BEELDKWALITEITPLAN

Schootsestraat 45 Schijndel



Project:	Realisatie Schootsestraat 45, Schijndel
Opdrachtgever:	Van Grunsven Ontwikkeling
Datum:	15-05-2023

Ur 2d

CIER ARCHITECTEN

Van Grunsven Ontwikkeling

INHOUD

1 Inleiding 3
1.1 Doel beeldkwaliteitplan 3
1.2 Opbouw beeldkwaliteitplan 3
2 Plan 4
2.1 Planlocatie 4
2.2 Stedenbouwkundige opzet 7
2.3 Ruimtelijke planopzet 8
2.4 Programma 8
3 Beeldkwaliteit bebouwing 9
3.1 Gebouwtype 9
3.2 Oriëntatie 11
3.3 Massa en vorm van het hoofdgebouw 12
3.4 Daken 13
3.5 Materiaal- en kleurgebruik van de gevels 14
4 Beeldkwaliteit buitenruimte 15
4.1 Uitgangspunten 15
4.2 Materialisatie 16
4.3 Groen 17
4.4 Erfafscheidingen en bergingen 18

1 INLEIDING

De gemeente Meierijstad heeft grote behoefte aan het toevoegen van betaalbare woningen voor starters en senioren aan het actuele woningbestand. Om aan deze vraag te voldoen heeft de gemeente haar medewerking toegezegd voor de herontwikkeling van de terreinen rond de voormalige klompenfabriek aan de Schootsestraat in Schijndel. De initiatiefnemer, Van Grunsven Ontwikkeling, is voornemens deze locatie te transformeren naar een kleinschalige woonlocatie met in totaal 20 woningen, met aandacht voor de verschillende doelgroepen.

De gemeente Meierijstad beschouwt nieuwe vergunningplichtige ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied van meer dan twee woningen als welstandplichtig en vraagt dan ook om voor de betreffende ontwikkeling een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Het beeldkwaliteitplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, in de welstandskaders voor dit gebied. Het biedt hiermee handvatten voor de verdere uitwerking van de (bouw-)plannen. Uitgangspunt hierbij is het stedenbouwkundig plan waar eerder door de gemeente Meierijstad principieel akkoord op is gegeven.

1.1 Doel beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architect, ontwikkelaar en inrichter van de openbare ruimte. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de toetsingscriteria voor welstand en de beoordeling van omgevingsvergunningen opgenomen. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt ervoor dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.2 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving en referentiebeelden, welke tezamen de feitelijke criteria vormen waaraan de welstandscommissie zal toetsen. De beelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen. Om de juiste richting te geven aan het gewenste beeld zijn korte beschrijvingen aan de referentiebeelden toegevoegd.

