BEELDKWALITEITSPLAN
HEIKANT
WIJZIGING 2012



Sint-Oedenrode

gemeente

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 2

2. Wat is een beeldkwaliteitsplan? 3

3. Het belang van een beeldkwaliteitsplan 4

4. Het beeldkwaliteitsplan in Sint-Oedenrode 5

5. Algemene richtlijnen voor de woongebieden van Heikant 6
5.1 Uitgangspunten 6
5.2 Woonwensen 6
5.3 Fasering 7
5.4 Inrichting openbaar groen 7
5.5 De verhardingen en straatmeubilair 10
5.6 Duurzaamheid 11
5.7 Stijlkenmerken 12

6. Uitwerking van de deelgebieden 14
6.1 De onderscheiden deelgebieden 14
6.2 Aanwijzingen voor de bebouwing per deelgebied 15

Wijziging van het beeldkwaliteit (BKP) voor het woongebied Heikant

Bij de behandeling van de inspraakreacties heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 19 juni 2012 besloten het beeldkwaliteitsplan voor het woongebied Heikant te wijzigen. Dit omdat het BKP conflicteert met de in het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost opgenomen bouwvoorschriften. Deze nieuwe bouwvoorschriften zijn het gevolg van landelijke ontwikkelingen in het kader van de deregulering, waardoor burgers meer ruimte en keuzevrijheid krijgen. Deze verruiming van de bouwvoorschriften is inmiddels ook opgenomen in de meest recente bestemmingsplannen van de gemeente. Volgens de nieuwe voorschriften is het bouwen van een bijgebouw in de zijdelingse perceelsgrens toegestaan.
Het BKP geeft voor de deelgebieden Lange Steeg Oost en -West aan dat "Bedoeling hierbij is dat er bij hoekwoningen aan beide straten het beeld van een voortuin ontstaat". Dit sluit niet aan op de verruimde bouwmogelijkheden.
Om deze strijdigheid tussen beide plannen op te lossen heeft de raad besloten om het BKP gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft het laten vervallen van de betreffende zin in de 1e alinea van bladzijde 17 van het BKP. Deze zin is in het gewijzigde BKP doorgehaald.

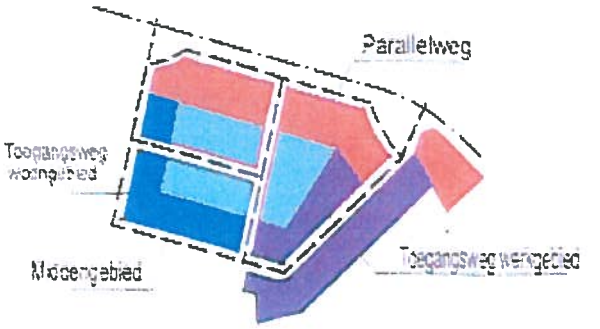
1. INLEIDING

Zowel op landelijk als plaatselijk niveau wordt de laatste jaren steeds meer gesproken over de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aan de gebouwde omgeving, het woon- en werkklimaat, worden door de samenleving allerlei en steeds hogere eisen gesteld, die niet langer alleen maar functioneel van aard zijn. De beleving, welke voor een groot deel bepaald wordt door de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, speelt een steeds belangrijkere rol. Met andere woorden de kwaliteit van de gebouwde omgeving speelt een steeds belangrijkere rol. De gebouwde omgeving is het geheel dat gevormd wordt door de openbare ruimte, de daaraan gelegen vaak particuliere gronden en de daarop aanwezige bebouwing.

Bij ontwikkelingen in het verleden van verschillende plannen, is geconstateerd dat de kwaliteit van het eindresultaat in zijn geheel niet overal is geworden wat er voor ogen stond. De veelheid aan architectuurvormen en -stijlen, de situering van gebouwen met verschillen in hoogten, dakvormen, materiaalkeuze en kleurstelling naast elkaar, hebben er toe geleid dat het beeld van het totaal minder is geworden dan de som van de afzonderlijke onderdelen.

Gezocht is naar instrumenten om het beoogde kwaliteitsbeeld daadwerkelijk uitvoerbaar te maken. Op grond van het bepaalde in de Woningwet dient het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand. Dit betekent dus, dat het niet mogelijk is zonder meer extra kwaliteitseisen te stellen. Om toch het beoogde kwaliteitsniveau te bereiken is het beeldkwaliteitsplan (BKP) ontwikkeld.

Voor het bedrijventerrein De Kampen, dat tevens onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Heikant, is al een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen voor het bedrijventerrein wordt dit gebruikt als leidraad en inspiratiebron door de opdrachtgevers en hun architecten en als toetsingskader voor de Welstandscommissie. Door alle betrokkenen wordt het plan als een goed werkbaar instrument ervaren. Het uiteindelijk resultaat zal blijken na realisatie. Het effect van het BKP op de in voorbereiding zijnde plannen sterkt ons in de overtuiging dat het BKP een positief effect zal hebben op de beeldwaarde en daardoor op het functioneren van het bedrijventerrein in de loop der tijd.



GLOBALE INDELING BEDRIJVEN TERREIN 'DE KAMPEN'.

Ter voorbereiding voor het nu voorliggend beeldkwaliteitsplan zijn een aantal in de omgeving gelegen recente bouwlocaties bezocht, waar in meer of mindere mate van een beeldkwaliteitsplan gebruik is gemaakt. De tijdens deze bezoeken opgedane indrukken zijn mede bepalend geweest voor de inhoud van het plan.

De fase van de bouwplanontwikkeling is het moment waarop het belang van het beeldkwaliteitsplan het grootst is en daarbij voor alle bij het bouwproces betrokkenen een belangrijke rol in het proces speelt. In deze fase zijn we nu voor de woningbouwlocaties aangeland.

2. WAT IS EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

In het BKP worden in woord en beeld de uitgangspunten vastgelegd voor de inrichting van de openbare ruimte alsmede de inrichting van de aangrenzende particuliere gronden en de daarop op te richten gebouwen. Het is een op de situatie ter plaatse afgestemd toetsingskader dat gebaseerd is op een analyse van de in het bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijke kaders. Anders gezegd: het bestemmingsplan bepaalt de situering en de afmetingen van de bebouwing, het BKP heeft betrekking op hoe zaken er uit gaan zien, de uiterlijke verschijningsvorm. Doel is om door een goede onderlinge afstemming van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte tot een geheel te komen dat meer is dan de som van alle onderdelen.

