



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Kavelpaspoort:
Ruimtelijke & landschappelijke
uitangspunten, beeldkwaliteitseisen
Nijnselseweg 24a, Sint- Oedenrode



BRO

kavelpaspoort

projectnaam
**Herontwikkeling
Nijnselseweg 24a, Sint-Oedenrode**

datum
19 april 2024

projectnummer
P00484

opdrachtgever
**Okko Projectontwikkeling-
en management**

BRO
projectleider
JR

projectteam
BC, JvdA, IB, AR

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode een woon-zorgcomplex te realiseren. Voor de realisatie van het woon-zorgcomplex is de bestaande bebouwing gesloopt en komt nieuwbouw in de plaats. Ondanks de huidige bestemming “Maatschappelijk” is de realisatie van dit complex conform bestemmingsplan niet mogelijk. Een bestemmingsplanwijziging is daardoor noodzakelijk. Het voorliggende kavelpaspoort en de landschappelijke inpassing zijn onderdeel van de bestemmingsplanwijziging.

Doel

Kavelpaspoort

In het kavelpaspoort worden uitgangspunten voor een mogelijke ontwikkeling van Nijnselseweg 24a opgesteld. Er worden zowel ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten als beeldkwaliteitseisen benoemd. In samenwerking met de ontwikkelaar en de gemeente Meierijstad wordt het kavelpaspoort opgesteld, zodoende ontstaat er consensus over de te hanteren uitgangspunten. Daarnaast worden de wensen en eisen van de initiatiefnemer gewaarborgd.

Het kavelpaspoort voorziet niet in een in beton gegoten plan, maar schept randvoorwaarden. Binnen deze randvoorwaarden is bewegingsvrijheid voor de definitieve ontwikkeling mogelijk.

Het kavelpaspoort dient enerzijds als middel om te komen tot een ontwikkelvisie waar zowel de gemeente als de initiatiefnemer achter staat. Anderzijds is het te raadplegen bij toetsing van een definitief planvoornemen.

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische

waarden. Voor het doen van een goede landschappelijke inpassing en om een goede afweging te maken of een dergelijke ontwikkeling hier passend is, is een lagenbenadering gedaan. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. De landschappelijke inpassing geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De landschappelijke inpassing is als bijlage opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan en een voorwaardelijke verplichting in de regels voor de realisatie daarvan.

Leeswijzer

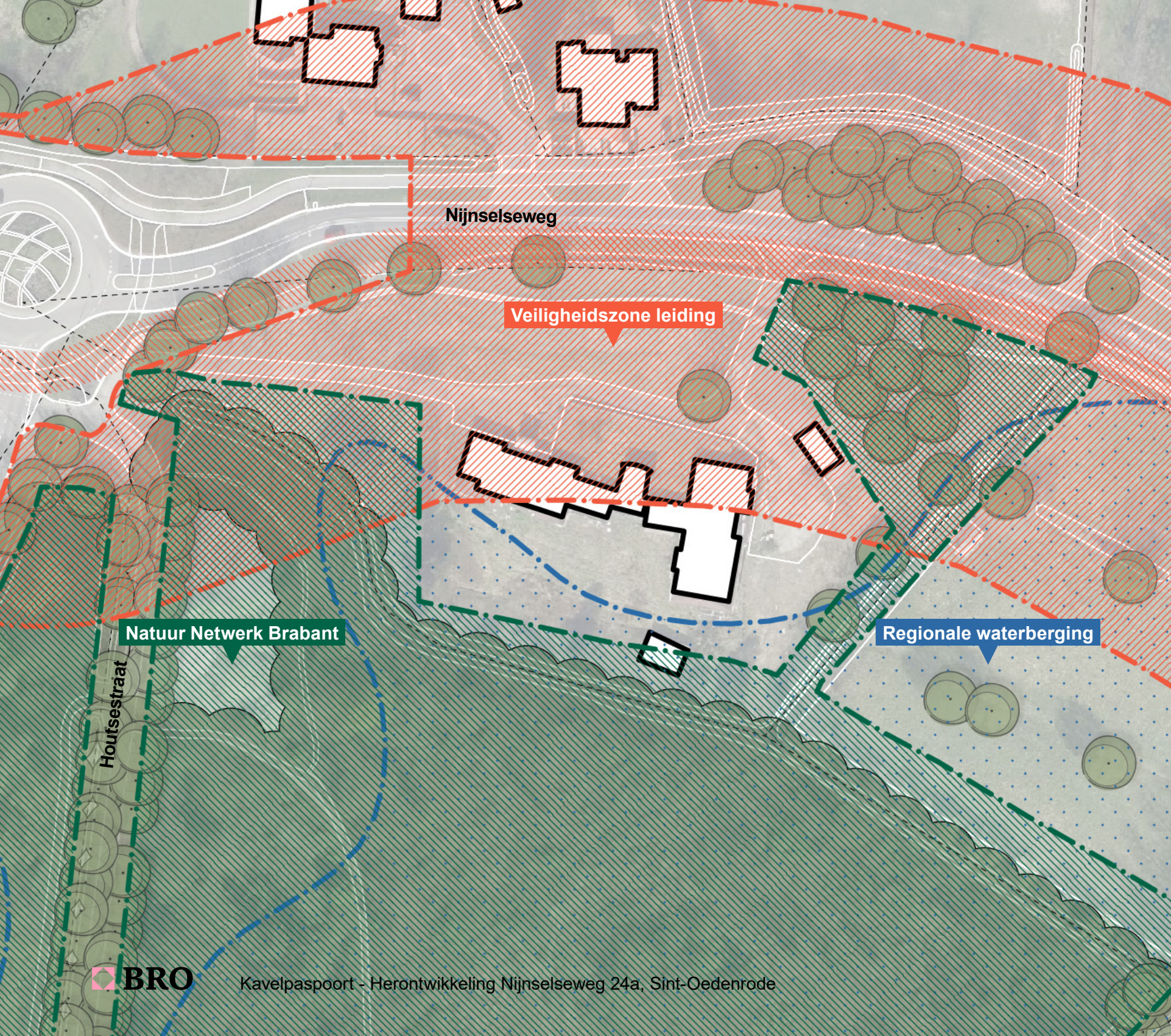
Hoofdstuk 2 bevat het kavelpaspoort, hierbij wordt ingegaan op het beleid, de beoogde ontwikkeling en de uitgangspunten voor ontwikkeling. Hoofdstuk 3 laat aan de hand van de zogenaamde lagenbenadering zien dat bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de effecten van het plan op de verschillende lagen. In hoofdstuk 4 komt de landschappelijke inpassing aan bod. In de landschappelijke inpassing wordt eerst een landschapsanalyse gedaan en daarna zal er in worden gegaan op de landschappelijke inrichtingsmaatregelen. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit gegeven, opgesteld door het bureau Tarra - Architectuur & Stedenbouw.



Ligging plangebied

Het plangebied met bosschages ligt aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode, de bebouwing is inmiddels gesloopt. Deze weg is van oudsher de hoofdonthoudingsweg van Sint-Oedenrode vanuit zuidelijke richting. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Nijnselseweg, nabij de rotonde met de zuidelijke randweg. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid van de locatie. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode, met aan de zuidzijde het natuurgebied Diependaal en aan de noordwestzijde het beekdal van de Dommel. Aan de overzijde van de zuidelijke randweg is de (overige) bebouwing van de kern Sint-Oedenrode (woonwijk Dommelrode) gelegen. Meer in zuidelijke richting is nog een bedrijfscluster aan de Nijnselseweg gelegen.

Figuur 1: Bestaande situatie



2 Kavelpaspoort

Beleid

Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende beleidsmatige aanduidingen. Deze hebben een effect op de mogelijkheden van de beoogde ontwikkeling. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen.

Natuur Network Brabant

Aan de randen van de planlocatie behoort een deel van de gronden tot het Natuurnetwerk Brabant. Binnen deze aanduiding mogen geen bouwwerken of andere verhardingselementen worden gesitueerd. Rondom het Natuur Network Brabant wordt doorgaans met een bufferzone van 10 meter breedte gewerkt, deze zone dient eveneens gevrijwaard te blijven van verharding.

Regionale waterberging

Het plangebied ligt aan de rand van een regionaal waterbergingsgebied, de grens van dit gebied reikt juist over het plangebied. Hoewel er geen voorkeur naar uit gaat, mag er binnen de aanduiding gebouwd worden. Uitgangspunt is dus deze zone zo veel mogelijk te vrijwaren van bebouwing.

