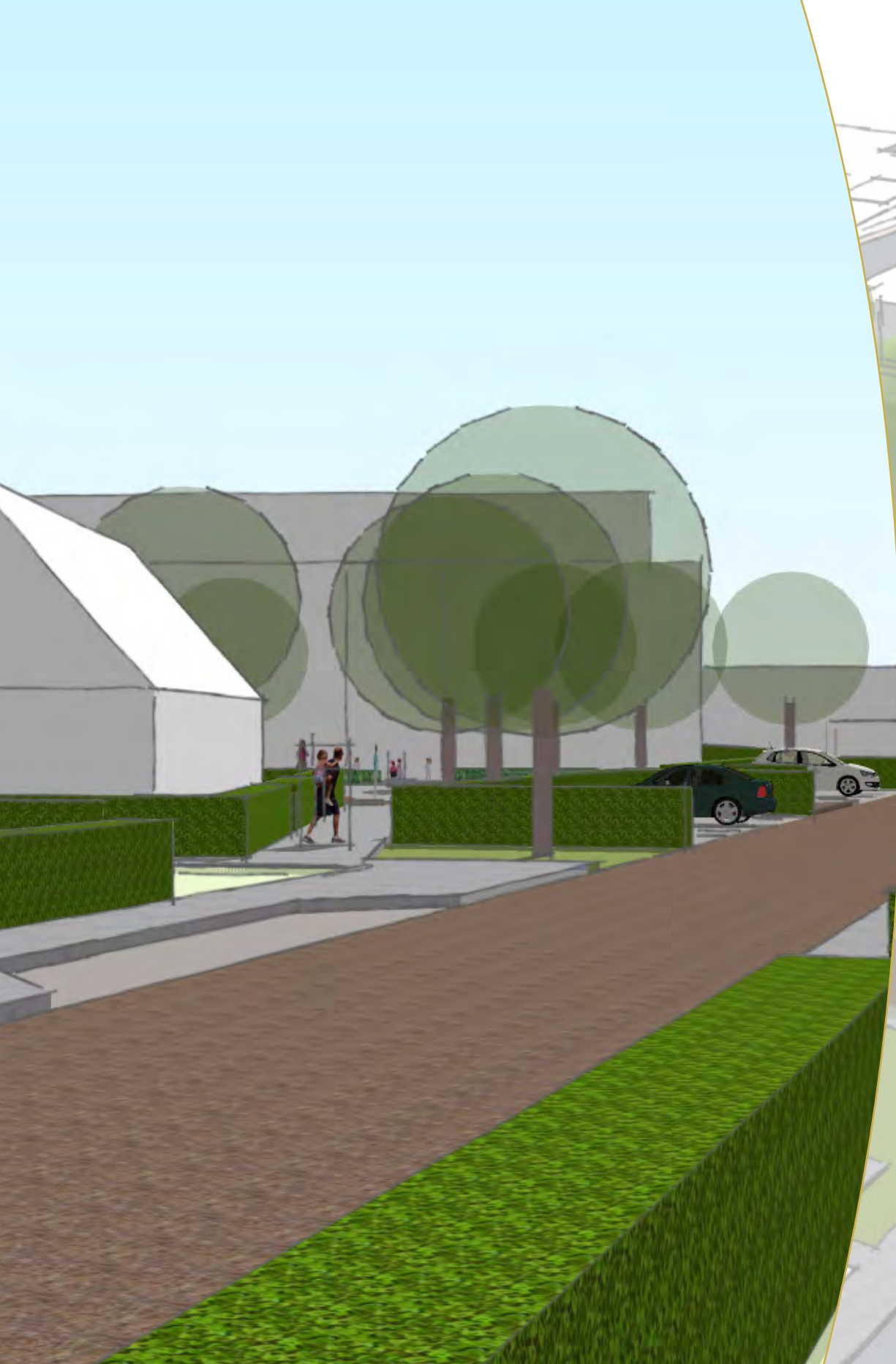




BEELDKWALITEITSPLAN DE STUIFHOEK E.O.

8 NOVEMBER 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN IN ONDERDELEN

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5.1 Deelgebied A: Grondgebonden woningen

