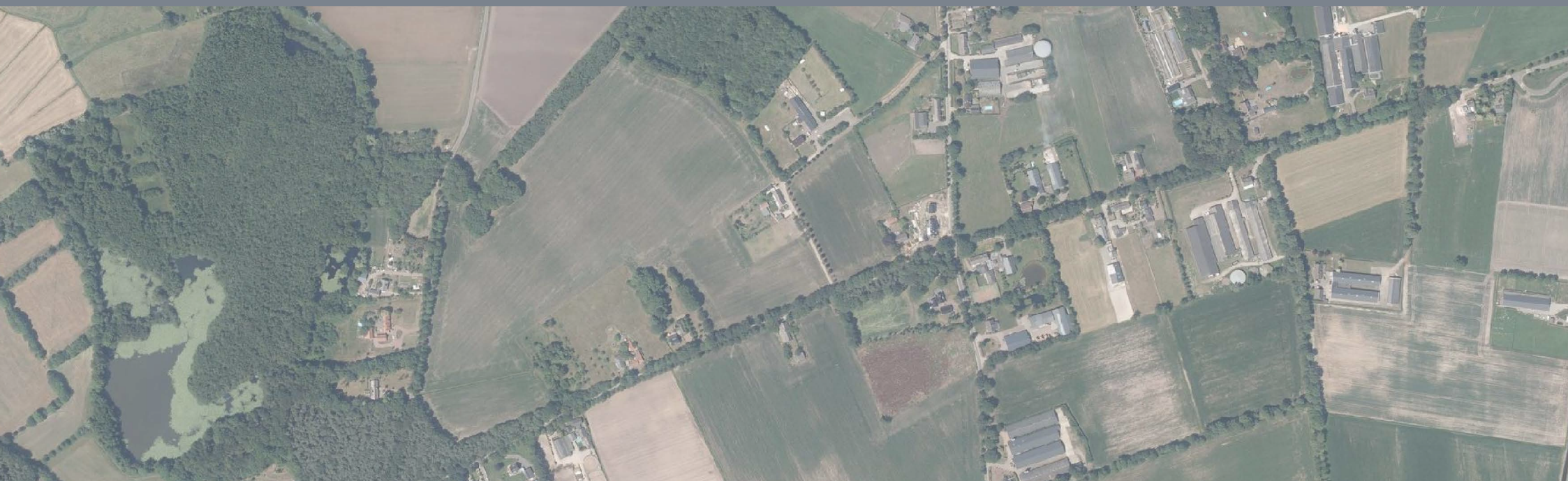


Beeldkwaliteitskader Lieshoutsedijk, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



Titel rapport:	Beeldkwaliteitskader Lieshoutsedijk, Sint-Oedenrode
Datum:	23 juli 2020
Projectnummer:	P02215
Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectleider BRO:	JR
Projectteam BRO:	LV
Bron kapt:	BRO

