Kaderdocument

MEIERIJSTAD



Herontwikkeling lob 3 & 4 Bestuurscentrum Meierijstad, Sint-Oedenrode

COLOFON

Dit document is opgesteld
in een samenwerking tussen
de volgende partijen:

Gemeente Meierijstad
Stadhuisplein 1
Veghel

De Twee Snoeken
Postelstraat 49
’s-Hertogenbosch

Kaderdocument
Herontwikkeling lob 3 & 4 Bestuurscentrum Meierijstad, Sint-Oedenrode

Definitief | 1 april 2025

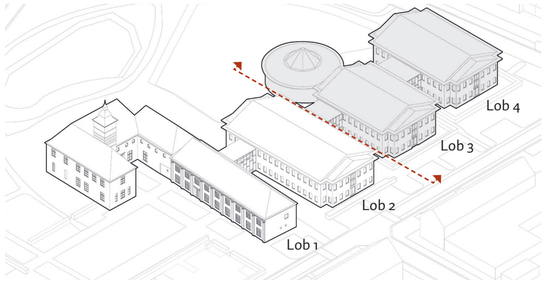
INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING EN DOEL ..... P. 4
2. HISTORISCHE ONTWIKKELING KASTEEL DOMMELRODE ..... P. 6
3. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT ..... P. 10
4. HET VERNIEUWDE COMPACTE BESTUURSCENTRUM ..... P. 14
5. ONTWIKKELKADERS ..... P. 20

A. STEDENBOUW ..... P. 22
B. BEELDKWALITEIT ..... P. 28
C. OMGEVINGSPLAN EN PROCEDURE ..... P. 32
D. SAMENVATTING ONTWIKKELKADERS ..... P. 34

1. AANLEIDING EN DOEL

Onderdeel van de optimalisatie van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode is het verkleinen van het pand tot wat nodig is voor eigen gebruik en het verkopen van de gebouwdelen die de gemeente zelf niet nodig heeft. Concreet betekent dat na onderzoek van scenario's dat (in de gemeenteraad van 6 april 2023) besloten is om lobben 3 en 4 bij voorkeur te verkopen voor wonen en/of zorg. Dit is nader uitgewerkt in een memo om een besluit te nemen over de mogelijkheden binnen deze kaders, zowel wat betreft de functionele invulling als de mogelijkheden voor de verkoop. Voorliggend document betreft de uitwerking van dit voornemen in (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze lobben, in relatie tot de ontwikkeling van het bestuurscentrum.



Bestaande situatie

Geen Masterplan maar een Kaderdocument

We spreken hier bewust niet meer van een masterplan, zoals dat in het voortraject is benoemd. Een masterplan impliceert een uitgewerkte visie die slechts ingevuld moet worden door de ontwikkelende partij. Dat is echter niet wat we hier voor ogen hebben. We willen juist de vrijheid bieden om tot een goed doordacht ontwerp te kunnen komen voor de lobben 3 en 4 in een samenwerking tussen gebruiker en architect. Met dit document willen we slechts kaders scheppen om tot een hoogwaardige kwaliteit te komen voor het gehele gebouwenensemble op deze belangrijke plek voor Sint-Oedenrode. Waarbij het ontwerp van het vernieuwde bestuurscentrum en het nieuwe woon-zorggebouw zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.



2. HISTORISCHE ONTWIKKELING KASTEEL DOMMELRODE

Het gebouw waarin het bestuurscentrum van Meierijstad is gevestigd, aan het Burgemeester Wernerplein in Sint-Oedenrode, ook wel bekend als kasteel Dommelrode, kent een lange geschiedenis. Daterend tot in de 16e eeuw. Het is in de eeuwen daarna met enige regelmaat verbouwd, uitgebreid en weer afgebroken. Onderzoeksbureau BAAC heeft dit in een bouwhistorische verkenning uit 2021 zorgvuldig en uitgebreid in kaart gebracht. De laatste twee grote verbouwingen dateren van 1963 en 1995. In 1963 zijn een aantal gebouwdelen gesloopt en heeft het gebouwdeel dat we nu kennen als lob 1 voor een groot gedeelte haar huidige vorm gekregen, uiteraard samengesteld uit bouwdelen van veel vroegere datum. In 1995 zijn de lobben 2, 3 en 4 en de ronde raadzaal aangebouwd, ontworpen door architect Van Hoogevest uit Amersfoort

In het rapport van BAAC is goed te zien dat bij de uitbreidingen die door de eeuwen heen zijn gedaan altijd is geprobeerd om zo goed mogelijk aan te sluiten op de architectuur van het bestaande ensemble. Om op die manier oud en nieuw zoveel mogelijk tot een nieuwe eenheid te maken. Pas bij de uitbreiding in de jaren '90, met de bouw van de 3 lobben, is er voor een andere strategie gekozen. Er werd bewust voor een andere, bredere gebouwvorm gekozen, met een afwijkende kapvorm en gevelcompositie. Door met de nieuwbouw afstand te nemen van de monumentale lob 1 en daarop minimaal aan te sluiten met een glazen tussenlid is er bewust niet gekozen voor een nieuwe eenheid, maar eerder voor een twee-eenheid tussen monument en uitbreiding.



