

Schetsontwerp Wvg locatie Sint-Oedenrode

Juni 2022

COLOFON

Juni 2022

Het Schetsontwerp Sint-Oedenrode is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

In samenwerking met:

tlu landschapsarchitecten
Veilinghavenkade 2
3521 AK Utrecht
T 030 2332245

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 4

Sint-Oedenrode 6

- Analyse 8
- Schetsontwerp 16
- Woonvormen 22
- Watercompensatie 32
- Oppervlak uitgeefbaar 36
- Profielen 38

INLEIDING



Inleiding

Voor Sint-Oedenrode is één locatie aangewezen om het dorp uit te breiden. Op deze locaties is Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd. Beeckk Ruimtemakers heeft de opdracht gekregen om een haalbaarheidsonderzoek te doen voor deze nieuwe ontwikkelingen.
Dit wordt gedaan in een team met Buro Waalbrug, Gloudemans en Spacevalue, bijgestaand door tlu landschapsarchitecten.
Er is afstemming geweest met meerdere disciplines van de gemeente, waterschap en andere adviseurs.

LOCATIE



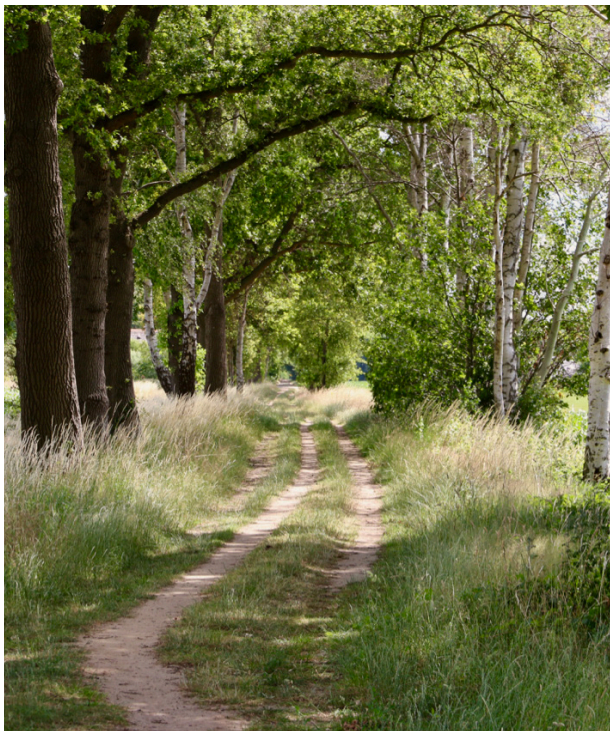

Schijndelse weg
Langesteeg
Heikampenweg
Heikampenweg
Kampenweg
Heikampenweg
Fitselsteeg
Dwarssteeg
Noordelijke Randweg
Gerbrandystraat
Marie Curiestraat
Groene-woud
Sluitappel

ANALYSE



Historisch landschap
Oorspronkelijk lag de Wvg-locatie aan de rand van de Schijndelseheide. Dit cultuurlandschap kenmerkte zich door de kleinschalige verkaveling en het coulissen landschap. Houtwallen, dreven, lanen en kleine bospercelen zorgen voor een gesloten karakter waarin akkers als kamers in het landschap liggen.

Tegenwoordig zijn deze structuren nog steeds herkenbaar, weliswaar in mindere mate. De nabijgelegen Schijndelse heide is ontgonnen tot landbouwgebied. Kenmerkend voor deze ontginning is het open karakter van het landschap, wat in contrast staat met het gesloten landschap van de Wvg-locatie. Ook zijn de vele onverharde wegen en de recreatieve routes in het buitengebied kenmerkend voor Sint-Oedenrode.