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

1. Inleiding

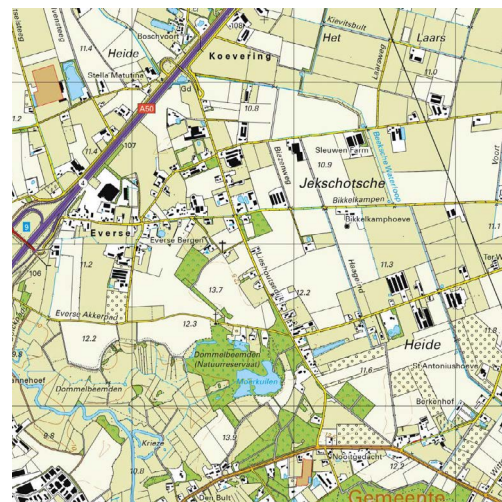
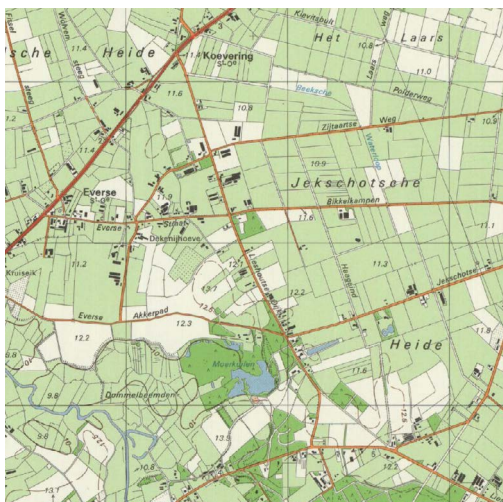
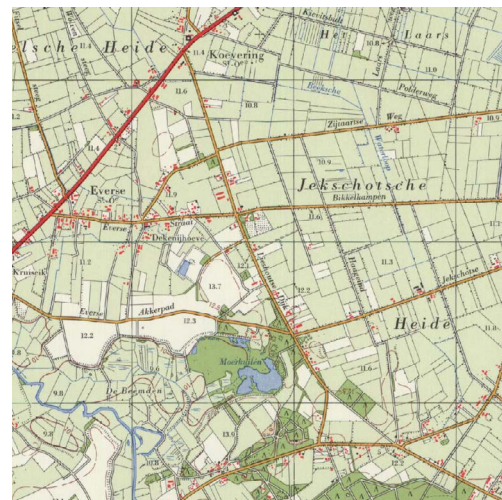
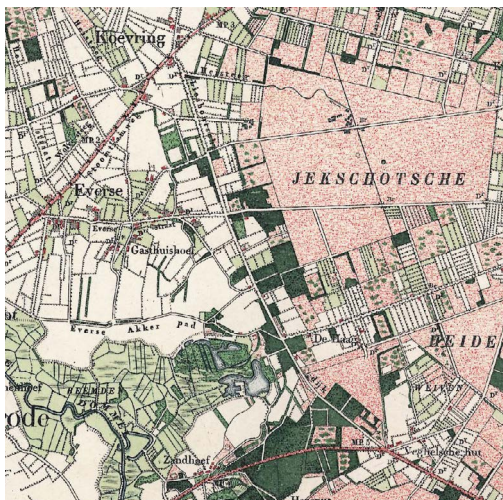
1.1 Beeldkwaliteit gebouwen

De welstandsnota Meierijstad, vastgesteld in juli 2018, omschrijft een 'Vitaal Buitengebied'. Hiermee stelt de gemeente kwaliteitskaders voor ontwikkelingen in het buitengebied die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan vrijkomende agrarische bebouwing, bedrijvigheid, woningbouw in het buitengebied, teelt ondersteunende voorzieningen en het opwekken van duurzame energie. Voor gebouwen in het buitengebied moet worden aangesloten op de aanwezige waarden in de directe omgeving. Echter is dit in veel gevallen niet allesomvattend en representatief naar de omgeving toe.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een nader kader voor de welstandtoetsing voor de bebouwing in het woongebied Lieshoutsedijk. Hierbij is in bredere zin naar de bebouwingkarakteristieken in de omgeving gekeken. Hierin speelt de transformatie van het landelijk gebied een belangrijke rol. Om een representatief beeld te krijgen is gekeken naar de gebiedskarakteristieken van het buitengebied. Waarna er verder is ingezoomd naar de context van de straat wat resulteert in een welstandscriteria dat past bij de transformatie van dit specifiek gebied.

1.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwe initiatieven hebben niet enkel de welstandscriteria van dit document te volgen. Het geheel dient landschappelijk te worden ingepast passend bij de landschap typologieën zoals beschreven in de landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode, vastgesteld maart 2009. Deze typologieën worden als aanvulling op de welstandscriteria in dit document toegelicht en vertaald naar landschapscriteria. Hiermee ontstaat een compleet beeldkwaliteitskader voor de Lieshoutsedijk te Sint-Oedenrode.



Lieshoutsdijk door de jaren heen v.l.n.r. 1900, 1950, 1975, 1990, 2000 en 2018 (bron: www.topotijdreis.nl)

2. (Historische) Kenschets

Wanneer de topografie van de Lieshoutsedijk en omgeving wordt bekeken is goed te zien dat dit de overgang vormt tussen de oude en jonge zandontginningen. Tot ongeveer de helft van de 19de eeuw was de oostzijde van de Lieshoutsedijk een groot heidegebied: 'De Jekschotsche Heide'. Vanaf circa 1850 is het gebied gaan transformeren en kreeg het een meer agrarisch gebruik. Hierdoor heeft het gebied een sterke rationele verkaveling gekregen. Buurtschap 'Everse', ten westen van de Lieshoutsedijk, is al voor de 19de eeuw te herkennen evenals het Dommeldal.

