

BEELDKWALITEITPLAN

SNIEDERSLAAN – LANGE TREKKEN BLADEL



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
Aanleiding	3
Plangebied van dit beeldkwaliteitplan	3
ANALYSE	7
Historie	7
BESTAANDE SITUATIE	10
Algemeen	10
Ten westen van het plangebied: woningen Sniederslaan	10
Ten noorden van het plangebied: bedrijvigheid aan de Lange Trekken	10
Bouwhoogten	12
VISIE	13
BEELDKWALITEIT WOONBEBOUWING	16
Bebouwing en omgeving	16
Bebouwing op zich	16
Materiaal, Detaillering en kleur	16
BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	18
Algemeen	18
Erfafscheidingen (grens privé - openbaar):	18

INLEIDING

Aanleiding

De hoek van de Sniederslaan en de Lange Trekken is reeds geruime tijd in beeld voor herontwikkeling.

Beoogd wordt het plangebied her te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van vier woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019'. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij brief d.d. 11 december 2019 in principe medewerking verleend voor voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied valt in de geldende welstandsnota binnen het bebouwings-type 'Woongebieden W1'. Omdat het een zichtlocatie betreft bij de oostelijke dorpsentree tot Bladel is het van belang dat bebouwing en buitenruimte van een bovengemiddeld kwaliteitsniveau zijn. Om deze reden is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld.



Kadastrale verdeling plangebied

Plangebied van dit beeldkwaliteitplan

De begrenzing van het plangebied staat aangegeven op bovenstaande afbeelding. Het betreft de percelen, kadastraal bekend onder gemeente Bladel, sectie H, nummers 2830 en 2853 t/m 2856. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.375 m².