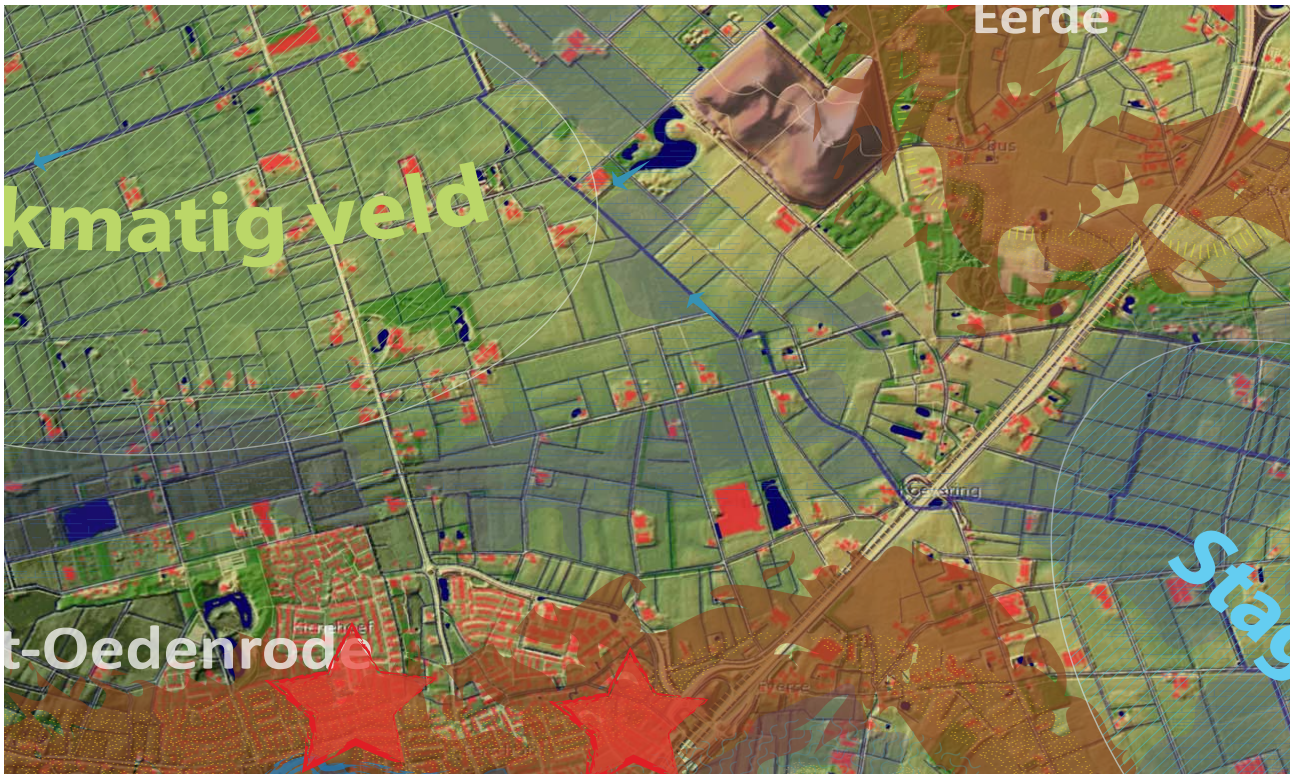


Dreef



Gesloten landschap

ANALYSE



Klimaatstructuurkaart



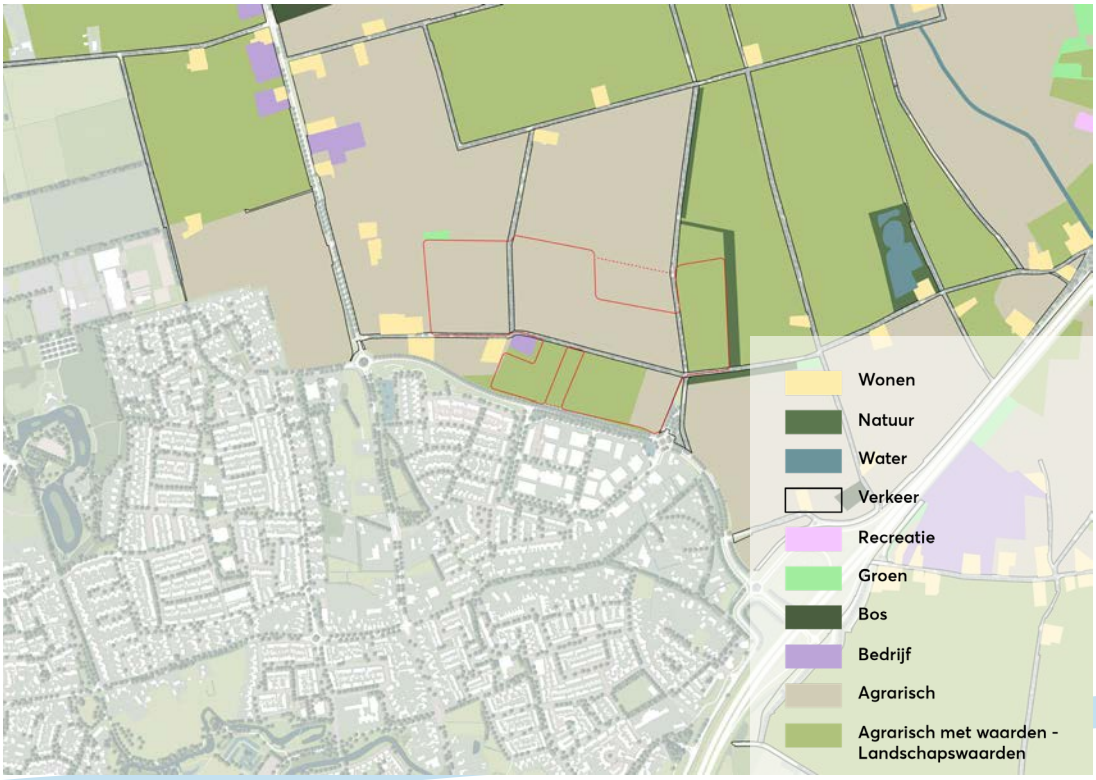
Bodemkaart

Locatie gebied
Sint-Oedenrode is ontstaan op hoger gelegen zandgrond waar de Dommel omheen lust. Het dorp is in een ellipsvorm uitgebreid in alle richtingen. De Dommel stroomt dwars door het dorp en is de belangrijkste structurerende groenblauwe ader. Bij de uitbreiding van het dorp zijn meerdere groene lobben behouden: groenstructuren die tot in het centrum van het dorp lopen en die ervoor zorgen dat het landschap altijd nabij is.

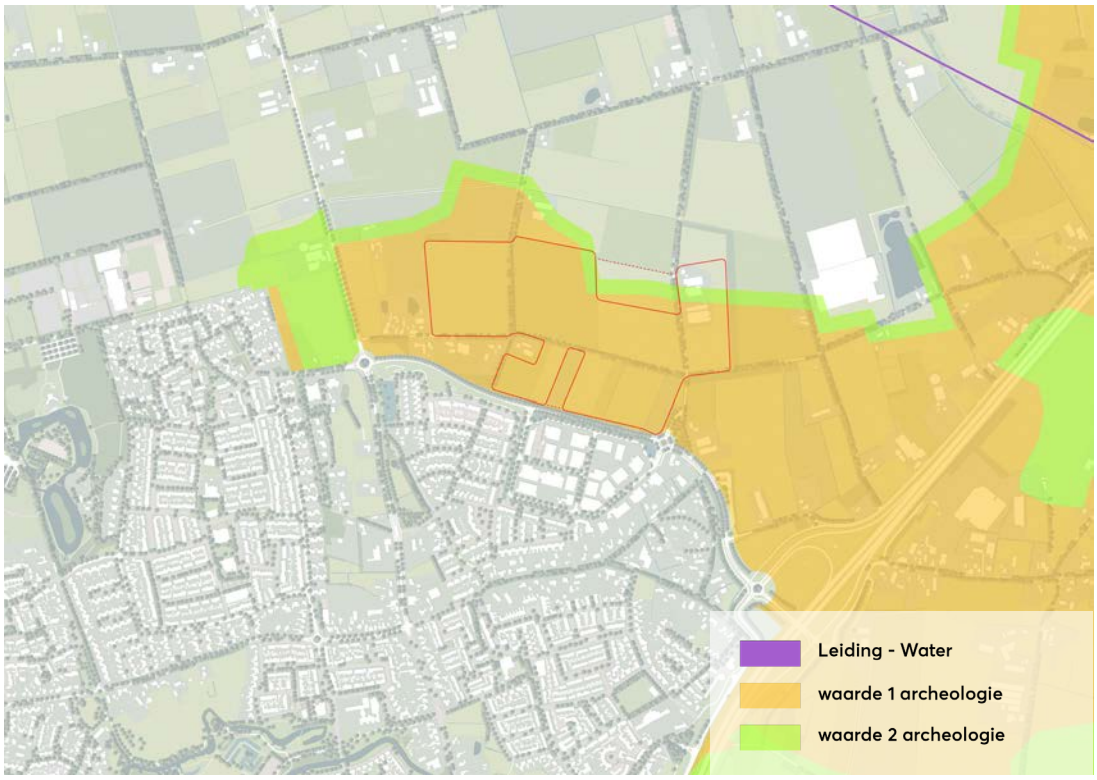
Enkelbestemming
De zone tussen de Heikampenweg en de Noordelijke randweg heeft in de huidige situatie de bestemming agrarische gronden met landschapswaarden. Het is een gebied dat in de toekomst zijn kwaliteit zoveel mogelijk dient te behouden, het is wenselijk het landschap te blijven ervaren. Daarom wordt voorgesteld deze zone vrij te houden van bebouwing en is het alleen te gebruiken voor functies ten behoeve van het wonen; zoals waterberging en groene voorzieningen.

De zone ten oosten van de Kampenweg heeft eveneens de bestemming agrarische gronden met landschapswaarden. In de uitwerking van het schetsontwerp is de nieuwe ontwikkeling zo landschappelijk mogelijk vormgegeven.