In de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw groeide het aantal agrarische bedrijven aanzienlijk in het gebied. Zowel het buurtschap Everse als de Lieshoutsedijk verdichtten langzaam aan steeds meer. Waar eerst maar een handvol woningen aan de Lieshoutsedijk waren gesitueerd neemt dit aantal tot de jaren 80 fors toe. De nu zo herkenbare lintbebouwing is ontstaan. De gronden op de oude ontginningen worden steeds schaarser waardoor vanaf de jaren 90 tot de eeuwwisseling agrarische bedrijven zich vestigen op de jonge ontginningen. In de jaren die volgen is niet zozeer het aantal dat toeneemt maar de schaal van de bedrijven (stallen). De ontwikkelingen in de landbouw van de afgelopen jaren en recente uitspraken op het gebied van agrarische bedrijvigheid hebben er mede toe geleid dat er meer en meer een transformatie naar wonen plaatsvindt langs het lint.

3. Landschapskarakteristiek

3.1 Jonge zandontginningen

Door de relatief korte agrarische gebruiksgeschiedenis van deze gebieden bestaat de ondergrond over het algemeen uit zwak lemig fijn zand. Voorafgaand aan de ontginning was hier al sprake van infrastructuur met een belangrijke doorgaande functie. De kenmerkende rechtlijnige karakter van de wegen is behouden gebleven. De overgang van woeste gronden naar efficiënte bedrijfsvoering heeft gezorgd voor een rationele verkavelingsstructuur.

3.2 Oude zandontginningen

De positie van deze gronden waren gunstig voor het uitoefening van landbouw en hierdoor eerder ontgonnen. Deze lange geschiedenis heeft gezorgd voor met name enkeerdgronden bestaande uit een sterk lemig fijn zand met plaatselijk (kei)leem. De wegen die aansluiten op de Lieshoutsedijk hebben een redelijk tot sterk bochtig patroon met veel zijvertakkingen. Dit zorgt voor een onregelmatig, organisch gevormde verkavelingspatroon en het typerende kleinschalig karakter.

Jonge zand- ontginningen	sterkte	+ aanwezigheid van waardevolle onverharde zandwegen + aanwezigheid van natuurgebieden met fraaie wateren
	zwakte	- relatief harde overgang van het bos naar het omliggende gebied - slechte inpassing (agrarische) bebouwing - verrommeling landschap (o.a. VAB en Schijndelsche Heide)

*Sterkte en zwakte punten landschapstype jonge zandontginning
(bron: landschapsontwikkelingsplan Gemeente Sint-Oedenrode)*

Oude zand- ontginningen	sterkte	+ kleinschalige populieren-/coulisselandschap + lokale erfgoed, gaafheid cultuurhistorische waarden buitengebied + zichtbaarheid samenhang/gelaagdheid landschap
	zwakte	- verjonging populierenlanen en bosjes - zeer slechte inpassing A50 - herkenbaarheid oude verkaveling, schaalvergroting

*Sterkte en zwakte punten landschapstype oude zandontginning
(bron: landschapsontwikkelingsplan Gemeente Sint-Oedenrode)*

4. Bebouwingskarakteristiek

De gebiedskarakteristieken hebben een duidelijke doorwerking gehad op de bebouwing in de omgeving. Zo bevinden zich in de oude ontginningen overwegend karakteristieke lang- en kopgevelboerderijen samen met enkele doorzonwoningen uit de jaren 60 en 70 welke zich tijdens de verdichting van dit gebied nog konden huisvesten. De Lieshoutsedijk ligt op de overgangszone tussen de oude en jonge ontginningen en het dichtste bij het buurtgemeenschap. Door de transformatie van het heide gebied ontstond er veel ruimte om te ontwikkelen langs het lint. Dit heeft ervoor gezorgd dat in de jaren 60 en 70 veel bebouwing gerealiseerd is langs het lint. In de navolgende jaren wordt relatief weinig maar gestaagd gebouwd. De dominantie van de jaren 60 en 70 architectuur langs de Lieshoutsedijk is echter niet representatief voor het buitengebied. Een meer gedifferentieerde uitstraling met zowel jaren 60 als 70 woningen, oude en moderne boerderijen en meer recente architectuur is representatief voor het buitengebied anno 2020. Wanneer letterlijk wordt vastgehouden aan de welstandsnota Meierijstad 2018 is het echter niet mogelijk deze gedifferentieerde uitstraling te realiseren. Dit geeft de noodzaak voor dit beeldkwaliteitsparagraaf dan ook aan.

