

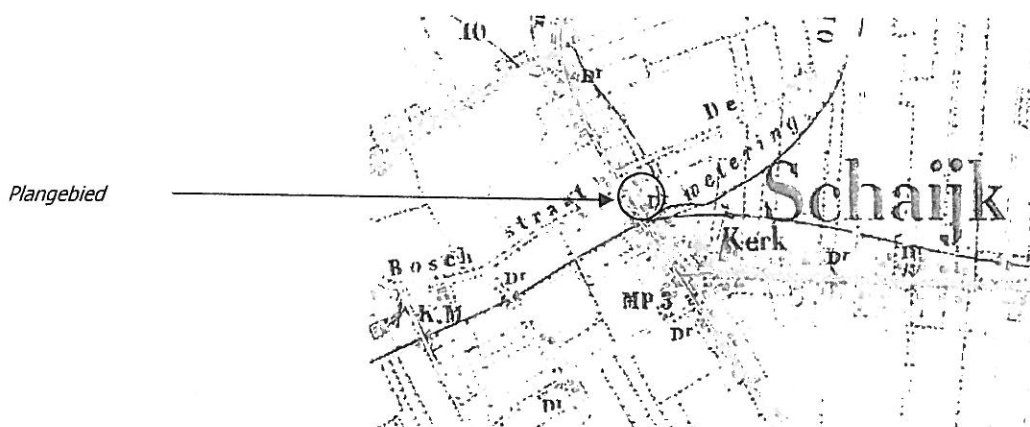
AANLEIDING

De heer Van den Bosch heeft recentelijk het pand op de hoek Runstraat - Netjeshof in Schaijk gekocht en onderzoekt de mogelijkheden tot herontwikkeling van dit perceel. Het is technisch niet haalbaar het pand te renoveren. Op termijn wil de heer Van den Bosch zijn kantoor op die plek in het centrum van Schaijk vestigen. In een eerder stadium denkt hij aan een commerciële functie op de begane grond. Boven deze ruimte wil hij graag appartementen realiseren. Aan SAB is gevraagd om inzicht te geven in de ontwikkelingsmogelijkheden. Hiervoor heeft SAB een massastudie uitgevoerd. In deze notitie behandelen wij de mogelijkheden.

ANALYSE PLANGEBIED

Historie

De kavel bevindt zich op de hoek van de Runstraat en het Netjeshof. De Runstraat is het oude lint van Schaijk en nu nog steeds de hoofdonthutingsweg. Het Netjeshof vormt een zijstraat van dit oude lint. Vroeger liep de Wetering ten zuiden van het plangebied. Hier is niks meer van terug te vinden in het straatbeeld.



Historische Atlas Noord-Brabant, kaart uit 1895

Openbare ruimte

De Runstraat is een vrij drukke straat met een breed profiel. Langs de straat bevinden zich zowel langs- als dwarsparkeerplaatsen afgewisseld met bomen. Het Netjeshof is een rustige straat. Tegenover het plangebied is een nieuwe basisschool geplaatst. De school ligt naar achter ten opzichte van de Runstraat en het Netjeshof. Hierdoor ontstaat een pleinruimte rondom de school die wordt gebruikt voor parkeren en als speelterrein. Het Netjeshof loopt door in een langzaamverkeersverbinding richting het park. In zuidelijke richting loopt het Netjeshof door in een openbaar gebied waaraan verschillende functies liggen en mondt uit in een plein voor de kerk.

SAB

Functies

Aan de Runstraat wisselen woonhuizen, winkels en andere voorzieningen elkaar af. Aan het Netjeshof bevinden zich onder andere een basisschool, een appartementencomplex voor senioren, een Heemgebouw en de kerk. In het plangebied staat op dit moment een gebouw waarin een winkelruimte en woonhuis gecombineerd zijn.