Topografische kaart 1901 - het dorp



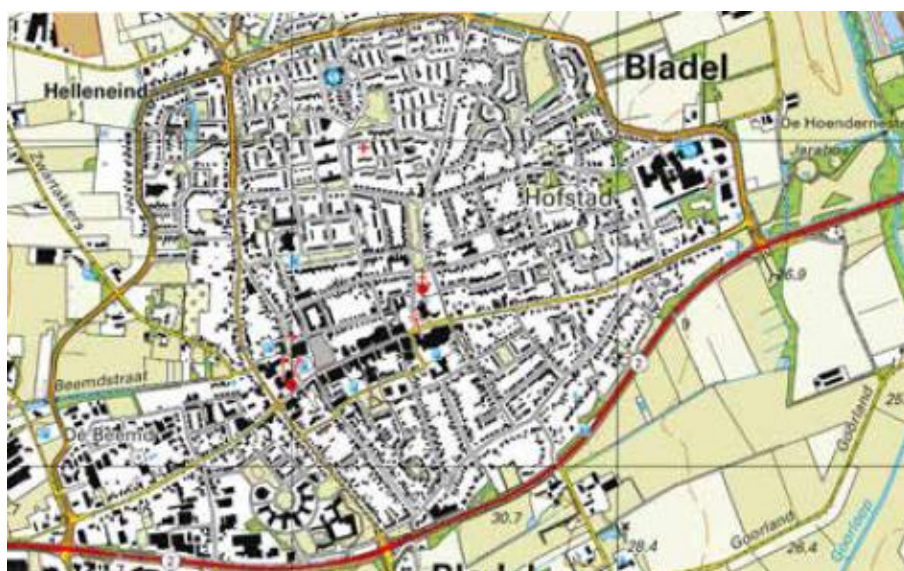
Topografische kaart 1961 - het dorp



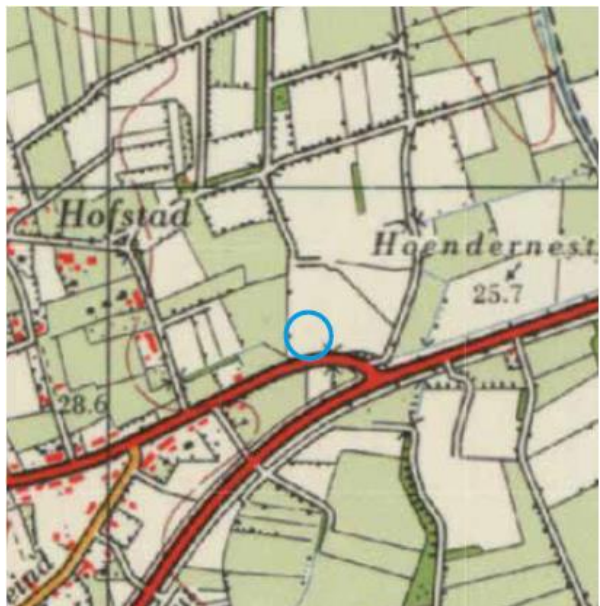
Topografische kaart 1962 - het dorp



Topografische kaart 1993 - het dorp



Topografische kaart 2020 - het dorp



Topografische kaarten, het plangebied in 1901, 1961, 1962, 1993, 2020

ANALYSE

Historie

Kaart 1901

- De Sniederslaan is deel van de oude verbinding tussen Arendonk en Eersel en vormde de centrale weg in Bladel, samen met de Bleijenhoek.
De Sniederslaan is op de kaart van 1901 al een bebouwingslint. De bebouwing loopt tot de samenkomst van Sniederslaan en Heeleind en wordt verder naar het oosten schaars.

Kaart 1961/1962

- In 1961 wordt de provinciale weg N284 aangelegd. De Sniederslaan sluit hier als zijstraat rechtstreeks op aan.
- De Sniederslaan ten oosten van het Heeleind raakt bebouwd. Het plangebied niet. Dit raakte pas in 1979 bebouwd en lag tot die tijd eigenlijk buiten het dorp.

Kaart 1993

- Begin jaren '90 wordt de Lange Trekken als dorpstangent langs de noordoostkant van Bladel doorgetrokken en aangesloten op de N284.
De Sniederslaan wordt aangesloten op de Lange Trekken. Hiermee is het gebruik van de Sniederslaan als logische route naar het dorpscentrum van Bladel tot een eind gekomen. De entree tot de Sniederslaan is omgeven door groen en bebouwing ligt ver terug.

Kaart 2020

- In 1999 wordt het schoolgebouw van het PIUS-X college aan de noordzijde van de 'nieuwe' Lange Trekken gebouwd, alsook een eerste bedrijfspand.
- Vanaf 2005 volgt de bedrijfsbebouwing aan de Lange Trekken langs de oostrand van Bladel.
- Met het verbinden van de Gozelinusbocht en de Postelweg aan de westzijde van Bladel, wordt de dorpstangent, waar ook de Lange Trekken deel van uitmaakt, gecompleteerd.



Noordzijde Sniederslaan: veel gele steen



Noordzijde Sniederslaan, naast plangebied: veel gele steen



Het makelaarskantoor aan de noordzijde van de Sniederslaan is een modern gebouw met plat dak, horizontale geleding en plaatselijk veel glas. Er is een verschil tussen de begane grondlaag en de verdieping (baksteen en hout).



Zuidzijde Snieterslaan: meer traditionele architectuur en een minder divers beeld dan aan noordzijde

BESTAANDE SITUATIE

Algemeen

In de overgang van binnen naar buiten verwijdt het profiel van de Sniederslaan: in het dorpscentrum staat de bebouwing overwegend aan de straat aan de oostzijde meer op afstand met een diepe voortuin ervoor.

In het plangebied stond de woning Sniederslaan 162. Deze is inmiddels gesloopt. De woning lag op meer dan 30 m van de straat, evenals het belendende pand, dat er nog staat.

Op het voorperceel stond dicht groen. De aankondiging van de Sniederslaan als centrale dorpsstraat is verzwakt door de komst van de N284 en verder verzwakt door de aansluiting van de Lange Trekken op deze weg. Omdat er aan de Sniederslaan vanaf de kruising Lange Trekken-Sniederslaan geen bebouwing in beeld was, is de Sniederslaan met de komst van bebouwing aan de Lange Trekken nog verder buiten beeld verdwenen als hoofdstructuur.