5.2 Deelgebied B: Integraal Kind Centrum en appartementen

6. KALITEITSBEWAKING

6.1 Bestemmingsplan

6.2 Welstand

6.3 Beeldkwaliteitsplan

6.4 Inrichtingsplan



Luchtfoto met daarop het plangebied wit omlijnd

1. INLEIDING

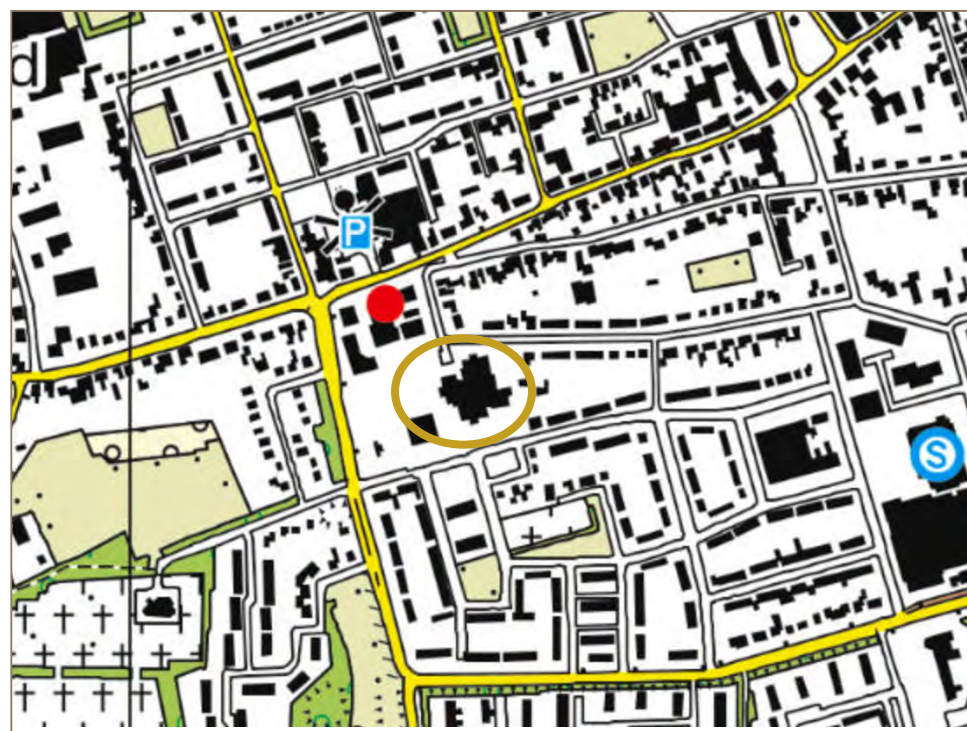
Aan de westrand van de kern Made aan de Norbartstraat en de Romboutsstraat ligt een potentiële ontwikkellocatie. De gemeente Drimmelen is voornemens het bestaande schoolgebouw op deze locatie te slopen en een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) te realiseren.

Het huidige schoolgebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen en de school heeft de ambitie om te groeien. Het nieuwe Integraal Kind Centrum (IKC), waarbij naast de basisschool ook een buitenschoolse opvang en kinderopvang voorzien worden, zal in twee bouwlagen gerealiseerd worden met een compactere footprint en een compacter schoolplein dan in de huidige situatie. Op het IKC-gebouw zijn appartementen mogelijk.

Door een compacter schoolterrein te realiseren komt het oostelijk deel van de locatie vrij. Op dit deel is ruimte voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling met grondgebonden woningen.

In samenspraak met de gemeente is er intensief gewerkt aan het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkelingslocatie. In voorliggend document, het beeldkwaliteitsplan bebouwing, is omschreven welke richtlijnen gelden voor het ontwerp van het nieuwe IKC en de grondgebonden woningen. Er worden ruimtelijke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit/architectuur beschreven.

Het beeldkwaliteitsplan stelt regels en eisen aan de wijze waarop de architectuur van plandelen wordt uitgewerkt. Het is het toetsingskader voor de sturing en beoordeling van plannen door de monumentencommissie van de gemeente Drimmelen. Het beeldkwaliteitsplan dient ook als inspiratiebron voor architecten.



Topografische kaart heden



Historische kaart rond 1900

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Ligging en gebruik

De te herontwikkelen locatie ligt ingesloten door verschillende woonbuurten. Aan de noordzijde is het historische lint van de Zuideindsestraat gelegen. De Zuideindsestraat gaat over in de Nieuwstraat met woon- en winkelfuncties. In de directe omgeving van de locatie zijn een voormalige kerk, judozaal, tandartspraktijk en woonzorgcomplex gelegen.

Het gebied heeft een dorpse sfeer en uitstraling met een verscheidenheid aan woningen, in één of twee bouwlagen met kap. De locatie heeft ondanks de forse oppervlakte van het schoolgebouw en de verharding van het schoolplein een groene uitstraling met veel bomen. Aan de westzijde van het schoolplein staat een aantal grote behoudenswaardige bomen.

Historie

Made heeft een agrarische oorsprong en is ontstaan als een verzameling boerderijen op gemeenschappelijk weidegebied (de Meede). Het dorp was van oorsprong een stadsweide van de plaats Geertruidenberg. Pas eind 18e eeuw werd Made van Geertruidenberg gescheiden en werd het een eigen gemeente, later uitgebreid met het dorp Drimmelen. De Middelmade, de huidige kern van het dorp, bleef lang een leeg gebied. Later werd het gebied tussen de Prinsenvolderstraat en de Zanddijk in vier delen ter verveening uitgegeven.

De herontwikkellocatie ligt aan de westzijde van de kern Made. Ten noorden van de locatie zijn aan de Nieuwstraat de voormalige pastorie en Blasiuskerk gelegen. De Blasiuskerk werd in 1930 gebouwd in het buurtschap Stuivezand. Lange tijd was Stuivezand de uiterste noordwesthoek van de gemeente Oosterhout en viel de buurtschap onder het dorp Den Hout. Met de bouw van een nieuwe wijk en de aanleg van de Van Gilsaan in de jaren '70 - '80 werd Stuivezand onderdeel van de kern Made. Door de bouw van basisschool de Stuifhoek eind jaren '70 kwam de historische route richting Den Hout, de Duinstraat, te vervallen.

