achterkanten' van tuinen met 'niet-groene' erfafscheidingen, die sterk wisselend van beeld en kwaliteit zijn. Uiteindelijk komt het pad uit op de Poelruiter.



Ruimtelijke 'afscherming' door het geheel van schoolgebouwen



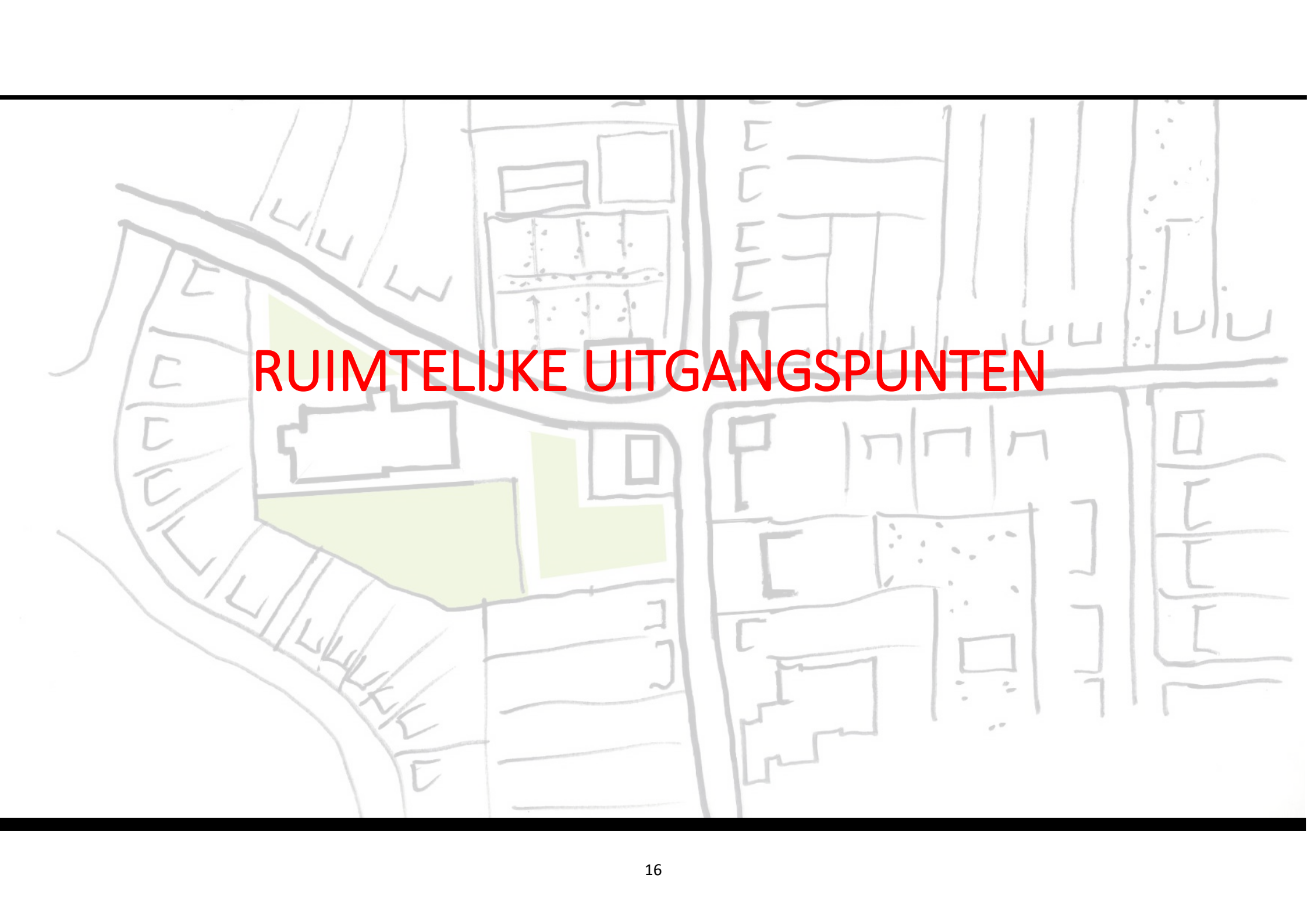
Schoolpad loopt door plangebied



Grote stedenbouwkundige korrel huidig schoolgebouw

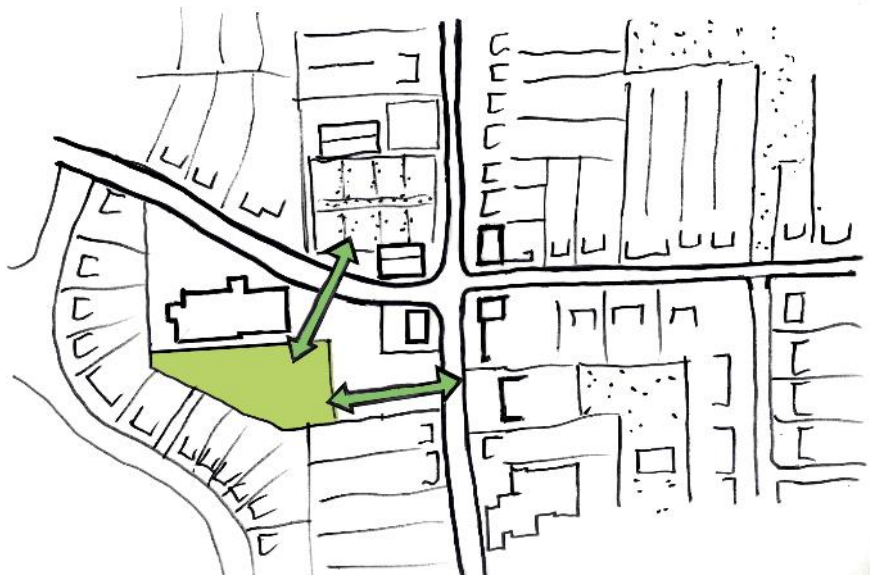


Onaantrekkelijke achterkantsituatie

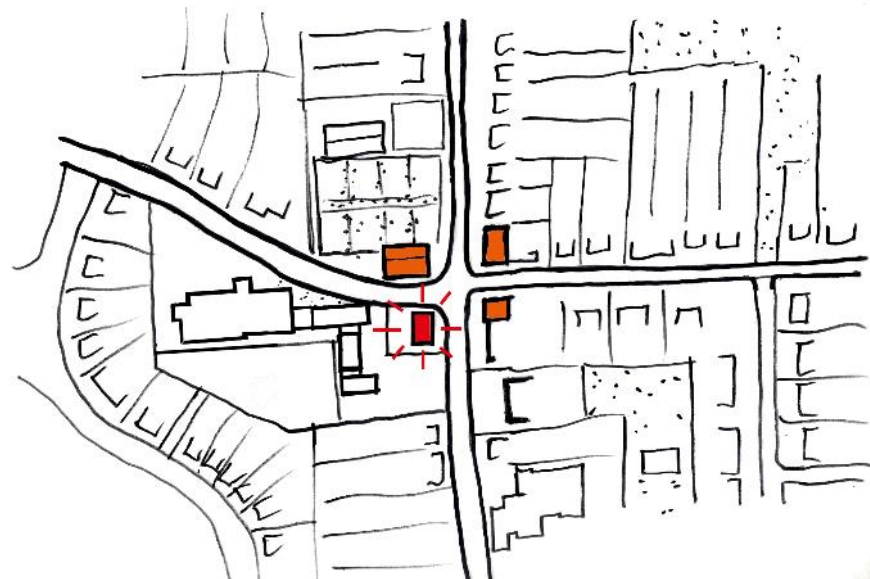
A hand-drawn sketch of a city block. The drawing is done in grey lines on a white background. It shows a grid of streets and buildings. A large, irregularly shaped area in the center-left is highlighted in light green. This green area is bounded by a street on the left, a street on the top, and a street on the right. The text 'RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN' is written in red capital letters across the middle of the image, overlapping the green area and the surrounding streets.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

- Het schoolplein en haar omgeving zijn sterk versteend.
- Samen met het chaotische beeld van de achterkanten van de kavels zorgt dit voor een onaantrekkelijk beeld.
- Doel is om deze ruimte te vergroenen.
- Hierdoor wordt de ruimte niet alleen aantrekkelijker voor (school)kinderen, maar kan de ruimte ook een meerwaarde voor het hele dorp hebben;
- Om dit te bereiken dient de ruimte beter zichtbaar en bereikbaar te worden.
- Ook de overige openbare ruimte, rondom de school gelegen en/of grenzend aan de kruising van wegen, dient te worden 'vergroend'.
- Door de locatie van WoCom slim te benutten kan de ('vergroende') openbare ruimte tevens beter zichtbaar en bereikbaar worden gemaakt.