Een BKP dient opgevat te worden als een inspiratiebron, voor al diegenen die zich bezig houden met de ontwikkeling van het betreffende gebied. Het dient tevens als naslagwerk met concrete aanwijzingen, dat een positieve bijdrage zal leveren aan de communicatie tussen partijen (gemeente, opdrachtgevers en hun architecten) over de toekomstige beeldkwaliteit. Uiteindelijk is het BKP het toetsingskader dat door de Welstandscommissie bij het beoordelen van de bouwplannen zal worden gehanteerd.



LUCHTFOTO VAN DEELGEBIED 'LANGESTEEG'

3. HET BELANG VAN EEN BEELDKWALITEITSPLAN

De gebouwen vromen de wanden van de publieke ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en het karakter van een buurt of wijk. De wisselwerking en samenhang tussen alle individuele bouwproducten geeft uitdrukking aan het gemeenschappelijke , de collectieve waarden van een buurt of wijk. De kunst is om in "stijl" te bouwen, ter meerdere glorie en expressie van de individuele opdrachtgever, koper of gebruiker en als bijdrage aan de gemeenschappelijke kwaliteit van een buurt en wijk. Deskundige en zorgvuldige regie door de overheid is daarbij nodig om het proces te vergemakkelijken (iedereen daarbij een handje te helpen), het speelveld op voorhand af te bakenen, en echte missers te voorkomen.

Vaak wordt gedacht dat het opstellen, van wat men beschouwt als een aanvullend instrument op de bestaande regelgeving, alleen in het belang van de regelgever, de gemeente, is. Natuurlijk is er ook sprake van een gemeentelijk belang. Dit belang bestaat uit het tot stand brengen van een ontwikkeling, die als een welkome aanvulling op het kwaliteitsbeeld van de gemeente kan worden gezien en die bijdraagt aan het imago van de gemeente. Daarnaast heeft de tijd inmiddels geleerd dat deze kwaliteit bepalend is voor de tijd en de wijze waarop woongebieden zich zelf handhaven. De behoefte aan herstructurering van woongebieden doet zich het eerst voor in gebieden waar in het verleden het accent nagenoeg alleen op het functionele aspect (produceren van woningen) heeft gelegen.
Het BKP is echter ook voor de bewoners van belang. In eerste instantie door de uitstraling die ervan uitgaat en die bijdraagt aan de identiteit van de woning en zijn bewoners en hun woongenot. In tweede instantie heeft een hogere kwaliteit een positief effect op zowel de huidige als de toekomstwaarde van de woning.

4. HET BEELDKWALITEITSPLAN IN SINT-OEDENRODE

Ook in Sint-Oedenrode heeft het fenomeen BKP zijn intrede al gedaan. Het grootste plan waarvoor een BKP is opgesteld is het bestemmingsplan Vogelenzang. Hiervoor zijn op basis van de ruimtelijke kenmerken een aantal deelgebieden bepaald, waar voor ieder deelgebied eigen spelregels zijn opgesteld. Niet alleen de spelregels (uitgangspunten) verschillen per deelgebied, maar ook de vrijheden zijn gebiedsafhankelijk. Het zal duidelijk zijn dat het voor het aanzicht van de wijk belangrijkere randen strakkere regels zijn opgesteld dan voor de meer in het centrum van het gebied gelegen straten. De werking van het BKP is ter plaatse te zien door het verschil tussen de strakker geregelde randen en pleinen i.r.t. de vrijere straatmilieu's. Een voorlopige conclusie is dat het BKP in Vogelenzang een positieve invloed heeft gehad en dat het een goed te hanteren instrument kan zijn.

In de toekomst zal er steeds vaker sprake zijn van een BKP. Voor het centrumgebied, waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, is ook een BKP opgesteld, dat binnenkort door de Raad zal worden vastgesteld. Daarnaast staat er een wijziging van de Woningwet op stapel, waarbij de gemeente wordt verplicht een zgn. Welstandsnota op te stellen waarin aangegeven dient te worden voor welke gebieden men welke criteria voor de welstandsbeoordeling zal gaan hanteren. Doet de gemeente dit niet dan kan/mag er geen welstandtoets plaatsvinden.

5. ALGEMENE RICHTLIJNEN VOOR DE WOONGEBIEDEN VAN HEIKANT

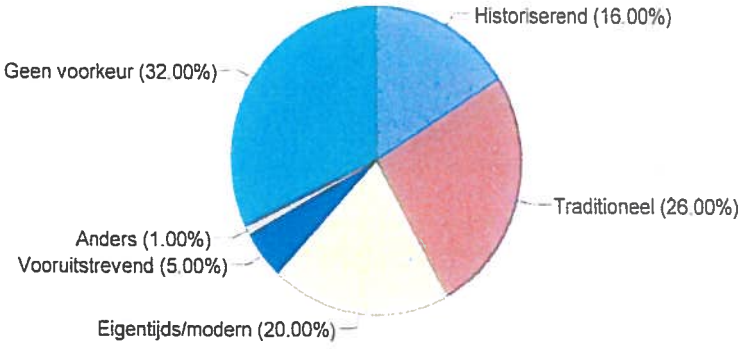
5.1. Uitgangspunten

Bij het opstellen van het BKP zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Het plan moet passen bij het traditionele wonen in Brabant dit betekent onder meer:
  - het toepassen van traditionele bouwmaterialen als baksteen, hout en gebakken pannen;
  - uitgaan van een ingetogen, evenwichtige op klassieke architectuurprincipes gebaseerde vormgeving, met een uitstraling en gevelexpressies die passen bij een Brabants dorp.
- De te ontwikkelen bouwplannen dienen de woonconsument aan te spreken. De voorkeur van de koper laat zich het beste beschrijven vanuit de emotionele ervaring van de vormgeving. Het gaat daarbij vaak om de herkenning van steeds opnieuw gehanteerde vormen in de geschiedenis van de architectuur. In dit verband kan de nadruk gelegd worden op de wat formelere architectuurprincipes, die vooral waardigheid en stijl uitdrukken.
- Het plan moet ruimte bieden voor een passende eigentijdse interpretatie. Hoewel de moderne architectuur er niet altijd in geslaagd is waardering te vinden bij grote groepen mensen, is dit geen reden van eigentijdse architectuur af te zien. Met respect voor de omgeving, het toepassen van duurzame materialen en met oog voor detail, dient er voor de eigentijdse architectuur ruimte geboden te worden.
- Er dient een variatie aangebracht te worden in de ruimtelijk te onderkennen deelgebieden van het plan. Hierbij kan gebruikt gemaakt worden van:
  - de mate van invloed van de klassieke bouwtraditie en de daarbinnen te onderkennen types, te ontlenen aan de specifieke locatie i.r.t. de historie van het gebied;
  - de toepassing van een beperkt aantal basismaterialen en kleuren;
  - een basiskleur dakpan per deelgebied;
- De individuele expressie van de woningen dient tot stand te worden gebracht door bij de keuze voor de architecten uit te gaan van de kleinst mogelijke eenheden, waarbij gedacht kan worden aan voor iedere bouwmassa een eigen architect. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van sprongen in de hoogte (die beperkt in afmetingen kunnen zijn), het aanbrengen van een parcellering in de gevels en kleurstelling, toe te passen detailleringen, binnen nader te bepalen kleurschakeringen.