Veiligheidszone leiding

Uit de kaart van het buisleidingennetwerk Nederland en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is gebleken dat zich in de buurt van het plangebied een relevante gasbuisleiding bevindt. De leiding ligt in de berm van de Nijnselseweg en is dus gelegen buiten het plangebied. Rondom de buisleiding bevindt zich een veiligheidszone, deze is daarentegen wel in het plangebied gelegen. Binnen de veiligheidszone gelden beperkingen aan het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen, waardoor het bouwen binnen deze veiligheidszone toch mogelijk is en het bouwvak deels binnen deze zone kan worden gesitueerd. Voor kwetsbare doelgroepen moeten nadere maatregelen worden getroffen en is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Figuur 2: Verschillende aanduidingen van het vigerende beleid

Beoogde ontwikkeling

Het perceel aan de Nijnselseweg 24a was tot zeer recent bebouwd, maar deze bebouwing verkeerde in dusdanige slechte staat dat enkel sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk was. De beoogde herontwikkeling voorziet daarmee in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het terrein. Enerzijds door het beoogde woon-zorgcomplex, anderzijds door de investeringen in het landschap. De ontwikkeling ter plaatse draagt niet alleen bij aan de realisatie van een woon-zorgcomplex maar biedt Sint-Oedenrode een aantrekkelijke ‘toegangspoort’ naar de omvangrijke omliggende natuur.

Programma

Binnen het beoogde gebouw worden maximaal 40 zorgwoningen voorzien. Binnen het complex is, naast de zorgwoningen, ruimte voor algemene ruimten (zoals woonkamer, kantoorruimte, bergingsruimte, keuken, slaapwacht, technische ruimten, e.d.), alsmede voor een eigen beschermde entree voor de bewoners en een entree voor de dagbesteding. De ruimten voor dagbesteding zijn flexibel te gebruiken. Buiten het hoofdgebouw zal een gezamenlijke berging worden gerealiseerd (max. 120 m²) ten behoeve van opstellen van fietsen, scootmobielen, etc. Ook is een gezamenlijke buitenruimte voorzien en is ruimte voor parkeerplaatsen op het voorterrein beschikbaar.

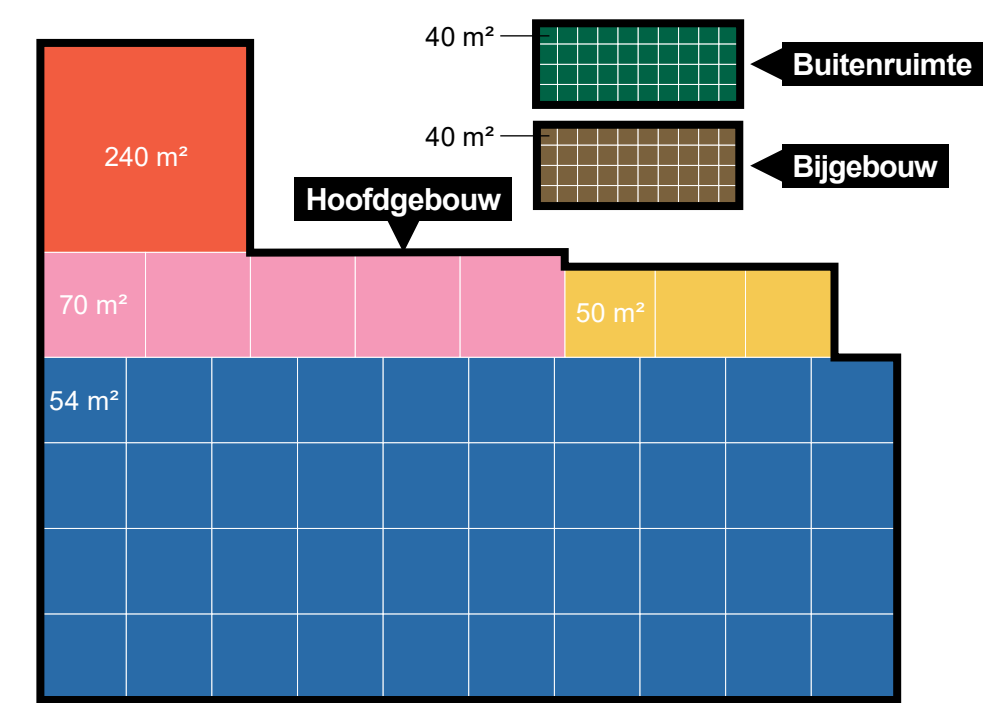
Het een bruto-vloeroppervlakte (BVO) van het beoogde programma bedraagt 2.900 m². Het programma is in tabel 1 gespecificeerd. Door middel van stapeling van verschillende functies kan de footprint van het gebouw gecomprimeerd worden. Het minimale programma dient te beschikken over een oppervlakte van 1.344 m², dit is weergegeven in tabel 2. Door stapeling van functies blijft er een grotere ruimte op maaiveld vrij voor landschapsversterking.

Tabel 1: Beoogd programma totaal in m²

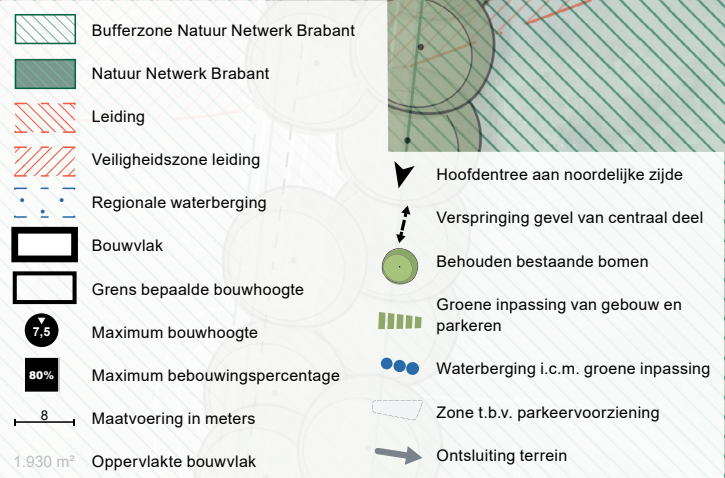
Onderdeel	Aantal	BVO per eenheid	BVO totaal
Hoofdgebouw			
Zorgwoningen (incl. ontsluiting)	40	54	2.160
Algemene woonkamer en keuken	5	70	350
Dagbesteding	3	50	180
Algemene ruimten (kantoor, slaapwacht, werkkast, bergruimte, techniek, lift, etc.)	1	240	240
Totaal			2.900
Bijgebouw			
Berging (per zorgwoning)	40	3	120
Extra functies			
Buitenruimte (per zorgwoning)	40	3	120

Tabel 2: Beoogd programma op maaiveld in m²

Onderdeel	Berekening	BVO
Wooncluster 1	8x54	432
Wooncluster 2	8x54	432
Algemene woonkamer en keuken	2x70	140
Dagbesteding	2x50	100
Algemene ruimten		240
Totaal		1.344