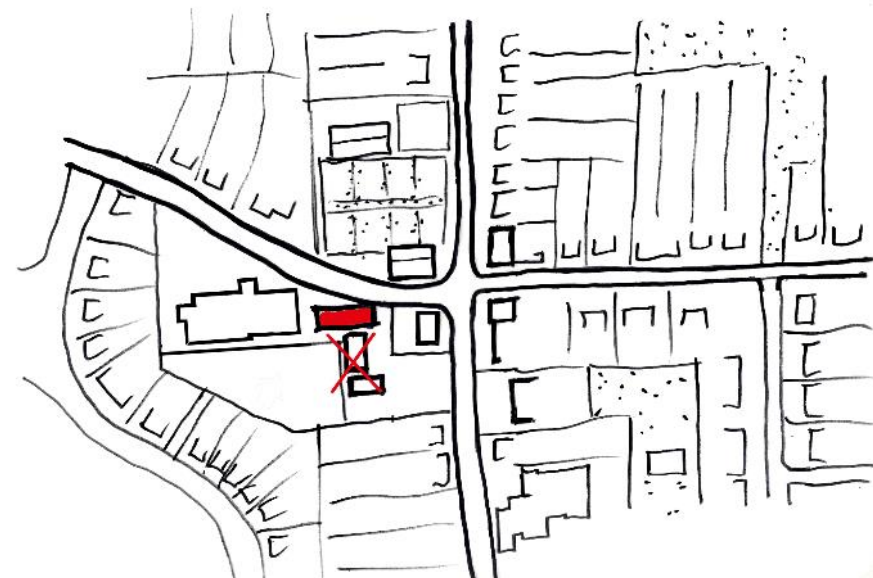
Connecties maken tussen schoolplein /openbare ruimte en kruising van wegen



Agnita-pand vervangen door nieuwbouw (kwadrant behouden)



Vergroenen van de gehele openbare ruimte

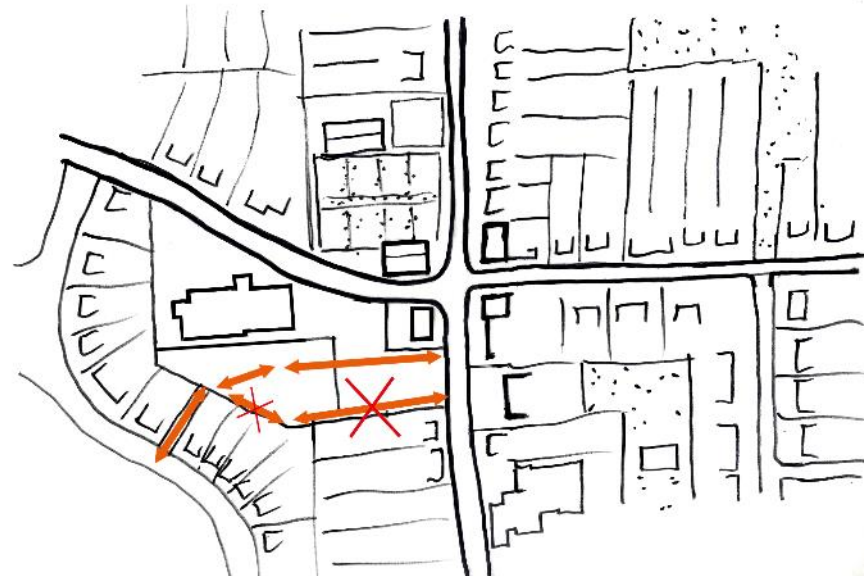


Behoud van voorste gedeelte kleuterschool

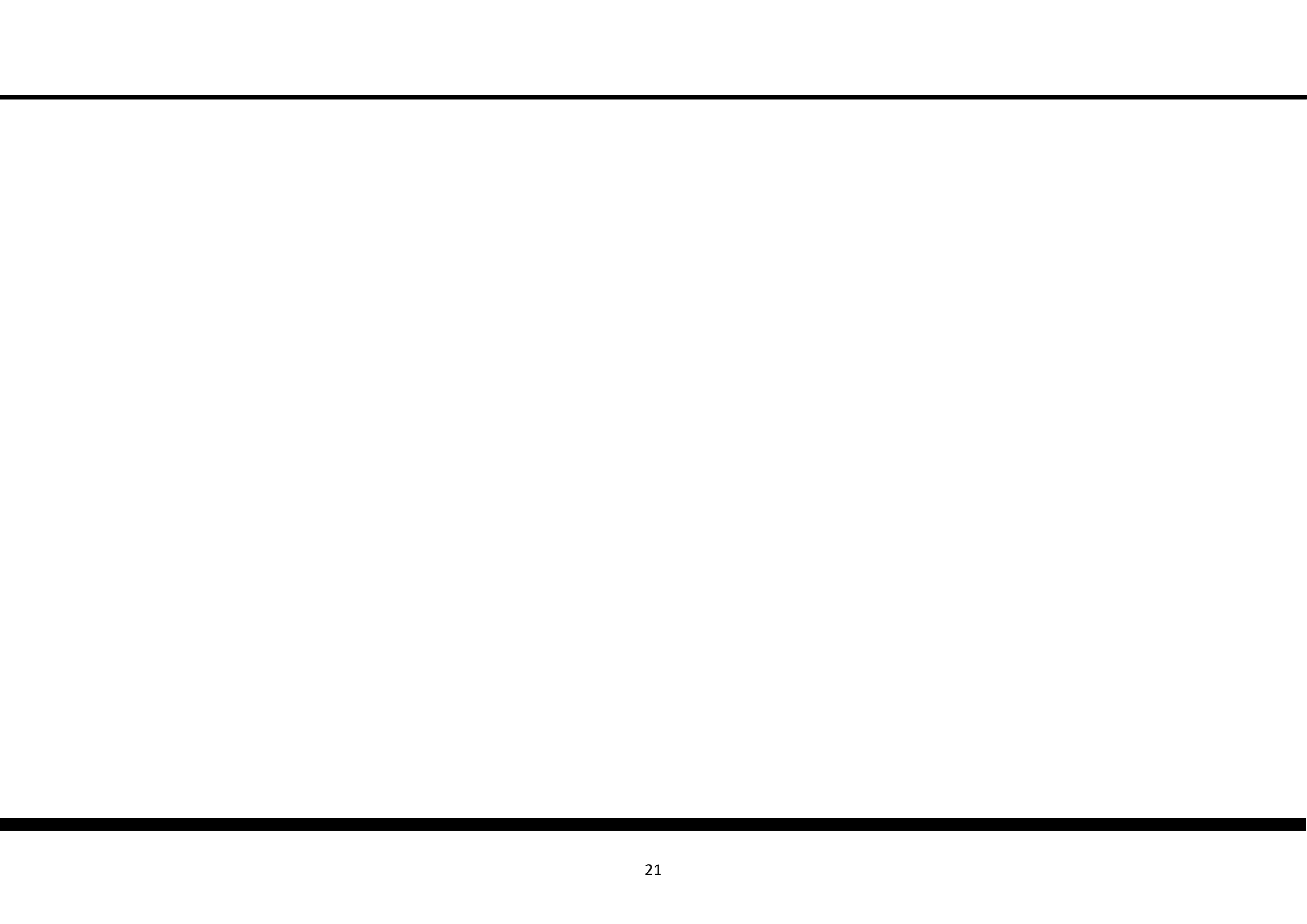
- Het hoekpand (Agnita-pand, Grootschoterweg 92) en de voormalige schoolgebouwen zijn aangemerkt als 'beeldbepalende bebouwing'.
- Om die reden is behoud van deze gebouwen in beginsel het uitgangspunt.
- Stap 1 is het opknappen van de gebouwen en het vinden van een nieuwe functie.
- Indien sloop toch wenselijk is, zal dit goed dienen te worden gemotiveerd.
- Bij behoud gaat het 'Agnita-pand' een schakelfunctie vervullen tussen de kruisende wegen en de vernieuwde, 'vergroende' openbare ruimte.
- Ondanks dat 'het schoolpad' zijn waarde heeft, zowel emotioneel-maatschappelijk als 'historisch', is er nu sprake van een onwenselijke situatie.
- De ruimtelijke kwaliteit van het schoolpad dient te worden verbeterd.
- Een alternatief is dat het pad wordt verlegd of wordt opgeheven. Rigoureuze keuzes zijn hier dus op zijn plaats.



