

A woman with long dark hair, wearing a white short-sleeved shirt, is leaning over a balcony railing. She is looking out towards a bright sunset or sunrise over a cityscape. The background is a warm, golden glow from the sun, with some blurred city buildings visible in the distance. The overall mood is peaceful and contemplative.

okko

project

Beeldkwaliteitsplan
Eerschotsestraat Zuid

Titel rapport:	Beeldkwaliteitsplan Eerschotsestraat Zuid
Datum:	21-10-2021
Versie:	Definitief
Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad



INHOUD

1. Algemeen.....	4
Achtergrondinformatie.....	4
Juridische uitvoerbaarheid	4
2. Huidige situatie	5
3. Stedenbouwkundig plan	9
Programmering plangebied.....	10
Plangebied in relatie tot haar omgeving	10
Ontsluiting en parkeren.....	11
Straatbeeld en groenstructuur	12
Landschappelijke inpassing Eerschotsestraat Zuid	12
Zone Dommel.....	14
Groene buffer	15
4. Beeldkwaliteit en architectuur bebouwing	18
Sfeer en identiteit	18
Deelgebied A – Woningen Eerschotsestraat	20
Deelgebied B – Tweekappers en rij- en hoekwoningen	22
Deelgebied C - Woongebouw.....	23
Deelgebied D - Patiowoningen	24
Deelgebied E - Kantoorpand.....	26

1. ALGEMEEN

De kwaliteit van de gebouwde omgeving speelt een steeds belangrijkere rol. Die gebouwde omgeving is het geheel dat gevormd wordt door de openbare ruimte, de daaraan gelegen gronden en de daarop aanwezige bebouwing. Een beeldkwaliteitsplan is een instrument waarmee richting kan worden gegeven aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het is een op de situatie ter plaatse afgestemd toetsingskader dat, bovenop de vastgelegde ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan, richtlijnen geeft voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm.

Onder de naam Eerschotsestraat Zuid wordt een nieuwe woonwijk aan de rand van het dorp Sint-Oedenrode ontwikkeld. Onderhavig beeldkwaliteitsplan maakt daarbij onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Eerschotsestraat Zuid Sint-Oedenrode' en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van het vastgoed en de openbare ruimte binnen dit gebied. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. In onderhavig document komen stedenbouwkundige aspecten zoals massa's, kapvormen en materiaal- en kleurgebruik aan bod. Tevens wordt aandacht besteed aan de openbare ruimte, waarbij onder meer de inrichting en meubilering van het openbaar gebied aan de orde komen.

ACHTERGRONDINFORMATIE

De ontwikkeling van de Eerschotsestraat Zuid betreft één van de transformatielocaties in de zone tussen de Eerschotsestraat en de Dommel. Initiatiefnemers Okko Project en gemeente Meierijstad zijn voornemens om het vervallen terrein aan de rand van het dorp te herontwikkelen naar een woonwijk waarin groen, ruimte en woongenot centraal staan. De naam Het Aanzicht Van Sint-Oedenrode heeft het project te danken aan haar prominente ligging ten opzichte van de A50, de Oostelijke Randweg en het Dommeldal. Daar waar dit aanzicht in de huidige situatie vervallen en onsamenhangend oogt, dient het gebied in de toekomst een kwalitatief hoogwaardige entree van Sint-Oedenrode te worden waarbij zowel wonen, werken als recreatief medegebruik van de natuur de basis vormen.

Als basis voor de herontwikkeling van het plangebied is reeds enkele jaren geleden door Croonenburo5 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze is in de loop der jaren middels een zorgvuldig proces (buurtparticipatie en inspraakproces) met de gemeente, de omgeving en belangengroepen verder doorontwikkeld. In hoofdstuk 3 worden alle elementen uit dit stedenbouwkundig plan kort toegelicht, waarna de beeldkwaliteit aan bod komt.

JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Een beeldkwaliteitsplan omvat diverse criteria die betrekking hebben op de beeldkwaliteit van een gebied. Daarbij is onderscheid te maken tussen het stedenbouwkundig en architectonisch beeld en de openbare ruimte. Onderhavig document zal als Welstandsnota voor het gebied worden vastgesteld, waarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing geborgd is. Bij wet is geregeld dat de welstandcommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitplan). Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota uit te laten maken kan hier wel aan worden getoetst, zijnde uitsluitend de architectonische eisen. Er kan enkel goed gemotiveerd van een Welstandsnota worden afgeweken.

