



**Beeldkwaliteitsplan Ollandseweg 148,
Sint-Oedenrode**

Gemeente Meierijstad



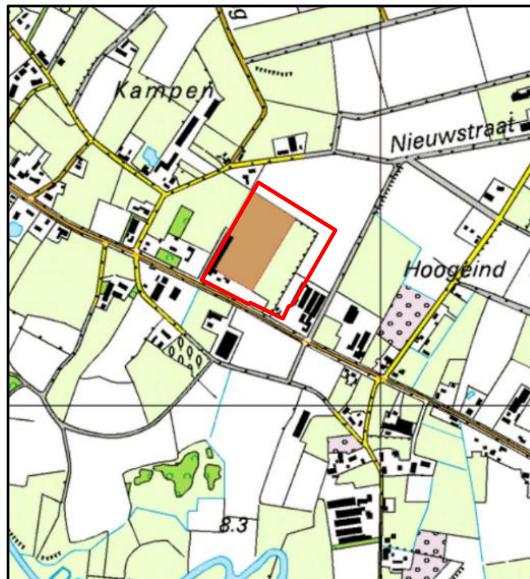
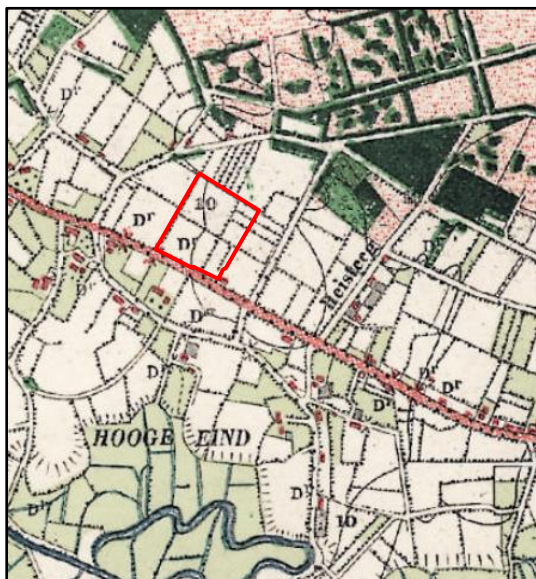
Afbeelding 1: Locatie plangebied Ollandseweg 148



Inleiding

Onderhavig ligt het beeldkwaliteitsplan voor het project Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode. In dit Beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Dit voor zowel de gebouwen als de inrichting van de openbare ruimte. Doel is om hiermee een kwalitatief hoogwaardig project te realiseren dat goed aansluit op zijn directe omgeving. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie om het ontwerp van de woningen te kunnen beoordelen. Ook is dit beeldkwaliteitsplan een inspiratiemiddel voor de architect die het gebied verder gaat vormgeven. Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitsplan vormt als het ware de schakel tussen de verkaveling en het voorontwerp. Daarnaast heeft de gemeente Meierijstad ruimtelijke kaders uitgereikt waarin ook kwaliteitsuitgangspunten staan beschreven. Deze zijn verwerkt in dit beeldkwaliteitsplan.

In de afbeelding hiernaast is de omgeving van de projectlocatie weergegeven. Hierbij is het plangebied globaal rood omlijnd.