Ten westen van het plangebied: woningen Sniederslaan

Beschouwd is het gedeelte ten oosten van de Tuinstraat, dat aansluit op het plangebied

- Aan de zuidzijde liggen de woningen overwegend met de nok parallel aan de straat (langsgevel). Aan de noordzijde wisselt deze oriëntatie: zowel nok parallel aan de straat als haaks erop (topgevel).
- De kapvorm varieert, maar het betreft overwegend woningen met een zadeldak, ook trapeziumdaken, samengestelde kappen en platte daken komen voor.
- De bebouwing is overwegend uitgevoerd in een traditionele architectuur (metselwerk met gevelopeningen, voorzien van een kap met pannen en met houten kozijnen).
- Aan de zuidzijde van de straat zijn de woningen overwegend uitgevoerd in baksteen in diverse roodnuances. Aan de noordzijde is sprake van zowel rode als gele steen, incidenteel ook wit gekeimd.
- De woningen aan dit deel van de Sniederslaan zijn overwegend vrijstaand.

Ten noorden van het plangebied: bedrijvigheid aan de Lange Trekken

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het parkeerterrein van Interfood, een bedrijf dat aan de Lange Trekken is gevestigd. Waar het parkeerterrein aan de Lange Trekken grenst is enig groen aangebracht.

Daarachter begint de bedrijfsbebouwing die zich op deze straat oriënteert en die is opgetrokken in een bouwhoogte van 2 - 2.5 laag met kap of terugliggende derde bouwlaag.



Bouwhoogten

Geldend bestemmingsplan is 'Kom Bladel 2019'

Voor de noordzijde van de Sniederslaan geldt:

max. goothoogte 7 m

max. bouwhoogte 10 m.

Voor de bebouwing ter hoogte van het plangebied, waar deze hoogten ook zijn toegestaan, is het bouwvlak op afstand van de Sniederslaan gesitueerd.

Voor de zuidzijde van de Sniederslaan geldt:

max. goothoogte 3.5 m

max. bouwhoogte 8 m.

De toegestane bouwhoogten zijn aan de binnenrand van de Sniederslaan, waar ook het plangebied deel van uitmaakt, dus hoger dan aan de buitenrand.

Aan de zuidrand van de Sniederslaan stemmen de daadwerkelijke goot- en bouwhoogten van de bestaande bebouwing en de goot- en bouwhoogten, zoals toegestaan in het geldende bestemmingsplan, overeen.

Aan de noordrand van de Sniederslaan neemt de goothoogte vanaf de Tuinstraat af naar ca. 5 m. De bouwhoogte stemt over de gehele linie redelijk overeen met de bouwhoogte die is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Toegestane goot- en bouwhoogten voor de bedrijfsbebouwing langs de Lange Trekken in het geldende bestemmingsplan :

max. goothoogte 10 m

max. bouwhoogte 12 m

VISIE

In het profiel van de Sniederslaan zit een duidelijke overgang van binnen naar buiten: Het profiel wordt steeds breder, en de bebouwing waaiert steeds verder uit naarmate men de rand van het dorp nadert.

Dit zou geen probleem zijn geweest als er geen ingrijpende reconstructie had plaatsgevonden aan de oostzijde van de Sniederslaan.

In de analyse is duidelijk geworden dat de Sniederslaan, door de aansluiting van de Lange Trekken op de N284 tot een zijstraat in plaats van een hoofdroute is geworden.

De kruising Sniederslaan - Lange Trekken werd, met het bebouwd raken van de Lange Trekken, door bebouwing ondersteund aan de zijde van de Lange Trekken.

Deze bebouwing aan de Lange Trekken is zichtbaar vanaf de N284 waardoor deze straat oogt als de hoofdstructuur.

De Sniederslaan, de weg die ruimtelijk van oudsher het belangrijkste is in Bladel, manifesteert zich als een groene straat (in het plangebied tot voor kort door lage bebouwing op afstand van de straat en opgaand groen op het voorterrein, thans door een braakliggend terrein met een parkeerplaats daarachter) en kondigt zich niet aan als de weg naar het dorpscentrum/de hoofdstraat van Bladel.