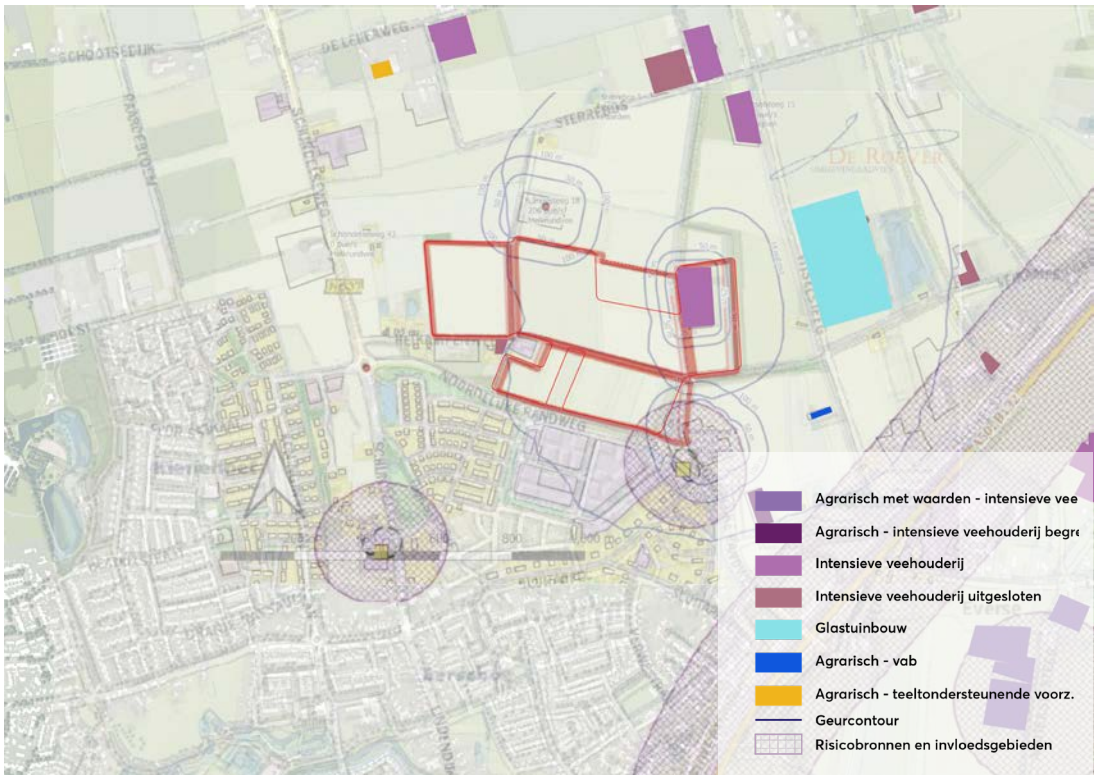
Enkelbestemming



ANALYSE



Dubbelbestemming



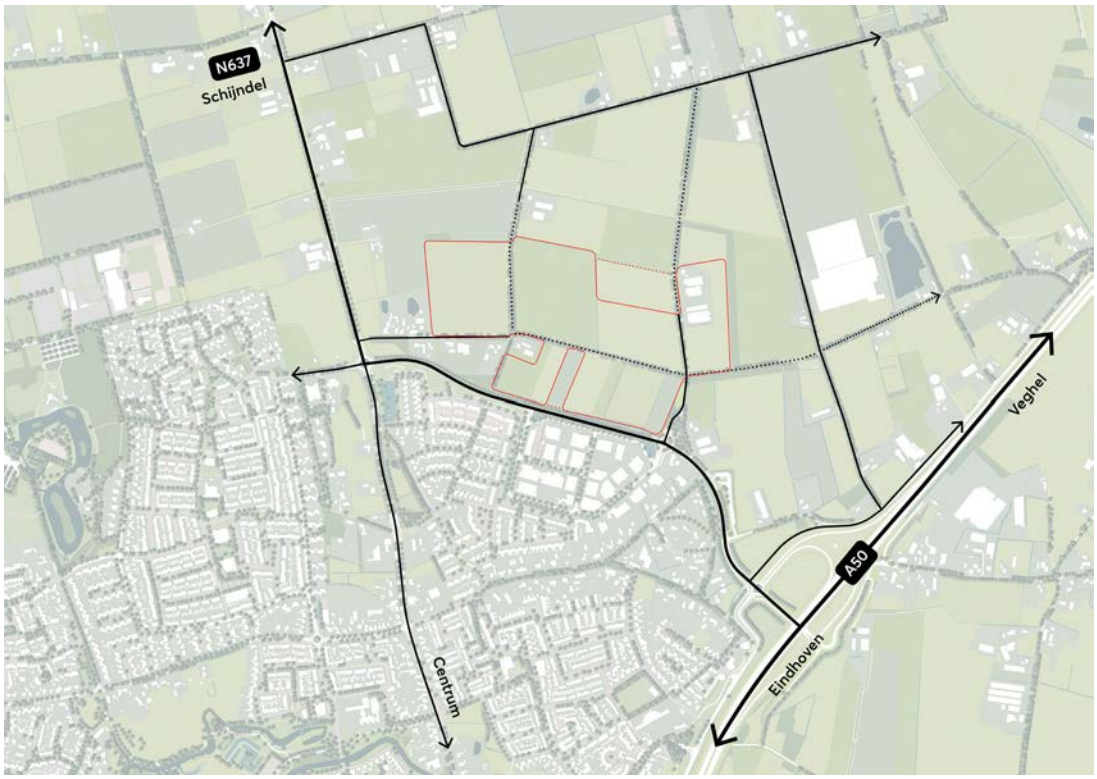
Functieaanduiding

Bodem
Sint-Oedenrode is ontstaan op hoger gelegen zandgrond. De meest zuidelijke strook van het Wvg-gebied is lemig fijn zand (Hoge zwarte enkeerdgronden).
Naar het noorden toe gaat dit over in Laarpodzalgronden en Veldpodzalgronden.

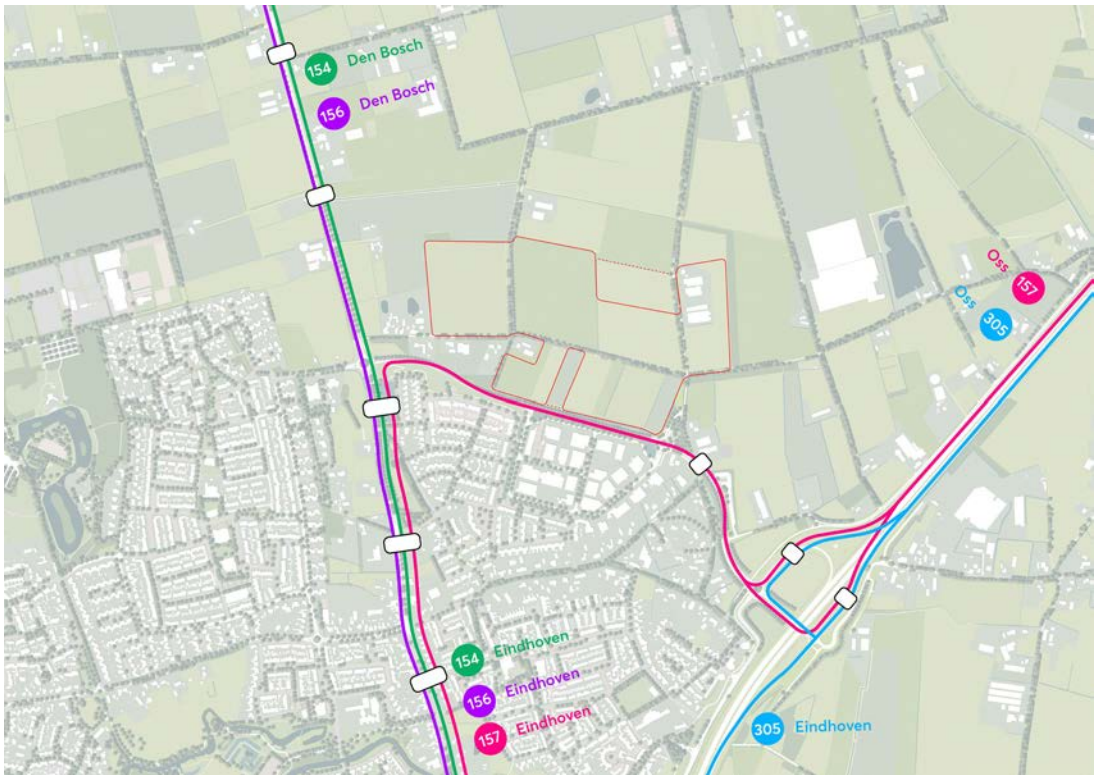
Archeologie
De verwachting op het aantreffen van archeologische complexen wordt in het zuiden, ter plaatse van de dekzandrug en - welving, hoog verwacht en in het noorden, ter plaatse van de lagere dekzandvlakte, middelhoog.
In verband met archeologische waarden in het gebied dient rekening te worden gehouden met de beleidsregels.

Varkenshouderij Kampenweg 4
Uit het milieuonderzoek komt de conclusie naar voren dat het agrarisch bedrijf aan de Kampenweg 4 een directe belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.
Zonder deze veehouderij zou sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat buiten de afstandscontouren van overige veehouderijen. Gezien in beide scenario's (scenario woningbouw en scenario bedrijventerrein) altijd het voornemen is om ook woningen te bouwen, is de conclusie dat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie moeten zijn beëindigd alvorens een ontwikkeling kan plaatsvinden.