2 PLAN

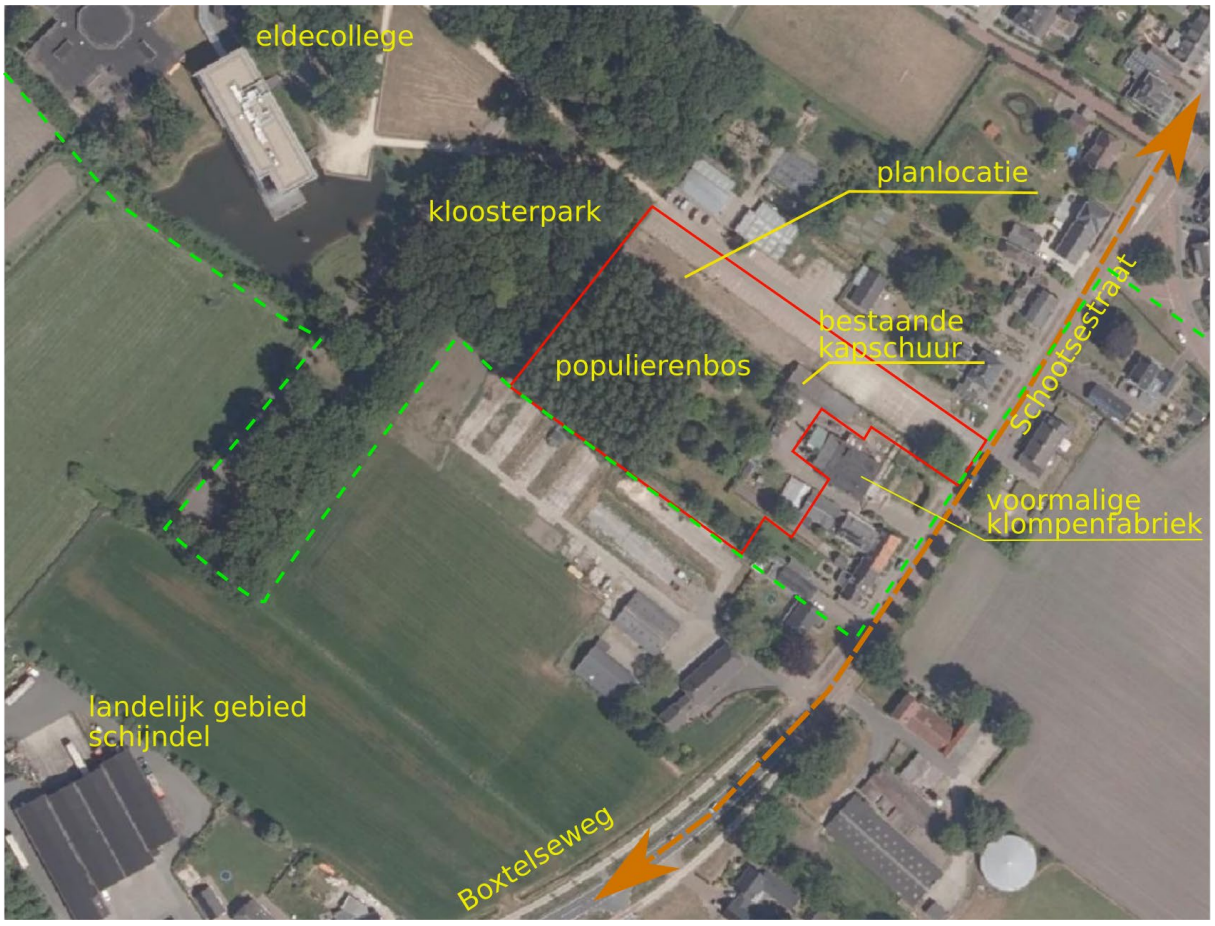
2.1 Planlocatie

Het plangebied ligt aan de Schootsestraat 45, aan de rand van Schijndel, gemeente Meierijstad. Iets verderop gaat de Schootsestraat over in de Boxtelseweg, de verbindingsweg tussen Boxtel en Schijndel.



Het projectgebied bestaat uit de karakteristieke voormalige klompenfabriek en een aantal daarachter gelegen percelen. De voormalige klompenfabriek maakt geen deel uit van het plan, maar dient wel als inspiratiebron voor de ontwikkeling.

De locatie grenst aan de zuidwest en zuidoostzijde aan het buitengebied van Schijndel, aan de achterzijde ligt het Kloosterpark en verderop het Eldecollege. Aan de noordoostzijde ligt een parkeervoorziening van het Eldecollege, direct daarna begint de lintbebouwing, voornamelijk bestaand uit vrijstaande woonbebouwing langs de Schootsestraat richting het centrum van Schijndel.



Zoals eerder beschreven bevindt de woningbouwontwikkeling Schootse Hof zich achter de voormalige klompenfabriek in Schijndel. Schijndel is historisch gezien een lintdorp, gebouwd op een hoger gelegen zandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel. De locatie ligt aan de Schootsestraat 45, die iets verderop over gaat in de Boxtelseweg. Verspreid langs deze weg liggen als lintbebouwing een aantal karakteristieke boerderijen en vrijstaande woningen. De percelen aan het lint zijn vaak diep en worden achter de boerderijen gebruikt als (boeren)erf met schuren. Om een beter beeld te krijgen van de plek zijn hieronder een aantal foto's van bestaande beeldbepalende gebouwen aan de Schootsestraat/Boxtelseweg in Schijndel toegevoegd.