Verbeteren / oplossen achterkantsituatie aangrenzende kavels



Alternatief voor huidige schoolpad / nieuwe verbinding schoolpad





STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Stedenbouwkundig ontwerp

- In het ontwerp blijft het voorste gedeelte van het beeldbepalende pand van de voormalige kleuterschool behouden.
- In deze beeldbepalende bebouwing zullen 3 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd;
- Daarnaast wordt er een volume op de WoCom-locatie gerealiseerd.
- Dit volume is geroteerd ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, hierdoor 'opent' de openbare ruimte zich hier.
- Het is een volume met een hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het programma bestaat uit 4 wooneenheden: 4 seniorenwoningen met veel programma op de begane grond en een relatief beperkte buitenruimte (tuin).
- Het pand genaamd "Agnita" wordt gesloopt en opnieuw ontwikkeld.
- Hierbij zijn de plek, de afmetingen en de hoogte van het bestaande gebouw het uitgangspunt
- Het volume kan ter plekke van de bestaande uitbouw worden uitgebreid.
- Dit deel heeft een autonoom karakter in massa, hoogte, kap et cetera
- Ten westen van de woningen van WoCom wordt nog een blok met woningen ontwikkeld.
- Het aantal staat hier in principe vrij, indien aan alle ruimtelijk eisen wordt voldaan.
- De bestaande en de nieuwe gebouwen zullen samen een nieuw ensemble gaan vormen.
- Dit ensemble vormt de begeleiding van de nieuwe openbare ruimte aan het dorpslint.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Positie en dimensies

Positie en dimensies openbare ruimte

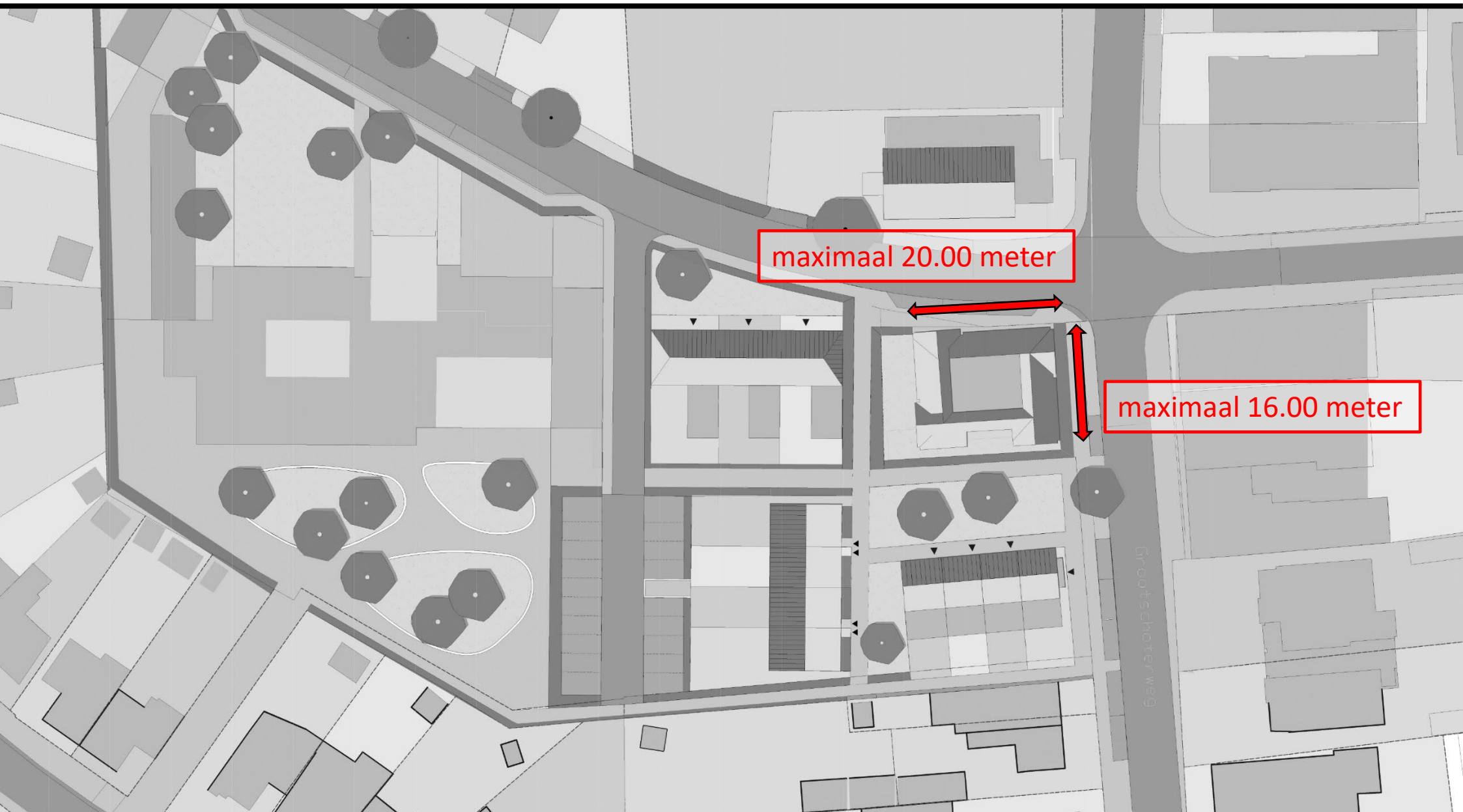
- Zoals gezegd wordt het blok van WoCom met 90 graden tegen de klok in gedraaid.
- Hierdoor ontstaat een blok dat in oost-westelijke richting in het plan ligt.
- Ten noorden van dit woonblok ligt, tussen het blok en het Agnita-gebouw, een groene openbare ruimte
- Zoals gezegd ligt de grootte en de dimensies van het gebouw ter plaatse van Agnita vast.
- Ook de afstand tussen dit nieuwe 'Agnita-gebouw' en de nieuwe woningen van WoCom kent een bepaald minimum.
- Dit om voldoende ruimtelijke (groene) kwaliteit te kunnen bieden.
- De afstand tussen de voorgevel van de woningen van WoCom en de gevel van het nieuwe Agnita-gebouw bedraagt minimaal 14 meter.
- Men kan dit (bijvoorbeeld in het geval dat de herontwikkeling van Agnita geen doorgang vindt, ook vertalen als de afstand tussen de voorgevel van de WoCom-woningen en de tegenoverliggende perceelsgrens van Agnita.
- Deze afstand bedraagt minimaal 11.75 meter.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden 'gebouw Nieuw Agnita '

- Het pand genaamd "Agnita" wordt gesloopt en opnieuw ontwikkeld.
- Het gebouw "Agnita" is een beeldbepalend pand.
- Een aantal basale kenmerken van dit gebouw dient behouden te blijven.
- Een belangrijk onderdeel hiervan is de combinatie tussen de 'virtuele footprint' en de driedimensionale kenmerken, te weten 'doorsnede', goot- en nokhoogte, kapvorm.
- Het bestaande gebouw bestaat uit een samenstelling van een 'hoofdvolume' aan de Grootschoterweg en een 'subvolume' aan de Pater Ullingsstraat
- De 'footprint van dit ensemble bepaalt (mede) de maximale footprint van het nieuwe gebouw.
- De maximale footprint van het nieuwe gebouw bepaald op een vlak van 23,0 bij 16.0 meter.
- De hoogte dient aan te sluiten bij het bestaande gebouw, d.w.z. twee lagen met een kap met dezelfde goot- en nokhoogte.
- De verplichte kapvorm is het zadeldak.