ANALYSE



Infrastructuur Sint-Oedenrode



OV Sint-Oedenrode

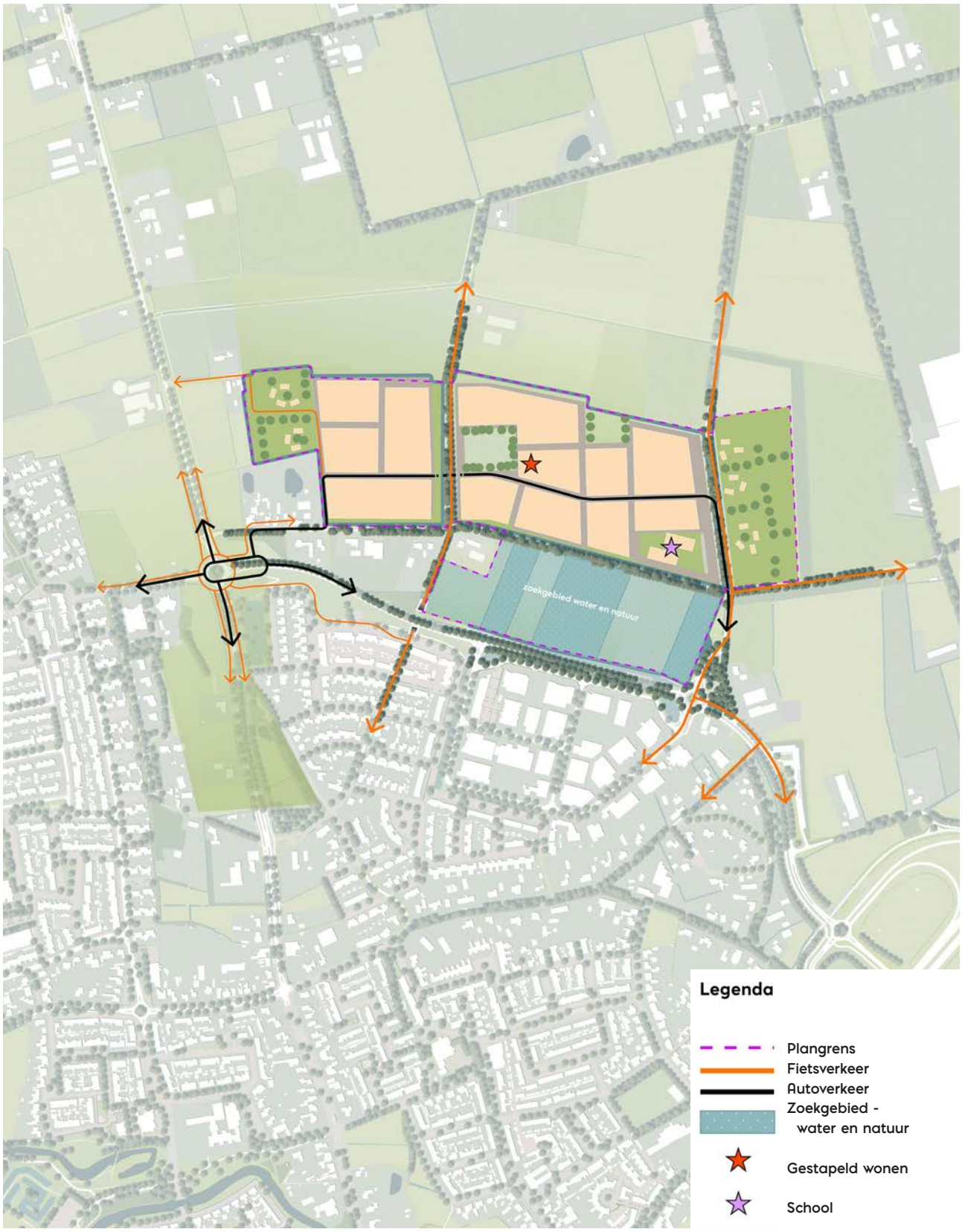
Infrastructuur
De Schijndelse weg en de Noordelijke randweg vormen ontsluitingswegen die veel gebruikt worden, bijvoorbeeld door bewoners uit Schijndel die naar de A50 rijden en verkeer tussen Schijndel en Sint-Oedenrode. De Noordelijke Randweg heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van Sint-Oedenrode.
De Noordelijke randweg is een gemeentelijke weg binnen de bebouwde kom; 70 km/u. De Schijndelse weg is een provinciale weg buiten de bebouwde kom; 80 km/u. Langs beide wegen zijn meerdere bushaltes gesitueerd. Beide wegen maken onderdeel uit van het fietsnetwerk in Meierijstad. De Schijndelseweg is een regionale fietsroute. Deze route wordt onder andere veel gebruikt door middelbare scholieren uit Sint-Oedenrode die in Schijndel naar school gaan.

Behouden bomenlanen en zandwegen
In het gebied ten noorden van Sint-Oedenrode liggen wegen en zandpaden met hoge bomen aan weerszijden. Deze bomenlanen zijn zeer belangrijke structurerende groenelementen met historische waarden. De paden, wegen en bomen dienen behouden te blijven. Ook de sloten en greppels langs deze wegen blijven behouden en kunnen worden verbreed aan de overzijde om meer waterberging te maken.

Groenstructuur Sint-Oedenrode



SINT-OEDENRODE



Schetsontwerp

Nieuw buurtschap
Deze locatie ligt excentrisch ten opzichte van het centrum van Sint-Oedenrode en bovendien aan de noordkant van de Noordelijke randweg. De weg vormt een barrière. Deze locatie is dan ook meer te beschouwen als een nieuw eigentijds buurtschap dan als een uitbreidingswijk van Sint-Oedenrode. Om een goed woonklimaat te maken wordt afstand gehouden tot de noordelijke randweg. Afstand voorkomt dat er een geluidswal moet worden opgeworpen. De zone tussen de Noordelijke Randweg en Heikampenweg is een zoekgebied voor water en natuur ten behoeve van de planontwikkeling.

Het buurtschap wordt geleed door een groene scheg langs de Langesteeg. In deze groene zone komt een langzaamverkeerverbinding tussen het nieuwe buurtschap en Sint-Oedenrode te liggen, waardoor het dorp, de voorzieningen en het centrum goed en veilig te bereiken zijn op de fiets.

Orthogonale structuur
De orthogonale structuur van het buurtschap volgt de lijnen van de bomenlanen, lijnen die min of meer haaks op elkaar staan. De structuur van het Zeeuwse Borssele is eveneens orthogonaal en dient als goede referentie voor het nieuwe buurtschap; wegen en bouwblokken die zijn gelegen rond een centraal plein. Het centrale plein wordt als een brink ontworpen en kan worden gebruikt voor evenementen, voor verblijf in het groen en voor water.

Rafelige dorpsrand
De dorpsrand wordt rafelig van structuur en vertand op meerdere plekken, waardoor er een lange dorpsrand ontstaat. Dat betekent dat er meer mensen aan de dorpsrand en dus aan het groen wonen.
Deze dorpsrand wordt soms voorzien van een openbare weg zodat alle verkeersgebruikers zich bewust zijn van het groen. In de meeste gevallen wordt er een woonpad gesitueerd langs de woningen. Een smalle toegang naar de woningen die zo weinig mogelijk ruimte in beslag neemt zodat er zo veel mogelijk groen voor de woningen wordt gesitueerd. Een optimale groenbeleving zodat de bewoners het landschap tot aan de gevel ervaren. Dit woonpad is een trottoir dat eigenlijk alleen voor voetgangers te gebruiken is om het adres van de woningen te bereiken. Het wordt mogelijk gemaakt voor hulpdiensten en verhuiswagens om over deze woonpaden de woningen te bereiken.