De ruimtelijke leesbaarheid van het dorp is hierdoor bij de oostentree verdwenen, met wezenlijke consequenties voor hoe het dorp en de ruimtelijke opbouw ervan wordt gezien, wanneer men Bladel vanaf de oostzijde binnenkomt.

Met het beleid dat is ingezet met het Dorpenplan Bladel, om Bladel meer zichtbaar te maken vanaf de N284, ligt er thans een goede kans om de Sniederslaan bij de oostentree tot het dorp weer een gezicht te geven en haar, in ruimtelijk opzicht, weer terug te herkennen als belangrijkste straat van het dorp.

Het is zaak om niet verder uit te waaiëren met het profiel van de Sniederslaan, maar de bebouwing wat dichter op de straat te houden zodat deze goed zichtbaar is vanaf de oostelijke dorpsentree.

De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 m (conform geldende bestemmingsplan). Voor de goothoogte is uitgegaan van de goothoogte van de bestaande woningen. Deze bedraagt 5 m (en dus geen 7 m zoals in het geldende bestemmingsplan wordt toegestaan).

De bestaande rooilijn van de woningen ten oosten van de Tuinstraat wordt opgepakt (zie navolgende figuur). Hierbij is uitgegaan van de rooilijn in het geldende bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019', die vervolgens in een licht buigende lijn wordt doorgezet tot de Lange Trekken.

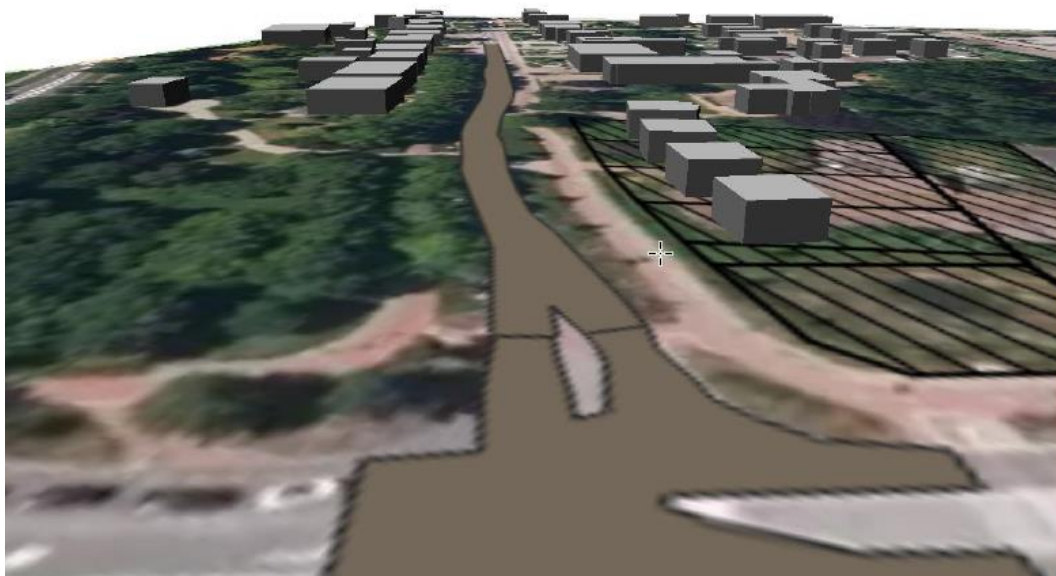
Tussen de N284 en de Sniederslaan is ter hoogte van het plangebied veel opgaande beplanting aanwezig. In de openbare ruimte, die aan de zuidzijde aan het plangebied grenst, zijn bermen aanwezig met bomen, waardoor de groenmaat voor de woningen feitelijk nog groter wordt en een grotere voortuindiepte niet nodig is, of zelfs onwenselijk omdat de visuele relatie tussen de bebouwing en de Sniederslaan / N284 dan alleen maar vermindert.