1550



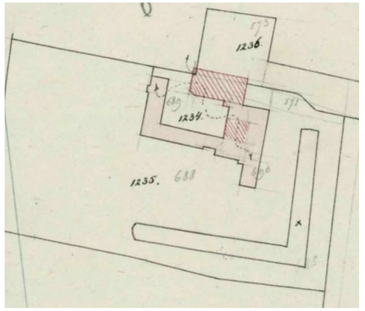
2025



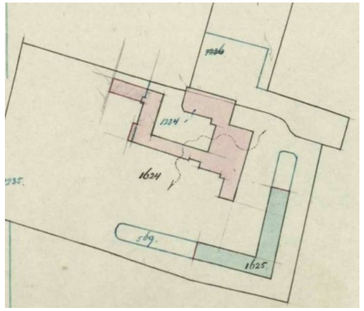
Rapport BAAC



1820



1877



1901



1940



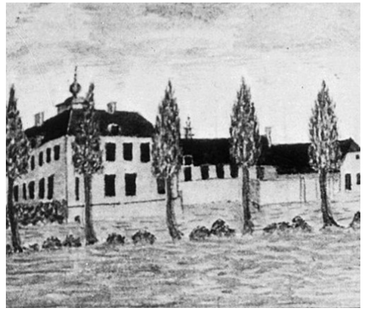
1959



2025



1550



1603



1951



1951



1954



1963



1963



1963



1963



2025



2025



2025

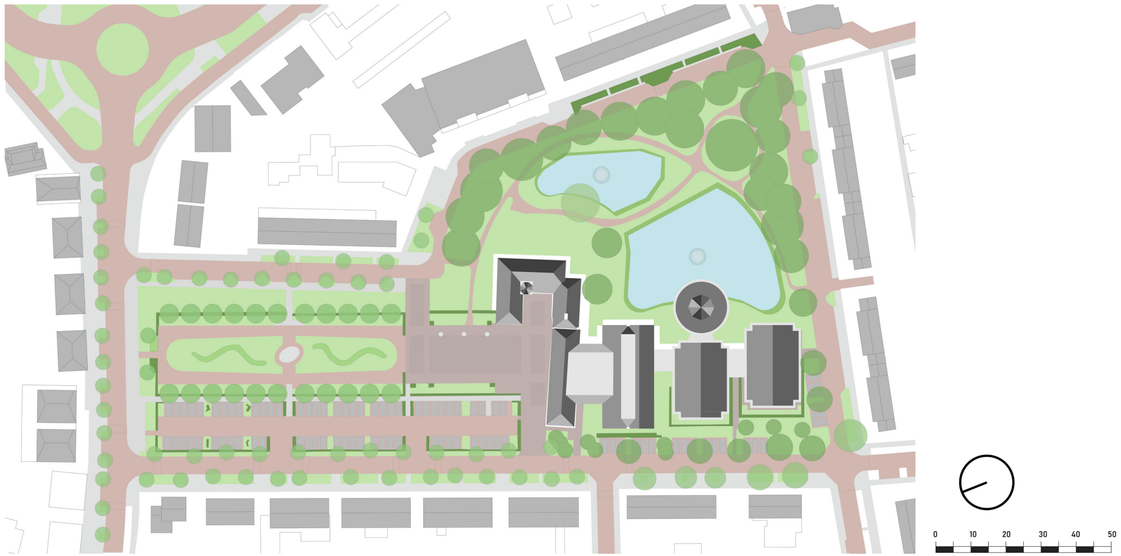
3. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Het gebouwensemble ligt op een belangrijke plek aan de zuidoostzijde van het centrum van Sint-Oedenrode en heeft een zeer diverse context. Aan de noordzijde ligt het aan de lange as van het Burgemeester Wernerplein, dat naast een monumentale groene as met aan twee zijden een lineaire bomenrij nog bestaat uit een langgerekt parkeerterrein. Aan de oostzijde ligt het aan een park dat grotendeels bestaat uit grasland met bomen met daartussen wandelpaden en een waterpartij. Aan de zuid- en westzijde ligt het gebouw aan een woonwijk met vooral grondgebonden, geschakelde woningen van twee lagen met een langskap.

Het gebouw wordt vooral benaderd vanuit het noorden, vanuit de Hertog Hendrikstraat en in mindere mate vanuit de Jonker Marcus van Gerwenlaan aan de zuidkant. Er wordt geparkeerd op het Burgemeester Wernerplein en er zijn wat parkeerplekken aan de Maan van Mariendael ten westen van het gebouwensemble. Verder liggen er, iets verder weg, parkeerplaatsen in het gebied tussen Sporthal De Streepen en Cultureel Educatief centrum Mariendael aan de zuidwestkant van de locatie.



Het gebouwensemble aan het park



Bestaande situatie



Monumentale groene as



Park aan oostzijde



Woonwijk met grondgebonden, geschakelde woningen



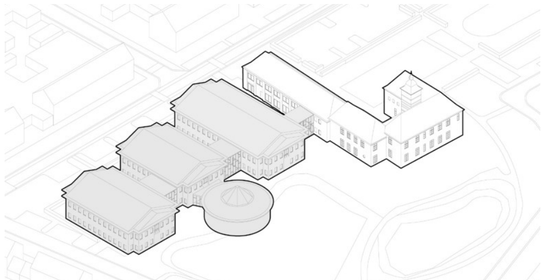
Parkeerplekken aan de Laan van Mariëndael

4. HET VERNIEUWDE COMPACTE BESTUURSCENTRUM

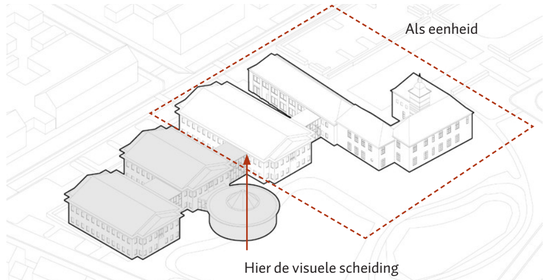
Het gebouwensemble van vier lobben is te groot voor de huidige functie van bestuurscentrum. Vandaar dat er besloten is om lobben 3 en 4 inclusief de raadzaal, af te stoten en het bestuurscentrum in zijn geheel te huisvesten in lob 1 en 2. Voor dit vernieuwde bestuurscentrum heeft Architectenbureau De Twee Snoeken het ontwerp gemaakt.

Hierbij bevinden zich de publiekshal en het vergadercentrum in lob 1. De werkplekken en het werklunchcafé op de begane grond van lob 2 en op de verdieping van lob 2 de raadzaal en de parallelle zaal. Het aangepaste programma past nagenoeg in zijn geheel binnen de contouren van de bestaande 2 lobben. Alleen het tussenlid wordt uitgebreid, de negatieve hoeken van lob 2 worden uitgebouwd en het dak wordt verhoogd en in vorm aangepast.