5.2. Woonwensen.

Bij de inschrijving door woningzoekenden is gevraagd aan te geven waar de voorkeur voor wat betreft de toe te passen architectuur naar uitgaat.
Dit heeft geleid tot de verdeling zoals in de afbeelding hiernaast.

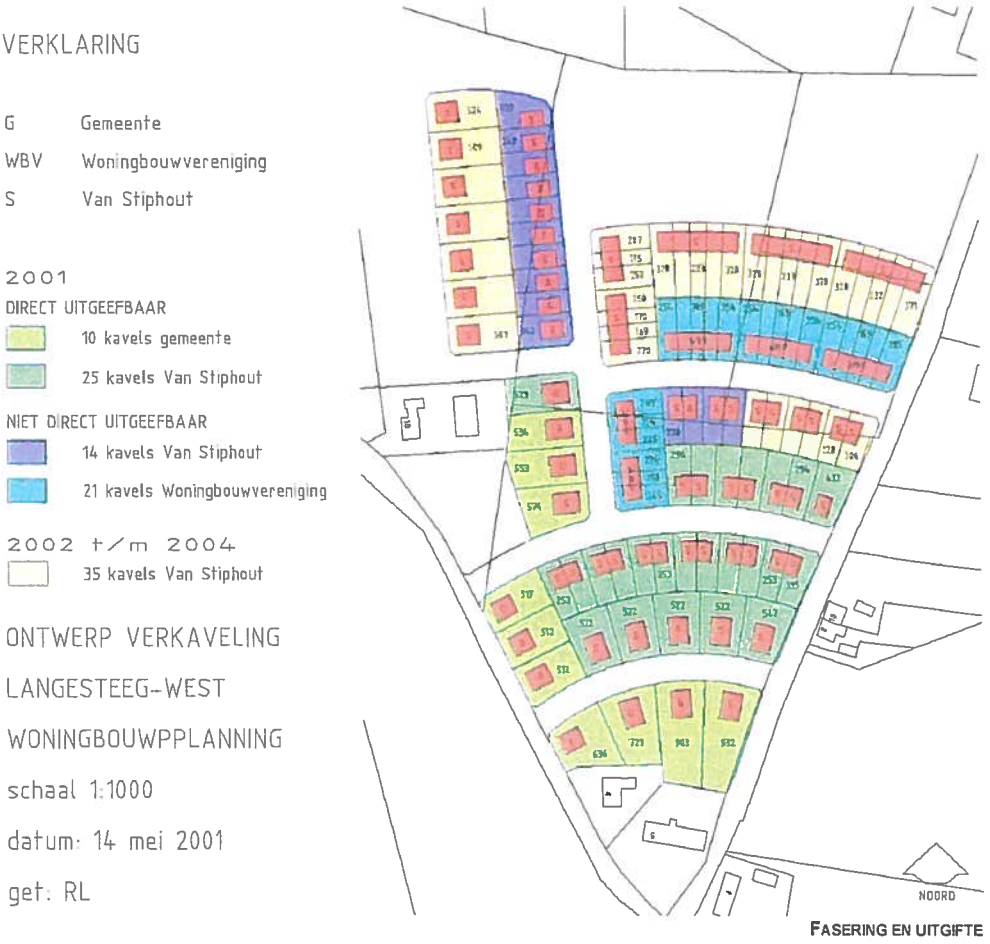


WOONWENSEN WONINGZOEKENDEN

Hieruit kan geconcludeerd worden dat een grote groep zich aangetrokken voelt tot een historiserende, traditionele bouwstijl. Daarnaast is het percentage dat geen voorkeur heeft verassend hoog. Men zou immers mogen verwachten dat men zich over de eigen woonsituatie een uitgesproken mening vormt. Bij een evenredige verdeling van de categorie geen voorkeur over de overige wordt het gesignaleerde effect alleen maar versterkt.

5.3. Fasering

Van belang voor Heikant is het voor het totale gebied opgesteld bestemmingsplan dat is opgesteld op basis van een ruimtelijke functionele visie op het gebied i.r.t. zijn omgeving. Het plandeel voor de bedrijven zal in een relatief korte periode worden gerealiseerd. De voorbereiding hiervoor is in volle gang. De te realiseren woningbouw zal in de komende 10 tot 15 jaar in fasen worden uitgewerkt in de vorm van concrete bouwplannen. Omdat dit proces zich over zo'n lange tijd uitspreidt is het verstandig vooraf, aan het begin van het proces, een beeld op te roepen van de gewenste beeldkwaliteit. In de verschillende ruimtelijk te onderscheiden plandelen. Vandaar dit BKP.



FASERING EN UITGIFTE

5.4. Inrichting van het openbaar groen

Verder van belang is dat er een onderscheid gemaakt is voor de kwaliteitseisen m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte en die voor de bebouwing. Voor de hoofdopzet van het gehele gebied, inclusief het bedrijventerrein, is een globaal inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld in de vorm van een zgn. receptenboek. Hierin komen alle ingrediënten voor de inrichting van de openbare ruimte aan de orde in een voor iedere straat van het plan samengesteld recept. Dit recept bestaat uit een basisdwarsprofiel en een korte toelichting. Om de complexiteit van het BKP te beperken en omdat de inrichting van de openbare ruimte een taak is van de gemeente is er voor gekozen de inrichting van de openbare ruimte niet in het voorliggend BKP op te nemen, hetgeen niet wil zeggen dat er geen sprake is van een zorgvuldige afstemming. Volstaan wordt hier met een korte samenvatting van dit receptenboek, waaruit de genoemde samenhang zal blijken.