Ruimtelijk

De Runstraat kent een zeer gevarieerd beeld. Door verschil in rooilijn, hoogte, functie en 'ontstaansgeschiedenis' onderscheiden de individuele panden zich van elkaar. Vrijwel alle gebouwen bestaan uit één à twee verdiepingen en het merendeel heeft een kap. Ook de kapvormen verschillen. Moderne en traditionele bebouwing wisselt elkaar af. De straat heeft, zoals hiervoor gezegd, een vrij ruim profiel met parkeervakken en bomen. Achter dit historische lint, aan het Netjeshof, ligt moderne bebouwing zonder kap. De basisschool bestaat uit twee lagen, het appartementencomplex uit drie lagen. In het Netjeshof bevinden zich vrij veel parkeerstroken. In het straatbeeld komen dan ook veel auto's voor. De bebouwing die op dit moment op de kavel staat, richt zich alleen op de Runstraat. Aan het Netjeshof grenst een blinde gevel.

Doordat de basisschool op ruime afstand van de Runstraat is gebouwd, ontstaat een pleinruimte voor de basisschool. Het plangebied is nu een onderdeel van dit plein. Het vormt de zuidoostelijke pleinwand (zie foto op de voorpagina). Het huidige gebouw bestaat uit één laag met een hoge kap en een aanbouw van één laag. Vrijwel de hele kavel is bebouwd. De bebouwing op het naastgelegen perceel staat op een afstand van 1,20 meter tot dit gebouw. Door de grote variatie in voorgevellijn is aan de voorzijde van de buurman op Runstraat 10, een klein hofje ontstaan dat typerend is voor het centrum van Schaijk.