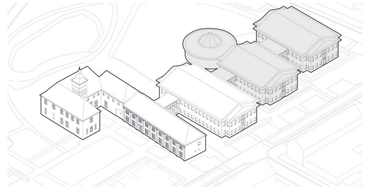
Er wordt bewust voor gekozen om lob 2 in vorm, materialisering en detaillering meer bij lob 1 te laten horen, zodat hier een nieuwe eenheid ontstaat. De visuele scheiding die bestaat tussen de monumentale lob 1 en de jaren ’90 uitbreiding van lob 2, 3 en 4, correspondeert namelijk niet meer met de nieuwe programmatische verdeling van een bestuurscentrum in lob 1 en 2 en een woon-zorgfunctie in lob 3 en 4. Vandaar dat met het ontwerp van het vernieuwde bestuurscentrum in de architectuur wordt getracht een nieuwe eenheid te maken van lob 1 en 2.



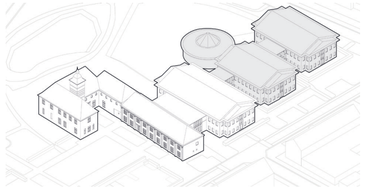
Historische verdeling



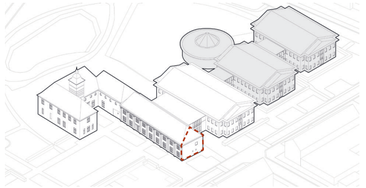
Programmatische verdeling



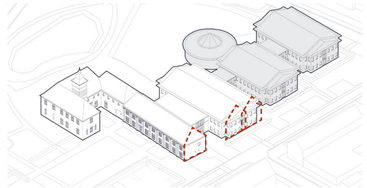
Bestaande situatie



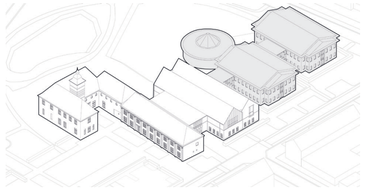
Breder tussenlid



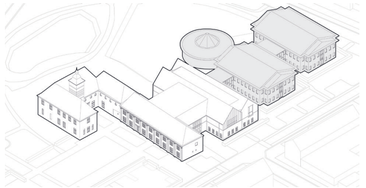
Profielmaat kopgevel witte gevel



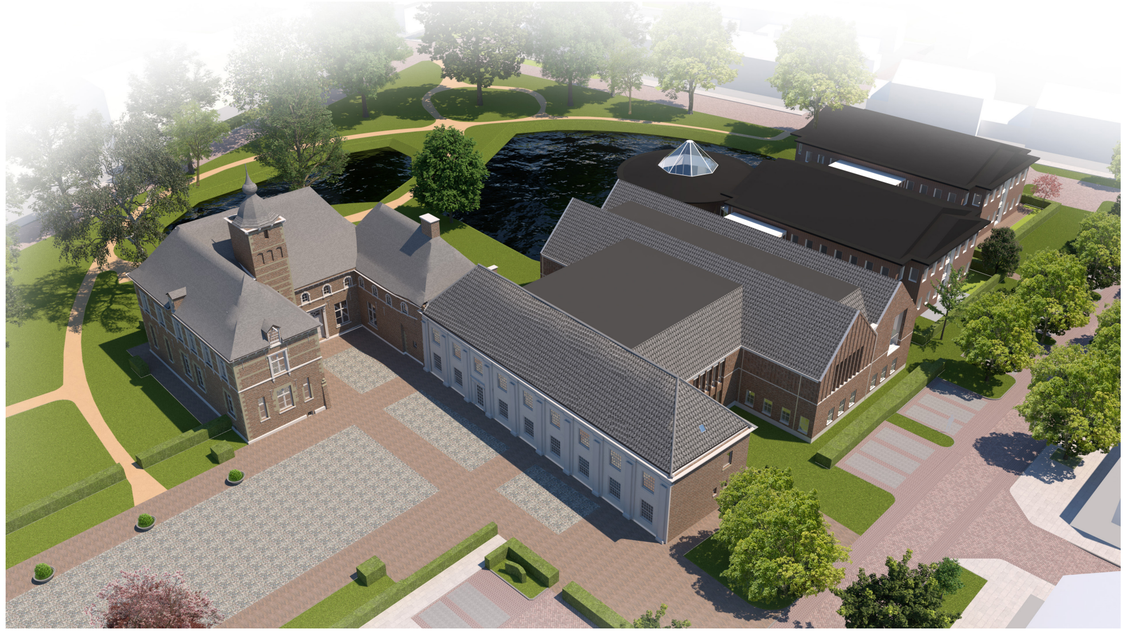
2x profielmaat voor kop lob 2



2 zadeldaken op lob 2



Haakse kap op het tussenlid met terugliggende platte daken



Visualisatie van de noord-westzijde



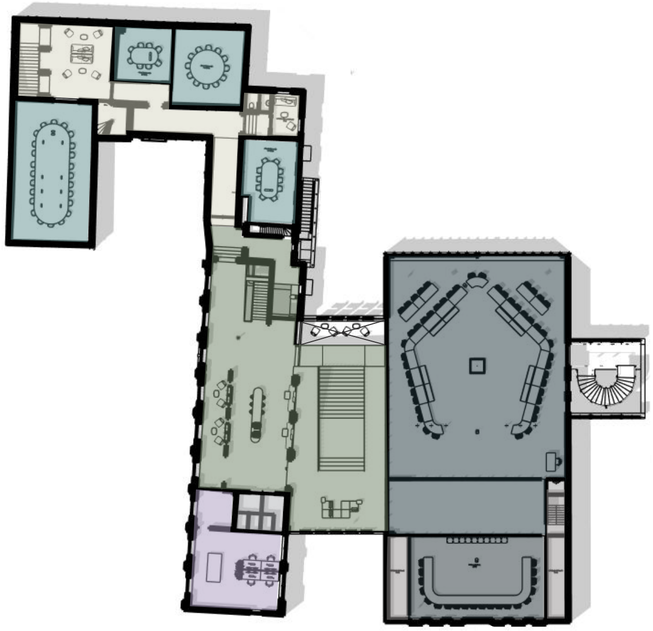
Visualisatie van de zuidzijde

- Publieksgebied en/of lobby
- Raadzaal & parallelzaal
- Werk/lunchcafé & keuken
- Historie & ontvangst
- Vergader- en trainingscentrum
- Klantcontactcentrum / FO
- Kantooromgeving / BO
- Griffie
- Heemkunde
- Facilitaire voorzieningen



