

**Uitgangspunten beeldkwaliteit voor herontwikkeling
locatie Fioretti College - Kasteellaan Sint-Oedenrode**

Bestemmingsplan Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode

NL.IMRO.1948.OED001BP0042021P-VG01



FIORETTI LOCATIE

MONUMENTALITEIT & HERWAARDERING

Bestemmingsplan:

BRO adviseurs in ruimtelijke ordening

Boscheweg 107

5282 WV BOXTEL

t. 0411 850400

e. info@bro.nl

VAN ASTEN DOOMEN ARCHITECTEN

www.vanastendoomen.com

INHOUDSOPGAVE

VOORBLAD	
INHOUDSOPGAVE	BLAD 01
INLEIDING, PROGRAMMA & CONTEXT, UNIEKE LOCATIE. ROOIESE DRAAD VERSTERKT	BLAD 02
GESCHIEDENIS KASTEEL HENKENS HAGE	BLAD 03
HERSTELLEN VAN STRUCTUUR	BLAD 04
GEBOUWEN IN OMGEVING	BLAD 05
PARK ALS INSPIRATIE	BLAD 06
BEBOUWINGSZONE NIEUWBOUW EN STRUCTUUR	BLAD 07
VERTICALE MONUMENTALITEIT	BLAD 08
MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK	BLAD 09
TERREINRICHTING EN OPENBAAR GEBIED	BLAD 10

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

INLEIDING

Sinds enkele jaren oriënteert Gemeente Meierijstad, voorheen Gemeente Sint Oedenrode, op de mogelijkheden om de locatie van het voormalig Fioretticollege te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Na een gemeentelijke herindeling in 2016 is de woningbouwopgave concreet opgepakt door de "nieuwe" gemeente Meierijstad. Gezocht wordt naar mogelijkheden om hier woningen toe te voegen aan de voorraad die aansluiten bij de woonbehoefte. Uit peilingen blijkt dat voor Sint Oedenrode nieuwe sociale huurwoningen een belangrijk speerpunt zijn. Daar wordt in deze visie dan ook op ingezet.