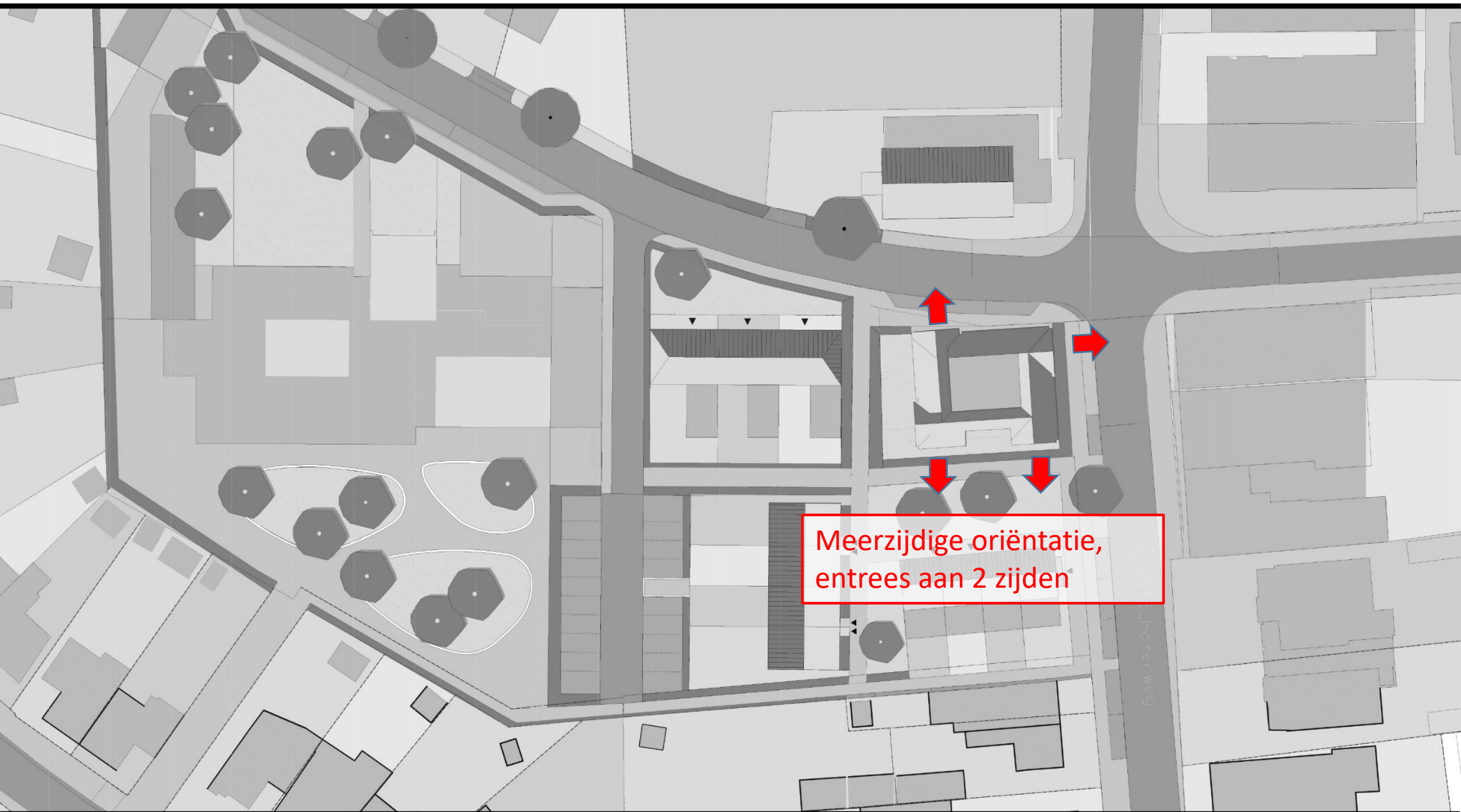




maximaal 20.00 meter

maximaal 16.00 meter

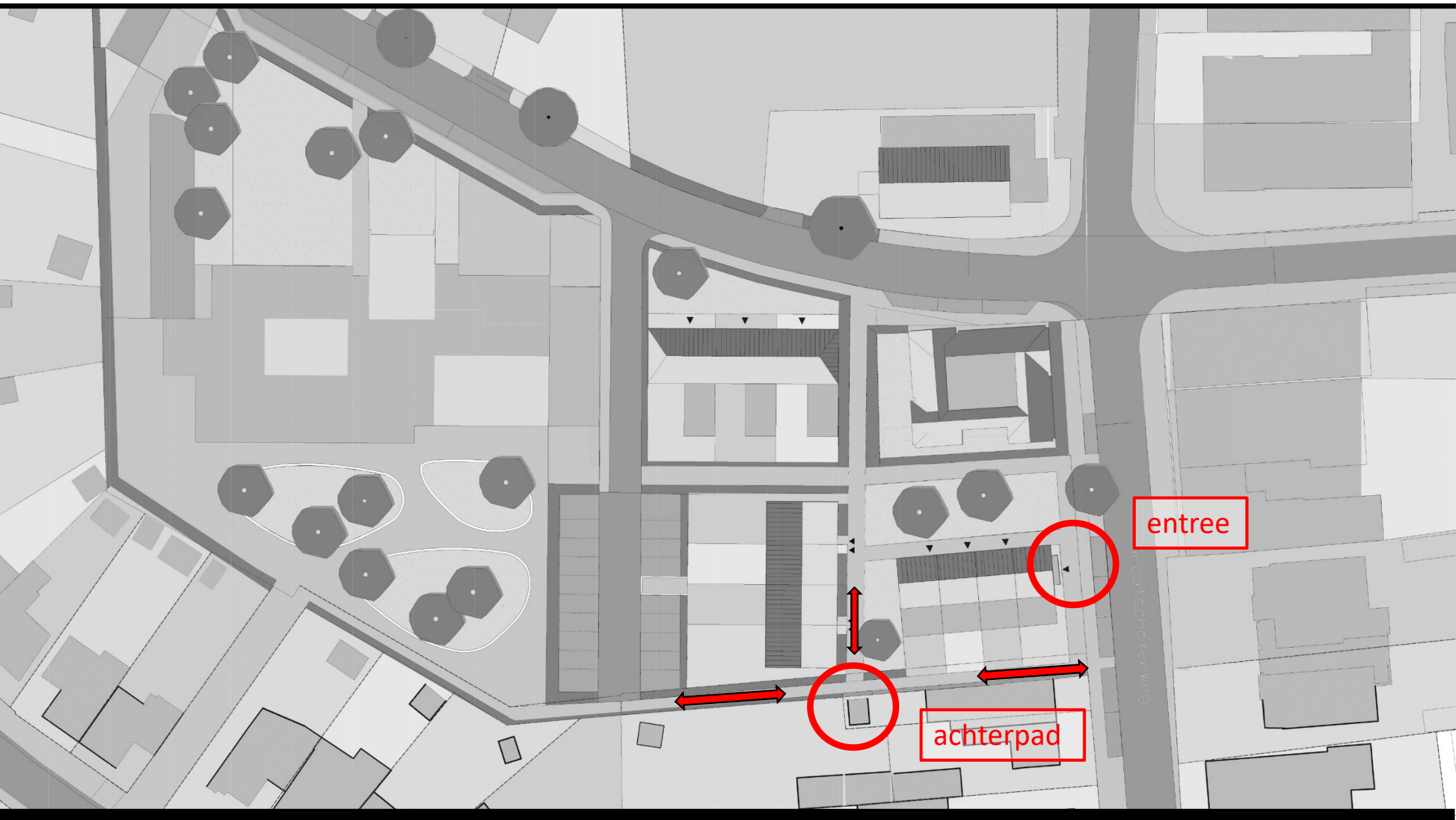
Grootshoofdweg



Meerzijdige oriëntatie,
entrees aan 2 zijden

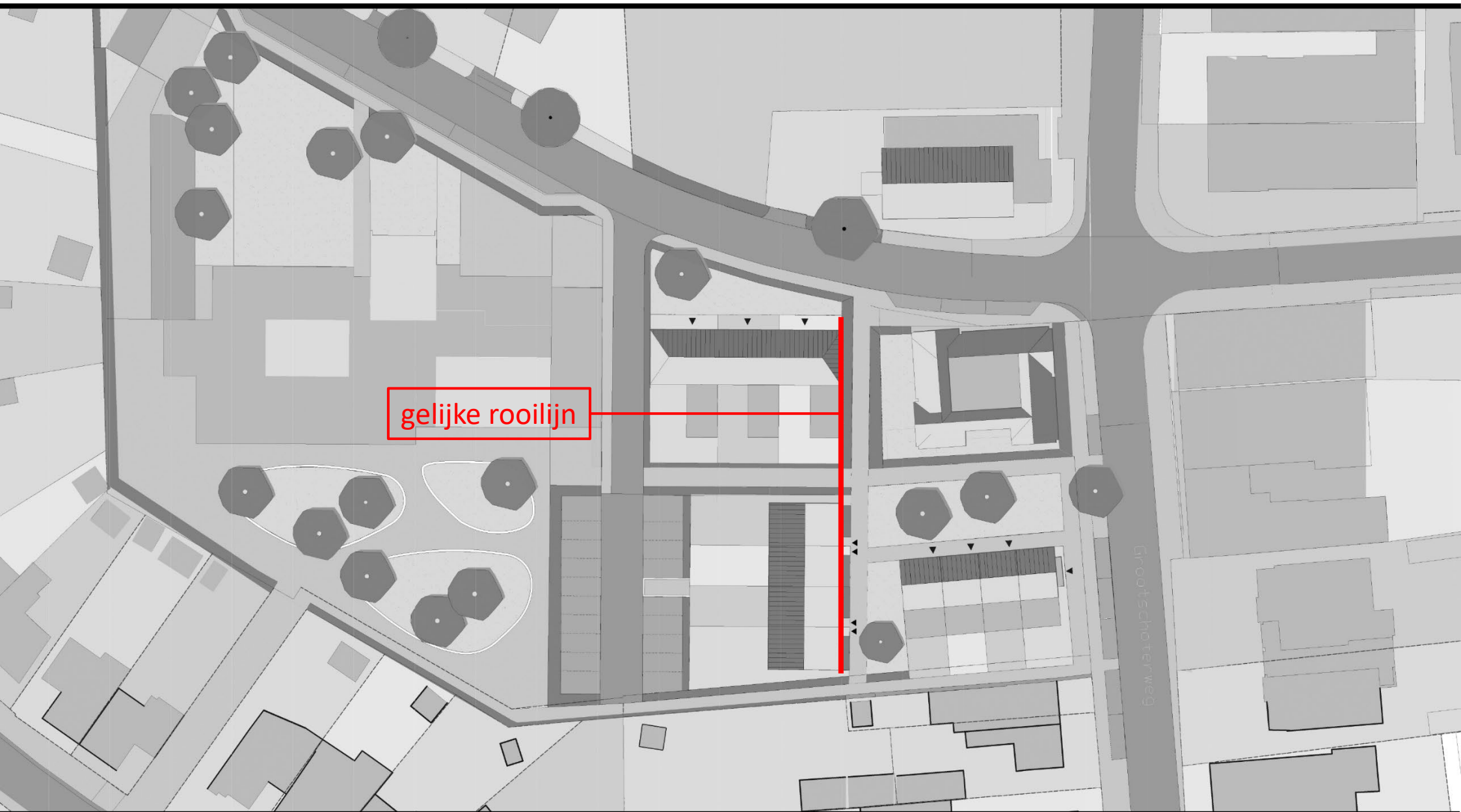
Stedenbouwkundige randvoorwaarden WoCom-woningen

- Voor de WoCom-woningen gelden geen maximale afmetingen.
- Deze woningen worden op eigen perceel ontwikkeld.
- Voor de woningen wordt uitgegaan van het woningtype voor nul-tredenwoningen en de afmetingen in het P.v.E. van WoCom.
- De woningen zijn 1 bouwlaag met een kap hoog.
- Het voorste gedeelte (de basis) kent een zadeldak, achterste gedeelte is plat afgedekt.
- De tuinen van de nieuwe woningen grenzen aan de bestaande perceelsgrens van de zuidelijk aan de Grootschoterweg gelegen woning.
- De woningen zinder eventuele zijtuin worden middels een achterpad bereikbaar gemaakt.
- Dit achter pad komt uit op een pad tussen de WoCom-woningen en het nieuwe blok ten westen hiervan.
- Dit pad dient te worden uitgelijnd met de poort naar de tuin van de bestaande woning (Grootschoterweg 96A).



Randvoorwaarden rijwoningen zuidwestzijde

- Voor het blok ten westen van 'WoCom' gelden voor wat de 'footprint' aangaat, in beginsel geen maximale afmetingen.
- Wel wordt bepaald dat de voorgevelrooilijn van deze woningen gelijk dient te vallen met de zijgevelrooilijn van de levensloopbestendige woningen in de voormalige kleuterschool (zie navolgende afbeelding).
- Samen met de vastliggende achterste perceelsgrens (in relatie tot de parkeercoffer) bepaalt dit impliciet toch de afmetingen van de woningen wat de diepte van de percelen aangaat.
- Wat de hoogte betreft, mag maximaal een halve bouwlaag hoger worden gebouwd dan de WoCom-woningen.
- Dit betekent dat de maximale goothoogte wordt bepaald op 4.50 meter.
- De maximale nokhoogte hangt samen met de dakhelling. Deze dient namelijk in harmonie te zijn met de dakhelling van de WoCom-woningen en de levensloopbestendige woningen in de voormalige kleuterschool.
- Door een vergelijkbare hellingshoek van de zadeldak, blijft het beeld, ondanks het mogelijke verschil in hoogte, rustig.