Begane grond

- Publieksgebied en/of lobby
- Raadzaal & parallelzaal
- Werk/lunchcafé & keuken
- Historie & ontvangst
- Vergader- en trainingscentrum
- Klantcontactcentrum / FO
- Kantooromgeving / BO
- Griffie
- Heemkunde
- Facilitaire voorzieningen



Eerste verdieping

5. ONTWIKKELKADERS

De kaders waarbinnen lob 3 en 4 kunnen worden herontwikkeld, zullen we beperken tot een minimum. Ze zijn echter wel noodzakelijk om tot een hoogwaardige kwaliteit te komen voor het gehele gebouwenensemble op deze belangrijke plek voor Sint-Oedenrode. De ontwikkelaar wordt gevraagd om daarbij te streven naar een zo duurzaam mogelijk invulling van het gebouw. We stellen hier echter geen additionele eisen aan anders dan vanuit de vigerende regelgeving.



Het huidige bestuurscentrum

A. STEDENBOUW

We onderscheiden op stedenbouwkundig gebied kaders op de volgende thema's:
- Gebouwvorm, uitbreiding en sloop
- Relatie met het bestuurscentrum
- Positie nieuwe entree
- Parkeren en bergingen
- Het park

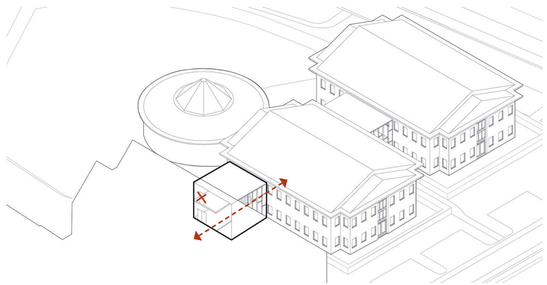
Gebouwvorm, uitbreiding en sloop
In het huidige bestemmingsplan is het bouwvlak gedefinieerd strak om de bestaande gebouwvorm heen. Het is dan ook niet toegestaan om het gebouw substantieel te vergroten. Kleine aanpassingen, zoals het toevoegen van een entreeportaal zijn mogelijk, mits het tot een passende nieuwe gebouwvorm en uitstraling leidt. Het al dan niet passend zijn wordt daarbij bepaald door de Commissie Omgevingskwaliteit Meierijstad.

Ook in hoogte mogen er geen grote aanpassingen worden gedaan. De huidige goot- en dakhoogte dienen te worden gehandhaafd. Ook in dit geval geldt dat kleine aanpassingen mogelijk zijn bij goedkeuring van de Commissie Omgevingskwaliteit Meierijstad.

Ook het slopen van grote gebouwdelen is niet toegestaan. In basis wordt uitgegaan van het huidige gebouwvolume. De enige vrijheid in deze is de keuze om de oude ronde raadzaal die zich in het park bevindt te behouden of slopen. De raadzaal is het fraaiste onderdeel van de jaren '90 uitbreiding en bovendien is het vanuit duurzaamheid wellicht zonde om dit gebouwdeel te slopen. Anderzijds wordt wel de relatie met het park vanuit lob 3 beter wanneer de raadzaal weg is. Er dient daarom een goede gemotiveerde overweging te worden gemaakt of sloop de juiste keuze is.

Als er wordt gekozen voor sloop dient een nieuwe representatieve gevel te worden gerealiseerd op de kop aan de parkzijde van lob 3.

Relatie met het bestuurscentrum
In het tussenlid tussen lob 2 en 3 bevindt zich een trap naar de verdieping en een trap naar de kelder onder lob 3. Deze is dan ook onderdeel van de herontwikkeling van lob 2 en 3. De deur die zich nu op de 1e verdieping bevindt tussen lob 2 en het tussenlid zal worden verwijderd, zodat hier geen verbinding meer is tussen het bestuurscentrum en de nieuwe functie in lob 2 en 3. Op de begane grond kan de verbinding tussen lob 2 en het tussenlid wel gehandhaafd worden. Dat betekent dat het mogelijk is om een verbinding in stand te laten op de begane grond tussen het bestuurscentrum en de nieuwe functie.



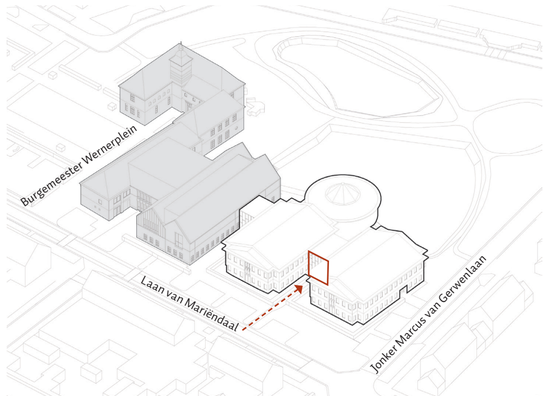
Relatie met het bestuurscentrum

De vraag of en op welke wijze deze verbinding daadwerkelijk zal worden gerealiseerd is afhankelijk van de wensen van de nieuwe gebruikers van lob 3 en 4 en van de gemeente. E.e.a. zal in overleg tussen beide partijen worden bepaald, waarbij gesteld wordt dat er enkel een verbinding komt als beide partijen hier mee instemmen. Zo niet zal de verbinding dicht worden gezet. Reden om de verbinding in stand te houden zou kunnen zijn dat er synergie mogelijk is tussen de beide functies.