Borssele, Zeeland

Oost-west oriëntatie wegen
Om hittestress in de toekomst te minimaliseren is het belangrijk om openbare wegen van groen te voorzien, de nieuwe straatprofielen worden iets breder gemaakt om hiervoor ruimte te creëren. Hier worden bomen aan toegevoegd voor extra schaduw. De schaduwwerking van de bomen werkt beter wanneer de straten oost-west georiënteerd zijn. Immers als de zon laag staat in het oosten en westen zijn de schaduwen lang. Als de zon hoog staat in het zuiden zijn de schaduwen kort en is de schaduwwerking op kavels minder dominant.
Ook is de oost-west oriëntatie de dominante windrichting waardoor de wind als natuurlijke ventilator de koele lucht verspreid in het omliggende terrein.

Zicht op het groen
Er worden kortere straten en pleintjes gemaakt om de intimiteit van de straten te benadrukken, maar ook wegen met langere zichtlijnen zodat het zicht op het groen geoptimaliseerd. Op deze manier wonen alle nieuwe bewoners direct of indirect aan het groen.

Verkeersstructuur
Het nieuwe buurtschap wordt ontsloten aan twee zijden: via de Kampenweg aan de oostzijde en via de rotonde Noordelijke Randweg en Schijndelse weg aan de westzijde. Deze rotonde dient voor een nieuwe aansluiting te worden aangepast; het wordt een ovatonde, met een uitbreiding richting het oosten, ten behoeve van de nieuwe aansluiting richting de Heikampenweg.

Tussen de beide aansluitingen loopt een nieuwe weg, dwars door het buurtschap, dit wordt een 30km/u weg. Het profiel van deze weg wordt breed, om ruimte voor groen te scheppen. Het wordt een bomenlaan met twee rijen bomen aan weerszijden van de weg. De woonstraten worden voorzien van groenstroken die variëren tussen de 2 en de 4 meter breedte. Hier worden incidenteel solitaire bomen geplant. De woonpaden worden smalle trottoirs in het groen.

Dwars door het buurtschap, van noord naar zuid, loopt de Langesteeg die aansluit op de Dwarssteeg. Dit zijn bestaande zandwegen met hoge bomen die behouden blijven. In de fietsstructuur is dit een belangrijke route die het buurtschap ontsluit richting het centrum van Sint-Oedenrode aan de zuidzijde en het Sterrebos aan de noordzijde. Deze route is in de huidige situatie onderbroken door de Noordelijke randweg en het talud. In de toekomstige situatie dient hier een fietstunnel te worden gebouwd. Deze fietstunnel is meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.

Parkeren
Parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost. Streven is zo weinig mogelijk parkeren in de straten, zodat er meer ruimte is voor groen. Mogelijke maatregelen zijn bijvoorbeeld: aan de oostzijde van het plangebied aan weerszijden van de Kampenweg een parkeerstrook aanleggen
Parkeren kan eventueel ook worden gecombineerd met het parkeren bij de carpoolstrook en de fietshub.

Gestapelde bebouwing
Op meerdere plekken kunnen appartementengebouwen worden gesitueerd. De eerste plek is aan het plein, in het centrum van het buurtschap. Het markeert de centrale plek en creëert een groter volume, het refereert naar oude dorpen waar een groter volume zoals een kerk aan een brink staat.
De andere locaties voor gestapelde bouw zijn aan de rand van het dorp. Het is wenselijk dat niet alleen de dure vrijstaande woningen en twee-kappers aan de dorpsrand staan maar dat bewoners van alle categorieën woningen van het uitzicht kunnen genieten. De voorwaarde is dat deze gebouwen landschappelijk worden ingepast.

Erven langs de dorpsrand
Op meerdere locaties langs de dorpsrand worden velden gemaakt met woningen in het landschap. Het worden erven met woningen die op het groen georiënteerd zijn. De erven krijgen het uiterlijk van boeren erven en zijn geïnspireerd op Veghels Buiten. Hier staan vrijstaande woningen, twee-kappers, rijwoningen en speciale woonvormen. De woonvormen kunnen van alles zijn; knarrenhoven, patiowoningen, beneden-bovenwoningen, lofts, etc. Alles is mogelijk mits het landschappelijke karakter de boventoon voert. De woningen zijn zo op het landschap georiënteerd dat grote percelen niet nodig zijn.



Wonen op een erf, Buurtschap de Blokskens Zandhoven



Wonen op een erf, Veghels buiten

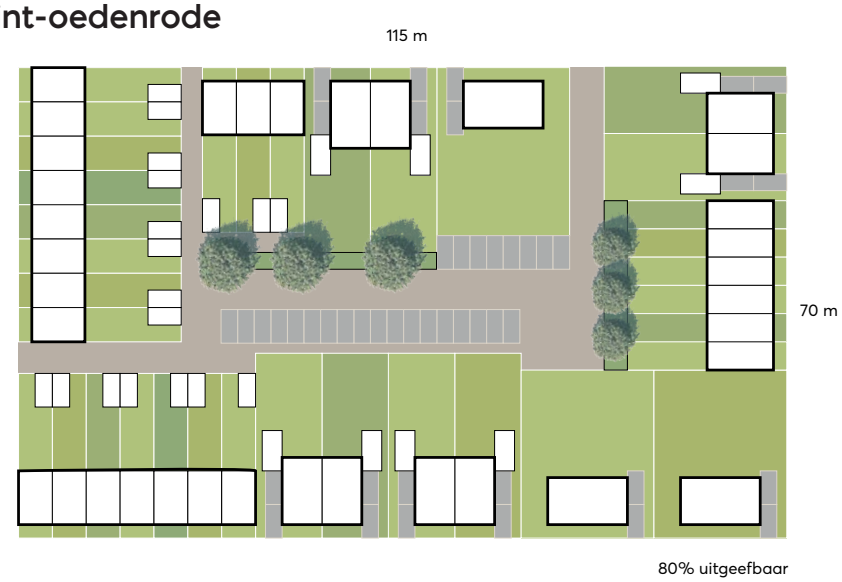
WOONVORMEN

Woonvormen
Het woningbouwprogramma is vooraf door de gemeente meegegeven. Hierin zijn de hoeveelheden woning-categorieën aangegeven per segment: sociale huur, midden huur, goedkope koop, midden koop en dure koop. Daarnaast is er een reservering aangegeven voor experimenteerruimte, met een bandbreedte van tussen de 7% en 12%.
Dit is bedoeld voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen, begeleid wonen, zorgwonen, of zelfstandig wonen in bijzondere woning typologieën. Hierbij valt te denken aan knarrenhoven, tiny houses, etc.

De traditionele woningtypes zullen vooral voorkomen in de reguliere woningblokken. Aan de hand van het programma van de gemeente is een proefverkaveling opgesteld. In dit voorbeeld zijn alle woningtypes gemixt in één bouwblok. Het parkeren is deels in het bouwblok opgelost. Als het ontwerp wordt geoptimaliseerd is ca 80% van het oppervlak in gebruik voor percelen, de overige 20% wordt gebruikt voor ontsluiting en parkeren.