Figuur 3: Schematische weergave van het totale beoogde programma



6

Ontwikkeluitgangspunten

Natuur en landschappelijke inpassing

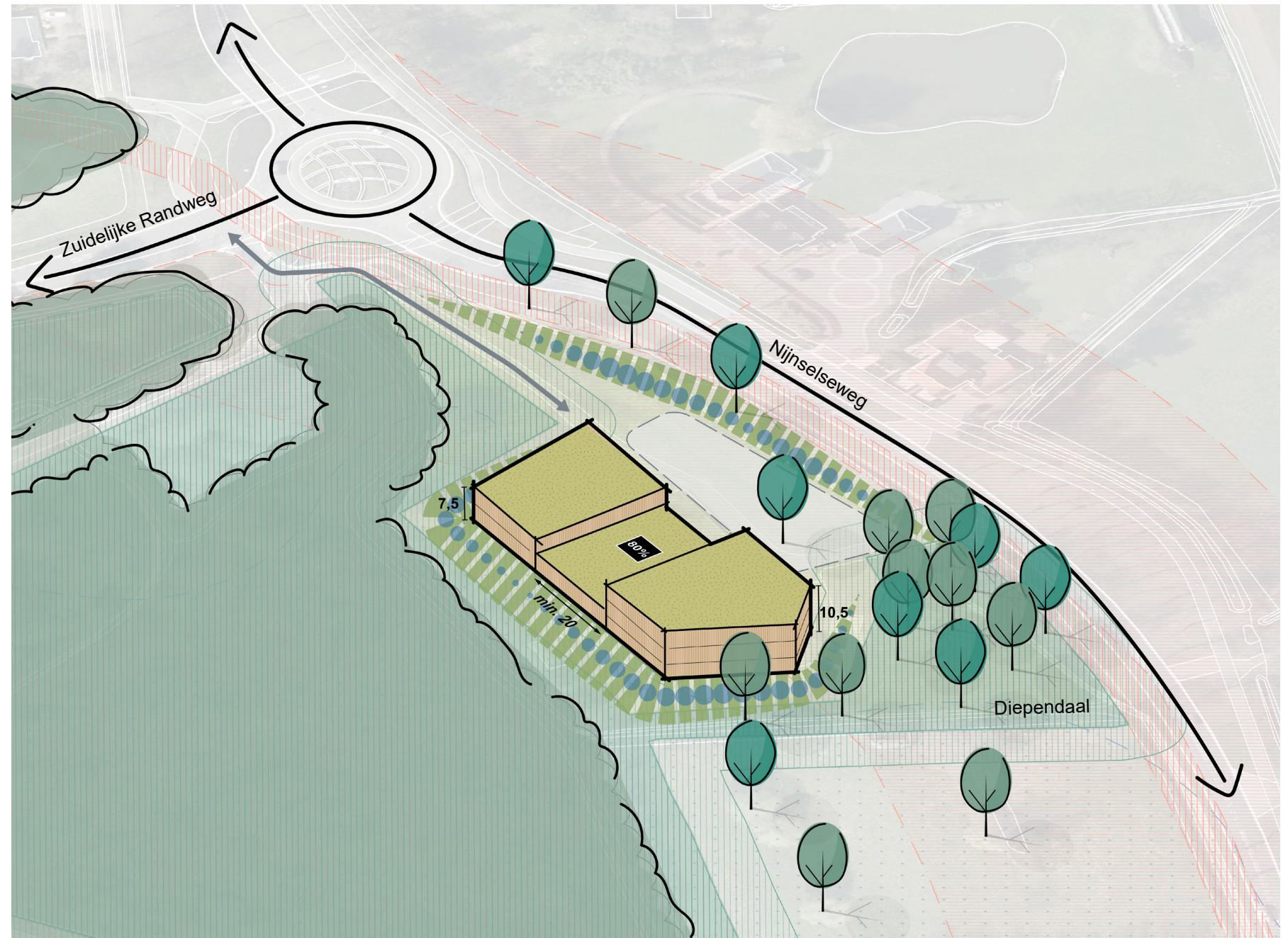
De bebouwing en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren worden buiten het Natuurnetwerk Brabant gesitueerd. Hiermee strekt de beoogde bestemmingsregeling tot het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken in het gebied. Er wordt een afstand van minimaal 10 meter tot het NNB vrijgehouden van bebouwing. Deze zone wordt tevens ingezet als landschappelijke inpassing van het gebouw. Aan de noordzijde van het perceel wordt langs de Nijnselseweg eveneens de ontwikkeling landschappelijk ingepast. Beide zones dienen voor een natuurlijke en kwalitatieve groene overgang richting de omgeving. De nieuwe functies zoals het gebouw en parkeren mogen wel zichtbaar zijn, maar er dient een zachte overgang plaats te vinden. Zie hoofdstuk 3 voor de landschappelijke inpassing.

Waterberging

Om wateroverlast ter plaatse van het complex te voorkomen, zal een deel van het plangebied worden opgehoogd. Om het waterbergend vermogen van het gebied te handhaven wordt de ophoging en toevoeging van verharding gecompenseerd met een verlaging van een deel van het plangebied. In de flanken van het plangebied is voldoende ruimte voor deze compensatie. Zo kan de landschappelijke inpassing gecombineerd worden met waterbergende functies. In overleg met het waterschap en de provincie is tot nadere (voorlopige) uitwerking van de compensatie gekomen. Daarnaast voorziet het plan in voldoende waterbergingsmogelijkheden om de veranderingen in verhard oppervlak te compenseren.

Groene setting

Het gebouw is gepositioneerd binnen een groene setting. De reeds aanwezige groene elementen (zie hoofdstuk 3) vormen een sterke basis van de groene buitenruimte, deze sfeer kan door aanplanting van aanvullende groenelementen versterkt worden.



Figuur 5: Principetekening van de bouwhoogten in isometrie (zie bijlage voor hoge resolutie)

Gebouw

Het gebouw bestaat uit drie verschillende delen met variërende bouwhoogten. De delen zijn direct geschakeld, echter ontstaat er door de variatie een aantrekkelijk geheel en komt het gebouw ingetogen over. De maximale bouwhoogte is 10,5 meter, dit betreft het oostelijke deel. Het westelijke deel van het gebouw is maximaal 7,5 meter hoog. Centraal bevindt zich een lager gelegen bouwdeel met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, dit deel verbindt de hogere delen van het gebouw. Het middendeel heeft een breedte van minimaal 20 meter. Om de verschillende onderdelen te accentueren dient de gevel van het middelste deel te verspringen, dit mag naar de binnen- of buitenkant toe zijn. De hoofdentree bevindt zich aan de noordelijke zijde, zo is de entree duidelijk zichtbaar vanuit de omgeving en bevindt de ingang zich op een logische locatie in relatie tot de ontsluiting van het gehele terrein.

Het totale bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.930 m², dit bouwvlak mag maximaal voor 80% bebouwd te worden. Met het beoogde programma van 1.344 m² op maaiveld voorziet het kavelpaspoort in een marge van 200 m².

Principetekening isometrie

Op de weergegeven isometrie is de verdeling in bouwhoogtes afgebeeld. De indicatieve tekening is geen letterlijke vertaling van het kavelpaspoort, aangezien het volledige bouwvlak is bebouwd. Echter geeft het op deze wijze wel aan wat de uiterlijke bouwhoogten op de verschillende bouwgrenzen zullen zijn.

Bergingen

Bergingen dienen of inpandig op een kwalitatieve wijze onderdeel te zijn van de architectuur. Indien er voor losstaande bergingen gekozen wordt dienen deze op te gaan in de natuurlijke setting van de terreinindeling. Losstaande bijgebouwen zijn ingetogen en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Buitenruimte per zorgwoning

De buitenruimte van de zorgwoningen mogen geïntegreerd worden in het pand in de vorm van loggia's of balkons. Echter is het ook mogelijk om de groene setting van het terrein in te zetten voor de buitenruimte van de eenheden. Uitgangspunt bij benutting van de buitenruimte op maaiveld is dat de inrichting extra aandacht krijgt en er verschillende verblijfsplekken voor bewoners worden voorzien.

Ontsluiting en parkeren

Het terrein wordt ontsloten via de bestaande aantakking op de Houtsestraat, deze straat takt vervolgens aan op Zuidelijke Randweg nabij de rotonde in het noordwesten. Door benutting van deze aansluiting wordt de doorgaande Nijnselseweg niet belast door in- en uitdraaiend verkeer.

De ontsluiting loopt van west naar oost richting het gebouw en bijhorende parkeervoorziening. De parkeervoorziening ligt ten noorden van het gebouw. Uitgangspunt voor het parkeerterrein is dat de verhardingsgraad zo veel mogelijk wordt teruggedrongen door het toepassen van halfverharding en begroeiing. De uitstraling van deze ruimte dient eerder een entreeplein te krijgen dan een parkeervoorziening. De landschappelijke inpassing ten noorden dient ervoor dat de geparkeerde auto's uit het zicht worden ontnomen.

3 De lagenbenadering

Om een goede afweging te maken of de geplande ontwikkeling op deze locatie passend is, gezien de waarden van het gebied, is gekozen voor een lagenbenadering. De lagenbenadering brengt inzichtelijk welk effect de ontwikkeling mogelijk heeft op de verschillende lagen.

Voor de toepassing van de lagenbenadering worden in deze analyse drie lagen onderscheiden:

1. De ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, -energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. De occupatielaag, die o.a. de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, huidige functies en bebouwingstructuren bevat.

Er wordt aangegeven wat het effect van de ontwikkeling is op de lagen afzonderlijk en op de lagen in onderlinge samenhang. Voor deze laatste is het in onze visie van belang dat zowel de (nieuwe) infra/groen netwerk- en occupatielaag zijn afgestemd op de fysieke ondergrond.

3.1 Laag 1: de ondergrond

Bodem en geomorfologie

De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit was ook het geval rondom Sint-Oedenrode, waardoor hier een landschap van oude zandontginningen ligt. Deze oude ontginningen lagen op de dekzandrug tussen de Aa en de Dommel. Het plangebied ligt op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of loss, vlakbij de beekdalbodem met meanderruggen en geulen van de Dommel. De bodem bestaat hier uit kalkloze zandgronden, dit zijn beekerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand.