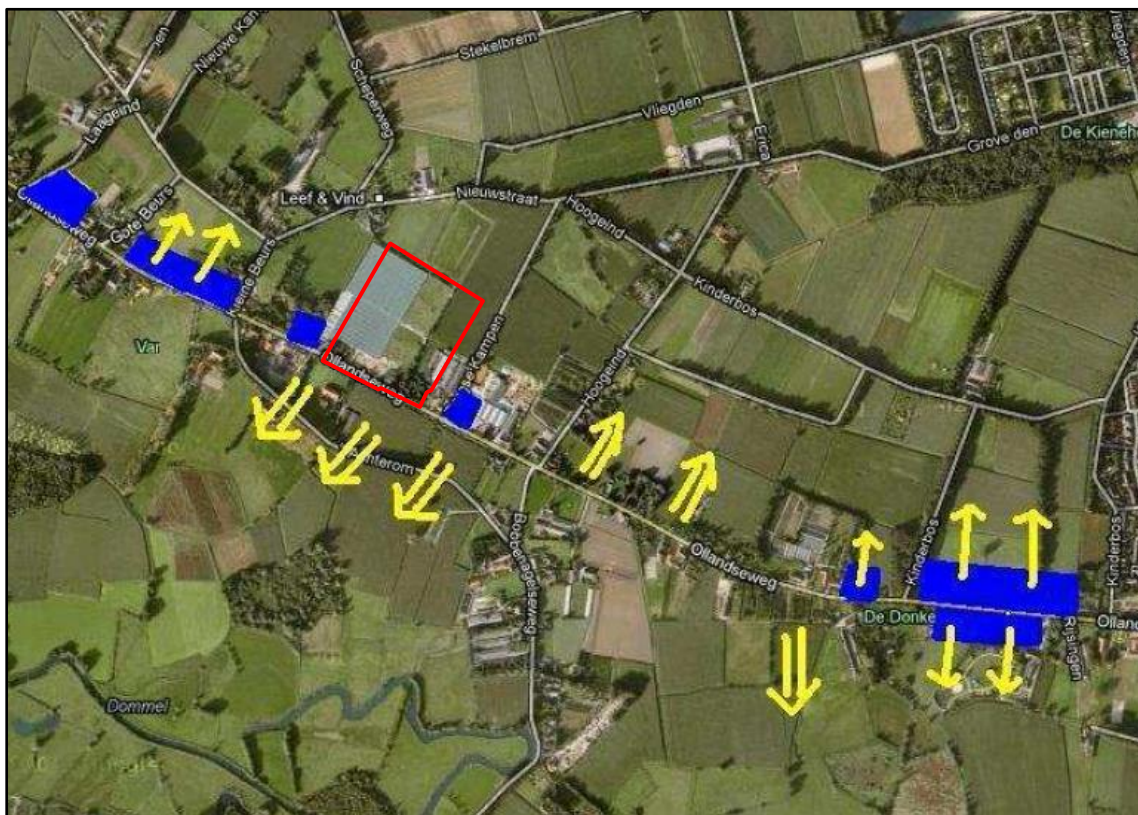


Afbeelding 2: Bebouwingsconcentratie 1900 (links) en 2022 (rechts) (bron: topotijdreis.nl)

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Ollandseweg 148 te Sint Oedenrode in het buitengebied van de gemeente Meierijstad en is kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummers 340, 490, 491, 492, 493 en 494. Het plangebied ligt op 1,2 kilometer ten westen van de kern van Sint-Oedenrode en op ongeveer 900 meter afstand ten oosten van de kern van Olland. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een agrarisch bedrijf, een niet agrarisch bedrijf en woningen. De omliggende percelen worden veelal gebruikt als grasland of akkerland.

Het plangebied is gelegen in 'bebouwingsconcentratie – 2'. Kenmerkend van de bebouwingsconcentratie is dat het gelegen is in lintvormige bebouwing langs de Ollandseweg. De bebouwingsconcentratie is van oudsher al aanwezig, zoals te zien op afbeelding links hiervan.



Afbeelding 3: weergave bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg' (bron: beleidsnotitie Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode)

Bebouwingsconcentratie

Binnen het vigerend bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding bebouwingsconcentratie 2. In de beleidsnotitie 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode' is de visie voor bebouwingsconcentraties uitgewerkt.

Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg'. Hiernaast is een uitsnede weergegeven van een kaart uit 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode' waarop zoeklocaties voor extra bebouwing zijn met blauwe vlakken blauwe vlakken zijn weergegeven binnen de bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg'. De gele pijlen geven de te behouden/versterken zichtrelaties weer. Binnen de beleidsnotitie zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor uitbreiding van bebouwing.

In de omgeving van het plangebied aan de Ollandseweg 148 bevinden zich diverse woningen. het beoogde plangebied is gelegen naast een zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing. Tegenover het plangebied is er sprake van te behouden/versterken zichtrelatie. Gezien het naastgelegen zoekgebied en de omliggende woningen in de omgeving zijn de beoogde ruimte-voor-ruimte binnen het plangebied voorstelbaar.