De aspecten die niet onder de welstandstoets vallen, zoals goot- en bouwhoogten en bebouwingspercentages, worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen en borgt derhalve tezamen met de Welstandsnota dat de gewenste beeldkwaliteit nageleefd wordt.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Sint-Oedenrode, ten oosten van de kern en behelst de gronden zoals aangeduid met een rode omlijning op figuur 1. Het zicht vanuit de A50 en de Oostelijke Randweg op het plangebied wordt in de huidige situatie gedomineerd door de achterzijden van alle bebouwing die is gesitueerd aan de Eerschotsestraat, losstaande beplantingselementen zonder enige samenhang en oude (gedeeltelijk vervallen) loodsen en bijgebouwen. Dit tezamen vormt een rommelig en onsaamhangend beeld. Het lint aan de Eerschotsestraat oogt beter, al zijn hier functies gevestigd die niet wenselijk zijn in een dergelijke woonomgeving. De Knoptoren, die circa 150 meter van het plangebied gelegen is, steekt ver boven de bebouwing uit. Het plangebied in zijn geheel is te omschrijven als een gemengd gebied, met het accent op bedrijvigheid. Navolgende foto's weergeven een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied en de aanzichten daarop.



Figuur 1: Aanduiding plangebied Eerschotsestraat Zuid met een rode omlijning



Figuur 2: Kadastrale kaart plangebied en omgeving



Eerschotsestraat



Eerschotsestraat



Kerkdijk-Noord - Knoptoren



Kerkdijk-Noord - Dommel



Oostelijke Randweg - 'Arm van de Dommel'



Bebost perceel - 'Arm van de Dommel'



Oostelijke Randweg



Oostelijke Randweg



Oostelijke Randweg



Figuur 3: Foto's huidige situatie plangebied en aanzicht plangebied

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bij het bepalen van de beoogde programmering en situering daarvan binnen het plangebied is Croonenburo 5 ingeschakeld voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Dit plan is omstreeks 2012 met de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode gedeeld en door de stedenbouwkundige op hoofdlijnen akkoord bevonden. Vanwege marktomstandigheden destijds heeft het plan tot medio 2016 vertraging opgelopen. Inmiddels is de marktverwachting in positieve zin gewijzigd en is het stedenbouwkundig plan verder uit gewerkt in afstemming met de gemeente Meierijstad, Croonenburo5, de omgeving en diverse belangengroepen. Basis voor uitwerking vormde de Gebiedsvisie Eerschotsestraat – Dommel, welke in 2016 door de gemeente Sint Oedenrode is gepubliceerd. Deze gebiedsvisie bevat kwalitatieve en kwantitatieve bepalingen over de ontwikkelingspotentie van de transformatielocaties. Op basis van deze beleidsvisie worden concrete plannen – zoals die voor de Eerschotsestraat Zuid – beoordeeld en afgewogen. De gebiedsvisie biedt dus nadere ruimtelijk-stedenbouwkundige kansen, maar ook randvoorwaarden worden gesteld. Onderstaande figuur weergeeft de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet voor het plangebied. In onderstaande paragrafen worden de hoofdaspecten van het stedenbouwkundig plan kort toegelicht.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan maart 2020

PROGRAMMERING PLANGEBIED

Het plan Eerschotsestraat Zuid voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk voor het dorp Sint-Oedenrode en bestaat uit verschillende woningtypologieën bedoeld voor diverse doelgroepen. De nieuwe wijk wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt het bestaande kantoorpand, gelegen aan de Eerschotsestraat 72, geüpgraded. De beoogde ontwikkeling van de Eerschotsestraat Zuid omvat in totaal 59-63 woningen, bestaande uit navolgende woningtypen:

- vrijstaande woning;
- tweekappers/ hoekwoningen;
- patio's/ levensloopbestendige woningen;
- tussenwoningen;
- appartementen/benedenwoningen

De opzet van de wijk kent een dorps karakter met een rustig straatbeeld, ondergeschikt aan de Knoptoren. Het plangebied is in een aantal gebieden verdeeld. Elk deelgebied krijgt een eigen karakter door een ander soortige architectuur en divers materiaalgebruik, maar gezamenlijk vormt het wel een geheel.