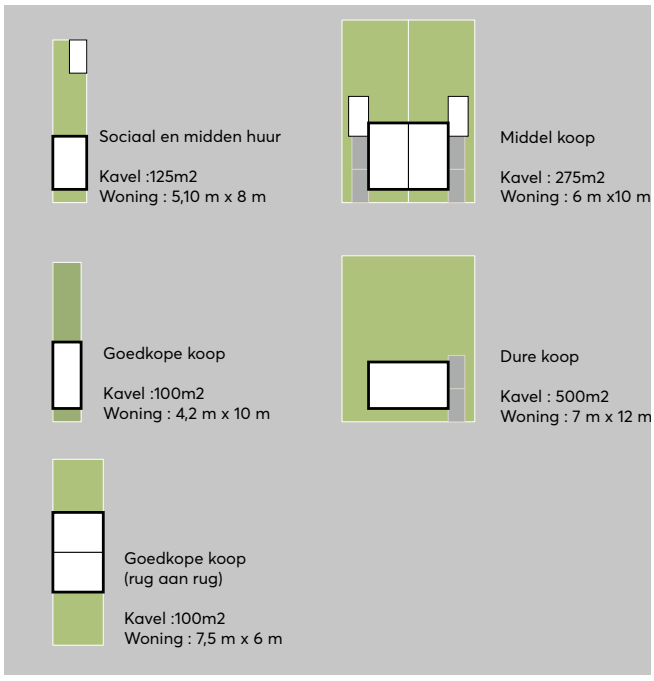
In de erven aan de randen van het dorp is ruimte voor bijzondere woonvormen in het landschap. Referenties hiervoor zijn bijvoorbeeld buurtschap Te Veld in Eindhoven, of ecowijk Eva Lanxmeer.
Gestapelde woningen kunnen hier ook worden toegepast, indien zij worden ontworpen als boerderij of hoeve achtig volume. Voorbeelden hiervoor zijn de Bernisse hoeve in Zuidland of Erve Oostermaet nabij Lettele.

Sint-oedenrode



Parkeerbalans

Eigen terrein	Behoefte	In plan	Tekort
Dure koop	7 P	6 P	1 P
Midden Koop	16 P	16 P	0 P
Openbaar			
Goedkope koop Sociale en midden huur	11 P 24 P	26 P	9 P
Totaal			10 P





Bijzondere woonvorm, Buurtschap Te Veld Eindhoven



Bijzondere woonvorm, Knarrenhof Zwolle



Bijzondere woonvorm, Helsinge Garden City



Bijzondere woonvorm, Eva-Lanxmeer



Dorps wonen, Cronenburg Loenen aan de Vecht



Dorps wonen, Cronenburg Loenen aan de Vecht



Gestapeld wonen, Bernisse hoeve Zuidland



Gestapeld wonen, Erve Oostemaet Lettele



Wonen aan een woonpad, Ringoevers Hillegom



Wonen aan een woonpad, Ringoevers Hillegom



Wonen aan het water, De Laak Vathorst



Wonen aan het water, De Laak Vathorst

Scenario met school

Er is een scenario toegevoegd met flexibele optie indien maatschappelijke ontwikkeling vraagt om het vestigen van een school.. Het eventuele nieuwe scholencluster zou in het nieuwe buurtschap kunnen komen te staan. De optimale locatie is nabij de Kampenweg zodat de verkeersafwikkeling optimaal is. De nabijheid van de groenvoorzieningen in de landschappelijke zone kan kansen bieden voor de school. Dit kan voor educatieve, recreatieve en sportieve doeleinden worden gebruikt zoals een moestuin, pluktuin, speelweide, zitweide, sportvelden, etc.
Er is gerekend met een totaal (vloer-) oppervlak voor de school en buitenruimtes van 12.000 m2.
Dit op basis van een aanname. Dit kan verlaagd worden door te stapelen.



Inpassen scholencluster, Kindcentrum Rijnvliet Utrecht



Voedselbos, Rijnvliet Utrecht

WATERCOMPENSATIE

Waterberging
Het plangebied van Sint-Oedenrode ligt vrij hoog en er is geen reservering voor waterberging gevestigd. Hier dienen de standaardregels te worden toegepast voor watercompensatie. Voor verhard oppervlak dient minimaal 60mm extra waterberging te worden gecompenseerd.

Grofweg wordt 15 ha aan verhard oppervlak (bebouwing en verharding) toegevoegd in het nieuwe plangebied. Hiervoor dient ca 9000m3 waterberging te worden toegepast wat neerkomt op ca 4,5 ha wateroppervlak. Het verbreden van de bestaande sloten lost slechts een deel van deze waterberging op.

Landschap
Het gebied dat gelegen is tussen de Noordelijke Randweg en Heikampenweg is bestemd als agrarisch met landschapswaarden en is een cultuurhistorisch waardevol gebied. De percelen die gelegen zijn in dit gebied worden omgeven door sloten, deze dienen behouden te blijven om de structuur van dit stukje landschap te waarborgen. Tevens zorgen de waterlopen voor de waterberging van het gebied en het buurtschap.

Het is van belang dat het nieuwe buurtschap vrij van de stedelijke kern van Sint-Oedenrode ligt en de structuur van het landschap herkenbaar blijft. De ontwikkeling in dit gebied is alleen ter ondersteuning van het buurtschap; met extra groen en extra waterberging.

Het nieuwe buurtschap heeft behoefte aan aanleg van nieuwe waterpartijen bedoeld voor compensatie van het toegevoegd verhard oppervlak, deels gebeurt dat door de bestaande agrarische sloten te verbreden. Er wordt van uit gegaan dat in de zone tussen de Noordelijke Randweg en de Heikampenweg ca 2 tot 3 ha water wordt gecompenseerd. Dit is mogelijk door een deel van de percelen te voorzien van water. In De Groote Wielen bij Den Bosch zijn op vergelijkbare wijze vlakken water opgenomen in het landschap. Het nieuw toe te passen groen en water kan, net als Kienehoef park en het nabijgelegen meertje, een kwaliteitsverbetering te weeg brengen.

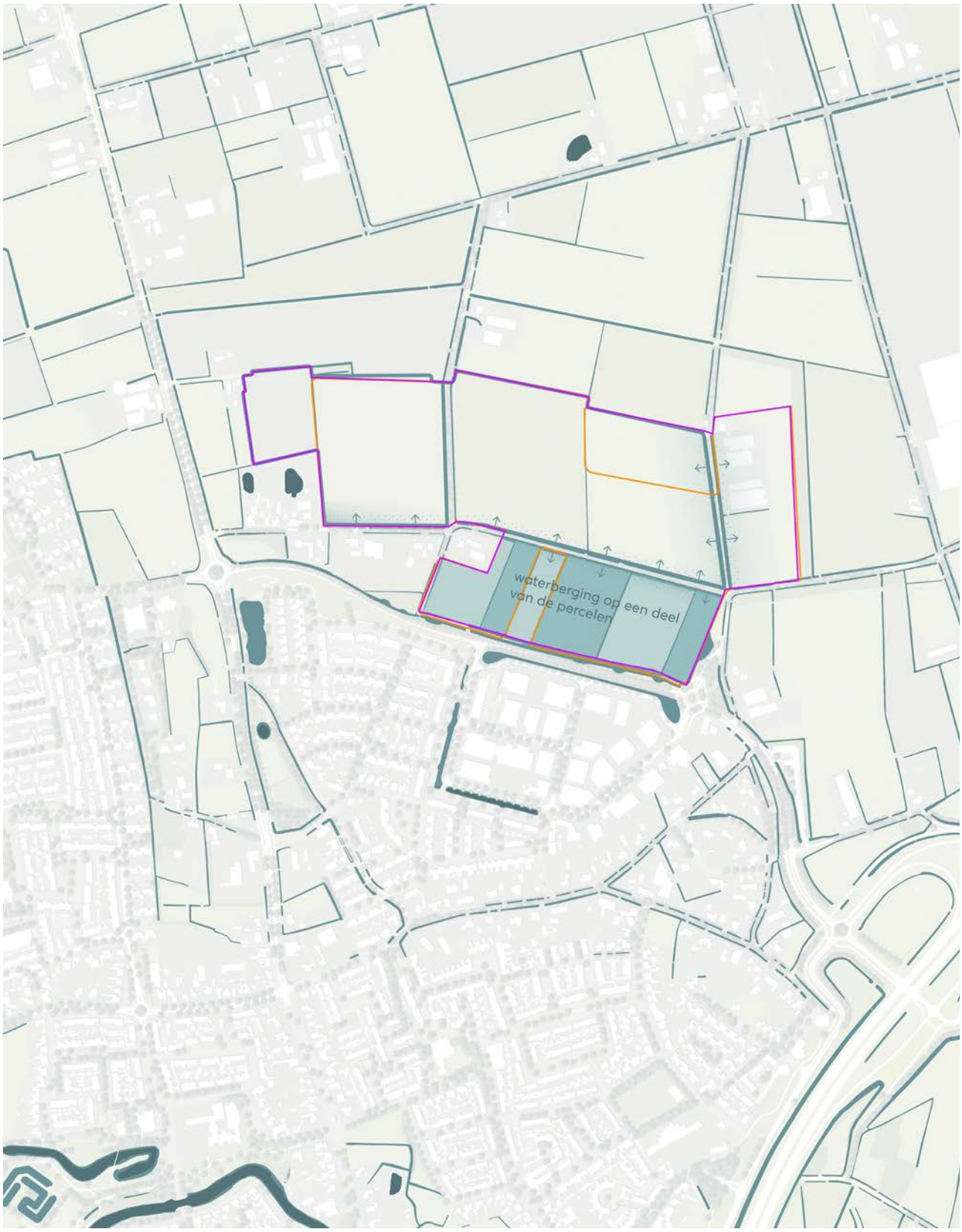
De waterberging dient zo te worden uitgevoerd dat dit de bestaande bomen niet schaadt. Nader onderzoek in relatie tot de grondwaterstanden is vereist.