hier staat inmiddels
de nieuwe basisschool

Netjeshof

appartementencomplex

kerk

Runstraat

plangebied

bebouwing is weg en ruimte is
ingericht als (parkeer)plein
voor de basisschool

Luchtfoto hoek Runstraat - Netjeshof

UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING

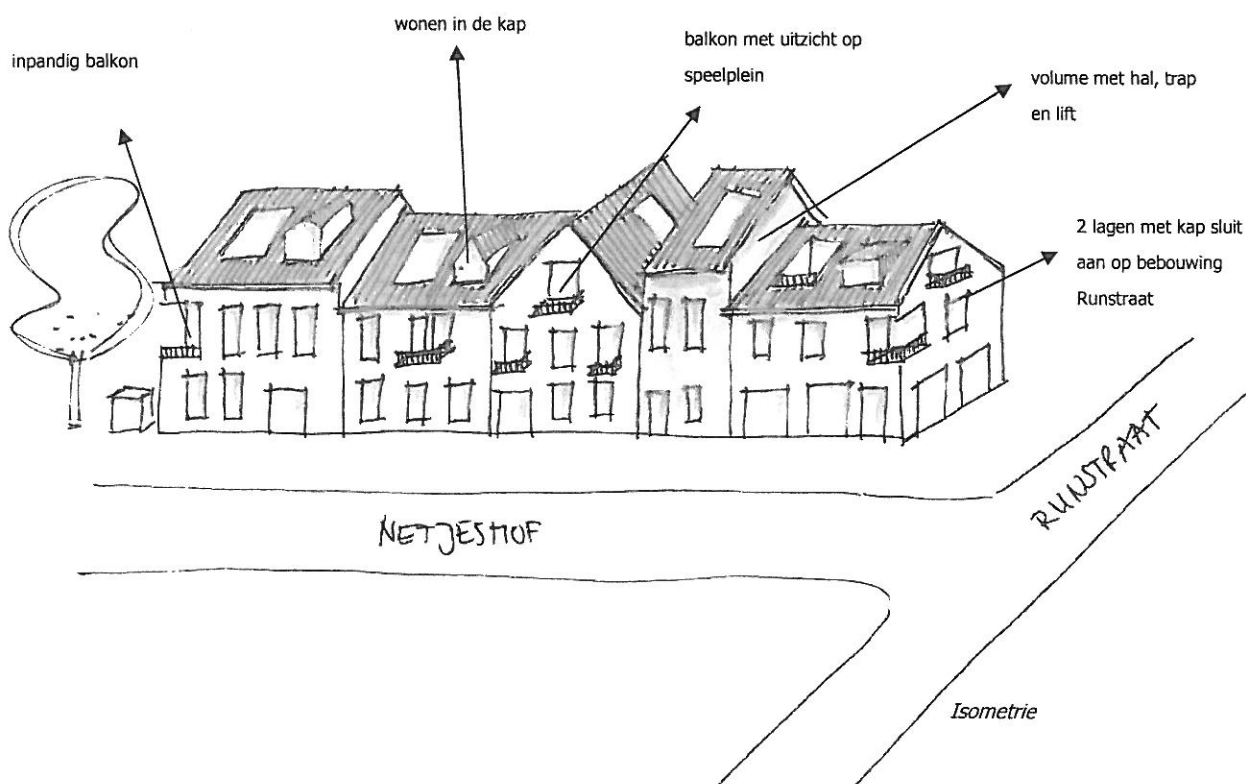
Functioneel en ruimtelijk

Op deze locatie is ontwikkeling in de vorm van commerciële voorzieningen/kantoor en appartementen gepast. Deze functies sluiten aan bij de bestaande functies in de Runstraat.

Om het wisselende profiel aan de Runstraat te behouden, moet de rooilijn ongeveer gelijk blijven met de huidige rooilijn. Dit wisselende profiel is karakteristiek voor het oude dorpslint.

Het gebouw vormt de zuidoostelijke wand van het nieuwe plein voor de basisschool. Het is belangrijk dat het gebouw zowel op dit plein als op de Runstraat georiënteerd is. Op deze manier ontstaat, samen met de ontwikkeling van het tegenoverliggende perceel met de basisschool, een levendige openbare ruimte. Het volume krijgt kappen en wisselende goothoogtes. Hiermee sluit het aan bij de karakteristiek van de Runstraat waarin de individuele panden zich van elkaar onderscheiden. De parcellering geeft bovendien een aantrekkelijk beeld en levert een levendige pleinwand op. Door bij één of meerdere delen de kap 90 graden te draaien wordt dit beeld versterkt. Verticale gevelopeningen accentueren de parcellering.

Een volume van twee lagen met een kap sluit aan bij het beeld aan de Runstraat. Door de pleinruimte die is ontstaan is aan het Netjeshof een volume van drie lagen mogelijk. Door de derde laag echter in een kap onder te brengen, wordt een gepaste afstand aangehouden tot de bebouwing op Runstraat 10. Door aan deze zijde de galerij, dus geen verblijfsruimte, te realiseren wordt de privacy voor de bewoners zoveel mogelijk behouden. Wanneer alle afzonderlijke volumes kappen hebben ontstaat eenheid in diversiteit. Het gebouw kent een duidelijke samenhang.



Architectonisch

Het is belangrijk dat het gebouw een hoogwaardige uitstraling krijgt. De entree van de commerciële voorziening bevindt zich aan de Runstraat. De entree van de appartementen ligt aan het Netjeshof. De appartementen zijn zo gesitueerd dat ze voldoende daglichttoetreding hebben en een aangenaam uitzicht. Elk appartement heeft een in- en/of uitpandige balkon.

De bebouwing krijgt een rustige, robuuste baksteenuitstraling. Twee naast elkaar staande volumes hebben een andere kleur baksteen en een andere gevelcompositie. Baksteen kan worden afgewisseld met andere materialen zoals glas en hout. De gevelopeningen zijn verticaal en een horizontale plint is niet toegestaan. Door het toepassen van dakkapellen ontstaat extra ruimte in de kap. Deze dakkapellen moeten architectonisch zorgvuldig worden vormgegeven.