Met het plan Eerschotsestraat Zuid wordt het historisch lint aan de Eerschotsestraat afgerond en krijgt het straatbeeld een impuls. De Knoptoren wordt daarmee nog meer een oriëntatiepunt te midden van het dorp, zonder dat de zichtbaarheid daarop in het geding komt. Daarnaast zorgt de ligging aan de Dommel voor een unieke kwaliteitsimpuls.

PLANGEBIED IN RELATIE TOT HAAR OMGEVING

Belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan vormt de ligging van de iconische Knoptoren op 150 meter afstand van het plangebied. Het Rijksmonument is beeldbepalend en kenmerkend voor Sint-Oedenrode en heeft een hoge maatschappelijke en emotionele waarde. Een van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan is dan ook dat de zichtlijnen zoals die in de huidige situatie aanwezig zijn, leidend zijn en zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Uiteraard zullen het aanzicht op de Knoptoren en de omgeving ervan veranderen, doch is getracht een zo kwalitatief hoogwaardig mogelijk plan vorm te geven. Hiermee blijft het oriëntatiepunt binnen het dorp en het zicht vanaf de autoweg A50 op de Knoptoren behouden. Beeldbepalende vlakken, lijnen en objecten zijn geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan om niet alleen in het plangebied, maar ook in de ruimere omgeving de kwaliteit en zichtbaarheid van de Knoptoren zoveel mogelijk te behouden.

Op figuur 5 is de Knoptoren met een rode ster gemarkeerd en zijn een tweetal zichtlijnen aangeduid, zowel voor de huidige als de beoogde toekomstige situatie. De zichtlijn vanaf de autoweg A50 betreft het eerste aanzicht op de Knoptoren nadat men de geluidswal voorbij is gereden. De zichtlijn in de Eerschotsestraat is genomen op het punt vanaf waar de Knoptoren vanuit deze straat het meest zichtbaar is. De figuren maken inzichtelijk dat de beoogde woonwijk Eerschotsestraat Zuid, bekeken vanaf de twee zichtlijnen, geen significante invloed (belemmering) op de bestaande zichtlijnen hebben.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Parkeren dient op eigen terrein en/of in de openbare ruimte plaats te vinden. Daartoe wordt langs de hoofdroute voorzien in parkeergelegenheid en is een apart (binnen)parkeerhof vormgegeven. Laatstgenoemde wordt via de Eerschotsestraat ontsloten en is enkel bestemd voor toekomstige bewoners van de Eerschotsestraat Zuid. Het is niet de bedoeling dat bezoekers en/of derden gebruik kunnen maken van dit parkeerterrein. Derhalve zal het parkeerhof worden afgesloten door middel van een slagboom. De plaatsing van deze slagboom is aangeduid met een pijl op figuur 7. Tevens is daarvan een referentiebeeld opgenomen. De slagboom zal in een passende, gedekte kleur worden uitgevoerd.



Figuur 7: Stedenbouwkundig plan – positionering en referentiekader parkeerhofje met slagboom

STRAATBEELD EN GROENSTRUCTUUR

Het plangebied grenst zowel aan de Eerschotsestraat, als aan de Dommel en de groene buffer die het dorp van de Oostelijke Randweg en de autoweg A50 scheidt. Bij de landschappelijke inpassing van het beoogde plan is rekening gehouden met deze diverse omgevingskenmerken. Onderstaand worden de vijf landschapselementen zoals aangeduid in figuur 8 toegelicht.