Bestaande kapschuur


Verbinding naar Kloosterpark



Bestaande klompenfabriek, Schootsestraat 45



Schootsestraat 47



Boxtelseweg 5

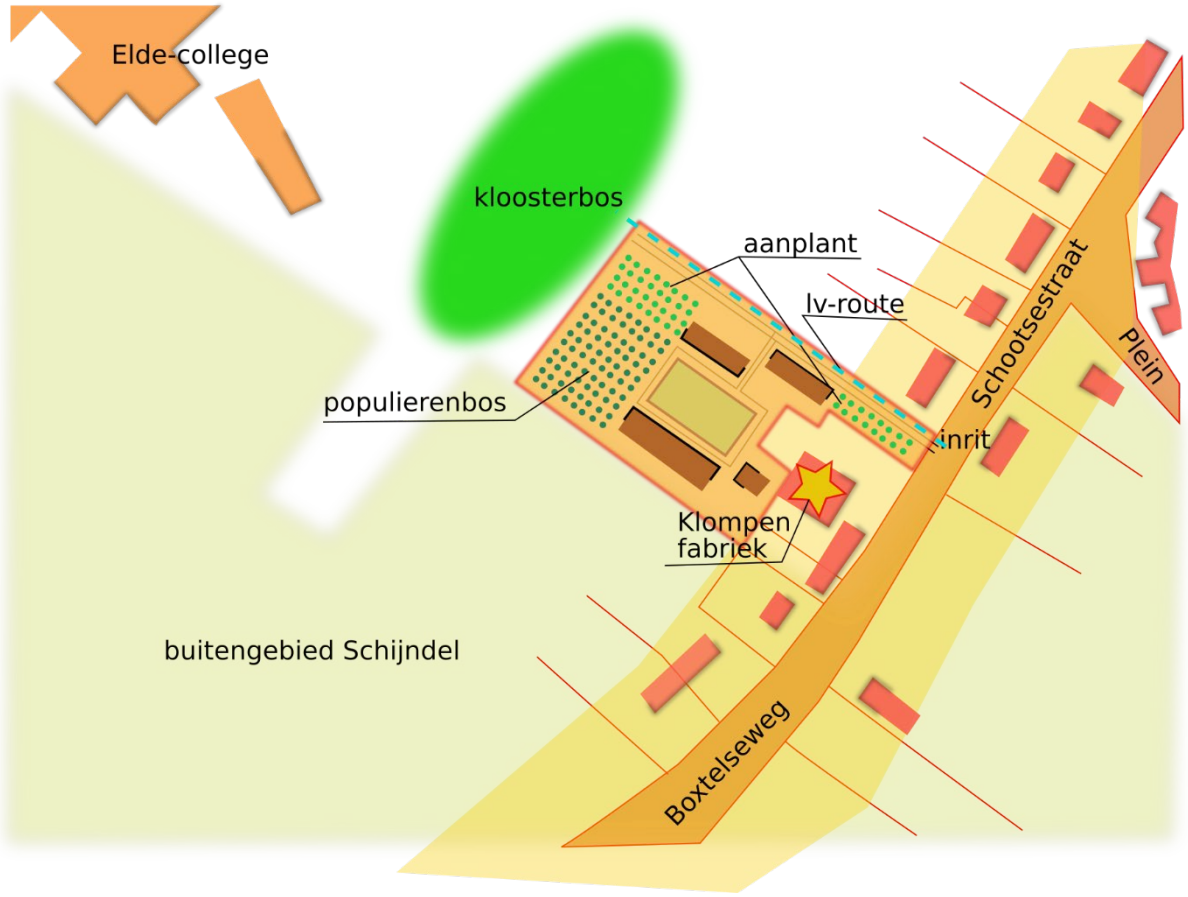


Putsteeg 99

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Voor de structuur van het plan is als uitgangspunt gekozen voor een “erf opzet” van een cluster gebouwen, bestaande uit de klompenfabriek, de bedrijfswoning en de woningen als voorraadschuren. De woningen richten zich met de voorzijde op het “middenerf” of op de ontsluitingsweg, met het populierenbos als rugdekking op de achtergrond. De bestrating en het erf hebben een ingetogen uitstraling. De gekozen gebouwtypologie voor de woningen refereert naar kap- en veldschuren op het achtererf.