Typen	•	architectuur uit de jaren 60 en 70
architectuur	•	traditionele boerderij-architectuur
	•	recente architectuur

4.1 Architectuur uit de jaren 60 en 70

Kenmerkend door de eenvoudige opbouw van de hoofdbouwmassa met een of twee bouwlagen en zadeldak dat evenwijdig aan de straat is gelegen. De kap is sterk aanwezig door enerzijds zijn oriëntatie en anderzijds de altijd aanwezige overstek. De opzet van de voorgevel is te herkennen aan een hoofdentree (voor deur) met daarlangs een grote raampartij die zorgt voor lichtinval in de huiskamer. De inrit aan de zijkant van het hoofdgebouw geeft toegang tot het achtererf waar de schuur en eventuele stallen zijn gesitueerd.

Deze architectuur heeft geen of nauwelijks detaillering in de vorm van materialisering, kleurgebruik, vorm of andere elementen. De kozijnen hebben een lichte kleur, de bakstenen in een aardtint met af en toe een licht rode tint met lichtgrijze dakpannen. Een simplistisch maar sombere uitstraling welke geen relatie heeft met zijn directe omgeving.



Voorbeeld architectuur jaren 60 en 70 aan de Lieshoutsedijk (bron: Google street view)



Voorbeeld traditionele boerderij-architectuur aan de Lieshoutsedijk (bron: Google street view)

4.2 Traditionele boerderij-architectuur

Kenmerkend door een afwijkende massaopbouw, kapvormen, oriëntatie en materiaalgebruik ten opzichte van de jaren 60 woningen. De opbouw van de hoofdbouwmassa is over het algemeen één bouwlaag met kap. De oriëntatie van de kap varieert waarbij hij zowel haaks is gesitueerd als evenwijdig loopt ten opzicht van de straat. Evenals de kapvormen met zowel zadel- en wolfs- en schilddaken. Daarnaast valt op dat er meer detail in de architectuur is ten opzichte van de jaren 60 woningen met de aanwezigheid van luiken, kruiskozijnen, kleine dakkapellen en afwijkende kleuren van de gevel.

Deze architectuur heeft een levendige uitstraling en geeft een prettige afwisseling in het straatbeeld. Een goed voorbeeld is dat enkel het toepassen van luiken en/of een afwijkende kleur van de gevel en/of dakpannen een woning een geheel andere uitstraling geeft. Deze architectuur heeft over het algemeen een goede verhouding met zijn omgeving is typeert dan ook vaak een bepaald gebied.

4.3 Recente architectuur

De meest recente toevoeging van woningen aan en rondom de Lieshoutsedijk hebben een landelijke stijl met een moderne twist. Het merendeel verwijst naar de meer historische vormgeving met een hoge mate van detaillering in de vorm van rieten daken, kleine dakkappen en kruiskozijnen. Echter ook doormiddel van modernere materialen zoals rabatstroken en dakkappen van zink. Deze modernisering is soms volledig doorgetrokken in de opzet van de woning. Met een totaal verschillende architectuur worden bepaalde elementen benadrukt zoals het zadeldak en het gebruik van houten panelen waardoor het toch een landelijke uitstraling heeft.

Door de komst van nieuwe vormen zit er ook meer diversiteit in de bouwmassa's. Zowel in relatie tot andere woningen maar vaak ook binnen één woning zitten verschillen in hoogte en kapvormen. Echter kan er worden gesteld dat anderhalve of twee bouwlagen met kap de maximale hoogte is. Ook de oriëntatie ten opzichte van de straat varieert, net zoals vroeger. Deze introductie van een modern maar eveneens klassieke architectuur geeft een doorkijk naar het nieuwe wonen in het landelijk gebied.



Voorbeeld recente architectuur aan de Lieshoutsedijk (bron: Google street view)

5. Beeldkwaliteitskader

De transformatie van het gebied heeft gezorgd voor een diversiteit aan woningtypologieën langs en rondom de Lieshoutsedijk. Met contrasten tussen bebouwing met een historisch karakter en hoge mate van detaillering, simplistische en sombere architectuur en de introductie van moderne landschappelijke bouwstijlen. Als ook de verschillende langschappelijke onderleggers van de jonge en oudeontginningsgronden. Ondanks de mengeling van bouwstijlen en landschap bevindt zich toch een bepaalde samenhang langs het lint; Lieshoutsedijk. Juist hetgeen dat zorgt voor samenhang is belangrijk om te beschrijven. Hierdoor worden criteria gevormd waarbinnen de steeds groter wordende vrijheden dienen te passen. Waarmee de criteria anderzijds weer ruimte geeft om het lint de komende jaren op een passende wijze te kunnen laten transformeren.