PROGRAMMA & CONTEXT

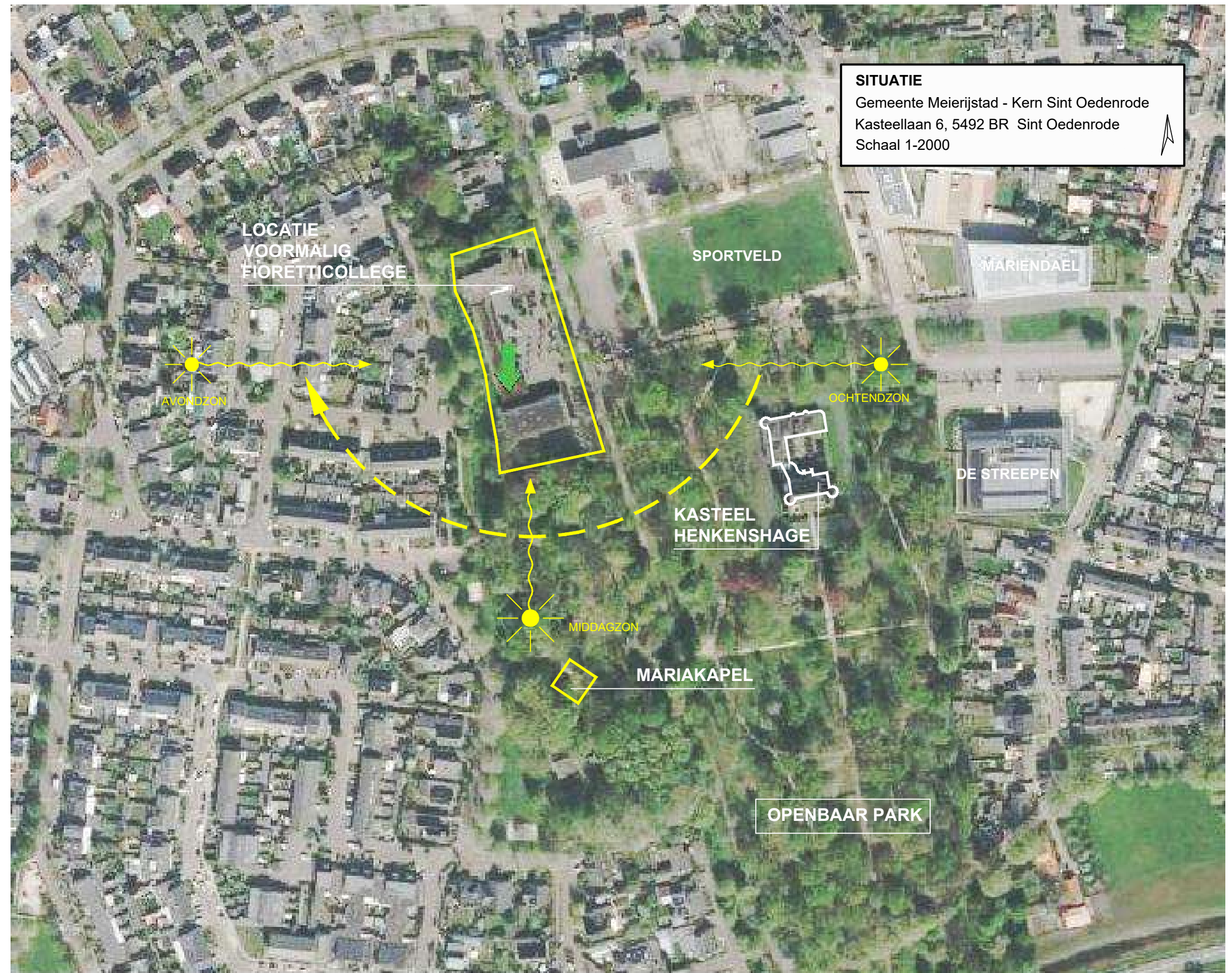
Uit het voorwerk van afgelopen jaren blijkt een grote behoefte aan nieuwe levensloopbestendige en duurzame sociale huurwoningen. De Fiorettilocatie is momenteel beschikbaar gekomen door de sloop van de school. In dit Beeldkwaliteitplan is aangegeven hoe en vanuit welke uitgangspunten een passende invulling kan ontstaan die respect doet aan het bijzondere karakter van de plek. Daarbij geldt de ambitie om de architectuur van de nieuwbouw af te stemmen op de gebiedskarakteristieken.

UNIEKE LOCATIE

De ligging van de locatie aan de Kasteellaan is uniek. Stedenbouwkundig is de locatie een knooppunt. Hier komen verschillende karakters bij elkaar. Wonen, Sociaal Maatschappelijke voorzieningen, sportveld en last-but-not-least, het park met Kasteel Henkenshage. Het voormalige Fioretti College was destijds een barrière tussen park / Kasteellaan een aangrenzende woonwijk. Nieuwbouw biedt een kans om deze relatie te herstellen, zowel functioneel als stedenbouwkundig.

ROOISE DRAAD VERSTERKT

Uit de gemeentelijke visie blijkt het belang om het lokale karakter te behouden, danwel te versterken. Een attractieve omgeving met veel ruimte voor open groene ruimtes worden expliciet genoemd. Het ligt dan ook voor de hand dat de projectlocatie in relatie wordt gezien met het park en het kasteel. De nieuwbouw dient de aanwezige kwaliteiten van de plek te versterken.



UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