Kwaliteiten omgeving 'de Stuifhoek'

- Groene buitenranden met waardevolle grote bomen
- Markant kerkgebouw getransformeerd naar appartementen
- Dorps wonen er omheen
- Nieuwbouw Woonvizier op de hoek van de Van Gilsaan en de Romboutsstraat

Knelpunten omgeving 'de Stuifhoek'

- Wat rommelig aandoend gebied met verschillende toegangen
- Geen duidelijke voorkanten of achterkanten
- Inrichting openbare ruimte
- Povere uitstraling achterkant judo-gebouw
- Veel verharding (schoolplein)



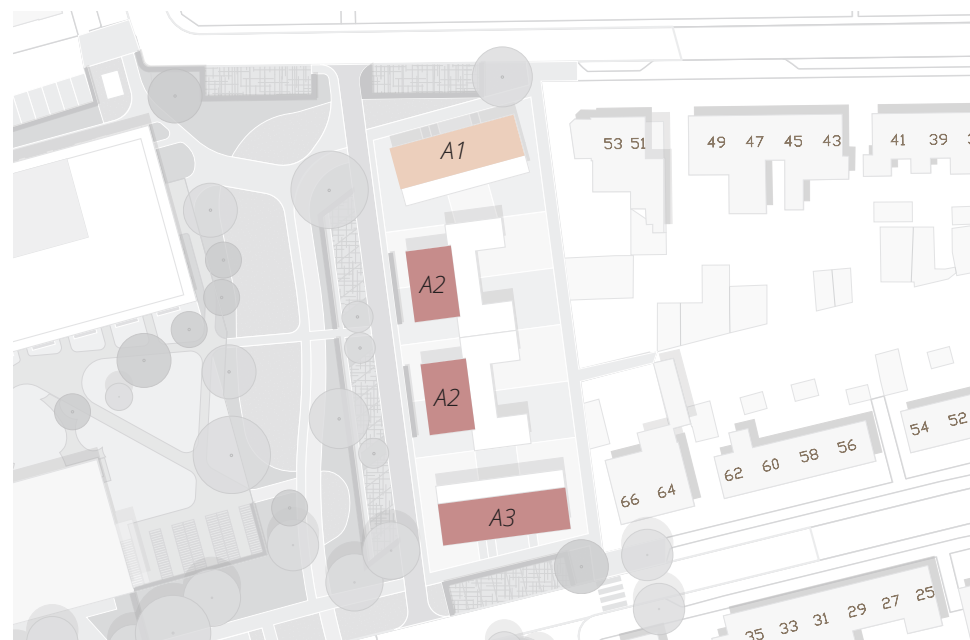
Deelgebieden bebouwing

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN IN ONDERDELEN

Binnen het stedenbouwkundig plan kunnen voor de bebouwing de volgende deelgebieden met ieder hun eigen karakteristiek worden onderscheiden:

- **Deelgebied A** - Het grondgebonden wonen tussen de Norbartstraat en de Romboutsstraat
 - A1: Woningen aan de Norbartstraat
 - A2: Woningen aan het overrijdbaar woonpad
 - A3: Woningen aan de Romboutsstraat
- **Deelgebied B** - Het IKC met de bovengelegen appartementen

In dit beeldkwaliteitsplan worden op de volgende bladzijden per deelgebied de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit en architectuur behandeld.



Bouwhoogtes in aansluiting op bestaande bebouwing

- 1 bouwlaag met kap
- 1,5 bouwlaag met kap



Woongebied

- voorgevels gericht naar de openbare ruimte
- aansluiting zoeken bij karakteristiek van bestaande bebouwing langs de Romboutsstraat en Norbartstraat



Hoekwoningen met twee voorgevels, gericht naar de openbare ruimte



Norbartstraat



Romboutsstraat



5. BEELDKWALITEIT

5.1 Deelgebied A: Grondgebonden woningen

De nieuwe grondgebonden woningen zijn gelegen aan de oostzijde van het plan en ronden het bestaande woonblok af. De bestaande bebouwing kenmerkt zich door de eenvoudige hoofdvormen met één à twee bouwlagen met kap, een eenvoudige baksteenarchitectuur, een sobere en ingetogen detaillering en neutraal materiaalgebruik. Het is van belang dat de architectuur van de nieuwe woningen aansluit op de bestaande bebouwing met de dorps sfeer en de toepassing van kappen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- deelgebied A1: goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter, in aansluiting op de bebouwing in de Norbartstraat
- deelgebied A2 + A3: goothoogte maximaal 5 meter en bouwhoogte maximaal 9 meter, in aansluiting op de bebouwing in de Romboutsstraat
- vaste rooilijn voor versterking van het openbaar gebied
- bij hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied de oriëntatie van de woning naar twee zijden richten.
- aansluiting zoeken bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing langs de Norbartstraat en Romboutsstraat:
 - dorps woongebied, kleinschalig karakter
 - korrel/maat reageert op bestaande context
 - voor de kapvorm geldt de toepassing van zadeldaken
 - kap overwegend evenwijdig aan de straat of aan het woonpad
 - eenvoudige, rustige gevelindelingen met toevoeging van ondergeschikte elementen als dakkapel, luifel, lijst om voordeur, etc.
 - toepassing van gemetselde schoorstenen
 - toepassing van eindpannen (geen boeiboord)
 - toepassing van kleine dakoverstekken en van mastgoten
 - subtiele detailleringen in het metselwerk