Figuur 8: Stedenbouwkundig plan met nummering landschapselementen

LANDSCAPPELIJKE INPASSING EERSCHOTSESTRAAT ZUID

De bebouwing en de infrastructuur van de Eerschotsestraat Zuid zal landschappelijk worden ingepast door middel van hagen, struiken en 'kleine' bomen. De hoofdrijbaan wordt incidenteel van het naastgelegen voetpad gescheiden middels een groen-onderbreking. Ditzelfde geschied bij de naast de

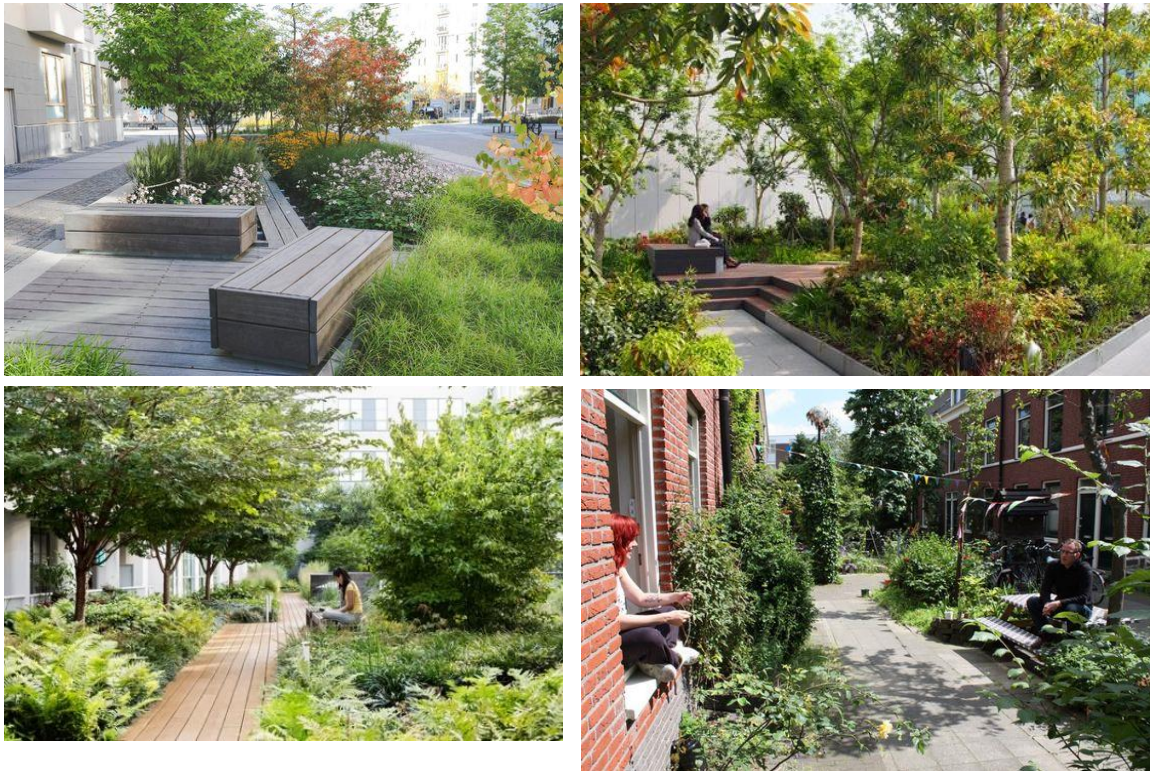
hoofdrijbaan gesitueerde openbare parkeerhavens (nummer 1). Deze parkeerhavens worden afgeschermd door een groen talud, waardoor deze voor een groot deel aan het zicht van het verkeer op de Oostelijke Randweg worden onttrokken. De parkeerplaatsen ter hoogte van het bestaande kantoor (nummer 2) worden rondom voorzien van haagbeplanting, om het zicht op de auto's te beperken. Het geheel dient als een groen gebied beleefd te worden. Navolgende figuren geven een beeld van de wijkinrichting. Het groene plein, gelegen tussen de patiowoningen (nummer 3), wordt ingericht als een groen verblijfsgebied met elementen zoals een bomengroep, beplanting en zitgelegenheid. Een concreet ontwerp hiervoor moet nog opgesteld worden. Deze onderbreking tussen de patiowoningen biedt een doorzicht naar, en een verbinding met de Dommel.