Figuur 8: Bodemkaart, bron: KaartbankBrabant



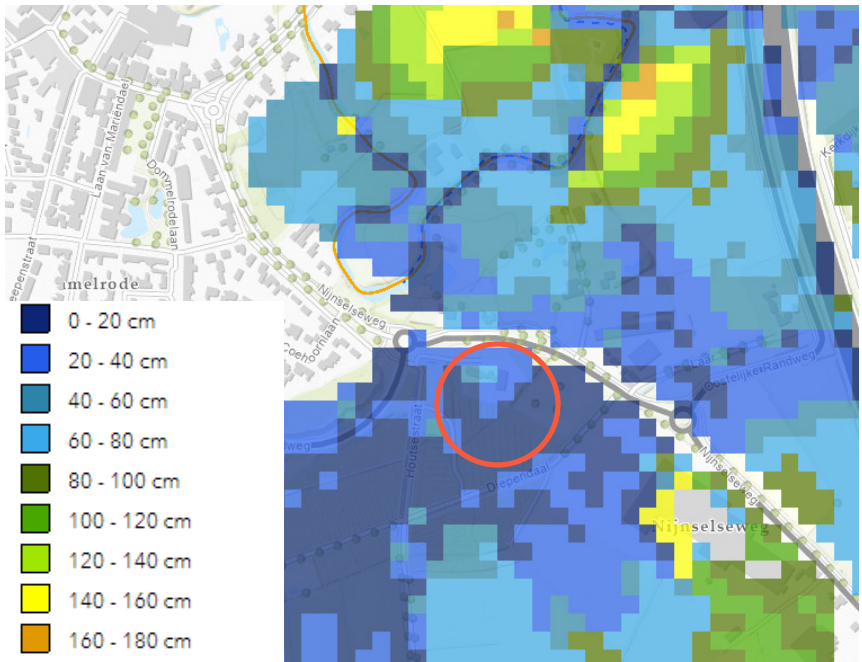
Figuur 9: Geomorfologische kaart, bron: KaartbankBrabant

Grondwater

In dit gebied is het zeker van belang rekening te houden met randvoorwaarden vanuit bodem en water. Deze zijn mede sturend voor nieuwe mogelijkheden voor verstedelijking. Bij functiewijzigingen dient er ook gekeken te worden naar de kwaliteit van het grondwater en de grondwaterstand. In het gebied komen verschillende grondwaterstanden voor. Gemiddeld ligt het grondwater (GHG) vrij hoog namelijk 0-40 cm onder maaiveld.

Waterbergingsgebied

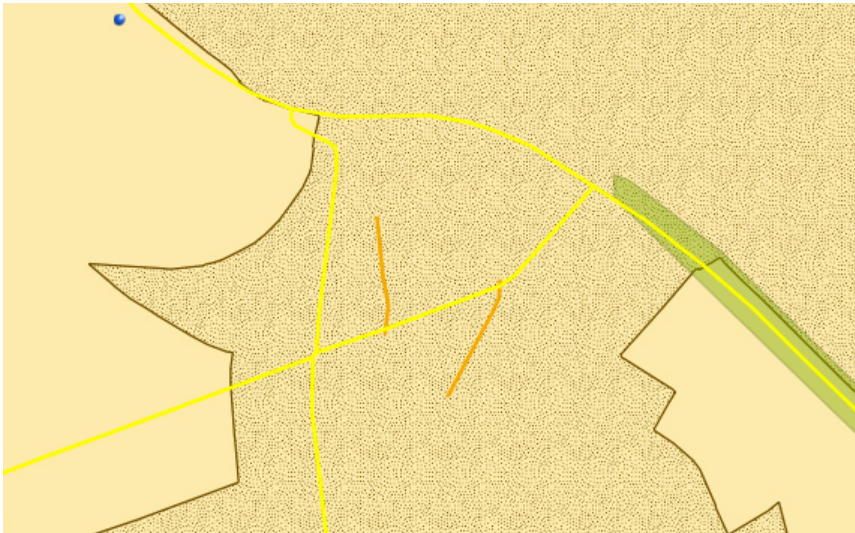
Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied aan de rand van een regionaal waterbergingsgebied, de grens van dit gebied reikt juist over het plangebied. Toevoegen van bebouwing is in dit gebied alleen onder voorwaarden mogelijk. Uitgangspunt is dus deze zone zo veel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. In de plannen wordt dit gecompenseerd door extra oppervlaktewater toe te voegen, daarnaast wordt de zone minimaal geraakt.



Figuur 10: GHG, bron: KaartbankBrabant

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de Meierij op de overgang van dekzand naar beekdal. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. Ten zuidwesten van het plangebied ligt zo'n populierenbos (Leembos Diependaal). Het leembos Diependaal kan dus als cultuurhistorisch waardevol worden gezien. De wegen rondom het plangebied hebben een redelijk hoge cultuurhistorische waarde en het populierenlaantje heeft een hoge waarde. De laanbeplanting langs de Nijnselseweg (Amerikaanse eik) wordt gezien als historisch groen.



Figuur 11: Cultuurhistorische waardenkaart, bron: KaartbankBrabant

3.2 Laag 2: De netwerklaag

Infrastructuur

Het plangebied ligt aan de Nijnselseweg, de doorgaande weg van Sint-Oedenrode richting Nijnsel. Door het bos Diependaal lopen diverse wandelpaden (bruin op de kaart) en fietspaden (groen op de kaart) die onderdeel zijn van het regionale fiets- en wandelnetwerk. De Houtsestraat is een belangrijke recreatieve route.

Waternetwerk

De Dommel is aangegeven als A-watergang, net als enkele sloten ten zuiden van het plangebied. In het plangebied zelf zijn geen sloten aangegeven als A of B-watergang. Alleen het waterbergingsgebied ligt deels over het plangebied (gele markering).

Ecologische netwerken

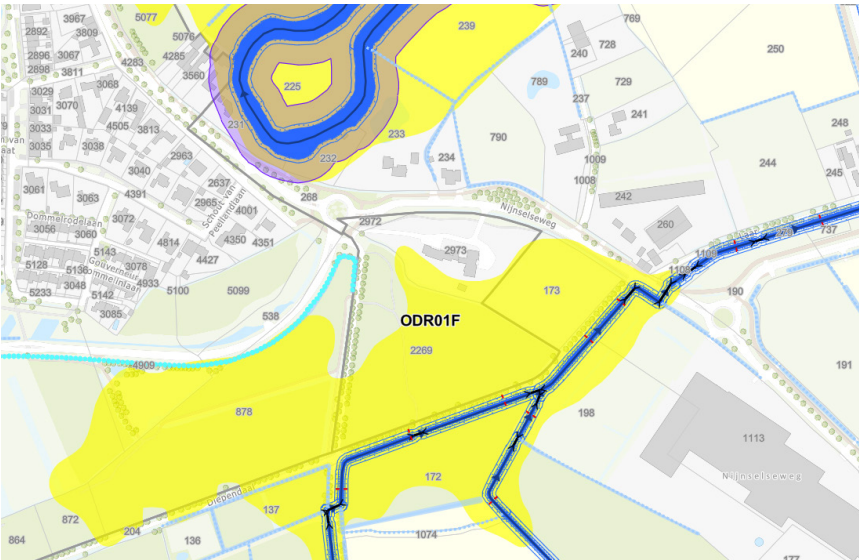
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Ook grenst het plangebied hier niet aan. Het bos Diependaal is aangewezen als NNN, en een gedeelte van het plangebied is aangewezen als NNN. Deze gronden worden met de ontwikkeling niet geraakt, maar er wordt in een passende bestemming met planologische borging voorzien.



Figuur 12: Regionale fietsnetwerken (groen) en wandelnetwerken (bruin), bron: Pdok



Figuur 14: Natuur Netwerk Brabant, bron: KaartbankBrabant



Figuur 13: Legger, bron: Waterschap de Dommel

3.3 Laag 3: De occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het plangebied ligt aan de rand van het beekdal van de Dommel en de overgang naar de oude ontginningen. Ten noorden van de Nijnselseweg gaat het landschap over in het beekdal. De overgang richting het beekdal is merkbaar in de relatief hogere grondwaterstanden. De bodem bestaat uit beekeerdgronden. Ook worden de bosschages binnen het plangebied aangeduid met beheertype 'N14.03 Haagbeuken- en essenbos', en gedeeltelijk met beheertype 'N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos' (handreiking natuurcompensatie, Provincie Noord-Brabant).

De oude ontginningen

Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maakt dit landschap waardevol. Grote begrenzingsen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Landschapskenmerken

- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag);
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;

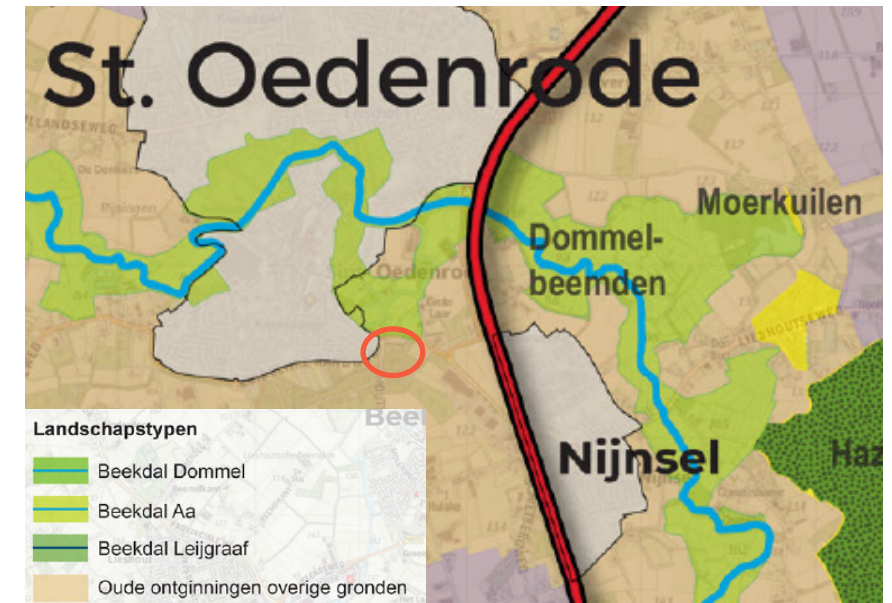
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is een landschap van halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingsen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Beekdal

Het beekdal landschap heeft een natuurlijk karakter met veel groen en weinig verharding. Het is een afwisselend en verrassend gebied met doorzichten naar bijvoorbeeld kerktorens, maar ook naar de akkers van omliggende dorpen en lintbebouwingen. Het rustige karakter met kleinschalige landschapselementen maakt het gebied een aantrekkelijke leefomgeving voor dieren en planten. De karakteristieke blok- en strokenverkaveling staat haaks op het beekdal en is fijnmazig en onregelmatig van aard. Het beekdal kent daarnaast een lage bebouwingsdichtheid.