Als het echter mogelijk is om dit tussenlid weg te halen ontstaat er de ruimte om tussen de twee nieuwe gebouwfuncties door het park in te gaan vanuit de Laan van Mariëndaal. Dit geeft juist een stedenbouwkundige kwaliteit. Een zorgvuldige afweging hierin is dus benodigd.

Positie nieuwe entree
Op dit moment worden de ruimten in lob 3 en 4 ontsloten vanuit de hoofdentree aan het Burgemeester Wernerplein. Met het verzelfstandigen van lob 3 en 4 en het inpassen van een andere functie is dit niet meer mogelijk. Hoewel er dus wellicht een verbinding blijft bestaan tussen de nieuwe functie en het bestuurscentrum op de begane grond zal dit nooit de hoofdentree van deze nieuwe functie vormen.
Er bevindt zich ook al een secundaire entree/nooduitgang aan de zuidzijde van lob 4 aan de Jonker Marcus van Gerwenlaan. Deze straat leent zich echter niet voor het positioneren van de hoofdentree van een gebouw van deze omvang. Vandaar dat het verplicht is om een nieuwe entree te realiseren aan de westzijde van het complex, aan de Laan van Mariëndael. Deze hoofdentree dient gepositioneerd te zijn tussen lob 3 en 4. Hier moet in het gebouw een nieuwe entreepartij worden gerealiseerd en ook de landschappelijke inrichting van dit gebied dient zodanig te worden aangepast dat een goede, logische en zichtbare entree voor het gebouw ontstaat.

Daarbij is het van belang om de transparante kwaliteit van het tussenlid die te behouden. Doordat de lobben uit de jaren '90 met glazen tussenleden zijn verbonden is dit gebouw opgezet als een 'wandeling door het park'. De transparantie van dit bouwdeel is dus van grote kwaliteit en dient gewaarborgt te blijven.



Positie nieuwe entree

Parkeren en bergingen

Parkeren is een belangrijke zorg van de direct omwonenden. In de omgevingsdialoog die gevoerd dient te worden in het kader van de ontwikkeling van deze gebouwdelen dient daarom specifiek aandacht besteed te worden aan parkeren. Het kan zijn dat dit leidt tot de noodzaak tot het toevoegen van meer parkeerplaatsen dan strikt noodzakelijk om voldoende draagvlak in de omgeving te behouden.

Voor de nieuw te huisvesten functie(s) in lob 3 en 4 zullen er na realisatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het werkelijk benodigde aantal (extra) parkeerplaatsen is afhankelijk van de definitieve invulling van het gebouw, de omvang van de (verschillende) functie(s) en de bijbehorende parkeernormen. De parkeervraag dient in het kader van de vergunningaanvraag, op basis van de op dat moment geldende parkeernormen conform de Nota Parkeernormen, inzichtelijk gemaakt te worden. Dit zal vervolgens door de gemeente worden getoetst.

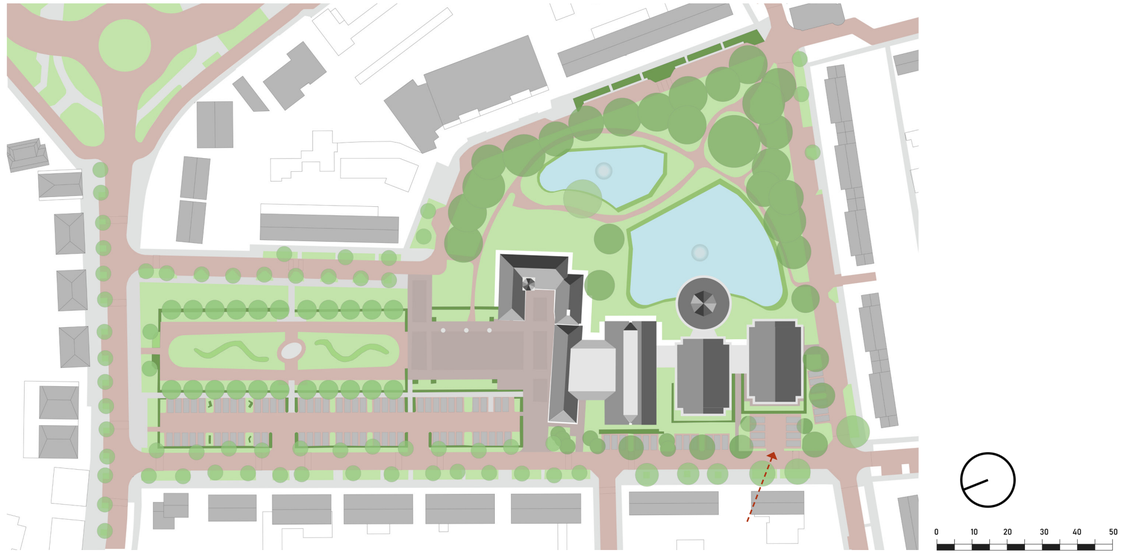
Het uitgangspunt is dat zowel benodigde auto- als fietsparkeerplaatsen in principe op eigen terrein gerealiseerd worden, al dan niet inpandig. Dit geldt zowel voor de parkeerplaatsen ten behoeve van vaste gebruikers (bewoners, medewerkers, etc.) als voor bezoekers. Als er door de bouwontwikkeling voormalige parkeerplaatsen verdwijnen op eigen terrein, of in de openbare ruimte, dan moet het ‘verlies’ aan parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat verdwijnt door de bouwontwikkeling wordt aan de hoeveelheid parkeerplaatsen van de parkeereis toegevoegd.