Figuur 9: Referentiekader straatbeeld en groenzone tussen Eerschotsestraat Zuid en Oostelijke Randweg (nummer 1)
(beelden rechtsboven en linksonder: Heikant, Sint-Oedenrode)



Figuur 10: Referentiekader parkeerterrein kantoorpand: inpassing parkeergelegenheid met haagbeplanting (nummer 2)



Figuur 11: Impressie beoogd groenpleintje tussen patio-woningen (nummer 3)

ZONE DOMMEL

Het plangebied grenst aan een arm van de Dommel (nummer 4). Dit kwalitatief hoogwaardige en unieke landschapselement is op verschillende wijzen in het stedenbouwkundig plan geïntegreerd. Naast de situering van woningen aan het water en de doorkijk vanuit de Eerschotsestraat en de wijk richting het water, wordt de Dommeloever tevens voor publiek toegankelijk gemaakt. Beoogd wordt een wandelpad op het talud van de oever aan te leggen. Het plangebied én de Eerschotsestraat worden daarmee via een wandelroute langs de Dommel verbonden met het fietspad naast de Oostelijke Randweg. Deze route biedt daarbij eveneens de mogelijkheid om, via het fietspad en het bruggetje bij de Kerkdijk-Noord, een wandeling naar de Knoptoren te maken.

Deze zone aan de zuidzijde van het plangebied, aangeduid met nummer 4 op figuur 8, heeft een natuurlijk karakter. De waterberging van het plan wordt hier gesitueerd en de zone wordt landschappelijk ingepast. Het groen krijgt een informele en natuurlijke inrichting passend bij het water, waarbij, afgezien van lantaarnpalen, verder geen inrichtingselementen worden toegepast. De Dommel, en het wandelpad, zijn een stuk lager gelegen ten opzichte van de bebouwing. Het openbare wandelpad ligt als een verharding of vlonder in het talud van de oever. Het wandelpad ligt daarmee een stuk lager, maar zal bereikbaar blijven en verbonden worden met het plangebied via brede trappen.

De oevers krijgen een natuurvriendelijke inrichting met taluds en zones die bij waterpieken onderlopen. De vegetatie wordt geënt op de in de omgeving voorkomende landschapstypen. Onderstaande figuur weergeeft een referentiekader van het beoogde wandelpad.

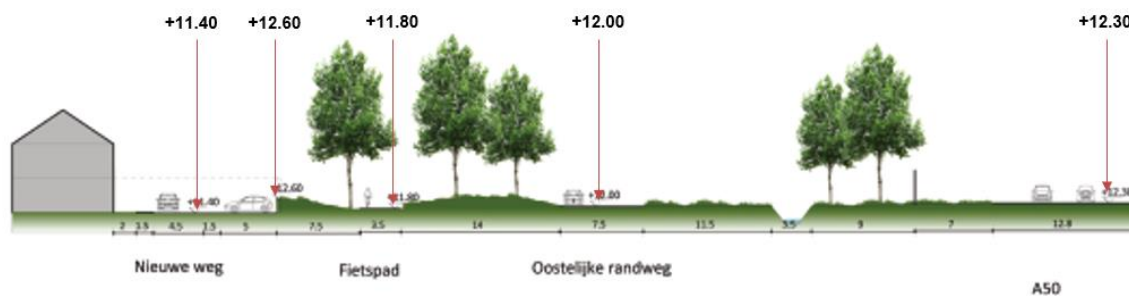


Figuur 12: Referentiekader beoogd wandelpad langs Dommel (nummer 4)

GROENE BUFFER

Op onderstaande figuur 13 is een doorsnede van een gedeelte van het plangebied en de wijze waarop de overgang naar het fietspad, de Oostelijke Randweg en de autoweg A50 is weergegeven (zie figuur 8, nummer 5). Het plangebied ligt ca. een meter lager ten opzichte van de A50 en de Oostelijke Randweg. De woningen zullen daarmee vanaf de A50 én de Oostelijke Randweg lager lijken. De ruimte tussen het plangebied en het bestaande fietspad wordt opgehoogd middels een talud en ingericht met beplanting en een haag. Daarmee wordt het parkeren aan het zicht onttrokken, evenals een deel van het zicht op de woningen. De impressies zoals opgenomen in figuur 14 en 15 geven een goed beeld van het landschappelijke karakter.