Overwegend kappen evenwijdig aan de straat of het woonpad

● Rode keramische dakpan

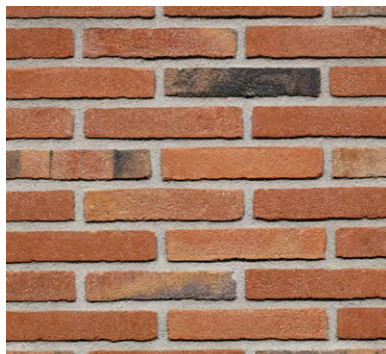
● Antraciet keramische dakpan



Referenties dorps karakter met oog voor detaillering (dakcapellen, schoorstenen, luifels en omlijsting)



Rood-bruine baksteen



Rood-bruine baksteen



Rode keramische dakpan
Deelgebied A1 + A2



Antraciet keramische dakpan
Deelgebied A3



Wit houten kozijnen met
donker raamhout

Architectonische uitgangspunten

- dorpse typologie met traditionele ondertoon, mag eigentijds vertaald.
- ingetogenheid en samenhang in architectuur.
- baksteenarchitectuur met subtiele toevoegingen van siermetselwerk.
- toepassing van kappen evenwijdig aan de straat of het woonpad met gemetselde schoorstenen.
- nette positionering en integrale vormgeving van pv-panelen.
- geen symetrische architectuur en gelijkvormige woningen maar variatie in de gevelbeelden.
- hoekwoningen daar waar grenzend aan openbaar gebied krijgen twee voorgevels, gericht naar de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door de voordeur in de kopgevel, aan het woonpad, te situeren en/of daar ramen te voorzien.
- bij toepassing van dakkapellen: kleine doorgestoken dakkapellen.
- bijgebouwen (garages) ten opzichte van de straat zo ver mogelijk naar achteren plaatsen.
- bijgebouwen mee ontwerpen met de hoofdbebouwing.

Materialisatie

- toepassing van traditionele materialen: gebakken steen, keramische dakpannen, houten kozijnen, natuursteen.
- deelgebied A1 + A2: toepassing van rode keramische dakpannen.
- deelgebied A3: toepassing van antraciet keramische dakpannen.
- voor de baksteen wordt uitgegaan van beige en rood-bruine teinten.
- toepassing van wit geschilderde houten kozijnen met donker geschilderd raamhout.
- ondergeschikt kunnen afwijkende materialen (zink, staal, aluminium) of lichte accenten worden toegepast, als de architectuur daarom vraagt.



Erfafscheidingen

● lage haag, hoogte ca. 0,8 meter

● begroeid hekwerk, hoogte ca. 1,80 meter

● Gebouwde erfafscheiding met openingen en groen ca. 1,80 meter



Lage hagen bij voortuinen



Lage hagen bij voortuinen



Begroeid hekwerk bij achtertuinen grenzend aan achterpad



Gebouwde erfafscheiding met groene elementen bij hoekwoningen aan woonpad

Overgang privé - openbaar

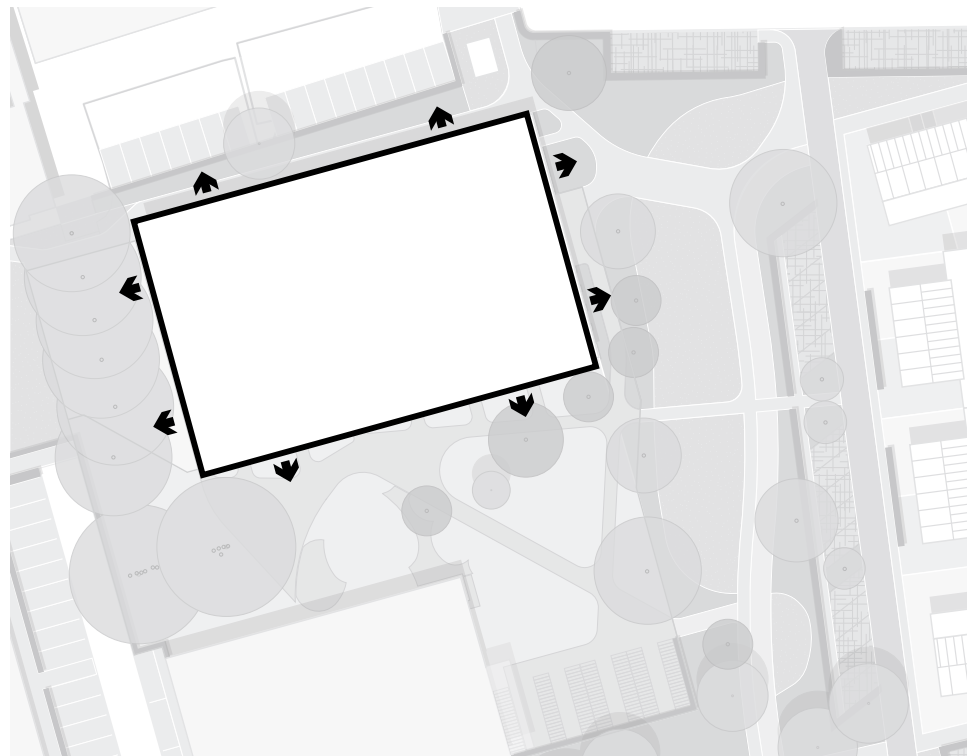
- de overgang van voortuin naar openbare ruimte wordt goed vormgeven door middel van lage hagen (ca. 0,8 m). Dit draagt bij aan een vriendelijk, dorps beeld.
- erfafscheidingen worden integraal mee-ontworpen met de woningen.