Aangezien er minimaal ‘eigen terrein’ beschikbaar is rondom het pand is de kans groot dat het benodigd aantal toe te voegen parkeerplaatsen ingepast dient te worden in de directe omgeving. Dit dient in afstemming met de gemeente te gebeuren, hierbij rekening houdend met behoud van voldoende groen, kwaliteit van de bestaande inrichting en (verkeers)veiligheid. Ook dienen de parkeerplaatsen binnen acceptabele loopafstand te worden aangelegd, zoals gedefinieerd in de op dat moment geldende Nota Parkeernormen.

Ter indicatie van een mogelijkheid om extra parkeerplaatsen op passende wijze toe te voegen is hiernaast een mogelijkheid weergegeven om 5 extra parkeer¬plaatsen toe te voegen nabij de entree.

Zoals gezegd dienen er naast autoparkeerplaatsen ook voldoende overdekte fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze dienen opgenomen te worden in het bestaande gebouwvolume. Evenals eventuele buitenbergingen indien die vanuit de nieuwe functie benodigd zijn. Er mogen geen losse gebouwvolumes aan of bij het gebouw worden geplaatst om dit soort functies onder te brengen.

Er dient ook te worden voorzien in niet overdekte fietsparkeerplekken voor bezoekers, deze mogen wel in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Bij voorkeur nabij de entree, en ook deze dienen in overleg met gemeente ingepast te worden.
Kosten van realisatie van alle benodigde parkeerplaatsen, inclusief eventuele bijbehorende aanpassingen aan de openbare ruimte, zijn voor de ontwikkelaar.



Toevoegen parkeerplaatsen

Het Park

Het park waaraan het gebouw ligt vormt een grote kwaliteit. Het ligt voor de hand om vanuit lob 3 en 4 de relatie met het park te optimaliseren, zowel visueel als fysiek. Het is dan ook toegestaan om toegangen te maken vanuit het gebouw naar het park. Het is echter niet toegestaan om delen van het park toe te eigenen of af te zetten. Het park moet in zijn geheel publiek toegankelijk blijven.

In overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit Meierijstad kunnen er aanpassingen gedaan worden aan de inrichting van het park met als doel om de kwaliteit van het park te verbeteren. Maar daarbij dient het park te allen tijde volledig publiek toegankelijk te blijven.







Park aan de oostzijde

B. BEELDKWALITEIT

Met de uitbreiding van het gebouw in de jaren ‘90 is er destijds door Van Hoogevest Architecten bewust voor gekozen om het programma in lobben op te knippen om op die manier aansluiting te vinden op de schaal van de omliggende bebouwing van grondgebonden woningen van 2 lagen met kap. Op deze manier vonden de lobben, al zijn ze een stuk breder in hun profiel, ook aansluiting op de maat en schaal van de kop van lob 1. Ook in kleurstelling is met de toegepaste rood-bruine steen en het kopere dak verwantschap gezocht met het monument. Maar daar houdt de verwantschap ook op. In gevelcompositie, materialisering, detailling en in ornamentering wijkt de architectuur van de 3 toegevoegde lobben duidelijk af van de monumentale lob 1. Op al deze gebieden zien we ook dat de kwaliteit van de nieuwe lobben wat minder is dan die van lob 1. Het metselwerk en de aluminium kozijnen zijn minder van kwaliteit. Er is nauwelijks ornamentering in de gevel aanwezig, de detailling is sober en ook de verhoudingen in de gevelcompositie hebben niet de kwaliteit die we in de diverse gevels van lob 1 zien. Dit alles geeft wat vrijheid bij de herontwikkeling van deze gebouwdelen.

Daarnaast heeft Architectenbureau De Twee Snoeken bij het ontwerpen van de herontwikkeling van het bestuurscentrum bij met name de aanpassingen in lob 2 en het tussenlid tussen 1 en 2, ervoor gekozen om zodanig aanpassingen te doen dat deze meer aansluiting, meer verwantschap zoeken met de monumentale lob 1. Hiermee wordt het nieuwe bestuurscentrum, dat nog maar bestaat uit de eerste 2 lobben, meer een eenheid en wordt visueel juist meer afstand genomen tot lob 3 en 4. Met de herontwikkeling van lob 3 en 4 zou dit nog mogen worden versterkt. Immers ondersteunt een groter contrast tussen enerzijds de eerste 2 lobben en anderzijds de 2 laatsten, het nieuwe verschil in functies.

Hoe dit wordt vormgegeven, wordt grotendeels overgelaten aan de architect van de verbouwing van lob 3 en 4. We geven daarbij echter wel een aantal kaders mee.

Te beginnen met de welstandsnota van de gemeente Meierijstad, die te vinden is via onderstaande link:

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR612208


Overheid nl

Welstandsnota Meierijstad 2018

4.2 Begrenzing van de welstandsbeoordeling

De gemeente Meierijstad heeft duidelijke keuzes gemaakt voor gebieden en objecten waar een welstandsbeoordeling noodzakelijk blijft. Door de welstandsbeoordeling te beperken tot ‘daar waar het ertoe doet’ kunnen grotere gebieden welstandsvrij worden; hier vindt een preventieve welstandsbeoordeling plaats voor uitsluitend nieuwbouw. De gemeenteraad acht voor de volgende objecten en gebieden een welstandsbeoordeling noodzakelijk:

- de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
- monumenten;
- beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
- bijzondere bebouwing en ensembles;
- gebieden met een beeldkwaliteitsplan;
- nieuwbouw in de overige gebieden.

4.2.1 Historische centrumgebieden

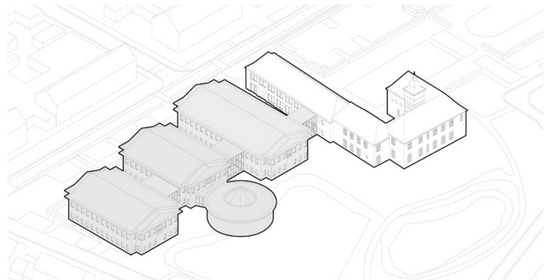
De kernen van Schijndel, Veghel, Erp en de historische kern van Sint-Oedenrode hebben een zeer hoge belevingswaarde en zijn cultuurhistorisch van groot belang. De kern van Sint-Oedenrode en een tweetal gebieden in Veghel zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een bescherming van de kwaliteiten is hier heel belangrijk. De historische centrumgebieden zijn op de welstandskaart aangegeven (zie bijlage 1). Bouwinitiatieven in deze gebieden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria ‘Historische waarden’. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een pand in een centrumgebied wordt het gehele object beoordeeld.