5.1 Landschapscriteria

Vanuit het landschap gezien is het belangrijkste onderscheid het verschil tussen de jonge en oude zandontginningen. Dat de Lieshoutsedijk de overgang vormt tussen deze verschillende typologieën maakt het zo bijzonder. Het uitgangspunt is de karakteristieken van beide landschappen te respecteren en waar mogelijk te versterken. In een op te stellen landschappelijke inapssingsplan dient rekening te worden gehouden met de genoemde criteria en karakteristieken.

Jonge zand-ontginningen	• rationale verkavelingsstructuur • waardevolle onverharde zandwegen • natuurgebieden met fraaie wateren
Oude zand-ontginningen	• kleinschalige populieren-/coulisselandschap • lokale erfgoed, gaafheid cultuurhistorische waarden buitengebied • zichtbaarheid samenhang/gelaagdheid landschap

5.2 Welstandscriteria gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Situering	Rooilijn	Verspringende rooilijn mogelijk waarbij een afstand van minimaal 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens dient te worden behouden
	Zijdelingse afstand	Vrijstaand, met een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens
	Oriëntatie	Kap evenwijdig met de straat of dwarskap (haaks op de straat)
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eén tot anderhalve bouwlaag met kap - Een samengestelde massa-vorm is mogelijk maar is beperkt tot maximaal 2 ondergeschikte toevoegingen of verspringingen aan de dominante hoofdvorm
	Bouwhoogte	Maximaal 9 meter waarvan max goothoogte 4,5 meter
	Kapvorm	Zadel-, schild- en wolfsdaken
	Kaprichting	- In de langrichting evenwijdig met de straat zijn alle typen kapvormen toegestaan - Op de hoeken zijn accenten in de kapvorm gewenst middels een combinatie van kapvormen - Accenten ten behoeve van de overgang naar een naastgelegen woning zijn toegestaan
	Kaprichting	- In de langrichting evenwijdig met de straat zijn alle typen kapvormen toegestaan - Op de hoeken zijn accenten in de kapvorm gewenst middels een combinatie van kapvormen - Accenten ten behoeve van de overgang naar een naastgelegen woning zijn toegestaan
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek of materialisering
	Gevelgeleding	Horizontale geleiding door eenduidige materialisatie/kleur van de bouwmassa
	Plasticiteit	- Dakkapellen zijn toegestaan - Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel van het hoofdvolume - Omlijsting van ramen en/of deuren al dan niet in combinatie met diepe negge accentueren de gevel
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen - Dak: gebakken pannen, riet en eventueel moderne accenten middels zink - Kozijnen: hout of kunststof in houtlook - Ondergeschikte bouwdelen: hout, staal, glas, kunststof, zink - Toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- Gevel: rood/rood bruin of wit (één kleur) - Dak: antraciet/grijze spectrum - Kozijnen: eenduidig wit of antraciet/grijze spectrum
	Detaillering	- Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld - Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur - Accenten rond ramen en deuren ondersteunen de horizontale gevelgeleding



verbijzonderen in metselwerk en luiken



afhang ter plaatse van entree



overdekte buitenruimte binnen het volume



eenduidige materialisatie/kleur hoofdgebouw



dwarskap of evenwijdig met straat



moderne bouwvormen zijn mogelijk

5.3 Architectonische uitgangspunten

- vrijstaande woning met kapvorm die evenwijdig of haaks op de weg staat;
- één tot anderhalve bouwlaag met kap;
- overdekte buitenruimte binnen de hoofdbouwmassa;
- uitbouw met afwijkende bouwhoogte ten opzichte van hoofdbouwmassa bij entree;
- ahang ter plaatse van entree mogelijk;
- eenduidige materialisatie van de hoofdbouwmassa;
- moderne bouwvormen zijn mogelijk;
- verbijzondering kan worden gezocht in het metselwerk en d.m.v. luiken;
- zonnepanelen zijn een integraal onderwerp van de architectuur.