Figuur 13: Doorsnede plangebied – fietspad – Oostelijke Randweg – autoweg A50



Figuur 14: Vogelperspectief van plangebied – fietspad – Oostelijke Randweg A50

En, hoewel het niet aan het plangebied toebehoort, geeft de groene buffer tussen het fietspad, de Oostelijke Randweg en de autoweg A50 een ruimtelijk en groen aanzicht op de wijk. Indien gewenst zal dit nog verder vergroend worden. E.e.a. zonder dat het aanzicht op de Knoptoren onttrokken wordt. Onderstaande beelden geven een idee van de omgeving en hoe de groene zone zou kunnen worden ingepast.



Figuur 15: Groene buffer tussen plangebied en wegen



Figuur 16: Aanzicht van plangebied op kruising van Oostelijke Randweg en de Eerschotsestraat

4. BEELDKWALITEIT EN ARCHITECTUUR BEBOUWING

In voorgaand hoofdstuk zijn het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten waarop deze gebaseerd is kort toegelicht. Het stedenbouwkundig plan beperkt zich voor wat betreft de vormgeving van de bebouwing enkel tot de hoofdmassa en de situering daarvan binnen het plangebied en haar omgeving. De daarmee verband houdende bepalingen, zoals bouwvlakken en goot- en bouwhoogten, zijn opgenomen in de bestemmingsplanregels. Het stedenbouwkundig plan is volgens hetzelfde principe vormgegeven als de reeds aanwezige bebouwing aan de Eerschotsestraat, welke hoofdzakelijk uit bebouwing met twee bouwlagen en een kap bestaat. In onderhavig beeldkwaliteitsplan wordt het ontwerpkader van de bebouwing nader gespecificeerd.

SFEER EN IDENTITEIT

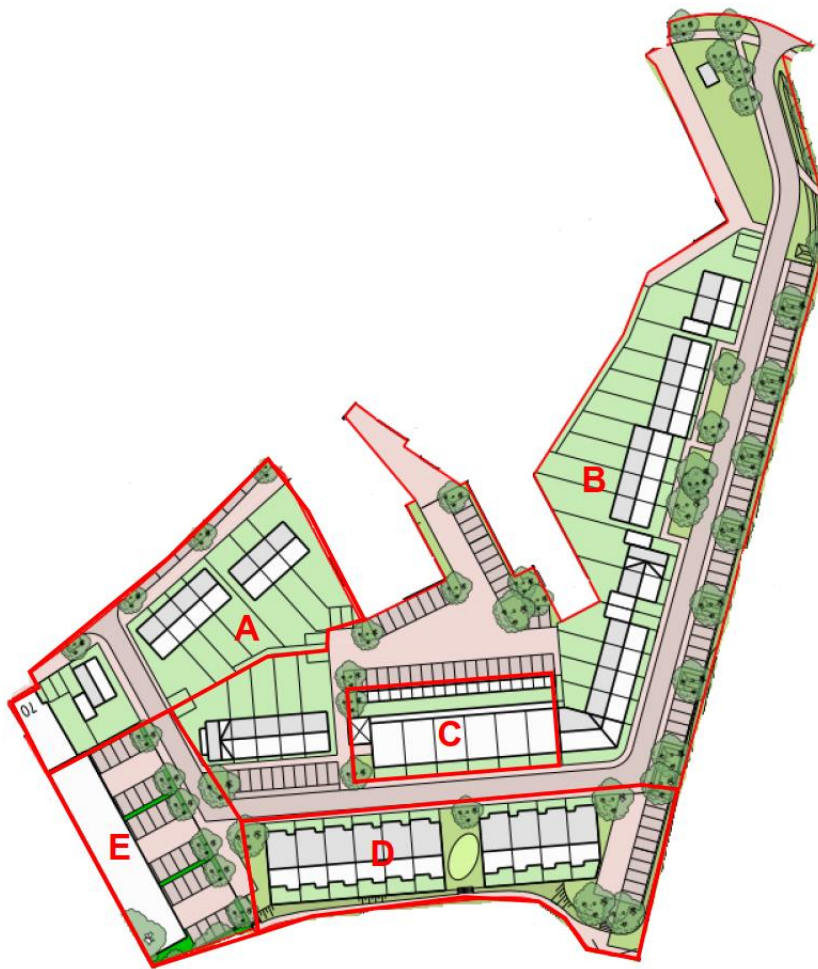
De nieuwe woonwijk Eerschotsestraat Zuid dient een dorps en ingetogen karakter te hebben, passend in haar omgeving. De architectuur is traditioneel en rustig, met eigentijdse elementen. Diverse woningtypologieën wisselen elkaar af en hebben een eigen, subtiele architectonische stempel. De wijk is opgedeeld in vier deelgebieden, met voor elk gebied een ander ontwerpkader. De beeldkwaliteitseisen zijn voor de hele wijk grotendeels overkoepelend, met nuances in de verschillende deelgebieden. De architectuur van de bebouwing in zijn algemeenheid dient te voldoen aan navolgende bepalingen:

- Traditionele architectuur;
 - Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, welke (uitzondering daargelaten) niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen;
 - Traditionele woningen met hellend (zadel)dak met een bepaalde verscheidenheid;
 - Patiowoningen en appartementen (gedeeltelijk) met platdak;
- Eigentijdse elementen, zoals hout, zink, keimwerk, stucwerk en prefab beton;
- Een rustig straatbeeld ondergeschikt aan de Knoptoren;
- Een dorps karakter;
- Ingetogen architectuur;
- Eenvoudig materiaal gebruik.

De kleur- en materialisatie van de bebouwing in zijn algemeenheid dient te voldoen aan navolgende bepalingen:

- Passend bij het karakter van de woonwijk;
- Rustige kleuren, bij voorkeur warme aardetinten:
 - Gevels: rood-roodbruine baksteen als eerste aangewezen materiaal;
 - Daken: keramische dakpannen (zwart, antraciet (of rood aan de Eerschotsestraat));
 - Gevelopeningen: Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd die contrasteert met de kleur van de gevel. Het toepassen van materialen zoals kunststof voor deurposten en kozijnen wordt alleen toegestaan als deze uitstraling vergelijkbaar is met dat van houten kozijnen;
 - Bijgebouwen/bergingen in het zicht: hout;
- Eigentijdse elementen, zoals hout, zink, keimwerk, stucwerk en prefab beton.

Navolgend komen de beeldkwaliteitseisen per deelgebied aan bod. Onderstaande afbeelding weergeeft de verschillende deelgebieden.



Figuur 17: Deelgebieden beeldkwaliteit Eerschotsestraat Zuid

DEELGEBIED A – WONINGEN EERSCHOTSESTRAAT

Deelgebied A bestaat uit alle woningen in het plan die zijn gepositioneerd aan de Eerschotsestraat. Om te borgen dat deze woningen een beeldkwaliteit hebben die passend is bij de Eerschotsestraat, geldt hiervoor een apart beeldkwaliteitskader. Navolgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- Bouwmassa's vormen één ensemble;
- Combinatie van traditionele architectuur met eigentijdse elementen;
- (Incidenteel) loopt (kop)gevel door in kap;
- Schoorstenen;
- Accenten bij kozijnen;
- Bij voorkeur roodbruine of bruingele baksteen;
- Rode en zwarte kap toegestaan;
- Dorps karakter door afwisselend gebruik van voortuinen.



Navolgende beelden weergeven een referentiekader, waarbij op enkele afbeeldingen bestaande woningen uit de Eerschotsestraat zijn weergegeven:





Figuur 18: Referentiekader deelgebied A

DEELGEBIED B – TWEEKAPPERS EN RIJ- EN HOEKWONINGEN

Deelgebied B bestaat uit diverse woningtypen. Het gros van de woningen betreffen rij- en hoekwoningen, een klein deel betreft twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden aan de nieuwe weg gesitueerd, afwisselend met en zonder voortuinen en verbijzonderingen in de gevel. Als beeldkwaliteitskader gelden navolgende uitgangspunten:

- Bouwmassa's vormen één ensemble;
- Combinatie van traditionele architectuur met eigentijdse elementen;
- (Incidenteel) loopt (kop)gevel door in kap;
- Schoorstenen;
- Accenten bij kozijnen;
- Bij voorkeur roodbruine baksteen;
- Dorps karakter door afwisselend gebruik van voortuinen.