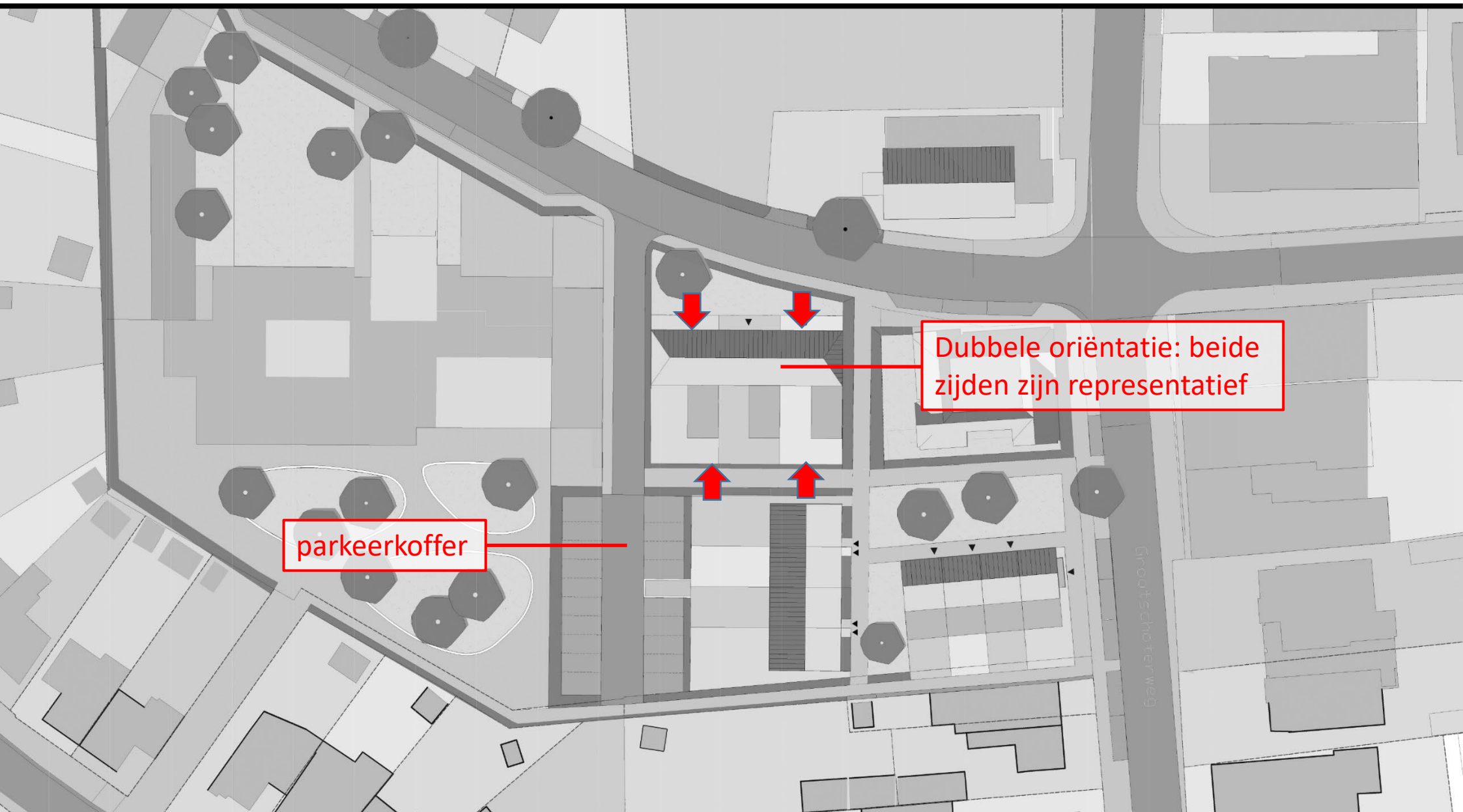
Randvoorwaarden woningen herontwikkeling voormalige kleuterschool

Dimensies

- Wat betreft de dimensies zijn er bij dit volume beperkte restricties.
- Het voorste gedeelte van het bestaande gebouw blijft behouden, hiervan liggen de dimensies vast.
- Aan de zuidzijde (achterzijde) van het gebouw worden volumes toegevoegd om moderne levensloopbestendige woningen mogelijk te maken
- Deze volumes dienen bescheiden te zijn t.o.v. het hoofdvolume, waarnaar de aandacht hoofdzakelijk dient uit te gaan.
- De volumes blijven qua hoogte bescheiden: plat afgedekte volumes met een hoogte van maximaal één bouwlaag.

Stedenbouwkundige aanhechting

- De keuzes voor de zuidzijde van het gebouw zijn vanuit stedenbouwkundig perspectief het belangrijkste.
- Omdat deze zijde van de nieuwe woningen aan het nieuwe openbaar gebied grenst, dient hier voor een bijzondere oplossing te worden gekozen.
- Ook aan deze zijde dienen de 'mensen' en hun 'leven' (activiteiten). zichtbaar te worden gemaakt.
- Dit betekent dat hier geen gesloten gevels mogen worden toegepast, een zekere mate van transparantie is noodzakelijk.
- Daarnaast hebben de woningen wat de ontsluiting betreft als het ware twee voorzijden.
- De hoofdentree ligt weliswaar aan de noordzijde (straatzijde), maar in verband met de aanhechting aan de openbare ruimte (zuidzijde) en de koppeling met de parkeerkoffer (zuidzijde) is de entree aan de zuidzijde minstens zo belangrijk.



parkeerkoffer

Dubbele oriëntatie: beide zijden zijn representatief

Gevels

- De zeer kenmerkende gevelindeling van het gebouw aan de zijde van de Pater Ullingsstraat dient behouden te blijven.
- De gevels van de nieuwe volumes (aanbouwen/uitbouwen) aan de achterzijde zijn echter minstens zo belangrijk.
- Deze grenzen aan de belangrijkste nieuwe openbare ruimte in het plan en vormen daardoor als het ware een tweede voorzijde.
- Dit betekent dat hier geen gesloten gevels mogen worden toegepast, een hoge mate van transparantie is noodzakelijk.



BEELDKWALITEIT



Beeldkwaliteit gebouw 'Nieuw Agnita'

Beeldkwaliteit bestaande situatie

- Het bestaande gebouw kent een bruinachtige metselsteen; dit geldt dus ook als uitgangspunt voor het nieuwe gebouw.
- De aanbouw (het subvolume) kent een licht afwijkende steenkleur: de steen kent iets meer rood dan het hoofdvolume.
- Het hoofdgebouw heeft op dit moment donkere (bruine) dakpannen. Het subvolume heeft antracietkleurige pannen.
- Ook hier is dus sprake van een licht kleurverschil.
- De gevel kent lichte, horizontale lijnen in de gevel.
- Boven de raampartijen zijn bijzonderheden in het metselwerk (rollagen) aanwezig.



Inventarisatiefoto's gebouw Agnita

Beeldkwaliteit gebouw 'Nieuw Agnita'

Gevels

- Enkele basale kenmerken van het bestaande gebouw dienen in het ontwerp verwerkt te worden.
- De gevellay-out van het nieuwe gebouw is bij voorkeur geïnspireerd te zijn op het bestaande gebouw.
- Dit betreft de maat, verhoudingen van de gevelopeningen, positie, richting, ritmiek etc.
- Het bovenstaand is echter niet verplicht, het geheel dient in harmonie te zijn met het type gebouw.
- Het is wel een bindende eis dat het gebouw zich niet naar alle zijden hetzelfde mag presenteren.
- Er dient, reagerend op de omliggende openbare ruimte, sprake te zijn van geleding en diversiteit in de gevels.
- De ruimten, waarop de gevels zich oriënteren zijn namelijk nergens gelijk: de Grootschoterweg is heeft ene heel ander karakter dan de Pater Ullingsstraat, terwijl die weer geheel anders van karakter is dan de groene ruimte aan de zuidzijde.
- Dit verschil in karakter dient in de gevels afleesbaar te zijn.
- De plint van het gebouw (begane grond niveau, aansluitend op de openbare ruimte) mag niet te anoniem worden.
- Indien bergingen inpandig worden opgelost, maar dit niet leiden tot een blinde gevel over een te grote lengte op maaiveldniveau.