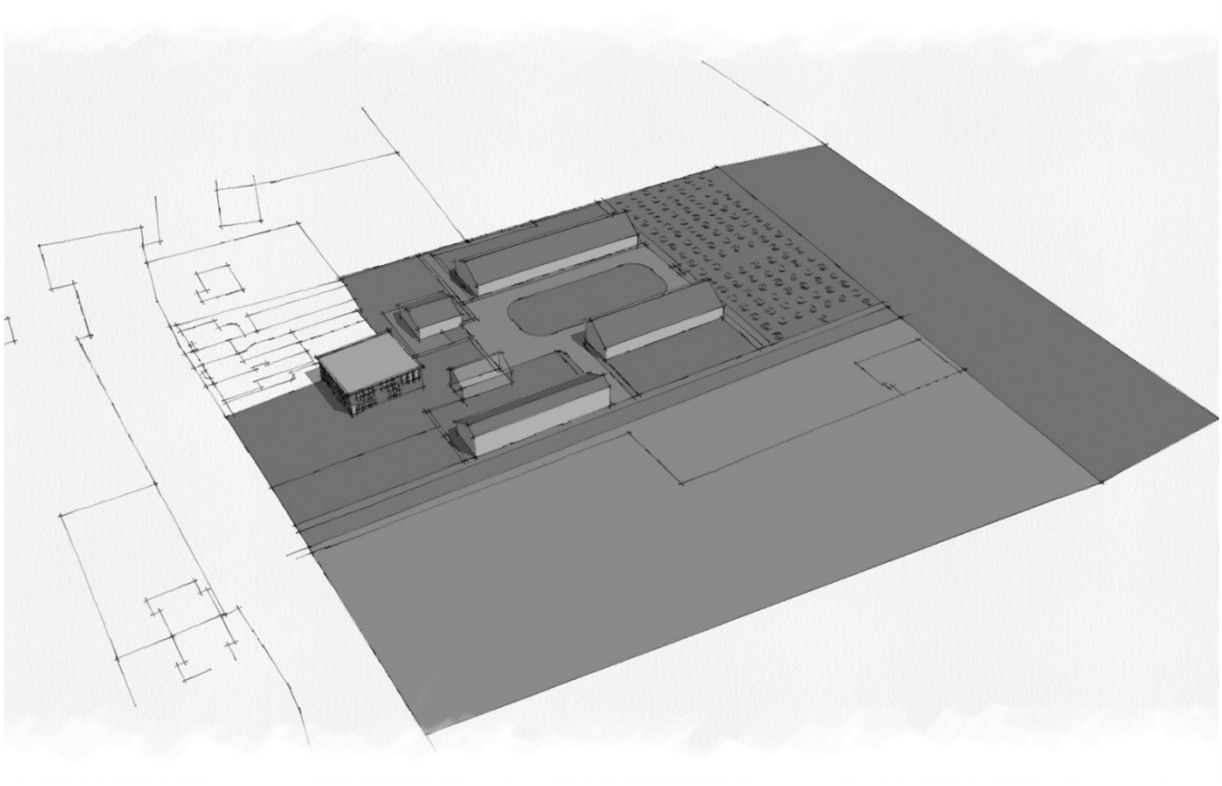
Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk buiten het “middenerf”, zodat de beschikbare ruimte optimaal gebruikt kan worden als informele groene ruimte voor ontmoeting in gezamenlijk gebruik. De woningen rond het middenterrein worden door een eenrichtingsweg ontsloten.



Het plan wordt ontsloten via de Schootsestraat. Deze ontsluiting kan worden beschouwd als een uitrit aan het lint waarmee het achtererf te bereiken is. Aansluitend aan de bestaande bomengroep aan de Schootsestraat wordt een rij bomen aangeplant. Deze vormen de introductie van de klompenfabriek en het achter de te realiseren erfbebouwing gelegen populierenbos. Op deze manier wordt stedenbouwkundig een op zichzelf staande wereld gecreëerd. Het is van belang dat deze stedenbouwkundige opvatting van de nieuwe verkaveling ook tot uitdrukking komt in de architectonische uitwerking van de woningen en de materialisatie van het openbaar gebied.

2.3 Ruimtelijke planopzet

Uitgangsprincipe is om de klassieke opzet van een klompenfabriek op zijn erf aan te houden zoals deze hier ook te zien is: de klompenfabriek met daar achter 1 vrijstaande (bedrijfs-)woning en een 3-tal veld- en kapschuren op het erf, met aangrenzend het productiebos. De veld- en kapschuur woningen zijn langgerekt en geclusterd in blokken. De 2 kapschuren haken qua karakteristiek aan bij de klompenfabriek en de veldschuur vormt de overgang naar het naastgelegen landelijk gebied



2.4 Programma

De nieuwe woonwijk bestaat in totaal uit 20 woningen, 10 rijwoningen voor één- of tweepersoons huishoudens, 4 hoekwoningen, 5 levensloopbestendige seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning. De huidige locatie wordt op dit moment gebruikt als achtererf.