Uit de gemaakte landschapsanalyse blijkt dat het plangebied van Heikant van oorsprong kleinschalig is met beplanting langs de wegen en kavelgrenzen. Alleen de oude wegen resteren nog met hun dubbele rij populieren. Op grond van deze analyse zijn de volgende doelstellingen voor het gehele plangebied, bedrijventerrein en woonwijk, opgesteld:

a. Heikant een groen uitstraling geven, o.a. door de wegen en straten zo veel mogelijk van (boom)beplanting te voorzien;
b. het beplantingsassortiment baseren op de aanwezige soorten als: eik, noot, kastanje, es, esdoorn, berk, linde, fruitbomen, gras, beukenhagen, etc.;
c. het groen concentreren in grotere eenheden;
d. zo veel mogelijk openbare ruimte met beplanting invullen en de oppervlakte verharding zo veel mogelijk te reduceren;
e. de groenstructuur van de wijk aan laten sluiten op die van de omgeving;
f. het beleefbaar maken van het oorspronkelijke kleinschalige landschap in sfeer en beplantingsassortiment.

Voor het gehele gebied is een visiekaart opgesteld waarop de groenstructuur van Heikant is aangegeven. In deze visie worden alle straten voorzien van bomen in doorgaande grasbermen.
Centraal in het plangebied ligt de brede en groene zgn. parklaan, die de ruimtelijke overgang tussen de bedrijven en de woningen vormt. Een tweede voor het gebied van groot belang zijnde groene ruimte is die langs de Schijndelseweg. Hierdoor ontstaat er vanuit de richting Schijndel een groen entree van de kern Sint-Oedenrode, met daarin zicht op de oude Knoptoren. De sfeer van dit gebied zal worden gehandhaafd, waarbij er ruimte wordt geboden voor het aanbrengen van speelveldjes, paarden- en schapen- en bloemenweitjes en een enkele boomgaard. Dit dient echter zodanig zorgvuldig te geschieden dat de karakteristieke openheid niet verloren gaat.

Voor het woongebied is uitgegaan van de wens om net als vroeger de straten te beplanten met laanbomen. De oost-west gerichte straten worden beplant met een enkele rij bomen in verband met de wens van een goede bezonning en het optimaal gebruik van toe te passen zonnecollectoren. De noord-zuid gerichte straten worden met een dubbele rij bomen beplant, die dan echter kleiner zijn i.r.t. de breedte van het beschikbare profiel. Op de overgang van de openbare naar de particuliere gronden is een duidelijke scheiding middels op particuliere gronden geplaatste hagen gewenst.
De dubbele bomenrijen langs de oude wegen wordt in stand gehouden, vervangen en/of aangevuld, waardoor de cultuurhistorische en waardevolle sfeer van deze wegen behouden blijft. Door aan de achterzijde van de aan deze wegen gelegen kavels houtsingels aan te brengen wordt dit beeld versterkt.
De noordelijke randweg krijgt deels dubbele rij bomen en deels bomen die los of in groepjes worden aangeplant. Hierdoor wordt aangesloten op de sfeer van het aangrenzende buitengebied zonder dat de randweg als nieuw element te zwaar wordt geaccentueerd en met de voor de commerciële functies langs de randweg van belang zijnde transparantie. De entree's van de wijk zullen verbijzonderd worden door gebruik te maken van specifieke beplantingen en elementen. De rotondes zullen sober worden gehouden en voorzien van passende beplanting, zoals de huidige rotonde van de Schijndelseweg.

Visiekaart



In het noord-westelijk gedeelte van het plan, daar waar de noordelijke randweg aansluit op de Schijndelseweg wordt er tussen de woonbebouwing en de randweg een geluidkering aangebracht die groen zal worden ingevuld. aan de zijde van de randweg zal deze 4 meter hoge wal een tamelijk steil talud krijgen, gericht op een optimale geluidwering. Aan de zijde van de woningen zal de wal in hoogte variëren en worden ingericht met losse beplanting en halfhoog gelegen speelgelegenheden. De wal zal extensiever beheerd worden dan het groen in de woonstraten.

Naast de eerder genoemde speelgelegenheden zullen er in de woonstraten speelplekjes voor de kleinere kinderen gemaakt worden ter plaatse van brede bermen. Deze zullen worden afgebakend met hagen.

Het genoemde receptenboek zal worden gebruikt als handleiding bij het maken van de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte. Dit gebeurt na vaststellen van het definitieve verkavelingsplan op basis waarvan bepalende factoren als de parkeerdruk, kabels en leidingen, inritten, verkeersremmers etc. kunnen worden vastgelegd. Ook de aard van de bebouwing is hierbij van belang. Het ontwerp voor de inrichting zal per deelgebied worden opgesteld, waarna de verdere technische uitwerking per straat plaats kan/zal gaan vinden.

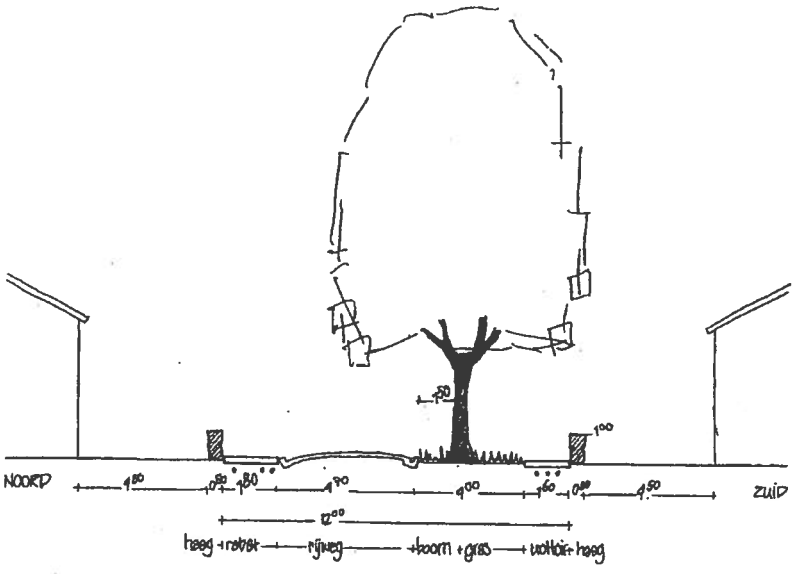
5.5. De verhardingen. en straatmeubilair

Voor de verschillende in het woongebied te onderkennen woonstraten zijn er in het receptenboek een dwarsprofiel weergegeven, waarin alleen het principe van de wijze waarop de straat zal worden ingericht is aangegeven. Dit principe zal verder worden uitgewerkt in concrete inrichtingsplannen op het moment dat er meer duidelijkheid is over de bebouwing en de invloed daarvan op de inrichting.