Deelgebied A1 + A3:

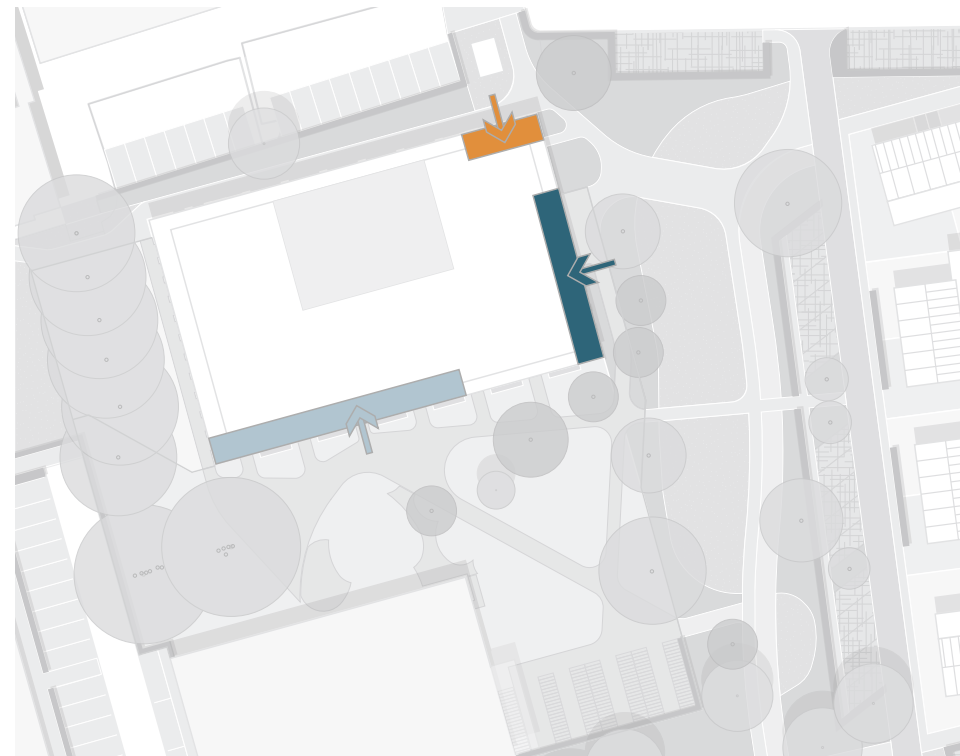
- nadrukkelijk: interactie tussen kopgevels en openbare ruimte (geen blinde kopgevels richting woonpad).
- kopgevels dienen zorgvuldig uitgewerkt te worden als belangrijk onderdeel van het bouwplan.

Voor de hoge erfafscheidingen bij de zijtuinen van hoekwoningen of tuinen grenzend aan de openbare ruimte geldt:

- hoge erfafscheiding wordt integraal mee-ontworpen met de hoekwoning.
- bij hoekwoningen is het uitgangspunt een combinatie van gebouwde erfafscheiding (hoge tuinmuur) met groene elementen (openingen met begroeid hekwerk).
- bij de achtertuinen is het uitgangspunt een begroeid hekwerk.
- hoge erfafscheidingen starten bij de achtergevel of het einde van het hoofdgebouw. Daarmee blijft de kopgevel van de woningen in beeld.