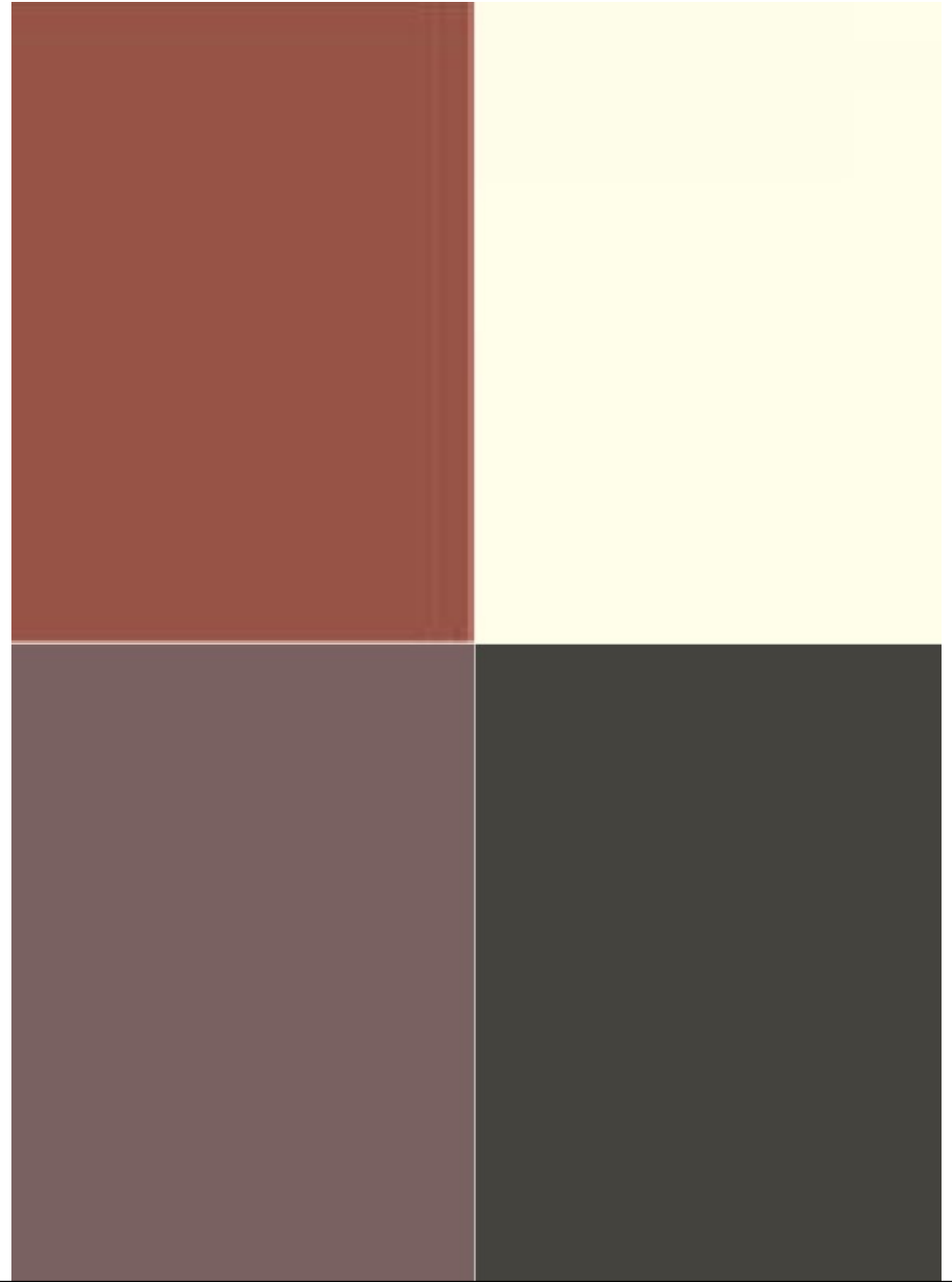


Referentiebeelden beeldkwaliteit gebouw 'Nieuw-Agnita'

Beeldkwaliteit gebouw 'Nieuw Agnita'

Kleur en materiaalgebruik.

- Het bestaande gebouw kent een bruinachtige metselsteen; dit geldt ook als uitgangspunt voor het nieuwe gebouw.
- Het kleurenscale mag echter ook iets verschuiven naar het grijsbruine segment
- Het hoofdgebouw heeft op dit moment donkere (bruine) dakpannen. Het subvolume heeft antracietkleurige pannen.
- Voor het nieuwe gebouw wordt de aanbouw als referentie genomen: de dakpannen van het nieuwe gebouw dienen antraciet van kleur te zijn
- Bij de keuze speelt ook de inpassing van zonnepanelen mee, deze zijn op antracietkleurige pannen het best te integreren.
- De bestaande gevel kent lichte horizontale lijnen: deze dienen bij voorkeur in het nieuwe gebouw terug te komen.
- Boven de raampartijen zijn bijzonderheden in het metselwerk aanwezig (bijvoorbeeld rollagen) .
- Dergelijke details dienen in het nieuwe gebouw terug te keren.



Referentiebeelden beeldkwaliteit gebouw 'Nieuw-Agnita'

Beeldkwaliteit woningen 'WoCom'

Gevels

- Als uitgangspunt voor deze woningen geldt de zogenaamde 'nul-tredenwoning' van WoCom.
- Een extra aanvulling op deze 'standaard-woningen' is de gevel aan de Grootschoterweg.
- Deze dient in geen geval gesloten te zijn.
- Een gezicht (oriëntatie) naar de Grootschoterweg is stedenbouwkundig gezien van groot belang.
- In afwijking van het standaardontwerp dient hier dus een entree en minimaal één raampartij te worden gemaakt.

Kleur en materiaalgebruik.

- De bebouwing aan de Grootschoterweg kent met name bruine of roodbruine metselstenen.
- Af en toen zijn er witte accenten te vinden: zo hebben het naastgelegen woonhuis (96A) en het gebouw aan de overzijde van de Grootschoterweg (De Huiskamer) beide witte gevels.
- Een extra witte gevel is om die reden dan ook te veel van het goede: er dient te worden aangesloten bij de meest voorkomende kleuren: rood of roodbruin.
- Wat de dakpannen betreft: de bestaande bebouwing langs de Grootschoterweg kent antracietkleurige of bruine pannen.
- De nieuwe woningen dienen hier op aan te sluiten, de keuze is antraciet.
- De pannen dienen gelijk te zijn aan de WoCom-woningen: dit betekent antraciet van kleur, gebakken en gesmoord.
- De kozijnen dienen van hout te zijn en wit van kleur.



Referentiebeelden beeldkwaliteit WoCom-woningen

Beeldkwaliteit woningen naast 'WoCom'

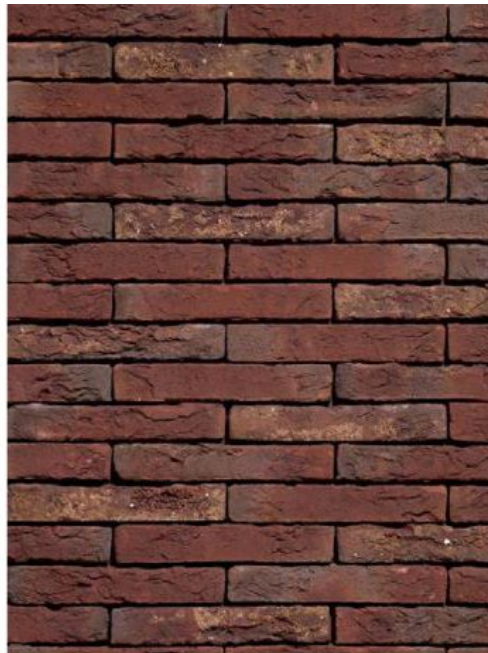
- Deze woningen liggen ten westen van de 'WoCom-woningen'.
- Ze vormen samen met deze woningen de begeleidende wand van de nieuwe openbare ruimte.
- Om die reden dienen deze woningen in harmonie te worden ontworpen met de WoCom-woningen.
- Dit betekent dat ze zowel wat betreft gevelcompositie als kleur en materiaalgebruik zoveel mogelijk op deze woning dienen aan te sluiten.
- Dit dient dan ook als uitgangspunt voor het bepalen van de gewenste beeldkwaliteit van deze woningen.

Gevels

- De gevels dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de 'nul-tredenwoningen' van WoCom.

Kleur en materiaalgebruik.

- Voor het kleur- en materiaalgebruik geldt hetzelfde als voor de gevelindeling: harmonie met de WoCom-woningen is het uitgangspunt.
- Dit betekent niet dat de metselsteen letterlijk hetzelfde moet zijn als die van de WoCom-woningen.
- De steen dient echter wel in harmonie te zijn, dat wil zeggen: 'familie van ontwerp'.
- De pannen dienen wel gelijk te zijn aan de WoCom-woningen: dat betekent antraciet van kleur, gebakken en gesmoord.
- De kozijnen dienen van hout te zijn en wit van kleur.