Voor wat het materiaal gebruik betreft worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. de rijweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkerkeien in de kleur bruin/rood, welke in verband met de stabiliteit en ter onderstreping van de functie in keperverband (visgraat) worden bestraat; de langs de rijweg aan te leggen goten worden in het zelfde materiaal uitgevoerd, in langsrichting en half-steens verband bestraat;
2. de zgn. rabatstroken die over het algemeen aan de rijweg grenzen en gebruikt kunnen worden voor parkeren en voetgangers worden uitgevoerd in wat smallere klinkers dik formaat, in halfsteens verband bestraat, in dezelfde kleur als de rijweg;
3. de trottoirs, welke uiteraard alleen bestemd zijn voor voetgangers worden, om dit onderscheid te benadrukken, uitgevoerd in zgn. dubbelklinkers (20 X 20 cm)in van de overige verhardingen afwijkende kleur geel, te straten in halfsteens verband;
4. de opsluiting van de rijweg en molgoten gebeurd d.m.v. een betonnen opsluitband, welke enigszins verzonken wordt gesteld; alleen tussen trottoir en rijweg zal er sprake zijn van een, zij het beperkt, hoogteverschil van 5 cm. door het toepassen van afgeronde gazonbanden;
5. een aparte benadering vraagt de verharding van de langzaamverkeerroute van de Gerbrandystraat, deze zal gezien de functie in asfalt worden uitgevoerd, welke met een laag van parelgrind zal worden afgestrooid i.r.t. de inpassing in het groen dat deze route begeleidt.

Het straatmeubilair dient, i.r.t. de rol van de beoogde architectonische kwaliteit van de bebouwing, in het beeld een ondergeschikte rol te vervullen. Om die reden is er voor gekozen om het verlichtingstype, zoals die in andere woonwijken aanwezig is, hier door te zetten. De vormgeving en kleurstelling van het overige straatmeubilair (banken, prullenbakken e.d.) dient eveneens een ingetogen karakter te hebben, en zal in samenspraak met de supervisor worden vastgesteld.



STRAATPROFIEL

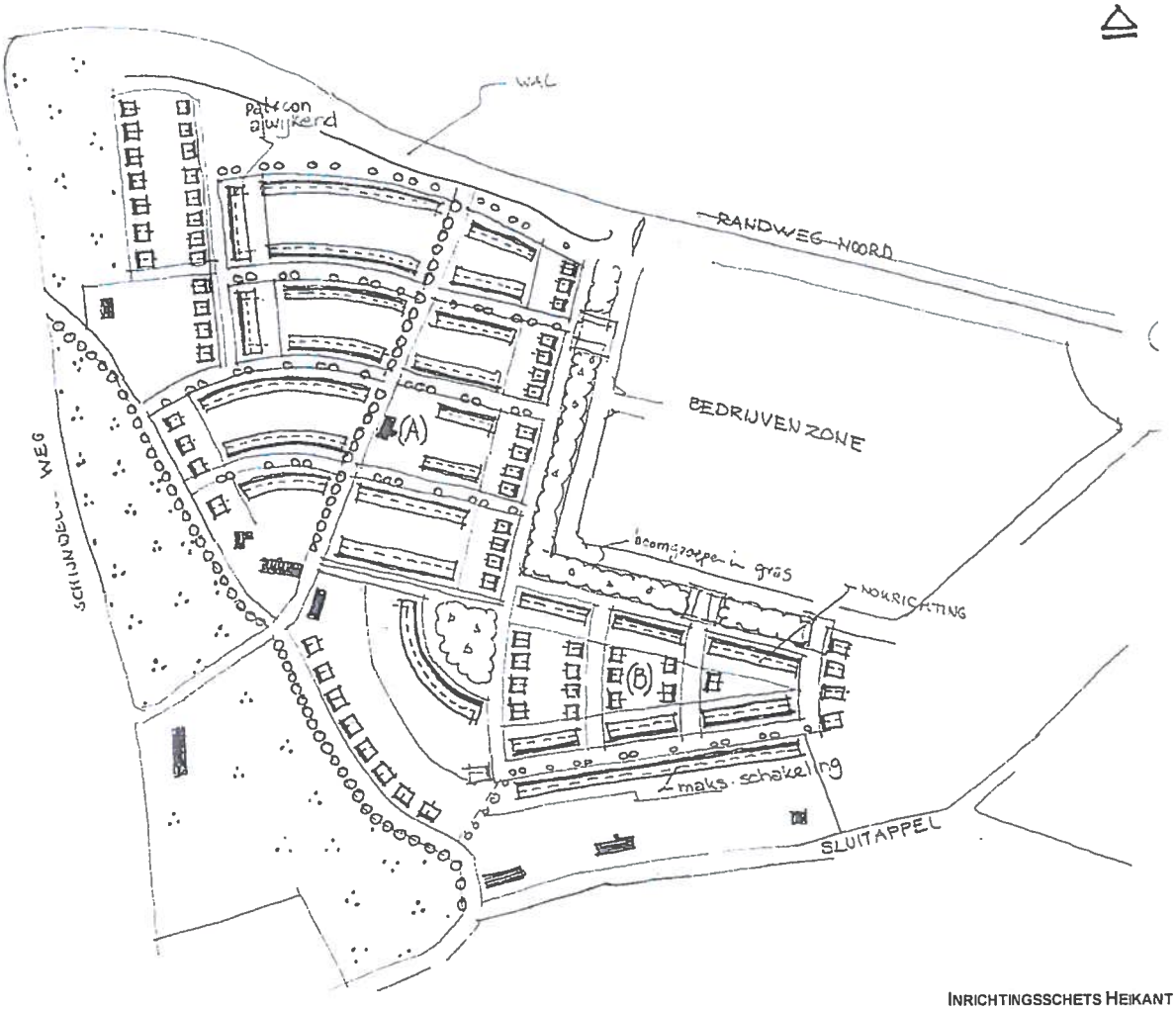
Een ander punt van aandacht is de overgang tussen het openbare gebied van de straat en de privé tuinen. Aan de voorzijde kan er sprake zijn van groene afscheidingen, muurtjes of stalen hekwerken, al of niet in combinatie met gemetselde penanten. De hoogte hiervan bedraagt bij voorkeur max. 0,80m. Daar waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte zijn de volgende erfafscheidingen toegestaan:

- groen in de vorm van hagen van inheemse soorten (beuk, meidoorn e.d.);
- muren (met penanten) die minimaal steens zijn, waarbij om de 7,50 meter een onderbreking van ten minste 0.50 meter wordt aangebracht;
- een combinatie van metselwerk (voetmuurtjes en penanten) met daartussen hekwerken.
- een ontworpen afscheiding is ook mogelijk.