Afbeelding 4: Landschappelijke inpassing Ollandseweg 148

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van de beoogde drie nieuw te bouwen woningen is geënt op de historische boerenerfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De schuren staan bij een boerenerf om het erf heen, naast de woning. Ook wordt gebruik gemaakt van één inrit. Bij het ontwerp aan de Ollandseweg kunnen aan bouwen of andere bijgebouwen in het hoofdvolume van de woning worden onderbracht. Dit om te voorkomen dat er veel verschillende bouwwerken en bijgebouwen, verspreid op verschillende plekken op het erf, worden geplaatst. Hierdoor wordt voorkomen dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van het boerenerf wordt aangetast. De woningen zullen qua karakter ook passend zijn in de omgeving met één laag en een zadeldak. De nieuwe woningen zullen van eenzelfde architectuur zijn, zodat duidelijk wordt dat de gebouwen één ensemble vormen en refereren naar een boerenerf. De grootte van de aangegeven kavels sluit aan bij de omgeving en het landschap. De korrelgrootte (parcelering) en verschijningsvorm van de percelen zijn vergelijkbaar met de omgeving. De bestaande woning en de huidige aanleunwoning zijn vrijstaande woningen met een eigen kavel. De huidige aanleunwoning zal ook via het nieuwe boerenerf ontsloten worden. Ten slotte wordt er vanaf de Ollandseweg twee zichtlijnen naar het achterliggende landschap gecreëerd door stroken van grasland en agrarische grond vrij te houden van bebouwing of beplanting.



Afbeelding 5: Kwaliteitskader typologie voorbeeld

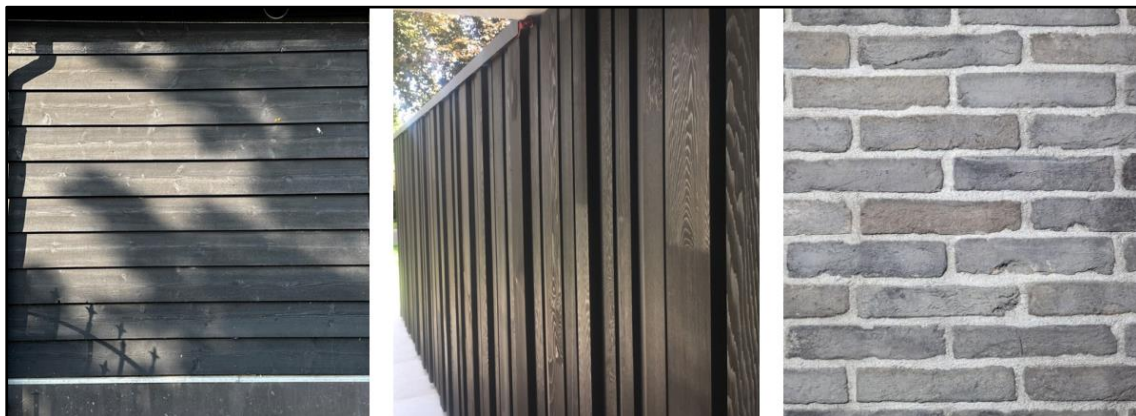
Beeldkwaliteit

Onderstaand worden kaders gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavels van deze locatie. Het betreft een drietal nieuwe woningen en twee bestaande. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief.