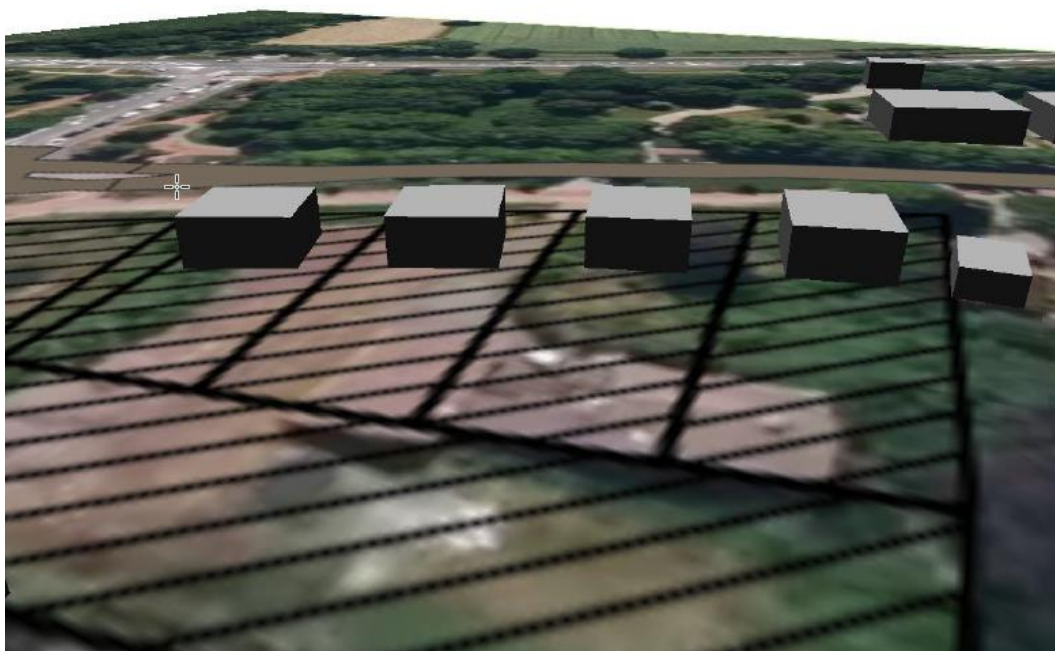
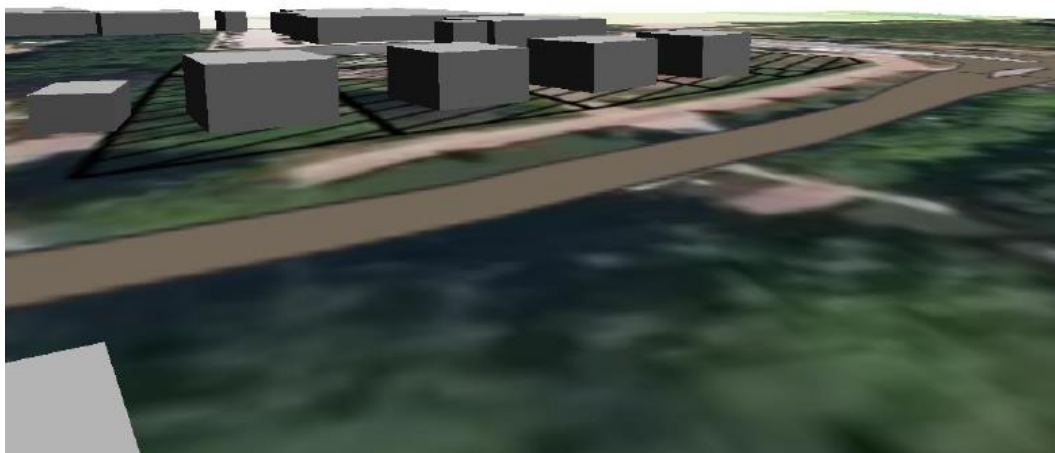
Het is weliswaar niet wenselijk om uit te waaiëren met de bebouwing, maar de openbare ruimte van de Sniederslaan waaiert nog wel uit.

Hier kan op gereageerd worden met de bebouwing, door deze in de rooilijn licht te buigen: de fysieke afstand van de bebouwing tot de straat (de zichtbaarheid) verandert hierdoor niet wezenlijk, maar wel wordt hierdoor de ruimtelijke beleving van het uitwaaiëren versterkt.