5.6. Duurzaamheid

Bij de planvorming van Heikant speelt ook het begrip "duurzaam" een belangrijke rol. Binnen het kader van dit BKP is de verkaveling geëvalueerd op het punt van de zuidoriëntatie van de bebouwing. Gezien de west-oost oriëntatie van de straten en de daaraan gelegen bouwstroken bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van actieve en passieve zonne-energie. Actieve zonne-energie door gebruik te maken van o.a. zonnecollectoren, passief door het hierop af te stemmen materiaalgebruik en de keuze voor een open (op het zuiden) of een meer gesloten gevel (op het noorden). Het gevolg van deze keuze is dat zoveel mogelijk twee-onder-een-kap en rijenwoningen met de voor- of de achtergevel op het zuiden worden gericht en de nokrichtingen van deze woningen hiermee in oost-westelijke worden bepaald, waardoor er altijd een vlak naar het zuiden gekeerd is. Deze keuze geeft naast een sturing in het woningtype ook in de beeldvorming een accent. Een gevolg hiervan is dat de vrijstaande woningen bij voorkeur aan de noordzuid georiënteerde straten dienen te worden gesitueerd. Dit duurzaamheidbeginsel leidt ook bij de materiaaltoepassing tot specifieke keuzen. In de beeldkwaliteit valt daarbij vooral op de voorkeur voor duurzame materialen als baksteen voor het metselwerk en ceramische dakpannen. Waar de dakvlakken in het straatbeeld meespelen dienen donkergrijze dakpannen te worden toegepast omdat zonnepanelen qua kleurstelling hierin beter kunnen worden opgenomen.



INRICHTINGSSCHETS HEIKANT

5.7. Stijlkenmerken.

Naast de hierboven vermelde duurzaamheid wordt, op grond van de Rooise bouwtraditie tot op heden, welke bevestigd wordt door de enquête bij de inschrijvingen, het traditioneel bouwen als centraal thema gehanteerd bij de opstelling van het BKP. Hieraan zijn een aantal "beeldprincipes/ stijlkenmerken" te koppelen die voor het gehele plangebied in acht dienen te worden genomen. Het gaat hier dan om:

1. een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes; enkelvoudige dakrichtingen; de compositie is een aaneenschakeling van eenvoudige bouwvolumes;
2. een eenduidig concept; architectuur, compositie, materiaalgebruik, en detaillering vormen een samenhangend geheel;
3. bijzondere aandacht voor de uitwerking van hoekoplossingen en kopgevels;
4. alle hoofgebouwen dienen in principe van een kap te worden voorzien;
5. er mogen alleen "staande" ramen worden toegepast;



6. het dakvlak snijdt het gevelvlak altijd onder of op de bovenlijn van goot of kroonlijst.

Voor wat materiaal betreft gelden de volgende uitgangspunten:

1. gevels van baksteen in een lichte of matige vorm/textuur-variatie met een gebiedsafhankelijke keuzemogelijkheid uit de verschillende kleurschakeringen van het rode palet met een stevige kleuruitstraling;
2. in het kleurenpalet wordt onderscheid gemaakt tussen lichte, middenheldere en donkere kleuren; bij de keuze
3. op de daken gebakken pannen toepassen in de kleur rood of antraciet (gebiedsafhankelijk);
4. alleen bijzondere locaties wordt de mogelijkheid gegeven om gevels te keimen of duurzaam te schilderen in lichte tinten.



6. UITWERKING VAN DE DEELGEBIEDEN

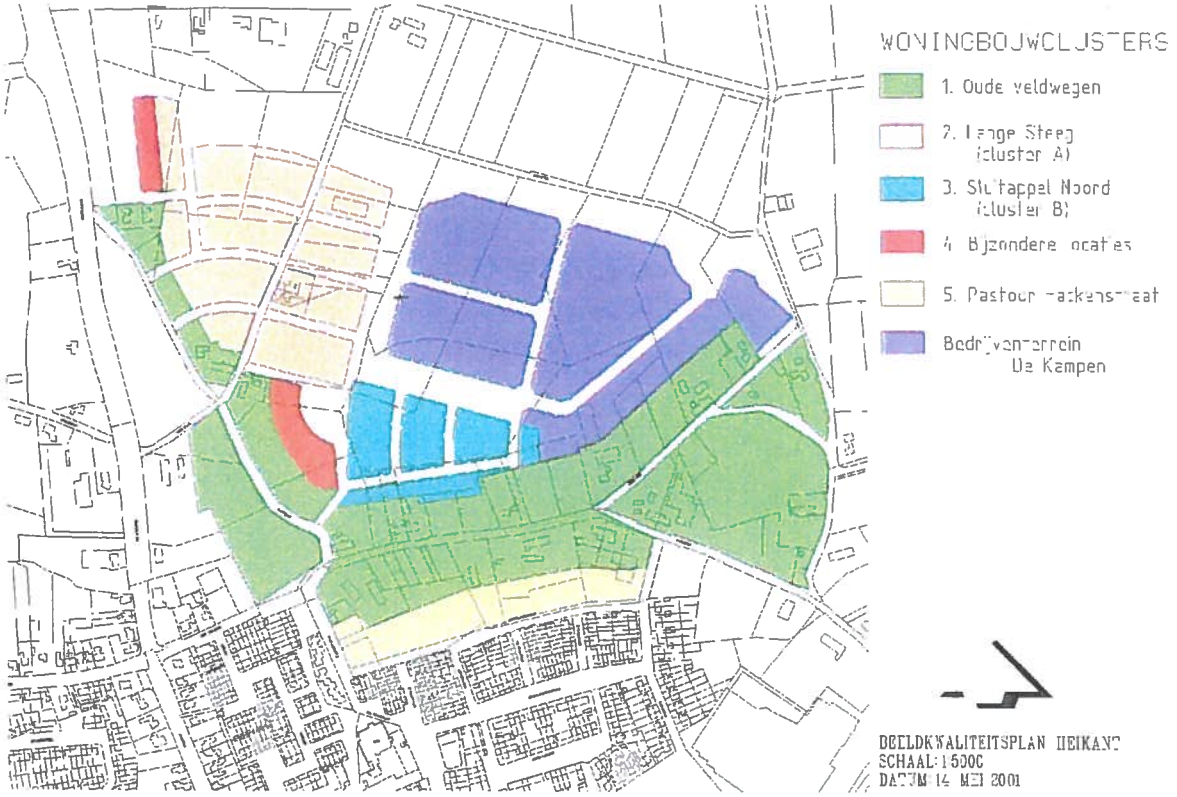
6.1. De onderscheiden deelgebieden.