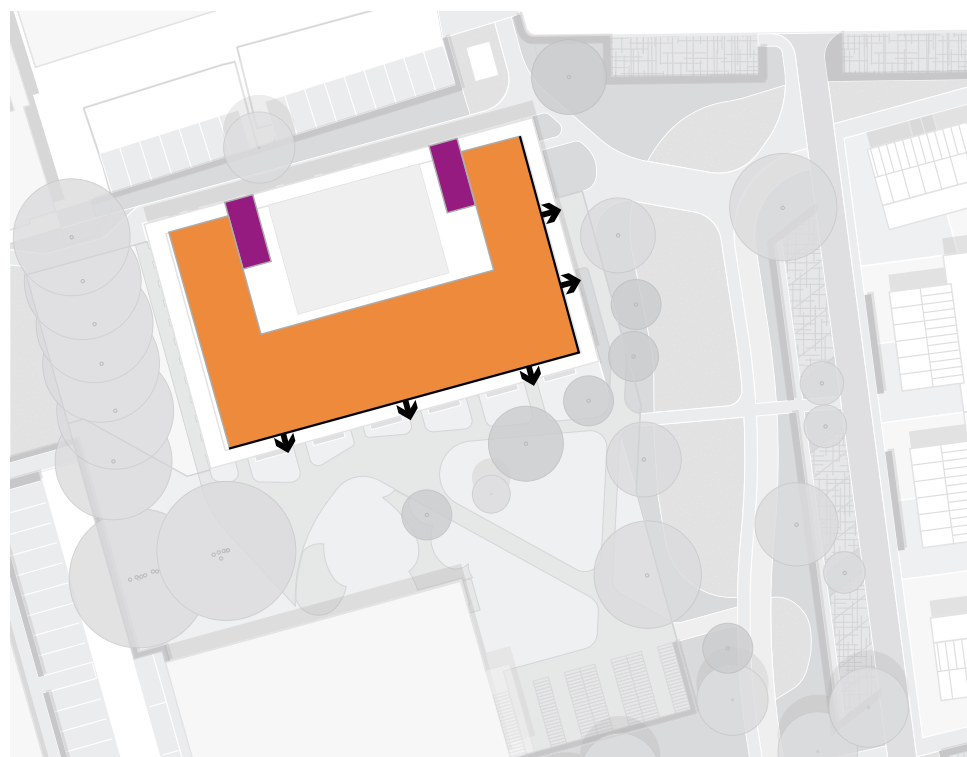


Alzijdig karakter Integraal Kind Centrum



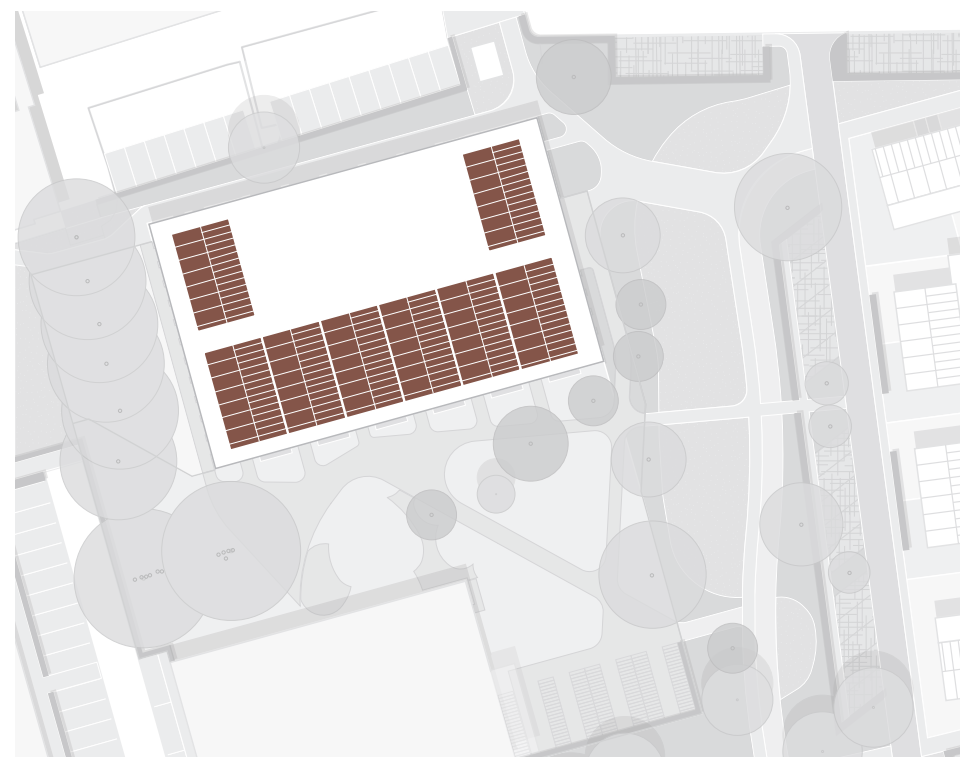
Toegangen Integraal Kind Centrum

- zone hoofdentree IKC
- zone entree onderbouw en kinderopvang
- bouwgrens IKC
- zone entree appartementen



Woonlaag met maximaal 10 appartementen, oriëntatie gericht op groene wig en schoolplein

- Terugliggende woonlaag t.o.v. IKC gebouw
- Positie entree appartementen en bergingen



Toepassen van kappen bij appartementen

5.2 Deelgebied B: Integraal Kind Centrum en appartementen

Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) gerealiseerd in twee bouwlagen. Ten zuiden van het IKC-gebouw is het schoolplein gesitueerd.

Op het IKC worden in één bouwlaag maximaal 10 appartementen toegevoegd. Het is van belang dat de functies (IKC en wonen) herkenbaar zijn als afzonderlijke gebouwdelen, maar wel in samenhang worden ontworpen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- de omgeving bestaat uit uiteenlopende functies en type gebouwen, rust in hoofdopzet (helder hoofdvolume) is daarom het devies.
- het gebouw staat aan de noord en oostzijde aan de openbare ruimte. Wervende gevels met (raam)openingen zorgen voor interactie.
- het gebouw heeft maximaal 3 bouwlagen, 2 bouwlagen voor het IKC met daarop 1 bouwlaag voor woningen.
- vanwege het forse ruimtebeslag van het IKC-gebouw is het gewenst binnen het hoofdvolume een schaalverkleining toe te passen door onder andere de woonlaag terug te leggen.

Toegangen

- hoofdentree IKC aan de nieuwe langzaamverkeersverbinding tussen Romboutsstraat en Norbartstraat.
- hoofdentree op de hoek van het gebouw maakt een verbijzondering daar mogelijk.
- entree onderbouw en kinderopvang aan de zuidzijde, via het schoolplein.
- aparte terugliggende entree voor de appartementen op de noordoosthoek van het gebouw.

Woningen op het IKC

- maximaal 10 appartementen, ca. 50 - 90 m² bvo.
- entree appartementen begane grond herkenbaar.
- er wordt rekening gehouden met het inpassen van de bergingen op de begane grond van het hoofdgebouw.
- individualiteit van de woningen tot uitdrukking brengen met onder andere de toepassing van kappen.