GESCHIEDENIS KASTEEL HENKENSHAGE

Kasteel Henkenshage is één van de karakteristieke gebouwen die bijdragen aan het collectieve geheugen van Sint Oedenrode. Oorspronkelijk was het een van de vele slotjes die in deze streek voorkwamen, een versterkt herenhuis of edelmannswoning zonder militaire functie. Het is waarschijnlijk in het begin van de 14e eeuw gebouwd. Door de eeuwen heen had het kasteel veel verschillende bewoners. In 1850 werd het kasteeltje sterk verbouwd. Was het eerst een sober omgracht gebouw zonder verdiepingen geweest, nu kreeg het zijn kasteelachtige uiterlijk omdat er hoektorens, stallen en dienstwoningen werden gebouwd. De gracht werd verlegd en er werd een binnenplaats toegevoegd. In 1904 kwam het kasteel in bezit van Theodoor van Gulick uit 's-Hertogenbosch. Hij liet het kasteel renoveren door architect Jos Cuypers en tuinen aanleggen door landschapsarchitect Leonard Springer. In de periode rond de oorlog raakte het kasteel in verval. Pas vanaf 1956 werd het kasteel opgeknapt dankzij een schenking door familie De Girard de Mielet van Coehoorn. Ook de tuinen moesten intact blijven om de herinnering aan de familie levend te houden. Vandaag de dag fungeert het kasteel als museum en horeca- / trouwlocatie. De laatste ingrijpende verbouwing dateert uit 1999. Hoewel het kasteeltje nog enig muurwerk uit 1450 vertoont, wordt de huidige aanblik gedomineerd door de quasi-middeleeuwse veranderingen die in 1850 zijn aangebracht.