3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat er een karakteristieke woonbuurt ontstaat met een eigenheid passend binnen een landelijke architectuur. Een herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde landelijke/ambachtelijk karakter. Daarnaast dient de goothoogte ondergeschikt te zijn aan de klompenfabriek. Dit betekent dat de woningen één of anderhalve bouwlaag met een kap hoog worden. Het ontwerp van de woningen moet in harmonie zijn met elkaar, zodat er een duidelijke eenheid ontstaat.

3.1 Gebouwtype

De bebouwing haakt aan bij de typologie van de schuur, een veelvoorkomend gebouwtype in de omgeving. Dit type wordt gekenmerkt door zijn eenvoud in vorm, sobere en éénduidige materialisatie in vaak donkere en warme kleuren en landelijke signatuur. Het bouwprofiel mag zowel symmetrisch als asymmetrisch zijn. Hiermee wordt in bouwmassa verwezen naar een kap- of veldschuur.

Als referentie is de veldschuur gekozen voor de zuidelijke set levensloopbestendige woningen en de kapschuur voor de twee woningrijen aan de noordzijde, waarvan een rij met de voorzijde naar het middengebied ligt, de andere rij is georiënteerd op de ontsluitingsweg.

De 'veldschuur' kenmerkt zich door:

- toepassing van een symmetrisch zadeldak;
- hoofdkleur van de gevels, aardetinten in de range van bruinrood tot donkerbruin;
- een andere gevelkleur dan de 'kapschuur';

De ‘kapschuur’ kenmerkt zich door:

- toepassing van een asymmetrisch zadeldak;
- de twee kapschuren verschillen onderling van kleurtoon;
- hoofdkleur van de gevels, aardetinten in de range van bruinrood tot donkerbruin.

De ‘vrijstaande woning’ kenmerkt zich door:

- toepassing van een zadeldak;
- hoofdkleur van de gevels, aardetinten in de range van rood tot donkerbruin.

Schuren op het erf







3.2 Oriëntatie

- De woningen oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar het erf of naar de ontsluitingsweg.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, kopgevels zijn voorzien van gevelopeningen.


Hoekwoning met dubbele oriëntatie







3.3 Massa en vorm van het hoofdgebouw.

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume met een robuuste uitstraling.
- Er is 1 nokrichting toegestaan.
- Hoofdmassa met een symmetrische of asymmetrische kap.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume.



3.4 Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen, mits de kaprichting eenduidig is.
- Binnen de maximale maten van de goot- en nokhoogte is het belangrijk het volume aan te sluiten bij een landelijke schuurwoning (een lage basis met grote kap) of kapschuurwoning.
- Het dak is uitgevoerd in antraciet of rode dakpannen (niet geglazuurd/glimmend).
- Dak openingen liggen vlak of verdiept in het dakvlak. Zonnepanelen worden alleen in het dakvlak geplaatst, in een rustig ritme, zwart van kleur. Het is ook mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen en worden aangekapt uitgevoerd. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in één lijn.



Aangekapte dakkapel



Dakvensters en zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak



Lage basis met grote kap

3.5 Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

Materiaalgebruik van de gevels is sober en ingetogen. Door toepassing van eenduidige kleuren en materialen wordt de woonwijk als een op zichzelf staand erf gezien.

Uitgangspunten voor het materiaal en kleurgebruik:

- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte/donkergrijze kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin/bruin).
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- Roedeverdelingen zijn niet toegestaan.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout.











4 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

4.1 Uitgangspunten

De stedenbouwkundige opzet van het plan, zoals eerder genoemd, is de klompenfabriek met bijbehorende bebouwing op zijn erf. De eerste associatie bij het woord erf is het boerenerf, de boerderij met stallen en het omliggende perceel. Dit erf heeft een sterk privékarakter. Dit principe is ook van toepassing op landelijke functies zoals onderhavige klompenfabriek. In de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn in de stadsvernieuwingsgebieden de woonerven ontstaan, gebieden met beperkt autoverkeer en meer aandacht voor de voetganger. Dit woonerf heeft een sterk openbaar karakter. Het voorliggend plan is te zien als een combinatie van deze twee erfvormen, het erf van de klompenfabriek met zijn bijgebouwen, uitgevoerd als woningen rond een gezamenlijke middenruimte. Dit gebied heeft, mede door zijn ligging op afstand van de Schootsestraat, een semiopenbaar karakter.

De opgave voor het ontwerp van de buitenruimte is het ondersteunen van het kleinschalige landelijke karakter. De inrichting van de openbare ruimte dient informeel, robuust en eenvoudig te zijn.