Landschapskenmerken

- Typische steilranden en hoogteverschillen in de directe omgeving van het beekdal;
- Een vochtig gebied met hoge grondwaterstanden;
- Geleidelijke overgangen van nat naar droog;
- Kleinschalige landschapselementen als houtsingels, heggen, knotbomen en beekbegeleidende beplantingen;
- Fijnmazig onregelmatige blok- en strokenverkaveling;
- Kronkelende wegen op de flanken en enkele dwars op het beekdal;



Figuur 15: Landschapstypes (bron: landschapsanalyse Meerijstad)

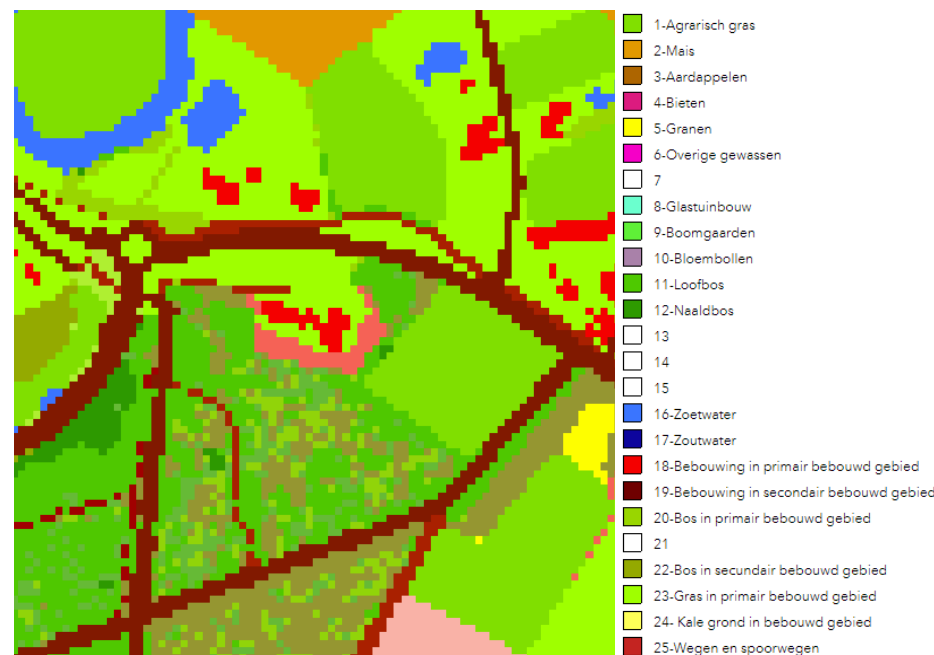
Landgebruik en functies

Het perceel wordt grotendeels gebruikt als gras en gedeeltelijk als loofbos. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Sint-Oedenrode. Aan de zuidzijde ligt het bos Diependaal.

Leembos Diependaal

Kenmerkend aan het landschap van het Groene Woud (gebied binnen de driehoek Eindhoven/Helmond - Tilburg - Den Bosch) zijn de leembossen met vaak een hoge biodiversiteit. Het landschap van de leembossen is overwegend halfopen tot gesloten dankzij de bossen, de populierenrijen en de afwisseling van graslanden met bospercelen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het leembos Diependaal. De bodem bestaat hier uit lemig fijn zand. Diependaal was van oorsprong een populierenaanplant voor de klompenindustrie. Het hout van deze populieren werd verwerkt tot klompen. Inmiddels is het populierenbos omgevormd tot een meer natuurlijk bos. Kenmerkend voor deze plantages is de aanplant in strakke rijen (houtproductie) en weelderige, natuurlijke ondergroei. Verder zijn er rondom het plangebied wegen met populierenlanen te vinden, zoals bij de Houtsestraat en het pad Diependaal.

Het gebied kenmerkt zich door de natte ondergrond en hoge grondwaterstanden. Vanuit het bosbouwkundig principe van rabattenteelt is een stelsel met evenwijdige sloten gegraven ter ontwatering. Uitkomende grond werd tussen de sloten verwerkt waardoor het bodempeil hoger t.o.v. grondwaterpeil kwam te liggen, t.b.v. de bewerkbaarheid van het land. Ten zuidoosten van het plangebied aan de Nijnselseweg zijn populieren herplant en rabatten hersteld. In 2023 zijn er ook werkzaamheden gestart om het leembos Diependaal te herstellen en toekomstbestendig te maken.



Figuur 16: Landgebruik, bron: KaartbankBrabant

3.4 In samenhang bekeken

Op basis van de verschillende lagen is een dergelijke ontwikkeling zoals het voorgenomen initiatief voorstelbaar. Er zijn wel enkele beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden in de planvorming of waar een compensatie moet worden voldaan.

Uit het voorgaande blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor:

- De hydrologische situatie: het waterbergingsgebied wordt geraakt, dit dient te worden gecompenseerd door de toevoeging van oppervlaktewater. Daarnaast wordt er ook verhard oppervlak toegevoegd, hier wordt in de plannen van de landschappelijke inpassing rekening mee gehouden door middel van compenserende maatregelen.
- Het aansluiten van wegen op de huidige infrastructurele knooppunten en het regionale wandel- en fietsnetwerk;
- Rekening houden met het NNN-gebied: NNN gebied mag niet geraakt worden door de ontwikkeling en de landschappelijke maatregelen moeten ingaan op het versterken van de natuur;
- Het in acht nemen van de cultuurhistorische laanbeplantingen en andere beplantingsstructuren in het plangebied;

Het realiseren van nieuwbouw op de locatie ten zuidoosten van de kern Sint-Oedenrode past in beginsel bij de geologische structuren en gebruiken. De planlocatie ligt namelijk ter plaatse de rand van het beekdal, waar van oudsher werd gebouwd en gewoond. Middels de landschappelijke inpassing sluit het voornemen aan op de landschappelijke opbouw. De inpassingsmaatregelen passen bij het karakter van het gebied.