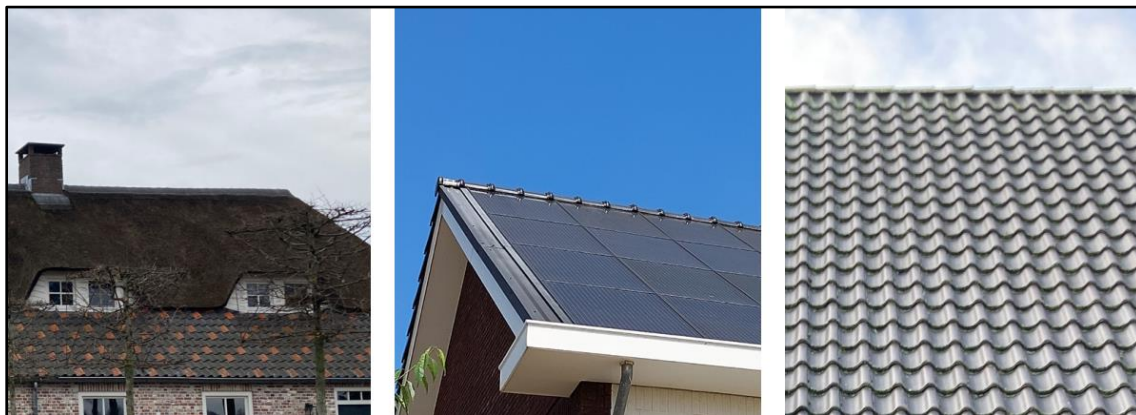
Typologie

De nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen zullen in de vorm van schuurwoningen met 1 laag en kap gebouwd worden. Hierbij is een lage goothoogte wenselijk en aandacht voor entree (bijvoorbeeld inspiratie in de vorm van een staldeurvorm). Er zal worden aangehaakt op de oorspronkelijke agrarische bebouwing uit de omgeving.

Het bouwvolume van de twee onder 1 kap is 3.000 m³, waarvoor 1.500 m³ voor de twee woongedeeltes en bijgebouwen van minimaal 600 m³. Voor de vrijstaande schuurwoning geldt een bouwvolume van 1.400 m³ waarbij het bijgebouw minimaal een inhoud van 500 m³ dient te hebben.



Afbeelding 6: Kwaliteitskader gevels voorbeeld



Afbeelding 7: Kwaliteitskader daken voorbeeld

Materialisatie

De gevels dienen van natuurlijk materiaal zoals donker hout of (bruin-) grijze bakstenen te zijn opgebouwd. Indien er met bakstenen wordt gebouwd, dan is het wenselijk om dit te realiseren in combinatie met houten elementen. De bovengenoemde materialen zullen in een donkere kleurstelling worden toegepast (zie afbeeldingen hiernaast). Het kleurgebruik past op deze manier binnen de bestaande bebouwing van de omgeving. De daken dienen te bestaan uit een rieten dak, houten dak of uit antraciet ongeglazuurde dakpannen. Indien er gebruikt wordt gemaakt van zonnepanelen op het dak, dienen deze ingebed te zijn in het dakvlak. De dakhelling mag niet minder dan 12 graden en meer dan 60 graden bedragen. Op de afbeeldingen links hiervan zijn voorbeelden van de beeldkwaliteit van de daken weergegeven.



Afbeelding 8: Sfeerbeeld openbare ruimte

Openbare ruimte

De openbare ruimte dient afgestemd te zijn op de structuur van de omgeving. Hierbij dient het zicht op het achterliggende landschap behouden te worden, dit kan bijvoorbeeld door openheid te houden onder boomkruinen. Aan de voorzijde van de woningen is er enkel een erfafscheiding van 1 m hoog toegestaan. Er is groene erfafscheidingen gewenst, maar geen schuttingen. Er mag wel een hekwerk geplaatst worden waar bijvoorbeeld groen tegenaan groeit. Aan de achterzijde van de woningen mag een hoger hekwerk geplaatst worden, mits deze wel groen is aangekleed. De achterste perceelsgrens is wenselijk om zoveel mogelijk open te laten om ze de openheid naar het landschap te benadrukken.

De bestrating zal bestaan uit een combinatie van klassieke verharding en halfverharding. De oprijlaan bestaat uit gebakken klinkers, verharding met een groenstrook in het midden of halfverharding. Het 'boerenerf' heeft tevens ook de vrijheid om een keuze te maken uit gebakken klinkers of halfverharding. Dit om het esthetisch beeld van een boerenerf uit te stralen. De parkeerplekken bij de woningen bestaan uit halfverharding in de vorm van grasbeton blokken of grind. Het wandelpad zal ook bestaan uit halfverharding, bij voorkeur grind.