Het centrale middengebied krijgt een informeel karakter, uitnodigend en met gebruikswaarde. Een zitplek in de schaduw, met een groenvoorziening, bomen en speelmogelijkheden.









4.2 Materialisatie

De rijbaan en het trottoir van de toegangsweg vanaf de Schootsestraat liggen in een vlak, en worden met bestaande klinkers herbestraat. Het onderscheid tussen de rijweg en het trottoir wordt gerealiseerd door een verschil in legverband.

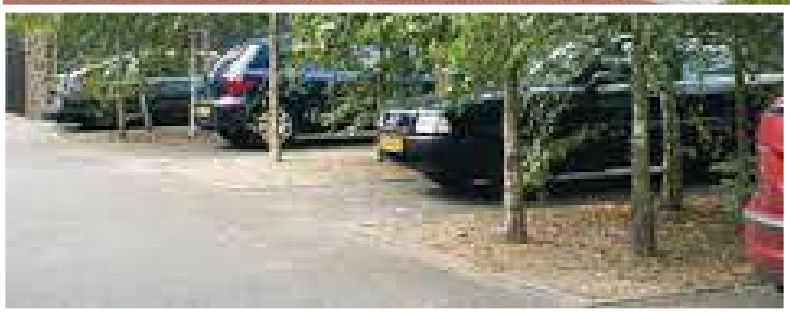
Het centrale groene erf wordt omzoomd door een erfverharding in halfverharding die ter plaatse van de woningen overgaat in een ‘Brabants stoepje’. Deze herkenbare strook definieert de overgang tussen gemeenschappelijk erf en individuele woning. De overdekte parkeerplaatsen van de veldschuurwoningen worden uitgevoerd in klinkers of tegels, de private achterpaden van de woningen bestaan uit betontegels.





De parkeerplaatsen in het middengebied en aan de ontsluitingsweg tussen de bomen worden uitgevoerd in een half verharding van grasbeton stenen. Dit biedt aan gras de mogelijkheid om te groeien en het zorgt tegelijkertijd voor een stabiel oppervlakte. Daarnaast heeft het de functie van infiltratie voor het regenwater. De grasgroei geeft een ‘groen’ karakter aan haar omgeving, welke goed past bij het gewenste landelijke karakter van het plangebied.

Het particulier karakter van de parkeerplaatsen achter de kapschuurwoningen aan de ontsluitingsweg wordt aangegeven door een pergolaconstructie, begroeid met wintergroene beplanting.


4.3 Groen

Om de erfontsluitingsweg vanaf de Schootsestraat te accentueren en als verwijzing naar de klompenfabriek en het achtergelegen populierenbos wordt een rij bomen (soort: Meidoorn/Gewone vogelkers/Spaanse aak) aangeplant aan een zijde van de inrit, aansluitend op de bestaande bomengroep aan de Schootsestraat. Het erf ligt verscholen achter de voormalige klompenfabriek en grenst aan het bestaande populierenbos. Dit bos wordt aan de oostzijde van het plan aangevuld met nieuwe aanplant. Het populierenbos vormt zo de achterste begrenzing van het plan en is ook de overgang naar het aangrenzende kloosterpark.



Het erf vindt zijn basis rondom de grote groene ruimte met daarin de mogelijkheid voor het vertraagd afvoeren van water middels een wadi met speelvoorzieningen/jeu de boules baan, fruitbomen en een paar bankjes. Een plek voor ontmoeting in gezamenlijk gebruik.







4.4 Erfafscheidingen en bergingen

Doordat met name de bebouwing de omzoming vormt van de openbare ruimte in het plangebied zijn de erfafscheidingen minder beeldbepalend. Erfafscheidingen grenzend aan openbare ruimte krijgen een groene/natuurlijke invulling middels een beukenhaag. De aan het openbaar gebied grenzende percelen van de kapschuurwoningen krijgen een hekwerk met hederabegroeiing.
De achtertuinen van de veldschuurwoningen grenzend aan de buurpercelen worden voorzien van een hout-betonschutting.






De buitenbergingen worden uitgevoerd in hout, in kleur passend bij de woningen. De bergingen aan de ontsluitingsweg worden uit het zicht geplaatst achter een gaashekwerk met hedera en worden omzoomd door de pergolaconstructie met begroeiing. De bergingen grenzend aan het erf worden geclusterd uitgevoerd en afgewerkt een hellend dak.




Ur 2d

CIER ARCHITECTEN

Van Grunsven
Ontwikkeling