Het kasteeltje ligt in een prachtige tuin, een openbaar park waarin prachtige oude eiken te vinden zijn. Het park is omstreeks 2002 gerenoveerd door Arda van Helsdingen, waarbij het ontwerp van Leonard Springer weer is hersteld. In de tuin bevindt zich ook de kapel van Onze Lieve Vrouw ter Troost, uit 1949. Het kasteeltje en het park vormen in de beleving van het gebied een onlosmakelijk geheel.

Voor herontwikkeling van de Fioretti locatie is de geschiedenis een onmisbaar gegeven. De locatie, op de scheidslijn van enerzijds het kasteel in het park en anderzijds de aangrenzende scholen en woonwijk, vormt een nieuwe schakel in het geheel. Toekomstige bebouwing dient verbindingen te herstellen en aanwezige kwaliteiten te versterken. Waar nu perceelsgrenzen nog absoluut zijn, kan het terrein open gemaakt worden ten faveure van het openbare park. Daarbij vormt het monumentale karakter van de locatie als leidend motief.



UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

HERSTELLEN VAN STRUCTUUR

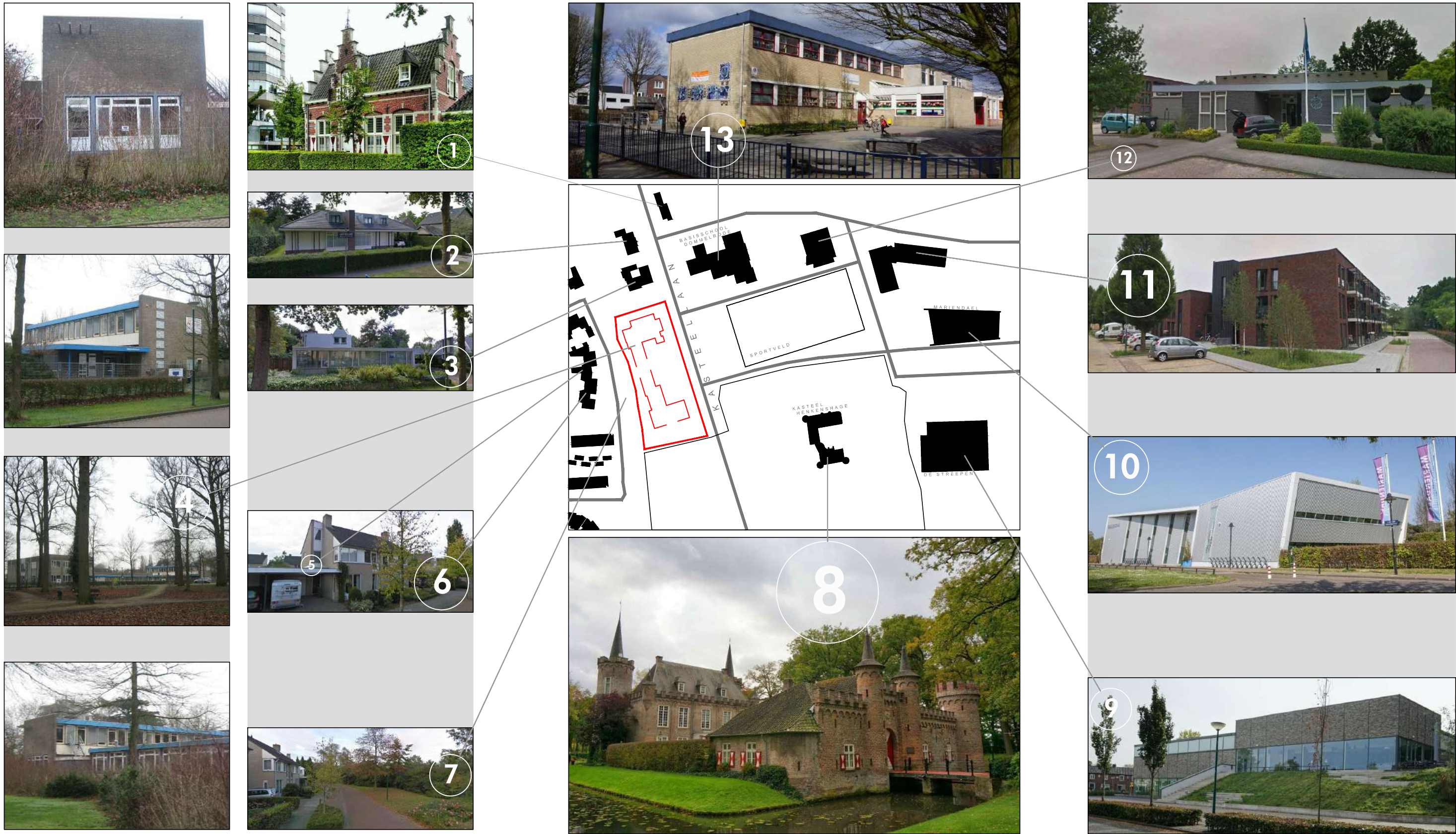
Wanneer we vanaf de Boskantseweg / Kofferen de Kasteellaan indraaien ervaren we de lengte van de (voor auto's doodlopende) Kasteellaan. Tegenover de projectlocatie ligt een sportveld, school en een appartementengebouw. De ligging aan het sportveld zorgt voor een helder, orthogonaal stratenpatroon. Verder naar het Oosten ligt sporthal De Streepen en Cultureel Centrum Mariendael. Het voormalige gebouw van het Fioretti College lag evenwijdig gesitueerd aan de Kasteellaan en keerde zich af van de Westelijk aangrenzende woonwijk. Het gebouw lag autonoom in de situatie en claimde een eigen plek. Van ruimtelijke relaties met het aangrenzende park was geen sprake. Met een invulling van de Fioretti locatie ontstaat een mogelijkheid om ruimtelijke en functionele relaties te herstellen en de aanhechting van de bestaande woonwijk op de omgeving Kasteellaan en park opnieuw te definiëren.