Daarnaast geven we kaders en aanbevelingen vanuit beeldkwaliteit op de volgende thema’s:

- Nieuwe gevelopeningen
- Gebouwgebonden buitenruimten
- Materialisering exterieur
- Installatiecomponenten en pv-panelen

Nieuwe gevelopeningen

Er mogen nieuwe gevelopeningen gemaakt worden en bestaande worden dichtgezet. Voorwaarde is dat een zorgvuldig vormgegeven nieuwe gevelcompositie ontstaat.

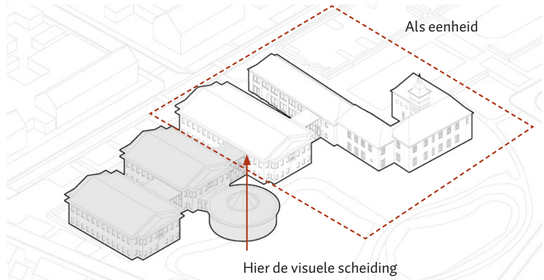


Historische verdeling

Aangeraden wordt om op zijn minst een mooie nieuwe entreepartij te maken, daarbij wel de huidige transparante kwaliteit te waarborgen en om aan de andere zijde de relatie met het park zo goed mogelijk te benutten.

Gebouwgebonden buitenruimten

Er mogen enkel gebouwgebonden buitenruimten worden gerealiseerd binnen de huidige contour van het gebouw. Er mogen geen balkons of overdekte terrassen worden gemaakt buiten deze contour. Enkel dus in de vorm van loggia’s. Een niet overdekte buitenruimte kan, mits goedgekeurd door de commissie omgevingskwaliteit Meierijstad op maaiveld in het park worden gerealiseerd. Maar zoals eerder aangege-



Programmatische verdeling

ven zonder daarbij de ruimte toe te eigenen door het af te zetten. Het zicht vanuit het gebouw op het park en andersom dient open en ononderbroken te blijven. Een buitenruimte realiseren aan de straatzijde is niet toegestaan.

Materialisering exterieur

Het metselwerk is niet van hoge kwaliteit. Het is toegestaan om dit te vervangen door een mooie nieuwe metselwerk gevel. De uitstraling dient wel altijd van keramische stenen te zijn. Dit kan met volle stenen, maar ook met keramische steenstrips. Minerale strips zijn niet toegestaan.

Mocht ervoor worden gekozen om het metselwerk niet te vervangen, maar er moeten wel substantieel aanpassingen gedaan worden aan de gevel waarbij aanhelingen in het metselwerk worden gedaan, dient het metselwerk een afwerklaag te krijgen om oud en nieuw netjes op elkaar te laten aansluiten. Dit kan door het te schilderen (bij voorkeur met verf van het merk Keim), te cementeren of te kaleien. Een andere materialisering dan metselwerk is niet toegestaan. Het volledig stucen van de gevel ook niet.

De materialisering van de nieuwe gevelkozijnen mag hout, aluminium of staal zijn. Kunststof is niet toegestaan. Aluminium kozijnen dienen altijd een verborgen waterafvoer te hebben (geen ontwateringsdoppen).

De materialisering van het koperen dak is wel kwalitatief hoogwaardig. Als ervoor gekozen wordt om dit dak te vervangen, dient er een hoogwaardig felsdak terug te worden gebracht. Dat felsdak hoeft niet, maar mag wel in koper worden uitgevoerd, maar een hoogwaardige uitvoering in zink of metaal is ook toegestaan.

De kleurstelling van het exterieur dient in harmonie te zijn met de omgeving. Geen harde contrasten, geen felle kleuren, maar juist rustige en warme aardetinten zoals die ook al in de directe omgeving zijn te vinden.

Installatie-componenten en pv-panelen

Het is toegestaan om pv-panelen aan te brengen op de daken. Zoveel mogelijk uit het zicht en in eenduidige rechthoekige vormen. Alle andere benodigde grote installatiecomponenten, zoals warmtepompen, luchtbehandelingskasten en accupakketten, dienen in het gebouwvolume te worden opgenomen. Niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

C. OMGEVINGSPLAN EN PROCEDURE

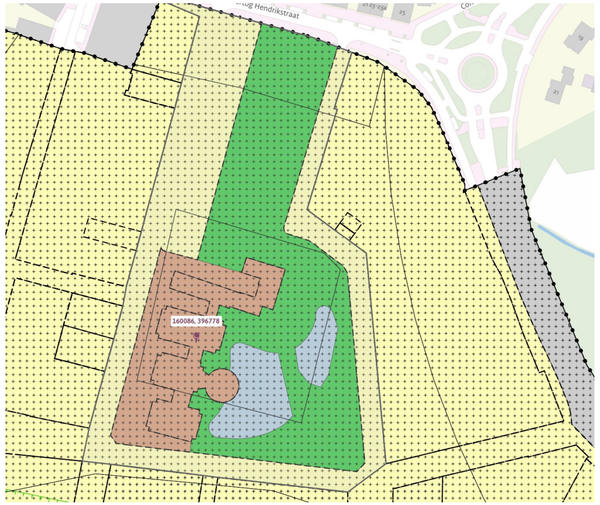
Vigerende planologische situatie

Het huidige bestuurscentrum met daarin de her te ontwikkelen lobben 3 en 4 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Zuid’, dat is vastgesteld op 25-06-2015. Het gebouw heeft de functie ‘Maatschappelijk’ en het park heeft de functie ‘groen’. Daarnaast heeft lob 3 inclusief de oude raadzaal de dubbelfunctie Archeologie.