3d impressie IKC de Stuijhoek, architect RoosRos



Referenties architectuur, beeldkwaliteit:

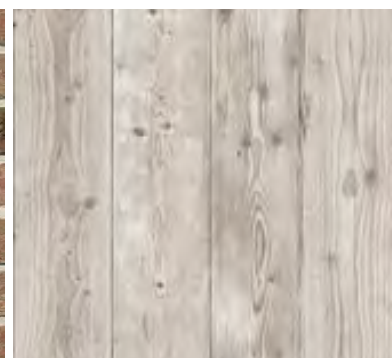
- Houten bekleding in combinatie met lichte metselsteen
- Contact met openbare ruimte, toepassing van grote ramen
- Verbijzonderde hoofdentree



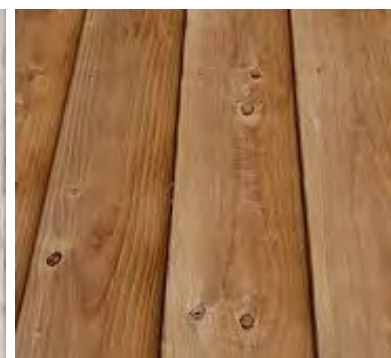
Beige baksteen



Licht bruine baksteen



Onbehandeld hout - beige/grijs



Onbehandeld hout - bruin



aluminium felsplaten

Architectonische uitgangspunten

Integraal Kind Centrum:

- uitgangspunt is een ingetogen, lichte architectuur.
- geen historiserende architectuur, we streven naar een modern en eigentijds gebouw.
- onderscheid in gevelbehandeling voor de twee functies, school en appartementen afleesbaar maken in het ontwerp.
- gevels grenzend aan de openbare ruimte voorzien van voldoende openingen om de interactie tussen schoolfunctie en openbare gebied te bewerkstelligen.

Appartementen:

- de appartementen integreren in het ontwerp van het IKC-gebouw.
- toepassing van kappen bij appartementen.
- toepassing van een gesloten borstwering van tenminste 1 meter bij buitenruimte appartementen aan de zijde van het schoolplein.
- nette positionering en integrale vormgeving van pv-panelen.

Materialisatie

- toepassing van duurzame, natuurlijke materialen.
- toepassing van afwijkende materialen mogelijk als de architectuur daar om vraagt.
- terughoudend met de toepassing van kleuren voor het exterieur.
- Uitgangspunten IKC-gebouw:
 - gebakken gevelstenen, kleurstelling licht beige-grijs, bruin
 - lichte voegkleur, steenkleur en voegkleur in samenspel
 - geen witte of verzadigde kleuren kozijnen
- Uitgangspunten appartementen:
 - houten gevelbekleding voor de terugliggende bovenste bouwlaag (de appartementen)
 - felsplaten of vergelijkbaar als dakbedekking
 - geen witte of verzadigde kleuren kozijnen



Schoolplein, totaal ca. 2.400 m²

- Schoolplein basisschool ca. 2.040 m²
- Schoolplein Kibeo ca. 360 m²



Routing en fietsparkeren

- routing voetgangers
- routing fietser/ toegang fietsenstalling
- hekwerk schoolterrein
- fietsparkeren docenten (ca. 20 pp overdekt)
- fietsparkeren leerlingen (ca. 125 pp)

Schoolplein

- het schoolplein heeft een totale oppervlakte van ca. 2.400 m².
- voor de buitenruimte van de kinderdagopvang (Kibeo) wordt een apart en afsluitbaar deel gerealiseerd.

Buitenruimte

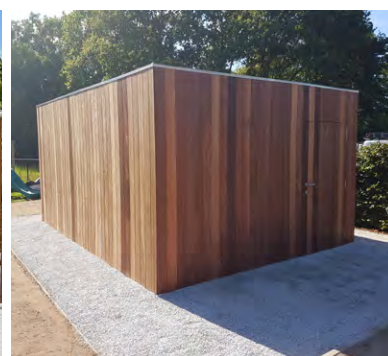
- voor de schoolpleinen is in samenhang met de openbare ruimte een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is als aparte bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Op het schoolplein wordt een ruimte gereserveerd, ca. 60 m², voor een overdekte fietsenstalling voor personeel en een buitenberging. Van belang is dat de overkapping en buitenberging in samenhang met het IKC-gebouw worden ontworpen.
- De overkapping en buitenberging dienen uitgevoerd te worden in hout, in samenhang met de gevelbekleding van de appartementen op het IKC-gebouw.

Parkeren

- er is geen aparte kiss- & ridezone voor het IKC, kinderen kunnen worden afgezet bij de schuine parkeerplaatsen langs het woonpad.
- parkeren docenten, werknemers en bezoek vindt plaats in de openbare ruimte, er zijn geen aparte parkeerplaatsen gereserveerd voor het IKC.
- één fietsenstalling voor docenten en leerlingen (ca. 20 fietsparkeerplaatsen overdekt voor docenten, ca. 125 fietsparkeerplaatsen voor leerlingen).
- de fietsparkeerplaatsen van de docenten dienen overdekt te zijn. Deze dient aan de zijde van het judo-gebouw gepositioneerd te zijn.
- de fietsenstalling is bereikbaar vanaf de nieuwe langzaamverkeersverbinding.



Overkapping fietsenstalling



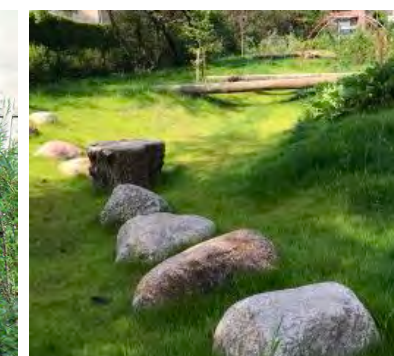
Houten buitenberging



Natuurlijke inrichtingselementen schoolplein



Natuurlijke inrichtingselementen schoolplein



Natuurlijke inrichtingselementen schoolplein

6. KWALITEITSBEWAKING

6.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft sturing aan de ruimtelijke opzet van het plan 'IKC de Stuifhoek en omgeving'.