De kavels kennen richtingen die zich conformeren aan de vorm van het plangebied. Zij zijn reeds verkocht en kadastraal vastgelegd.

De richting van de woningen is geënt op de overwegende kavelrichting in het gebied Hoedernest (zie ook historische topografische kaarten).





Positioneringen woningen locatie Sniederslaan

BEELDKWALITEIT WOONBEBOUWING

Bebouwing en omgeving

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa.
- Het stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven, zowel naar de straatruimte en groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing.
- Rigiditeit moet voorkomen worden: Geen serie van 4 dezelfde woningen. De woningen zijn 'familie' van elkaar, maar geen kopieën.
- Ter voorkoming van een rigide plan kunnen verder 1 of meer van de volgende middelen gehanteerd worden:
 - situering in de rooilijn, deze buigt ietwat mee met het wegtracé;
 - variatie in voorgevelbreedte;
 - variatie in langsgevels en topgevels;
 - variatie in gevelopbouw, materiaal, detaillering, kleur(nuance).
- Gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de Sniederslaan.
- De individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel.
- Bijgebouwen staan op minimaal 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Bebouwing op zich

- maximale bouwhoogte 10 m, maximale goothoogte 5 m.
- De architectuur is modern/eigentijds.
- Bebouwing kent een rechthoekige grondslag en is afgedekt met een kap: in principe een zadeldak.
- Elementen als balkons zijn inpandig (loggia's).
- De gevelopbouw kenmerkt zich door harmonieuze verhoudingen.
- Op de begane grond mogen de gevelopeningen tot de bodem reiken.
In de gevels, die vanaf de weg zichtbaar zijn, overheerst het metselwerk/gesloten gevelmateriaal.
- Geen duidelijke dakoverstekken. Gevel en dakrand lopen bij voorkeur in elkaar over. Dakgoten mogen wel buiten het gevelvlak aangebracht worden.
- Hoewel horizontale elementen binnen de gevel mogelijk zijn, overheerst verticaliteit in de gevelopbouw.

Materiaal, Detaillering en kleur

- Geen felle kleuren, maar toepassing van rustige warme lichte tinten. Gemêleerde baksteen is toegestaan: het totaalbeeld is licht van kleur.
- Bij architectuur worden basale materialen toegepast, zoals bijvoorbeeld baksteen, natuursteen, beton, hout, zink, glas. Zo min mogelijk behandeld, of in verschijning zo min mogelijk behandeld. Keimen of stucen van de gevel is als behandeling wel toegestaan.
Kappen worden uitgevoerd in dakpannen, leisteen of zink. Glanzende of geglazuurde pannen worden niet toegepast.

Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout, aluminium of gemoffeld staal voor kozijnen en deurposten. Kunststof kan worden toegepast, mits slank in profilering en kwalitatief hoogwaardig in uitstraling.

- Kozijnen vallen weg in de gevel of zijn 'dun' in verschijning. Dakkapellen mogen juist robuuster omlijst zijn.
- Plaatmaterialen (die duidelijk als zodanig herkenbaar zijn) zijn niet wenselijk.
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige detaillering.
- Er moet sprake zijn van een rustige, functionele detaillering.



Passende beeldkwaliteit

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Algemeen

Het plangebied ligt aan de oostelijke dorpsentree van Bladel. De bestaande context is groen. Het plan moet gaan bijdragen aan dit groene karakter met hoge bomen op de achtergrond en verder licht, lucht en ruimte.

Erfafscheidingen (grens privé - openbaar):

- Bij de woningen bestaan de erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen, of aan het aangrenzende parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied, bij voorkeur uit een inheemse haag. Voor hagen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Taxus (*Taxus baccata*) en liguster (*Ligustrum ovalifolium*). De maximale hoogte hiervan is in overeenstemming met de hoogten voor erfafscheidingen, zoals bepaald in het bestemmingsplan.

Inritten

- De woningen worden ontsloten op de Sniederslaan.



Voorbeelden toe te passen hagen