Het gebied waarvoor het voorliggend BKP is opgesteld wordt begrensd door: de Sluitappel in het zuiden, de Schijndelseweg in het westen, de noordelijke randweg in het noorden en het bedrijventerrein de Kampen in het oosten. Een kwaliteitsbeeld voor dat gebied vraagt een gedifferentieerde benadering op basis van een analyse van de verschillende stedenbouwkundig te onderscheiden deelgebieden. Deze analyse resulteerde in de volgende deelgebieden.

1. De oude veldwegen.
   In het westelijk deel van het gebied liggen een tweetal oude veldwegen, het Dijksteegje en de Lange Steeg, met enkele bestaande panden; vooral op de splitsing van deze wegen is er sprake van een cultuurhistorisch waardevol patroon; ook van belang zijn de langs deze wegen aanwezige laanbeplantingen, welke mede bepalend zijn geweest voor de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan;
   Daarnaast ligt er in het zuidelijk deel de Sluitappel en meer naar het oosten de daarop aansluitende Kleine Heisteeg en het Groene Woud.
2. De woningbouwcluster "A", tussen Schijndelseweg en het bedrijventerrein vormt met een viertal langgerekte bouwstroken met de daar dwars doorheen stekende oude veldweg de Lange Steeg, omgedoopt tot Gerbrandystraat; in het bestemmingsplan wordt deze cluster aangeduid als Lange Steeg Oost en Lange Steeg West. Kortheidshalven zal deze cluster als de cluster "Lange Steeg" worden aangeduid.

3. De woningcluster "B", tussen de Sluitappel en het bedrijventerrein, een duidelijk herkenbare cluster zij het van beperktere omvang; in het bestemmingsplan en verder in dit plan aangeduid als de cluster Sluitappel Noord.
4. Bijzondere locaties, het gaat hier om de volgende 2 locaties:
   1. de in de uiterste noord-west hoek gelegen bouwstrook aan het langs de Schijndelse weg aanwezige groen;
   2. en om de op het "scharnierpunt" tussen de wooncluster "A" en "B" gelegen ronde bouwstrook.

   Beide lenen zich door de afwijkende ligging voor een bijzondere architectonische uitwerking binnen het gemeenschappelijke thema's van duurzaam en traditioneel bouwen.
5. Een eveneens bijzondere locatie is die aan de Pastoor Hackenstraat. Aan de noordzijde hiervan ligt de bebouwing langs de oude veldweg de Sluitappel, ruim van opzet en met een wat agrarisch karakter. Aan de zuidzijde grenst de locatie direct aan de uit de begin 70-er jaren daterende bebouwing van de wijk Eerschot. Om die reden vraagt deze locatie toch een eigen benadering.



6.2. Aanwijzingen voor de bebouwing per deelgebied.

De Oude veldwegen.
Hierbij neemt de Gerbrandystraat een bijzondere positie in omdat deze straat meer het karakter krijgt van een fiets en wandelpad met daarlangs 2 bestaande woonhuizen. De aan deze straat gelegen panden nabij de kruising met het Dijksteegje maken onderdeel uit van de verzameling van het Dijksteegje. Voor het kwaliteitsbeeld van de Gerbrandystraat is vooral de uitwerking van de van de hoekpanden die tot de cluster Langesteeg behoren van belang. Uitgegaan dient te worden dat deze panden zich naar twee zijden presenteren door middel van twee gelijkwaardige gevels, waarbij een zekere sociale controle op de Gerbrandystraat, als een in het groen gelegen fietsroute, gewaarborgd wordt. Hierbij moet er op worden gelet dat er een - voor de beleving van deze route van belang zijnde - heldere en aantrekkelijkere beëindiging van de bouwblokken plaats vindt. Het effect van gesloten erfafscheidingen wordt hierdoor zo veel mogelijk beperkt.



Gezien de historische betekenis van deze oude veldwegen dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de hier van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie. Dit dient onder meer tot uitdrukking te komen door het bouwen van lagere huizen (1 bouwlaag, goothoogte max. 3.50 meter) met forse kappen met een steile dakhelling (45° - 55°). Ook de bijgebouwen dienen hier van een kap te worden voorzien. De nokrichting van de hoofdbouwmassa's mogen variëren en dus zowel evenwijdig als loodrecht op de straatrichting staan, waarbij een zekere samenhang nagestreefd kan worden. Elementen op het dak dienen zodanig ondergeschikt te zijn dat de eenheid van de kapvorm niet verstoord wordt. Om diezelfde reden dienen dakkapellen beperkt van afmetingen en eenvoudig van vormgeving te zijn. Dakkapellen dienen daarnaast van een kap te zijn voorzien of van een plat dak met een kroonlijst. Dakramen bij voorkeur niet in het aan de straat gelegen dakvlak.
De toe te passen architectuur moet de sfeer van de in de omgeving aanwezige, karakteristieke Brabantse boerderijen uitstralen. Versiering van de gevel dient zeer summier te zijn. Op de begane grond zijn geen erkers voor de voorgevel toegestaan, evenmin als uitstekende balkons.
De gevels kennen een duidelijke horizontale geleding, basement, middendeel en kap. De overgang naar de kap markeren door een gootlijst of een eenvoudige versiering in metselwerk.
De erfafscheidingen alleen markeren door hagen van een inheemse soort (bijv. beukenhaag).
De kleur voor het metselwerk dient een zgn. aardkleur te zijn in de schakering bruin tot rood, met een donkere voeg. De kleur van eventueel toegevoegde materialen in de gevel, alsmede de kozijnen (stucwerk, hout) dient wit of lichtgrijs te zijn. De kleur van de dakpannen rood.