Referentiebeelden beeldkwaliteit rijwoningen haaks op
(ten westen van) de WoCom-woningen

Beeldkwaliteit woningen 'herontwikkeling voormalige kleuterschool'

- De eisen aangaande beeldkwaliteit voor deze woningen betreffen met name de nieuwe volumes aan de 'achterzijde' van het gebouw.
- Het hoofdvolume aan de Pater Ullingsstraat heeft cultuurhistorische waarde (beeldbepalend gebouw).
- De kenmerken van het gebouw aan de zijde van de Pater Ullingsstraat dienen behouden te blijven.

Gevels

- Voor de lay-out van de gevels van de nieuwe subvolumes dient voor een krachtige gevellay-out te worden gekozen, die sterk afwijkt van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bijvoorbeeld met fraaie smalle (horizontale) gevelopeningen.

Kleur en materiaalgebruik.

- Voor de 'uitgebouwde' volumes aan de achterzijde dient een totaal afwijkend materiaal (ten opzichte van het hoofdgebouw) te worden gekozen;
- Hierbij valt te denken aan (stucwerk, zink o.i.d.) of in het geval van hout voor een verticale ordening van smallere delen.



Beeldkwaliteit woningen voormalige kleuterschool

Beeldkwaliteit overgang privé-openbaar (erfafscheidingen)

Algemeen

- In het algemeen geldt dat voor zo groen mogelijke erfafscheidingen dient te worden gekozen.
- De nieuwe openbare ruimte is een mix van groene ruimten en verharde, functionele delen.
- Om een te stenige ruimte te voorkomen en een zo groen mogelijk beeld te genereren, zijn groene erfafscheidingen onontbeerlijk.

Gebouw 'Nieuw Agnita'

- Dit gebouw zal worden omgebouwd tot appartementen.
- Het is nog niet geheel duidelijk of de appartementen op de begane grond nog (een beperkte) buitenruimte op maaiveld zullen krijgen.
- Is dit laatste het geval, dan dient de erfafscheiding aan de zuidzijde (grenzend aan de nieuwe openbare ruimte) te bestaan uit een lage groene erfafscheiding met een beschermende constructie (hekwerk, spandraad o.i.d.)

WoCom-woningen

- Voor de WoCom-woningen is ervoor gekozen om de voortuin geheel te laten vervallen.
- De zone aan de voorzijde van de woningen zal op een eenduidige manier worden ingericht, zonder een duidelijk zichtbare overgang naar het openbaar gebied. Een subtiele overgang d.m.v. een streklaag in de bestrating is denkbaar.



Referentiebeelden overgangen privé-openbaar (erfafscheiding)

Rijwoningen ten westen van de WoCom-woningen

- Ook hier is geen sprake van een klassieke voortuin met een erfafscheiding.
- Er is hier sprake van een lage, geschoren blokhaag die de gehele private zone opvult en die zorgt voor een wat meer geleidelijke overgang tussen privé en openbaar dan bij de WoCom-woningen het geval is.

Woningen 'herontwikkeling voormalige kleuterschool'

- Bij deze woningen is de overgang privé-openbaar (erfafscheiding) extra belangrijk.
- De erfafscheiding dient een sterke relatie met de (gevelindeling van) de 'uitbouwen' te hebben.
- De erfafscheiding aan deze zijde (zuidzijde) dient als een 'voorzijde' te worden behandeld (maximaal 1 meter hoog dus).
- Een combinatie van een hekwerk met begroeiing is het uitgangspunt.

School

- Juridisch gezien dient er een zekere afscherming te zijn tussen een schoolterrein en de openbare ruimte.
- In dit geval is een zo geleidelijke en onzichtbare overgang gewenst, omdat de kern van het ontwerp uitgaat van het creëren van een zo gemeenschappelijk mogelijke ruimte.
- Om aan de juridische eis te voorzien zal een lage afscheiding worden gerealiseerd met een zo groen mogelijk karakter.
- De groene omkadering van de parkeercoffer zorgt reeds voor het grootste deel van de afscheiding.
- Een combinatie van een laag hekwerk met een groene haag voldoet het best aan deze uitgangspunten.



Randvoorwaarden en beeldkwaliteit openbare ruimte

Verharding

- Voor de verharding zijn de kernwoorden 'hoogwaardig' en 'chique-sober' van toepassing.
- Dit houdt in dat er een eenvoudige verharding wordt toegepast zonder 'over-design' en gezochte kleuren.
- In de uitwerking houdt dit concreet in dat er wordt gekozen voor hoogwaardige betonproducten.
- Met moet dan denken aan betonstenen met een kleurechte toplaag met enkele gradaties natuursteen.
- Hiermee kan o.a. goed worden aangesloten op de verharding van het schoolplein en omgeving.

Groen

- Wat het groen betreft geldt eigenlijk hetzelfde kernbegrip, namelijk: 'chique-sober'.
- Dit houdt in dat de inrichtingselementen relatief eenvoudig zijn, men moet denken aan een beplanting van hoofdzakelijk gras, hagen en bomen. De detaillering en het intensieve beheer zorgen ervoor dat het geheel verzorgd en chique oogt.
- Haakse parkeerplaatsen en/of –koffers worden in alle gevallen omgeven door lage, geschoren blokhagen.

Water

- Het plan moet voorzien in zijn eigen berging en waar mogelijk infiltratie van hemelwater.
- Er wordt gekozen om het bergen en afvoeren van het hemelwater zo zichtbaar mogelijk te maken.
- Dit betekent dat het hemelwater in het algemeen oppervlakkig wordt afgevoerd.
- Dit wordt echter niet dogmatisch doorgevoerd en dient niet te leiden tot geforceerde technische oplossingen.

- De centrale groene ruimten kunnen een (gedeeltelijke) rol spelen in de berging en infiltratie van hemelwater.
- Dit mag echter niet het hoofddoel worden. Er mag geen sprake zijn van diepe, holle wadi's.
- Hoogwaardig en bruikbaar groen is de insteek. De centrale groene ruimten worden hooguit 'iets hol' aangelegd.
- Indien de functie voor waterberging conflicteert met het goed functioneren van het groen, wordt het hemelwater oppervlakkig afgevoerd richting de Grootschoterweg en de Pater Ullingsstraat.

Verkeer en parkeren

- Het centrale (groene) gebied blijft in ieder geval vrij van parkeren en daarnaast zoveel mogelijk vrij van autoverkeer
- Een autovrije, veilige ruimte voor alle leeftijden is hier het uitgangspunt.
- Het parkeren wordt dan ook aan de randen van het gebied opgelost.
- Vóór de WoCom-woningen en de ten westen daarvan gelegen rijwoningen zal geen straat voor auto's worden aangelegd.
- De strook verharding voor deze woningen is relatief smal en wordt uitgevoerd als een (overrijdbaar) voetpad.
- Dit pad zal in het dagelijks leven afgesloten zijn voor autoverkeer.
- Het pad is alleen bedoeld voor noodgevallen, in het dagelijks leven komen hier geen auto's.
- De woningen van WoCom zijn vanaf de Grootschoterweg bereikbaar.
- Een belangrijk deel van de parkeervraag wordt opgelost in een parkeercoffer in het zuidwestelijke deel van het plan.
- De resterende parkeervraag wordt opgelost in de vorm van 'langsparkeren' langs de omringende straten.

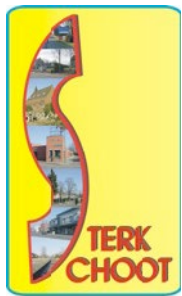


Referentiebeelden inrichting openbare ruimte

Colofon



Gemeente Cranendonck



Sterk Schoot



Buro Hofsteden bv