Waterberging, Groote wielen Rosmalen



Waterberging, Groote wielen Rosmalen


waterberging op een deel
van de percelen

Daarbij kan er nagedacht worden om een perceel dat nabij de eventuele school is gelegen in te richten met een natuurlijke speelplek en/of een buurtmoestuin waarbij er op de beleving van de leerlingen kan worden ingespeeld en er natuureducatie in het lesprogramma kan worden opgenomen. Daarnaast kan de buurtschap ook gebruik maken van deze gezamenlijke speelplek en moestuin.

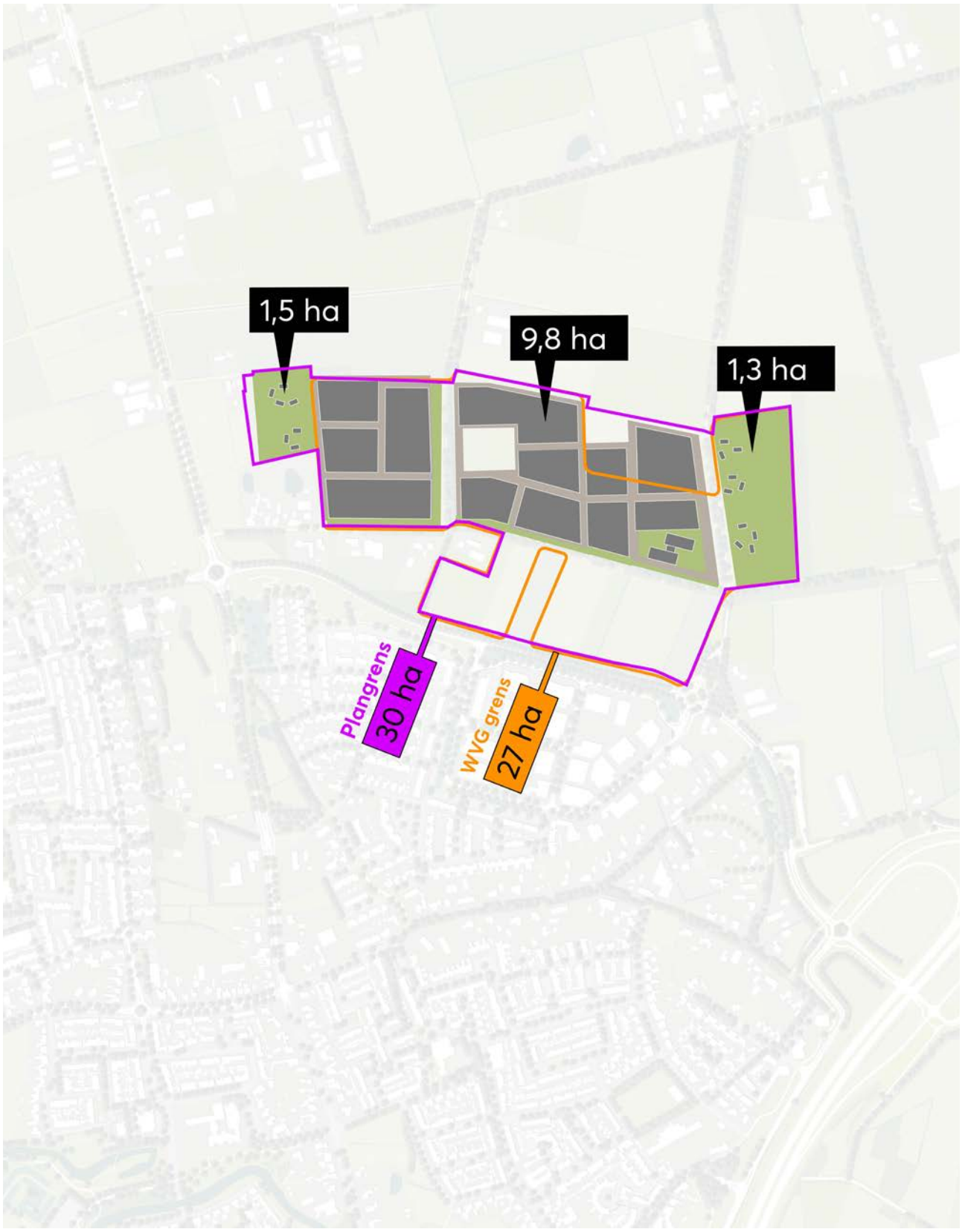


Voedselbos, Rijnvliet Utrecht



Scholencluster nabij het groen, Kindcentrum Rijnvliet Utrecht

OPPERVLAK UITGEEFBAAR



Oppervlaktes

Voor de berekening van de oppervlaktes is het scenario met erven ten oosten van de Kampenweg uitgewerkt. Als subvariant is gekeken naar de toevoeging van de school tussen de woonblokken.

Het plangebied is aangepast ten opzichte van het deel waar Wvg op is gevestigd. Aan de westzijde zijn bouwvelden toegevoegd ten behoeve van 'strooigoed in groen'. Dit is de overgang van het buurtschap naar het landschap.
De aansluiting op de rotonde en de nieuwe fietstunnel zijn in het plan betrokken.
De zone tussen de Heikampenweg en de Noordelijke Randweg wordt vrijgehouden van woningbouw ontwikkeling. Dit is wel een zoekgebied voor groen ontwikkeling en waterberging ten behoeve van het kunnen laten functioneren van de voorzieningen in het buurtschap

Het totale uitgeefbaar gebied van de bouwvelden is opgesomd, alsmede de bouwvelden met 'strooigoed in groen'. Dit betreft velden die met een lagere dichtheid worden gebouwd, wonen in het groen, vergelijkbaar met de erven van Veghels Buiten.

Van het oppervlak van de bouwvelden wordt ca 80% perceel, de overige 20% van het oppervlak wordt gebruikt voor parkeerkoffers, ontsluiting en groen.