BLAD 04

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

GEBOUWEN IN OMGEVING

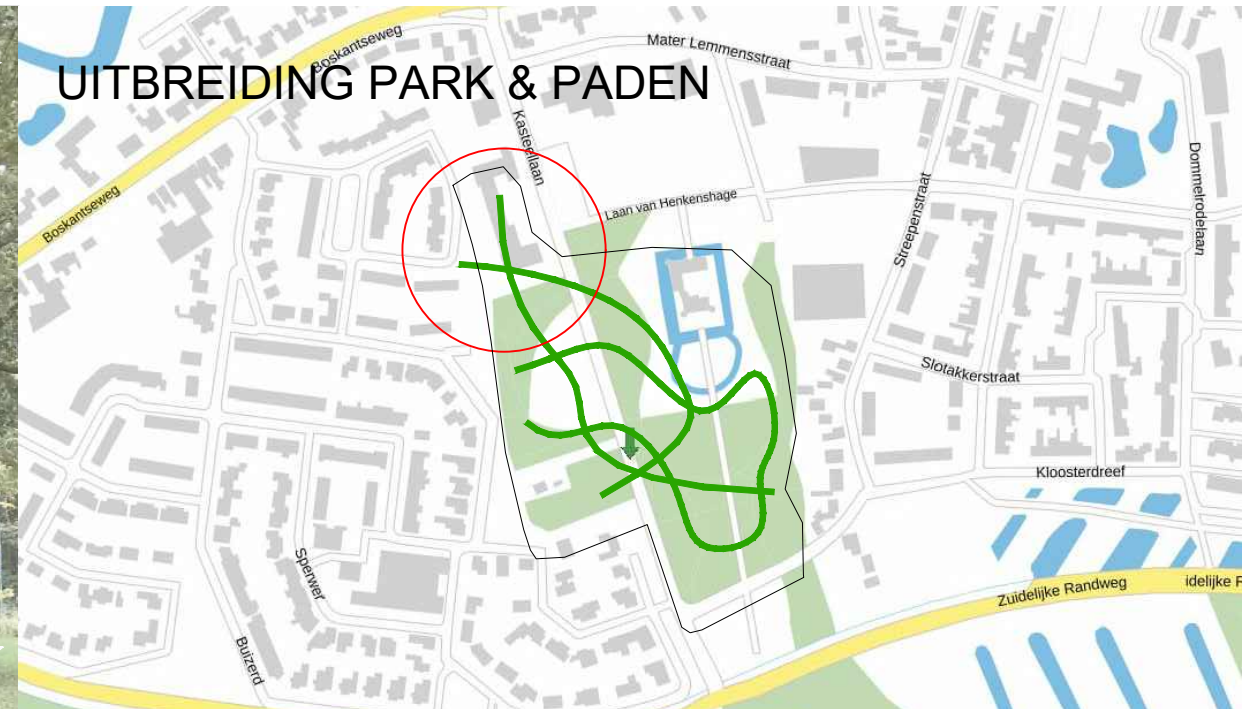


Waar architectonische samenhang ontbreekt ontstaat een behoefte aan conceptuele verbinding met de plek.

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

PARK ALS INSPIRATIE

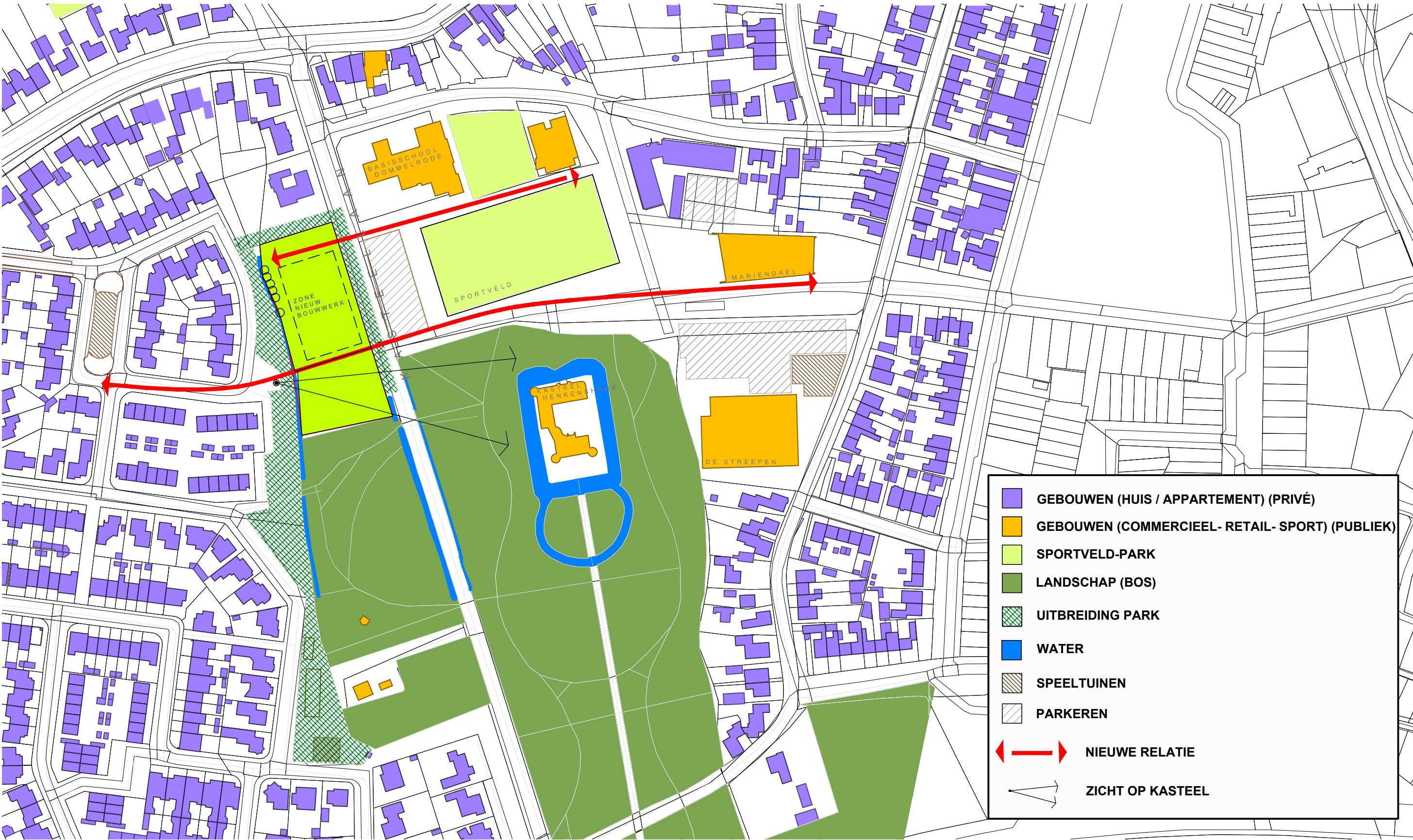
Het vloeiend patroon van parkpaden uit het ontwerp van Springer vormen een tegenhanger ten opzichte van de strakke lijnen (waaronder de Kasteellaan). De paden voeren de wandelaar tussen monumentale bomen door en zijn beweging zorgt voor een steeds ander zicht op de omgeving en objecten in het park, het kasteel daarin prominent aanwezig. Ontwikkeling op de Fiorettilocatie kan de beleving van het park versterken. Nieuwe bebouwing dient zich terughoudend op te stellen naar het park. De bomen vormen daarin als verticale verticale coulissen een aanleiding. Terughoudendheid in architectuur en materiaal- en kleurgebruik (passend in de parkachtige omgeving) zijn wenselijk om relaties tussen nieuwbouw en park te versterken. Indien de Zuidkant van de locatie wordt vrijgehouden ontstaat een nieuwe markering van gebouw, park, Kasteellaan en de omgeving rond het sportveld.