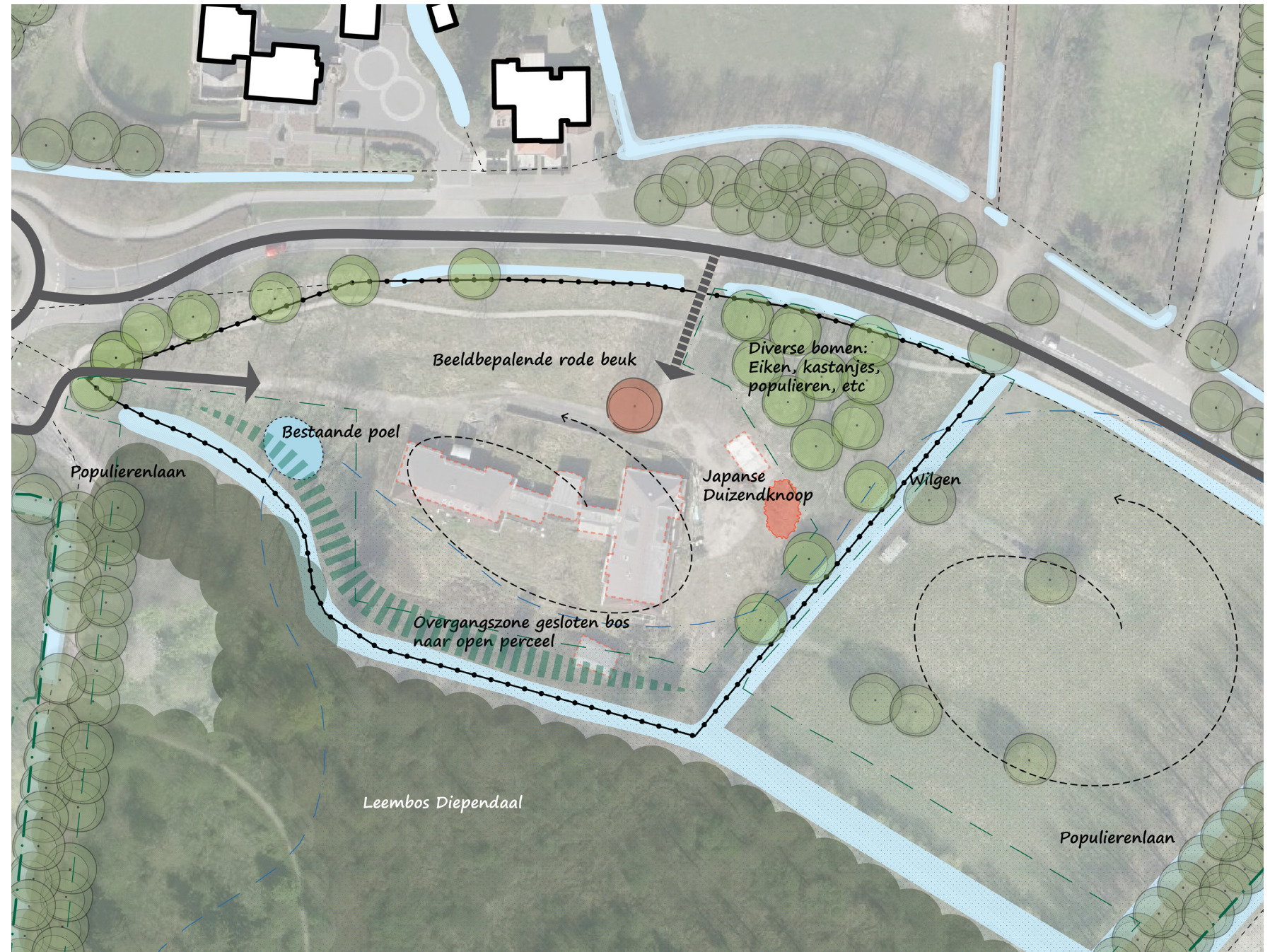
De positionering en omvang van de bebouwing is in dit kavelpaspoort zorgvuldig uitgewerkt. Hierbij is een afweging gemaakt tussen voldoende afstand tot Nijnselseweg, de aanwezige leidingen, het NNB, het minimaliseren van bebouwing in het regionale waterbergingsgebied en voldoende ruimte voor een robuuste en zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Plangebied

Het plangebied heeft een kleinschalig en besloten karakter. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een open ruimte (waar het oude pand stond), omringt door diverse beplantingen en de Nijnselseweg.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het bos Diependaal. Op de oostzijde van het perceel staan diverse bomen en langs de sloot voornamelijk wilgen, waardoor er een soort rand ontstaat aan deze zijde van het perceel. Verder staan er langs de Nijnselseweg een aantal bomen, maar met grote openingen er tussen. In de huidige situatie is er daardoor zicht op het plangebied vanaf de Nijnselseweg. Het plangebied is met twee ingangen te bereiken. Op het perceel staat daarnaast een solitaire rode beuk. De rode beuk heeft een beeldbepalende waarde voor het perceel. In de westhoek van het plangebied ligt een poel.

Uit ecologisch onderzoek is verder gebleken dat er Japanse Duizendknoop aanwezig is. Dit is een aandachtspunt bij de realisatie van het project, deze invasieve exoot dient deskundig verwijderd te worden.



Figuur 17: Landschappelijke analyse

Historie

De populierenbossen voor de houtteelt, zoals Diependaal, werden sinds de 18e eeuw aangeplant. Op historische kaarten is al sinds omstreeks 1850 bos te zien ter plaatse van Diependaal. De klompenmakerij werd een belangrijke bijverdienste met als gevolg dat er steeds meer populieren werden aangeplant. Ook moerassige delen langs de Dommel werden ontgonnen en beplant; men groef er afwateringsgeulen, gooide het lemige zand op walletjes (rabatten) en plantte daarop de populieren. Hierdoor ontstond een sterk verkaveld landschap met onregelmatige en kleine perceeltjes omgeven door hakhout, meestal populieren. Langs wegen plantte men populierenlanen, waarvan een deel bewaard is gebleven. Zo ook de laanstructuur bij de Houtsestraat.

Op de historische kaarten is verder te zien dat het plangebied al lange tijd een open perceel is omkaderd door bos, lanen en beplantingsstructuren. Voor 1900 vooral in gebruik als weiland en later ook als bouwland. Ook de Nijnselseweg is een doorgaande route die al voor 1900 werd gebruikt. In de jaren zestig van de vorige eeuw werd het perceel bebouwd. Het huidige gebouw (restanten) dateert uit 1971.

Een toponiem uit de directe omgeving is 'Diependael'. Dit kan herleid worden tot 'diep dal'. De weilanden grenzend aan het betreffende gebied staan bij hoogwater van de rivier de Dommel dan ook vaak onder water. Het drassige gebied heeft ongetwijfeld afwatering gehad op de Dommel.



Figuur 21: Omstreeks 1900 (bron: topotijdreis)



Figuur 19: Omstreeks 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 20: Omstreeks 1985 (bron: topotijdreis)



Figuur 18: Omstreeks 2020 (bron: topotijdreis)

4 Landschappelijke inpassing

Inpassingsmaatregelen

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een toelichting en motivering.

De inpassingsmaatregelen zetten in op het versterken van de aanwezige landschappelijke elementen, zoals het aanzetten van de huidige bosrand. Door het toevoegen van een struikenlaag (mantel) en het toepassen van kruiden ontstaat er een sterke ecologische overgang vanuit het bestaande bos (kern-mantel-zoom principe). Daarnaast zal aan de voorzijde en oostzijde beplantingen worden toegevoegd, zodat de bebouwing groen wordt ingepast. Aan de voorzijde wordt een groene wal aangelegd met beplanting, waarmee het zicht op de nieuwbouw en het parkeerterrein wordt beperkt. Rondom het parkeerterrein komt een vlechtheg, waarmee het parkeerterrein wordt ingekaderd. De hoofdentree wordt landschappelijk geaccentueerd door een laan van populieren en op de parkeerplaats komen diverse bomen. De rand aan de oostzijde wordt aangevuld met een strook beplanting, waardoor het perceel meer wordt ingekaderd en ook het zicht vanaf de Nijnselseweg op de bebouwing wordt daardoor beperkt. Ook worden er wadi's op het terrein aangelegd ten behoeve van de watercompensatie. Deze maatregelen sluiten tevens goed aan op het landschapstype ter plaatse. Tussen de parkeerplaats en het gebouw in worden enkele borders groen ingericht.

Met het voorgenomen inpassingsplan wordt de kleinschaligheid versterkt en wordt er aangesloten op het ecologisch netwerk in de omgeving.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Het versterken van de bestaande bosrand door het toevoegen van



Figuur 22: Landschappelijke inpassing, zie de bijlage voor het inpassingsplan op schaal

een struikenlaag;

2. Het terrein inzaaien met bloem- en kruidenrijk grasland;
3. Het realiseren van wadi's ten behoeve van de watercompensatie;
4. Het realiseren van een groene grondwal met beplanting aan de voorzijde;
5. Het parkeren inpassen aan de hand van vlechthekken;
6. Het aanplanten van solitaire bomen.
7. Het aanplanten van populieren langs de hoofdentree.
8. Het aanplanten van de oostelijke rand met heesters en bomen.

1. Het versterken van de bestaande bosrand door het toevoegen van een struikenlaag (1.500 m²)

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de bestaande bosrand versterkt door het toevoegen van een struikenlaag. Dit wordt gedaan door deze zone aan te planten met inheems bosplantsoen. Hierbij gaan we uit van een bes- en vruchtdragend sortiment. Dit zorgt namelijk voor een belangrijke voedselbron voor verschillende soorten fauna, ook verhoogd het de biodiversiteit ter plaatse. Door een geleidelijke overgang te creëren ontstaan er verschillende gradaties in beplantingen, wat tevens ook de ecologische waarden vergroot. In de beplantingsindicatie zal nader worden ingegaan op de toe te passen soorten en plantafstanden.

Het terrein inzaaien met bloem- en kruidenrijk grasland (2.450 m²)

Buiten de voorgestelde maatregelen en de toe te passen verhardingen, zal het terrein worden ingezaaid met een bloemenmengsel. Deze dient passend te zijn bij de aanwezige bodemsamenstelling. Door het inzaaien van een bloemenmengsel, wordt het terrein zeer aantrekkelijk voor verschillende soorten vlinders en andere insecten.

Het realiseren van wadi's ten behoeve van de watercompensatie

Het terrein in de interim Omgevingsverordening opgenomen als zone voor regionale waterberging ter bescherming van het behoud van het waterbergend vermogen voor het aangeduide gebied.



Binnen dit bestemd beschermingsgebied is het uitsluitend toegestaan een gebouw ter dienste van de waterberging te realiseren. Het verlies aan overstroombaar oppervlak/ bergend vermogen dient 1 op 1 gecompenseerd worden door binnen/direct aan deze overstromingszone middels een verlaging van het maaiveld boven de lokale GHG. Met 20 cm als uitgangspunt dient er ca. 6 m³ regionaal waterbergend vermogen gecompenseerd te worden.