Navolgende beelden weergeven een referentiekader:



Figuur 19: Referentiekader deelgebied B

DEELGEBIED C - WOONGEBOUW

Tot deelgebied C behoort het appartementengebouw met circa achttien eenheden. De benaming appartementencomplex wekt mogelijk een verkeerde associatie in deze context. Beter is de term woongebouw. De afmetingen van het woongebouw sluiten aan bij de maatvoering van de panden aan de Eerschotsestraat. Daarbij dient in de architectuur een bepaalde mate van telbaarheid te worden aangebracht zodat het gebouw een passende dorps uitstraling krijgt. Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen waarbij de derde woonlaag zich in de kap bevindt. De beeldkwaliteitseisen zijn als volgt:



- Drie bouwlagen waarbij de derde laag in de kap zit;
- Dakkapellen als kaders;
- Bakstenen gevels, bij voorkeur een roodbruine variant;
- Gekeimd of stucwerk gevelelementen;
- Dorps karakter;
- Telbaarheid van wooneenheden in de gevel;
- Combinatie van traditionele architectuur en eigentijdse elementen;
- (optie tot) kopgevel door laten lopen in kap;
- Wisselende kleurstellingen passend in de lintbebouwing, in relatie tot verticale parcellering;
- Goot- en dakelementen toepassen in de kopgevels.

Navolgende beelden weergeven een referentiekader:



Figuur 20: Referentiekader deelgebied C

DEELGEBIED D - PATIOWONINGEN

Deelgebied D omvat circa tien patiwoningen. De patiwoningen kenmerken zich doordat het woonprogramma volledig op de begane grond is gelegen. Een hoogteaccent in de vorm van een gedeeltelijke etage is toegestaan om in extra ruimten te voorzien. De patiwoningen zijn bij uitstek geschikt voor senioren. Voor deze woningen zijn de ontwerputgangspunten als volgt:

- Eigentijdse architectuur;
- Hoogteaccent in de vorm van een gedeeltelijke etage dient gesitueerd te zijn aan de straatzijde;
- Zorgvuldig ontwerp achtergevels aan de Dommel;
- Bescherming privacy;
- Volledig woonprogramma op de begane grond;
- Gedeeltelijk twee-laags volume;
- Private buitenruimte aan de Dommelzijde gericht naar landschap;
- Ontwerp tuinmuur aan de Dommel passend bij erfafscheiding Knoptoren, in de vorm van een alzijdige gevel.



Navolgende beelden weergeven een referentiekader:



Figuur 21: Referentiekader deelgebied D – patiwoningen

Aangezien de erfafscheidingen en/of achterzijden van de woningen vanaf de Oostelijke Randweg bezien het aanzicht op de wijk vormen, dienen deze zorgvuldig vormgegeven te worden. Deze afscheiding dient ontworpen en uitgevoerd te worden in de vorm van een alzijdige muur. De muur dient te passen bij de architectuur van de erfafscheidingsmuur bij de Knoptoren, maar hoeft geen kopie daarvan te zijn. Deze muur ligt hoger ten opzichte van de Dommel en grenst aan de groene wandel zone en de daarmee verband houdende privacy van de bewoners. De gevel vormt als het ware de grens tussen openbaar en privé terrein. Gevelopeningen zijn toegestaan in deze muur.



Figuur 22: Referentiekader deelgebied D – achtergevels aan de Dommel

DEELGEBIED E - KANTOORPAND

Deelgebied E bevat de upgradering van het bestaande kantoor. Op figuur 23 is weergegeven welke bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt (rood) en welke bebouwing behouden blijft. De upgradering omvat:

- Gevel kantoor wordt gereinigd/ opgeknapt;
- Voor het kantoor worden groene parkeercoffers aangelegd;
- Programma kantoor als bestaand, eenzijdige gevelopeningen, gedeeltelijk met kaders;
- Houten gevelelementen;
- Open karakter aan Dommelzijde.



Figuur 23: Te slopen bedrijfshallen, te behouden kantoor

Navolgende beelden weergeven een referentiekader voor de beoogde upgrade van het bestaande kantoor:



Figuur 20: Referentiekader deelgebied E