BLAD 06

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

BEBOUWINGSZONE NIEUWBOUW IN STRUCTUUR



UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

VERTICALE MONUMENTALITEIT

Een krachtige baksteenarchitectuur met de voeten stevig op de grond. Defensief als het kasteel. Tijdloos. Ingetogen en zorgvuldig gedetailleerd. Alleen in een verticale geleding kan verbinding worden gezocht met de parkachtige omgeving en de rijzigheid van het kasteel. Herwaardering van monumentaliteit om de omgeving te versterken.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd om parkeeroplossingen aan de zijde van de Kasteellaan tot een minimum te beperken en / of zo veel mogelijk uit het zicht op te lossen.



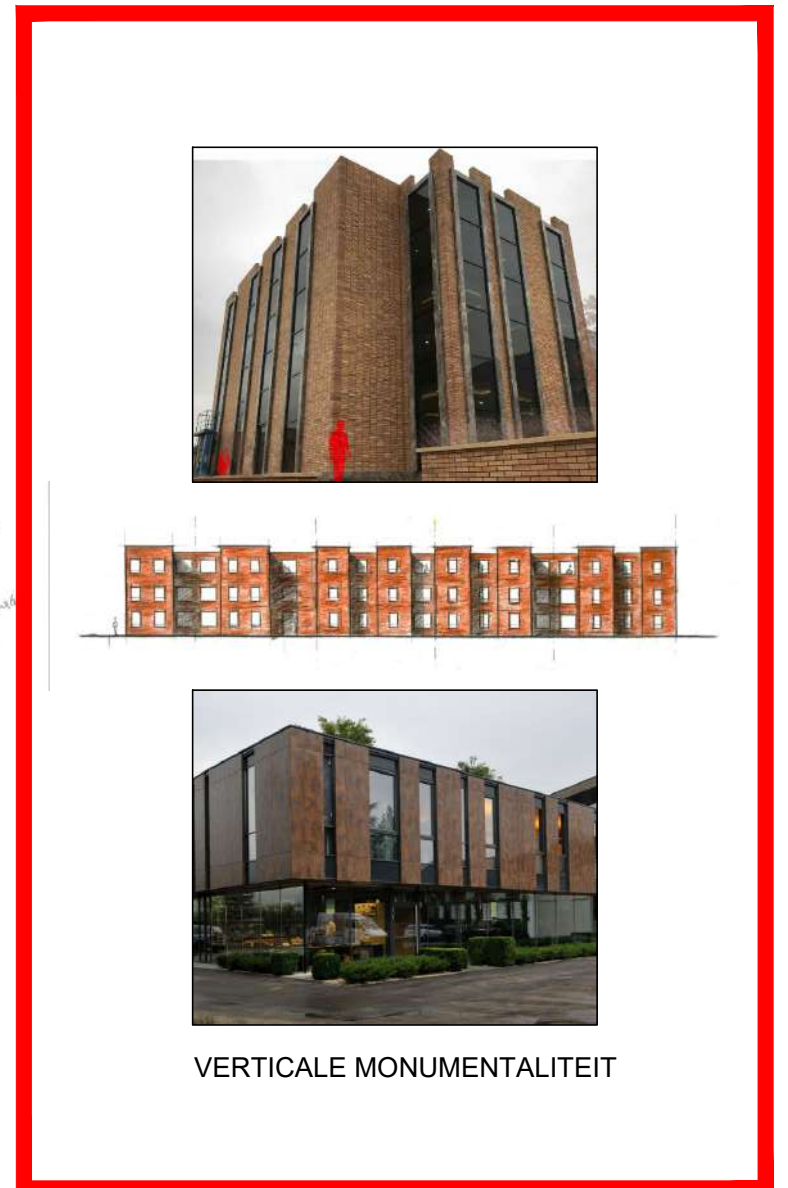
WONEN IN DE KAP



HORIZONTALE MONUMENTALITEIT



MONUMENTAAL MATERIAALGEBRUIK



VERTICALE MONUMENTALITEIT

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

De monumentale, parkachtige omgeving vraagt om natuurlijke ingetogen materiaal- en kleurtoepassingen. Bij voorkeur in steenachtige materialen (baksteen) om tijdloosheid te benadrukken. Daarmee wordt ook een directe link gelegd met het materiaal van het kasteel. Het kleurgebruik kenmerkt zich door zachte aard- en zandkleuren. Om een optimale inpassing te realiseren in deze boomrijke omgeving worden verticale detaileringen in het bouwvolumes als wenselijk geacht.

Gevelopeningen, kozijnen, ramen en deuren worden terughoudend en compositorisch in de gevels verwerkt. Expressiviteit en uitbundigheid op gebouwniveau dient voorkomen te worden. Gestreefd dient te worden naar een nieuw monumentaal rustpunt op deze locatie.



UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE FIORETTI COLLEGE - KASTEELLAAN SINT OEDENRODE

TERREININRICHTING EN OPENBAAR GEBIED

In de openbare richting ligt de mogelijkheid om deze locatie opnieuw aan te haken aan de omgeving van de Kastellaan en het park. Bestratingen, verhardingen en nieuwe beplanting zijn beeldbepalend en vormen de setting voor het nieuwe gebouw.

Het Zuidelijke deel van de locatie wordt door Gemeente Meierijstad nader ingericht als verbindend groengebied in de omgeving. Voor de projectlocatie wordt voorgesteld om vanuit de historie te kiezen voor streekeigen materialen als gebakken klinkers, basaltkeien (kinderkopjes) en / of half- verhardingen. Begrenzingsen tussen openbare ruimten en privé terreinen afzomen met beukenhagen, opsluitbanden, kantplanken / randprofielen of markeringen (rabbatstroken of molgoten van gebakken klinkers) in het straatwerk. Half-verhardingen in de vorm van grind, split of leempaden zijn voorstelbaar en dragen bij aan de infiltratiecapaciteit op het terrein.

De begrenzing aan de Westzijde bestaat hoofdzakelijk uit bestaand groen met wilgen. Om hinderlijke lichtinschijning te voorkomen bij de aangrenzende woningen zijn hagen en / of schanskorven voorstelbaar. Prefab betonelementen dienen voorkomen te worden. De infiltratie van hemelwater geschiedt grotendeels op het oppervlaktewater. Behalve de bestaande sloot / beek aan de Westzijde van de locatie wordt een wadi voorgesteld aan de zijde van de Kasteellaan.