Aan de westzijde binnen het plangebied is in de huidige situatie al een poel/ wadi in het maaiveld aanwezig. Deze zal ten dienste van de compensatie van het waterbergend vermogen worden vergroot.

Aan de oostzijde van het gebouw wordt er eveneens een wadi aangebracht. Door het toevoegen van verharding dient er een

waterbergende voorziening te worden aangelegd, die het verloren aantal m³ compenseert.

In onderstaande berekening is geen rekening gehouden met compenserende maatregelen zoals het gebruik van halfverharding voor de parkeerplaatsen en een deel van een voetpad.

Voor de watercompensatie geldt het volgende:

Verhard oppervlak

Gebouw: 1.544 m²

Wegen: 850 m²

voetpad: 170 m²

Parkeren en voetpad halfverhard (50 procent): 692,5 m² x 0,5 = 347 m²

Totaal verhard oppervlak excl. bestaand: 2.911 m2

Watercompensatie

- Verhard oppervlak in m2 x 0,06 = aantal m3 water compenseren
 - 2.911 x 0,06 = 175 m3 excl. regionaal waterbergend vermogen (6 m3). De totale compensatie bedraagt hiermee 181 m3. De wadi aan de westzijde zal worden uitgebreid met ca. 45 m2. Dit komt overeen met ca. 24,5 m3. Dit betekent dat er een overcapaciteit aanwezig is van 18,5 m3. Er kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde regionale waterberging van 6 m3.
- De overige 166,5 m3 zal in de aan de oostzijde te realiseren wadi worden geborgen. Deze wadi heeft een omvang van ca. 165 m2. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op 10.1 m +NAP. Het maaiveld ter plaatse te realiseren wadi ligt op ca. 11.0 m + NAP. Dit betekent dat de wadi een maximale diepte kan hebben van ca. 0.80 cm. Uitgaande van een diepte van 80cm en een talud van 1:2 kan er ca. 116 m3 worden geborgen. Dit betekent dat er een restopgave over blijft van ca. 65 m3 - 18.5 m3 = 46,5 m3.

Dit zal worden geborgen in een wadi aan de noordzijde van ca. 115 m2, de restopgave kan hiermee ruimschoots worden ingevuld. Hiermee kan worden voldaan aan de bergingseisen en de gestelde compensatieplicht.

Het realiseren van een groene grondwal met beplanting

Aan de noordzijde wordt een grondwal aangelegd van ongeveer 9 meter breed en maximaal 1,3 met hoog. De grondwal krijgt een talud van 1:3 en hieroverheen komt het wandelpad en beplanting. Op deze manier wordt het zicht op de nieuwbouw en op het parkeerterrein vanaf de noordzijde verzacht en groen ingekleed.

Het parkeren inpassen aan de hand van vlechtheggen (82 m1)

Het parkeerterrein zal worden ingekaderd met een vlechtheg van ongeveer 1,2 m hoog. De vlechtheggen krijgen een breedte van ongeveer 1

meter, maar in de breedte wordt gevarieerd, zodat er een minder rechte afscheiding ontstaat. Door de vlechtheggen relatief laag te houden blijft de beeldkwaliteit van het pand vanaf de Nijnselseweg gewaarborgd. De toepassing van vlechtheggen vergroot de biodiversiteit en sluit goed aan bij het bloem- en kruidenrijk grasland wat er naast komt te liggen. Deze hagen zorgen er tevens voor dat er een duidelijk scheiding tussen de tuin en het parkeerterrein ontstaat. De vlechtheggen worden aangeplant met inheems materiaal.

Aanplant solitaire bomen (11st.)

Ter vergroening van het parkeerterrein en het voorerf worden er tussen de parkeerplaatsen en langs de toerit enkele solitaire bomen aangeplant. Dit betreffen hoogstam bomen, zodat op deze manier het aanbeeld vanaf de weg wordt vergroend, maar het pand wel zichtbaar blijft. Daarnaast vormen de bomen een uitstekende rust- en broedplaats voor verschillende vogels.

Het aanplanten van populieren langs de hoofdentree (14st.)

In de omgeving zijn een aantal kenmerkende populierenlanen te vinden. Om de hoofdentree extra te accentueren worden er populieren aan weerszijden geplant. Het gaat om 14 bomen die op een plantafstand van ongeveer 8 a 9 meter worden geplant.

Het aanplanten van de oostelijke rand met heesters en bomen

Om het zicht op de nieuwbouw vanaf de oostzijde groen in te passen wordt de oostelijke rand aangeplant met heesters en bomen. De struikenlaag bestaat uit inheems bosplantsoen en daarin komen verschillende bomen zoals elzen en wilgen.

Overig

Aan de voorzijde van het nieuwe pand worden groene plantenborders aangelegd, ca. 350 m2. Deze plantenborders zorgen voor een verhoogde beeldkwaliteit. Door diverse plantensoorten toe te passen, kan de biodiversiteit ter plaatse worden vergroot. In een nadere fase zal worden

Omvang bij aanplant		80-100	80-100	60-80
Code		H1	B1	S1
Plantverband		7 p/m1	nvt	1.25 x 1.25
Omvang element		ca. 82 m1/574 st.	15 st.	1.500 m2/1200 st.
Alnus glutinosa	zwarte els		x	
Acer campestre	Veldesdoorn	x		x
Carpinus betulus	haagbeuk	x	x	
Crataegu monogyna	meidoorn	x		
Prunus spinosa	sleedoorn	x		
Rosa canina	hondsroos	x		
Corylus avellana	hazelaar			x
Ilex aquifolium	hulst			x
Prunus avium	Zoete kers		x	
Rhamnus frangula	vuilboom			x
Sorbus aucuparia	lijsterbes			x
Ulmus laevis	fladderiep		x	
Tilia cordata	linde		x	
Populus nigra	populier		x	
Salix alba	schietwilg		x	

bekeken, welke planten (vaste planten/ heesters) hier het meest geschikt voor zijn en waar de voorkeur naar uit gaat. Het sortiment van de plantenborders is dan ook niet opgenomen in de beplantingsindicatie en behoort niet tot de landschappelijke inpassing.

Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de tabel op deze pagina zijn de maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Aanplanten hagen

H1 Aanplant vlechtheg (rondom parkeerterrein): 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 80/100 cm.

Aanplanten bomen

B1 Aanplant bomen tussen parkeervakken en langs toerit: met een stamomtrek van 12/14 cm met een eindhoogte van 10-20 meter.

Aanplanten struweel (bosplantsoen)

S1 Aanplanten struweel: in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasmengsel (ca. 2.450 m2)

Grasmengsel dient passend te zijn bij de bodemsamenstelling. Ook dient er aan sinusbeheer te worden gedaan. Hierbij kan geleidelijk extensief worden beheerd, waarbij delen blijven overstaan, om de biodiversiteit te bevorderen.

Kwaliteitsbijdrage

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, zoals met onderhavig plan aan de orde is, moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In dit geval is er sprake van een functieverbreding met een toename van het maximum bebouwd oppervlak van 650 m² naar ca. 1.544 m². Integraal onderdeel van de planvorming is een landschappelijk inrichtingsplan, dat voorziet in behoud en versterking van de bestaande landschappelijke waarde alsmede in inpassing van de nieuwe bebouwing in de landschappelijke omgeving.

Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

In de hiernaast weergegeven tabel wordt deze berekening getoond. Aangezien de grond in de toekomstige situatie minder waard wordt, is enkel een inpassingsplan noodzakelijk. Er zijn om deze reden geen extra kwaliteitsverbeterende maatregelen vereist. Echter wordt er met dit landschappelijke inpassingsplan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering behaald. De landschappelijke inpassingsmaatregelen zorgen ervoor dat het perceel beter aansluit op de landschappelijke waarden uit de omgeving (zoals het bos Diependaal) en er wordt veel groen toegevoegd. Het wandelpad aan de voorzijde zorgt ervoor dat het rondje vanuit het dorp naar bos Diependaal beter toegankelijk wordt voor iedereen.

Kwaliteitsverbetering Nijnselseweg

Huidge bestemmingen			
Bestemmingen	Oppervlak	Prijs	Totaal
Maatschappelijk bebouwd	696	€ 100,00	€ 69.600,00
Maatschappelijk onbebouwd	7393	€ 50,00	€ 369.650,00
Bos	1975	€ 1,00	€ 1.975,00
Totaal	10064		€ 441.225,00

Nieuwe bestemmingen			
Bestemmingen	Oppervlak	Prijs	Totaal
Maatschappelijk bebouwd	1544	€ 100,00	€ 154.400,00
Maatschappelijk onbebouwd	386	€ 50,00	€ 19.300,00
Bos	3481	€ 1,00	€ 3.481,00
Groen	2654	€ 1,00	€ 2.654,00
Verkeer (behorend bij maatschappelijk)	1999	€ 50,00	€ 99.950,00
Totaal	10064		€ 279.785,00
Compensatie 20%			€ -32.288,00

Inspiratie en beeldkwaliteit

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn opgesteld door het bureau Tarra - Architectuur & Stedenbouw.