Woningcluster Lange Steeg.
Bepalend voor de uiterlijke verschijningsvorm van de panden in dit deelgebied zijn de afwisselende woningtypes met klassieke stijlkenmerken. Van belang daarbij zijn de volgende aspecten:

- hoofzakelijk staande gevelopeningen;
- goede verhoudingen, waarbij de gulden snede richtinggevend is voor de indeling van de gevels;
- eenvoud door beperking van materiaal- en kleurgebruik;
- harmonie, door een goede afstemming van de kleuren in combinatie met de goede verhoudingen;
- symmetrie als basis voor de architectonische opzet.

De woningen dienen een statige, voorname uitstraling te krijgen, waarbij de individualiteit van ieder pand voorop staat. De bouwmassa bestaat in principe uit 2 bouwlagen met een kap (goothoogte van min. 6 m[1]). Om functionele redenen noodzakelijke afwijkingen zijn alleen toegestaan indien er sprake is van een zekere verzameling van panden. De dakhelling dient te liggen tussen de 40° en 50°. In principe geldt dit voor alle voorkomende woningtypen.



Gevelversieringen met tradionele materialen (beton, natuursteen) zijn toegestaan. Deze mogen echter geen negatief effect hebben op de evenwichtigheid, de rust van het uiterlijk van de woning. Ook voor de bijgebouwen dienen de zelfde stijlkenmerken gehanteerd te worden. Bij hoekwoningen dient deze ligging ook in de nokrichting/dakvorm tot uiting te komen, waardoor er een begeleiding van beide straten ontstaat. ~~Bedoeling hierbij is dat er bij hoekwoningen aan beide straten het beeld van een voortuin ontstaat~~. Ook bijgebouwen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de hellingshoek flauwer mag zijn (echter min. 20°).



Erkers op de begane grond zijn toegestaan tot een maximum van 1.00 meter voor de voorgevel. De afdekking hiervan is bij voorkeur met een plat dak en kroonlijst. De gevels van de woningen dienen zowel een horizontale (basement, middendeel, kroonlijst met kap) als een verticale geleding (middendeel met 2 zijvlakken) te bevatten. De erfafscheiding aan de voorzijde uitvoeren in metselwerk in dezelfde kleur als dat van de hoofdbouwmassa, stalen hekjes of hagen van een inheemse soort met een beperkte hoogte.
Het metselwerk uitvoeren in een middenheldere kleur rood, met de mogelijkheid hier een ruime nuancering an te brengen, waarbij er per woning één (dominante) kleur wordt toegestaan. Het metselwerk dient grijs opgevoegd te worden. De kleur van de dakpannen is antraciet. De kleur van de gevelelementen van een ander materiaal dient wit, licht of middengrijs te zijn. Deze kleuren dienen vooraf ter goedkeuring te worden aangeboden. De kleur van de kozijnen dient wit of licht grijs te zijn. Stalen hekwerken uit te voeren in antraciet of zwart.

Woningcluster Sluitappel Noord.
Gezien de specifieke ligging tussen het bedrijventerrein en de bebouwing aan de Sluitappel en om de positie van dit gebied ten opzichte van zijn omgeving te verduidelijken , is er voor deze cluster gekozen voor een meer gedifferentieerd beeld, waarbij ook de mogelijkheden voor meer eigentijdse interpretatie van de thema's traditioneel en duurzaam aanwezig zijn. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de eerder genoemde basisuitgangspunten voor het totale plangebied echter onverkort van kracht blijven.



Het onderscheid manifesteert zich voornamelijk door de kleurstelling en de mate waarin stijlkenmerken worden toegepast.

Met uitzondering van de voorwaarden dat ook hier alle gevelopeningen verticaal moeten zijn, worden er geen nadere voorwaarden aan de gevelindelingen, dus geen horizontale of verticale indelingseisen gesteld. Ten einde een gelijke mate van rust in het beeld over het gehele plangebied te bewerkstelligen wordt ook hier gekozen voor eenvoud door beperking van materiaal- en kleurgebruik en een dakhelling die ligt tussen de 40° en de 50°. Gevelversieringen dienen beperkt te blijven tot lijn- of vlak-vormige elementen (accenten) passend binnen de vormentaal, het concept van het ontwerp. De bijgebouwen dienen volgens het zelfde concept als de hoofdbouwmassa vormgegeven te worden, waarbij platte daken zijn toegestaan. Erkers zijn ook hier toegestaan. Deze afdekken met een plat dak.
De erfafscheidingen aan de voorzijde uitvoeren als haag van een inheemse soort met een beperkte hoogte (0.50 meter). Stalen hekjes zijn ook toegestaan mits passend bij de architectuur. Het metselwerk uitvoeren in lichte zandtinten (de lichtste kleuren uit het kleurenpalet), met een lichte voeg. De kleur van de dakpannen is antraciet.



Bijzondere locaties.
Het gaat hier om de locatie aan het groen van de Schijndelseweg (Piersonstraat) en het gekromde bouwblok tussen de clusters Langesteeg en Sluitappel. Ter bevordering van de herkenbaarheid van deze bijzondere locaties is ondanks het verschil in de aard van de te realiseren bebouwing hiervoor een zelfde regime ontwikkeld. Dit regime beperkt zich alleen tot de kleurstelling en legt geen andere beperkingen aan de architectuur op als die waaraan goede architectuur normaliter behoort te voldoen.
De vormgeving en de te gebruiken technieken kunnen eigentijds zijn, zonder een aantal klassieke architectonische principes uit het oog te verliezen. Zo wordt de horizontale driedeling van de gevel ook hier kenmerkend. Maar door de te gebruiken materialen en de combinatie van materialen, baksteen als hoofdmateriaal met glas, metaal of hout als toegevoegd materiaal, zal dit principe een eigentijds beeld opleveren. De gevelopbouw is dient rustig klassiek aan te doen met een nadrukkelijke plasticiteit van de gevelopeningen en gen of beperkte versieringen. Alle gebouwen worden voorzien van een kap.

Pastoor Hackenstraat.
Gezien de specifieke ligging van deze locatie is een daarop afgestemde benadering van de beoogde beeldkwaliteit op zijn plaats. Enerzijds kan er aangesloten worden op het regime van de locatie Sluitappel Noord door aan te sluiten op de hoofdkenmerken van dit regime zoals de kleurstelling, het toepassen van verticale gevelopeningen. Anderzijds wordt aansluiting gevonden op de wijk Eerschot door de detailleringen, bijv. wijze van doorsnijden van het dakvlak en de gevellijn.
De kleur van de kozijnen dient wit of licht grijs te zijn. Stalen hekwerken uit te voeren in antraciet of zwart.