Minimale en maximale te bebouwen oppervlaktes, bouwhoogtes, woningaantallen en voorgevelrooilijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan is het van belang vast te kunnen houden aan kwaliteitsaspecten ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte. Daartoe is, naast het bestemmingsplan, ook een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan opgesteld, waarin de belangrijkste richtlijnen voor de ontwikkeling van de bebouwing en van de openbare ruimte worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan gaat als bijlage dienen bij het bestemmingsplan en als toetsingskader voor de supervisor van de gemeente Drimmelen.

7.2 Welstand

Sinds 2004 is elke gemeente verplicht om haar welstandsbeleid vast te leggen in een Welstandsnota. Het idee achter de welstandsbeoordeling is het vooraf toetsen van bouwplannen op uiterlijke kwaliteit. Hiervoor wordt in de regel een onafhankelijke commissie van deskundigen ingeschakeld. In de gemeente Drimmelen is de taak van de welstandstoetsing weggelegd bij de monumentencommissie.

De gemeente is opgedeeld in gebieden met verschillende welstandsniveaus, om te bepalen of en hoe zwaar aan de redelijke eisen van welstand moet worden getoetst. Een groot deel van de gemeente Drimmelen is welstandsvrij, waaronder het gebied waarin de herontwikkeling van het IKC de Stuifhoek plaatsvindt. Om de samenhang in architectuur tussen de nieuwe woningen onderling en het IKC-gebouw met appartementen te bewaken is het van belang dat in dit geval welstandstoetsing plaats vindt. Bouwplannen zullen door een aangewezen supervisor worden beoordeeld aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

7.3 Beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel de kwaliteit en samenhang binnen het plan IKC de Stuifhoek e.o. te waarborgen. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig plan dienen in bouwplannen een verdere uitwerking te krijgen.

Samenhang is een belangrijk thema binnen het plan. Een bouwplan kan niet afzonderlijk worden beoordeeld maar dient in samenhang met andere bouwplannen te worden gezien. Het beeldkwaliteitplan geeft hier handvatten voor.

Het beeldkwaliteitplan geeft in hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plan IKC de Stuifhoek e.o.. De formulering in het beeldkwaliteitplan is zodanig sturend dat op basis hiervan marktpartijen of ontwikkelaars samen met architecten ideeën kunnen ontwikkelen.



Inrichtingsplan IKC de Stuifhoek e.o., Marseille Buiten, schaalloos

Ontwerpen is niet een slaafs volgen van allerlei regels. Daarom moet het beeldkwaliteitplan meer als richtlijn en als inspiratiebron worden gelezen dan als starre regel. De beoogde kwaliteit zal met zorg en volhardendheid en tegelijkertijd inspirerend bewaakt moeten worden door een door de gemeente Drimmelen aangewezen supervisor. Daarbij moet vooral ook ruimte worden gegeven aan creativiteit.

In gevallen waarbij hoogwaardige architectuur daartoe aanleiding geeft kan er worden afgeweken van een richtlijn uit dit beeldkwaliteitsplan.

7.4 Inrichtingsplan

Naast het beeldkwaliteitsplan is door landschapsontwerper Marseille Buiten een inrichtingsplan opgesteld met uitgangspunten voor de buitenruimte in het plan.

De buitenruimte bestaat uit twee onderdelen; het openbare groene deel voor de woningen, en het schoolplein zelf. Het plan is nadrukkelijk opgezet als geheel. De groene wig biedt vanuit de aangrenzende openbare ruimte de entree van het schoolterrein, maar vormt ook een doorgangsruijme tussen de Norbartstraat en de Romboutsstraat. Het vormt ook het voorterrein voor de nieuw te bouwen woningen. Vanuit de groene wig loopt en fietst men het schoolplein op, en de vormgeving van beide is daarmee onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Functioneel ligt van noord naar zuid een fietsverbinding door het terrein. Deze is landschappelijk vormgegeven met een aantal flauwe

bochten, en aangrenzend aan het fietspad ligt aan de westzijde een trottoir dat verbonden is met het plein. Zo bevorderen we een veilige toegang voor kinderen die te voet komen. Het schoolterrein is voorzien van een hekwerk, dat aan de zijde van de voormalige Duinstraat, dus langs de groene scheg, is verbijzonderd met een afbeelding van de vroegere situatie. Zo hechten we het plan aan de geschiedenis van de plek, en bieden we een meerwaarde voor iedereen die hier langs beweegt.

In de groene wig liggen een aantal wadi's, die de steeds groter wordende regenbuien een plek geven. Groenvakken liggen om de wadi's heen en steken ook het schoolplein op zodat de integrale groene uitstraling geborgd blijft.

Het inrichtingsplan spreekt zich uit over de principes van beplantingssoorten, speelelementen, verharding, materialen, etc. Deze zullen bij realisatie de uitstraling en sfeer hebben zoals in het inrichtingsplan opgenomen.

Het inrichtingsplan dient als inspiratiedocument en basis voor de verdere uitwerking. De uitwerkingen en maatvoeringen zijn op hoofdlijnen bepaald. In de bestekfase kan er aanleiding zijn om nog ondergeschikte wijzigingen aan te brengen.