Beeldkwaliteit algemeen

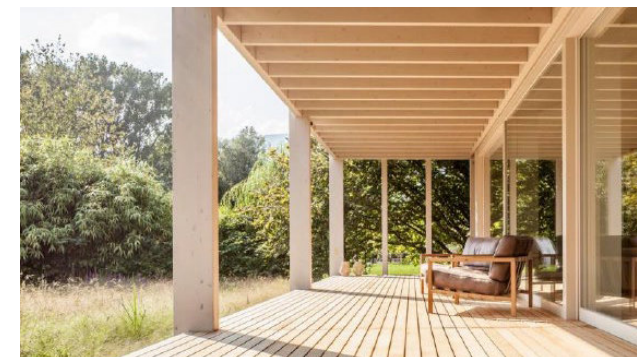
De aanwezige groene waarden vormen een sterke basis voor de opzet van het plan. Markante bestaande bomen en aanvullende nieuwe boomopstanden zorgen voor één lommerrijk gebied met één landschappelijk imago. De groenstructuur zorgt voor maat en schaal en geeft een ruimtelijke balans voor het gebouw.

Gebouw en landschap vormen een harmonieus geheel met geleidelijke overgangen tussen gebouw en maaiveld. Het gebouw is een ensemble van verschillende onderdelen. Het verschilt in volume en in gebruik, maar het is eenduidig in materiaal en in structuur. Het heeft een stijlvolle en elegante uitstraling met kenmerkende grote raampartijen die zich richten op het omringende groene landschap. Er is een maximale verbinding tussen binnen en buiten. Terrassen en daktuinen versterken dat beeld. Op alle bouwlagen is de groene omgeving en het gevarieerde bomenassortiment zichtbaar en 'beleefbaar'. Gebruik van groene daken en 'groenbakken' versterken dat beeld.

Het gebouwensemble is een familie van gebouwen. Het geheel roept een harmonieus beeld op. Het is ingetogen in vorm en architectuur, met respect voor de groene omgeving en de landschappelijke ligging. Uitgangspunt is een klassieke opbouw van plint, gevel en lijst. Dakkappen of dakafschuiningen zijn niet toegestaan. Kenmerkend is de horizontale geleiding van de gevel, opgebouwd uit een modulaire of repeterende structuur van verticale elementen. Het beoogde architectuurbeeld is een robuuste hoofdvorm met elegante belijningen, verfijnd een subtiële detaillering en plastiek in de gevel door het spel van neggen en inspringen. Vlakke gladde gevels zijn niet toegestaan. Individuele balkons zijn toegestaan, mits gevelbreed en doorlopend als 'uitgebouwde' gevelstructuur. Opbouw en samenstelling van de gevels zijn herleidbaar en zichtbaar.

De footprint van het gebouw is in de basis eenvoudig en orthogonaal. De oriëntatie van de gebouwen heeft als ruimtelijk kenmerk dat er zonrijke en schaduwrijke plekken ontstaan. Dit zal zowel voor de vormgeving als voor de functie van de plint en buitenruimten effect hebben. De eenvoud van de footprint contrasteert met de plastiek in de gevels. Buitenruimten en gevelopeningen (inspringend) zorgen voor een interessant spel en verspringing in het gevelvlak. Het gebruik van bijzondere expressieve gebouwelementen, zoals volume-uitkragingen of grote gemeenschappelijke buitenruimten, is incidenteel en alleen toegestaan indien het de beleefbare relatie tussen 'binnen-buiten' zichtbaar versterkt.

Figuur 6: Referentiebeelden van de beoogde beeldkwaliteit (bron: Tarra)



Gebouw en omgeving

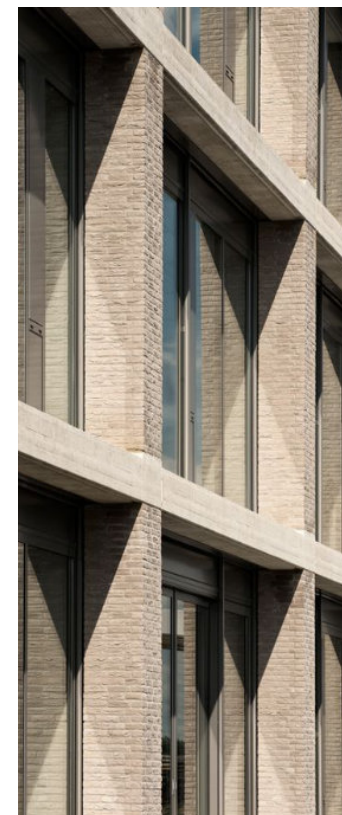
- groene kwaliteit in een lommerrijke-setting met eigen identiteit,
- ensemblevorming door evenwichtige afstemming van verschillende gebouvvolumes, die van elkaar kunnen verschillen in maat en vorm, maar duidelijke samenhang vertonen qua structuur en materiaalgebruik (geen schijngevels en/of schijnkappen),
- positionering van massa, logistiek en oriëntatie zijn afgestemd op de toekomstwaarde van gebouw en kavel,
- het ensemble heeft een eigen alzijdige (hoofd) oriëntatie en identiteit,
- compact erf, geen 'institutioneel' gebouw, erf, parkeren en buitenruimten zijn zorgvuldig en integraal ontworpen,
- duidelijke samenhang qua materiaalgebruik tussen gebouw en inrichting openbare ruimte,
- auto op terrein is 'te gast', oplossing parkeren is terughoudend in het zicht en opgenomen in 'groen',
- sterke relatie tussen binnen en buiten, benutten van landelijke situering,
- communicerende gevels,
- heldere transitie tussen openbaar en privé, lage hagen tbv de overgang tussen openbaar en privé.

Gebouw op zichzelf

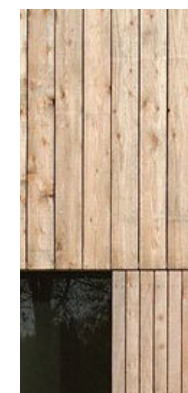
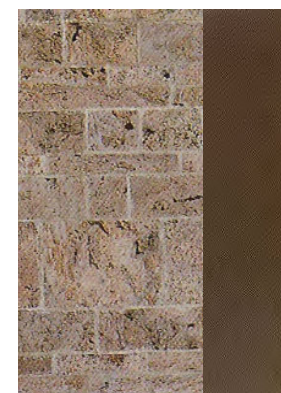
- bebouwing is eenduidig in hoofdvorm, alzijdig in presentatie,
- verschil in beeldvorming basement en opbouw; in materiaal en geleding (horizontaal vs verticaal),
- herkenbare eenduidige hoofdmassa,
- het gebouw is zichtbaar, open en communicatief karakter,
- buitenruimten zijn zorgvuldig en in één vormtaal met de hoofdmassa ontworpen, binnen de contouren van de bouwmassa,

materiaal, detaillering en kleur

- duidelijke samenhang in materiaalgebruik, evt verschillende materialen die één duidelijke familie vormen,
- eerlijk en duurzaam materiaalgebruik in neutrale / aardse kleuren, geen contrasterende kleur- of materiaalaccenten,
- keuzes voor losmaakbare (gevel)constructies verdienen de voorkeur,
- gebruik van hout en/of metselwerk in aardse kleuren, geen gevels van plaatmaterialen (metaal, trespapier, ..),
- extra aandacht voor materiaal dat mooi veroudert, aandacht voor detail, met name bij dakranden, gevelbeëindigingen en entrees,
- transparant, ramen tot op vloerniveau, geen hoge borstweringen, geen dichte balkonschermen,
- zonweringen geïntegreerd met/boven gevelkozijnen,
- terrasscheidingen door beplanting of hagen.



Figuur 7: Referentiebeelden van de beoogde beeldkwaliteit (bron: Tarra)



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl





Principetekening isometrie

Op de weergegeven isometrie is de verdeling in bouwhoogtes afgebeeld. De indicatieve tekening is geen letterlijke vertaling van het kavelpaspoort, aangezien het volledige bouwvlak is bebouwd. Echter geeft het op deze wijze wel aan wat de uiterlijke bouwhoogten op de verschillende bouwgrenzen zullen zijn.

- Bufferzone Natuur Netwerk Brabant
- Natuur Netwerk Brabant
- Leiding
- Veiligheidszone leiding
- Regionale waterberging
- 90% Maximum bebouwingspercentage
- 7,5 Maximale hoogte in meters
- 22 Minimale afstand in meters
- Groene inpassing van gebouw en parkeren
- Waterberging i.c.m. groene inpassing
- Zone t.b.v. parkeervoorziening
- Ontsluiting terrein