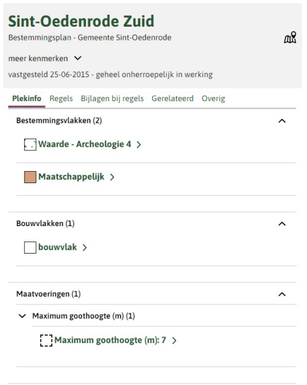
De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden van de voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters.

Te volgen procedure

De te volgen procedure is afhankelijk van de programmatische variant die wordt gekozen. Als die variant niet passend is binnen de regels van het vigerende planologische regime, dient van de regels te worden afgeweken. Dit kan d.m.v. een aanvraag wijzigen van het omgevingsplan of d.m.v. een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Daarbij dient met een ruimtelijke motivering aangetoond te worden dat het besluit tot het afwijken van het omgevingsplan in overeenstemming is met een gezonde fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid'



D. SAMENVATTING ONTWIKKELKADERS

Stedenbouw

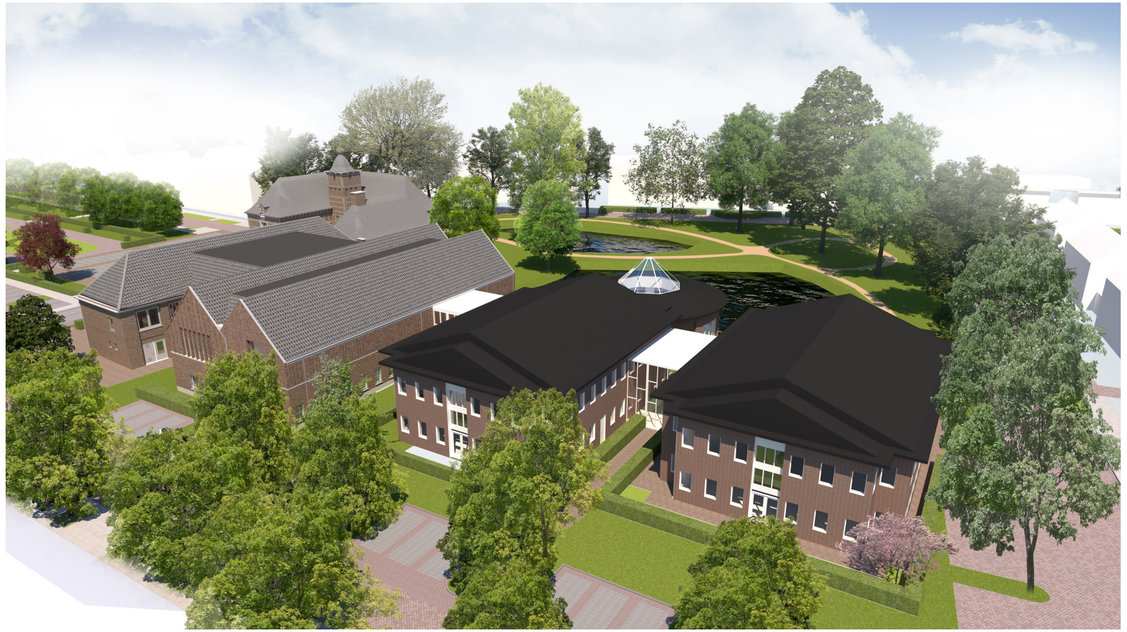
› Het gebouw mag niet substantieel worden vergroot, niet in hoogte en niet in bouwvlak.
› Het gebouw mag niet substantieel worden verkleind, enkel de sloop van de bestaande raadzaal en het tussenlid tussen lob 2 en 3, is desgewenst toegestaan.
› Het is mogelijk om in overleg de verbinding tussen lob 2 en het tussenlid van lob 2 en 3 op de begane grond in stand te houden.
› De verbinding tussen lob 2 en het tussenlid van lob 2 en 3 op de eerste verdieping wordt dichtgezet.
› Er dient een nieuwe hoofdentree te worden gerealiseerd tussen lob 3 en 4 aan de zijde van de Laan van Mariëndael, waarbij de transparantie behouden blijft.
› Er dient voldoende autoparkeergelegenheid aanwezig te zijn voor de nieuwe functie.
› Er dienen voldoende overdekte fietsenparkeerplekken aanwezig te zijn voor de nieuwe functie.
› Overdekte fietsenparkeerplekken en buitenbergingen dienen binnen de bestaande gebouwcontour te worden gerealiseerd.
› Niet overdekte fietsparkeerplekken mogen wel in de openbare ruimte worden gerealiseerd.
› Het is toegestaan om toegangen vanuit het gebouw naar het park te maken
› Het park dient te allen tijde in zijn geheel publiek toegankelijk te blijven.
› Kwalitatieve verbeteringen aan het park mogen worden gedaan mits er overeenstemming is met de COK.

Beeldkwaliteit

› Welstandsnota: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR612208
› Nieuwe en bestaande gevelopeningen vormen samen een zorgvuldig vormgegeven nieuwe gevelcompositie.
› Gebouwgebonden buitenruimten altijd binnen contour van het bestaande gebouw.
› Enkel een niet-overdekte en niet afgebakende gezamenlijke buitenruimte is toegestaan in het park.
› Aan de straatzijde zijn geen buitenruimtes toegestaan.
› Gevels van keramisch metselwerk, volle steen of steenstrips.
› Bij grote aanpassingen in bestaand metselwerk, metselwerk vervangen door hoogwaardige steen of afwerken met verf, cementeer of kalei-laag.
› Gevelkozijnen in hout, aluminium of staal.
› Bij vervangen dak deze uitvoeren als hoogwaardig felsdak in koper, zink of metaal.
› De kleurstelling van het exterieur in harmonie met omgeving in rustige en warme aardetinten.

Omgevingsplan / vigerende planologische situatie

› Bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Zuid’.
› Bij afwijking aanvraag wijziging omgevingsplan of BOPA noodzakelijk



MEIERIJSTAD