Variant erven

perceel school	0,8 ha
bouwvelden	9,8 ha
strooigoed in groen	2,9 ha
Totaal uitgeefbaar	**13,5 ha**
80% = perceel	10,8 ha

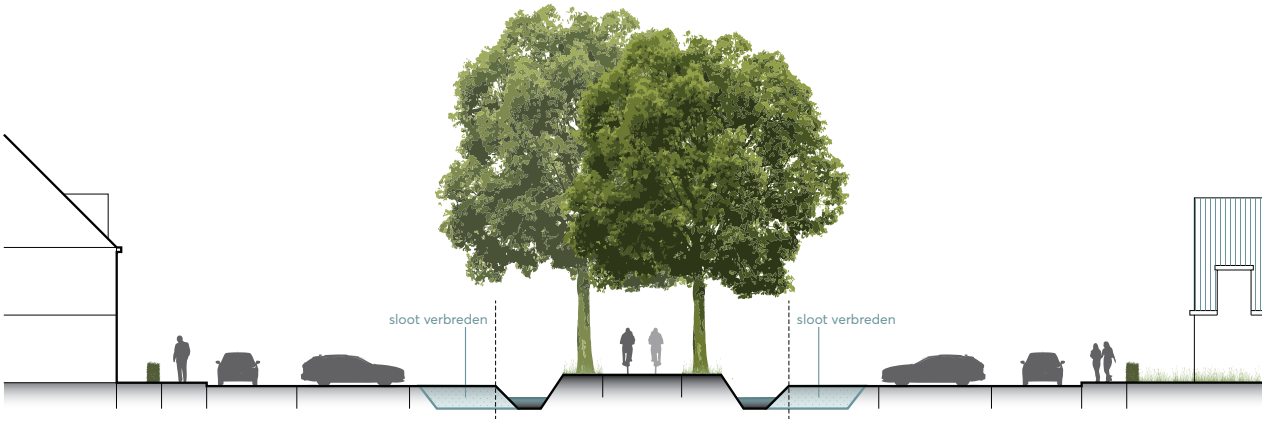
PROFIELEN



Buurtontsluitingsweg Sint-Oedenrode



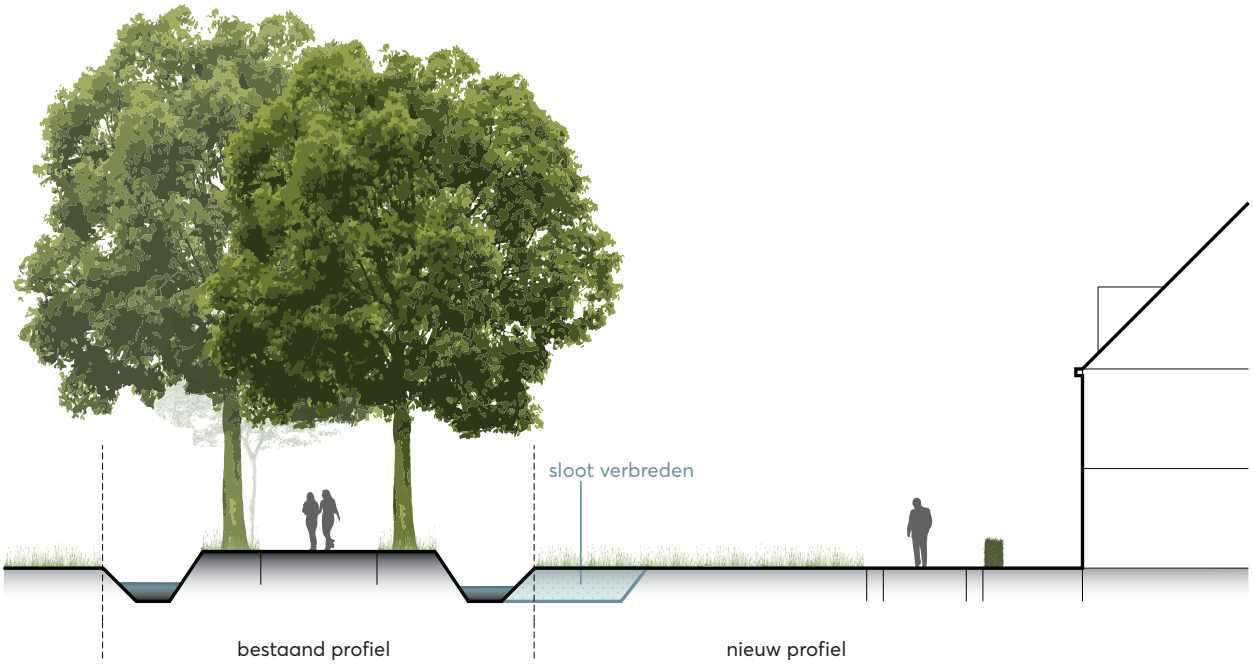
Woonstraat Sint-Oedenrode



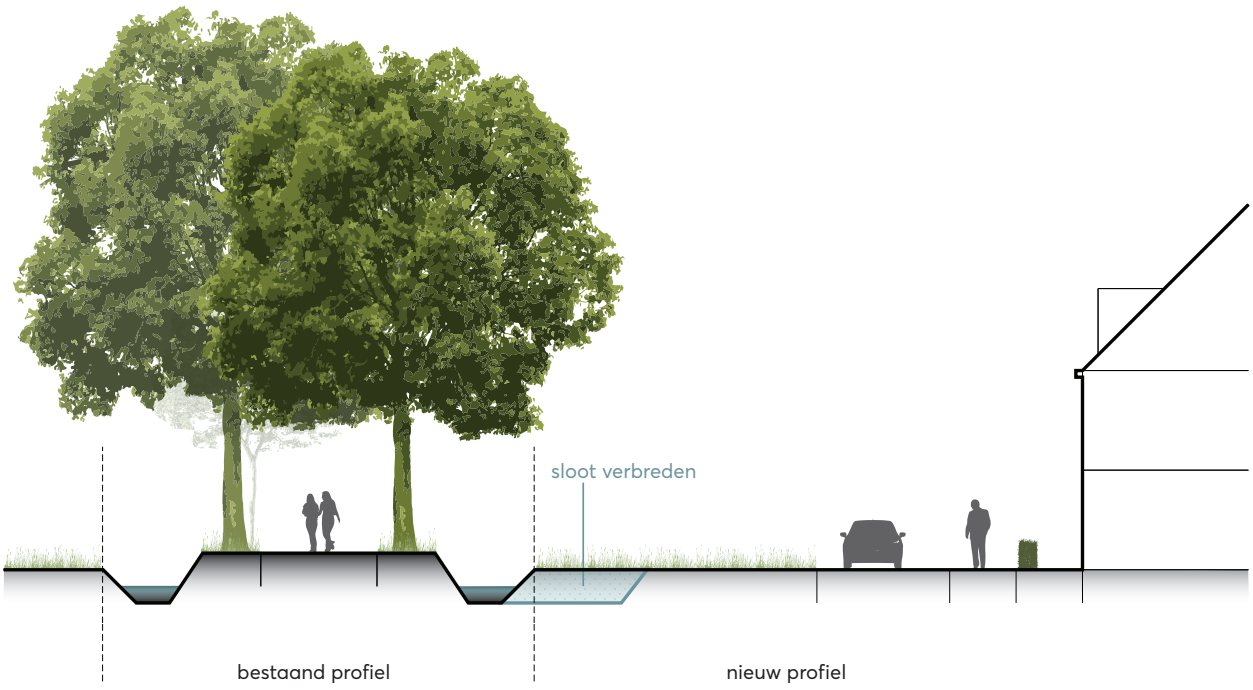
Kampenweg Sint-Oedenrode



Ontsluitingsweg
Woonstraat
Woonpad
Parkstraat
Kampenweg



Woonpad Sint-Oedenrode



Parkstraat Sint-Oedenrode