Parkeren

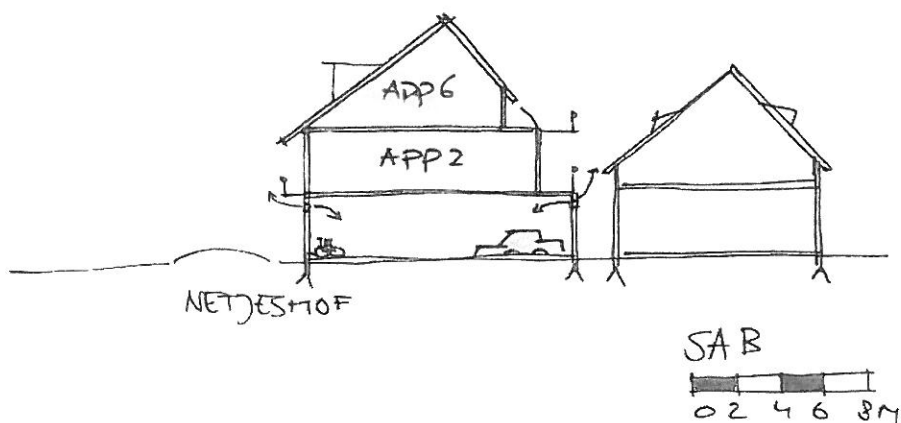
De benodigde parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk binnen het plangebied een plek krijgen. De parkeernormen heeft de gemeente Landerd vastgelegd in de 'Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte'. Daarin is opgenomen dat 1,8 parkeerplaats per appartement groter dan 80m² benodigd is.

Op dit moment bevindt zich een winkelruimte en één woning binnen het plangebied. De huidige winkel en woning hebben al parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De nieuwe winkelruimte is kleiner dan de huidige. Met de gemeente is overeengekomen dat alleen parkeerplaatsen voor de toe te voegen woningen gerealiseerd hoeven te worden. Dit om te voorkomen dat de parkeerdruk in de openbare ruimte toeneemt.

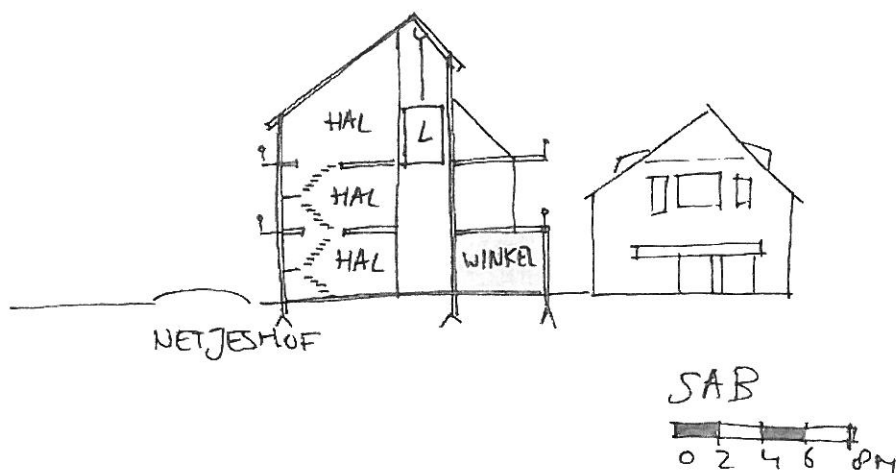
In het straatbeeld komen al veel auto's voor. Om dit niet verder te versterken bevinden de nieuwe parkeerplaatsen zich op eigen terrein en bij voorkeur uit het zicht.

In het plan zijn 7 woningen opgenomen. Dat wil zeggen dat 6 woningen zijn toegevoegd. Hierdoor ontstaat een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen.

In het plan zijn 11 parkeerplaatsen opgenomen, inclusief 1 parkeerplaats aan de Runstraat op gemeentegrond. Een kanttekening is dat de gemeente moet instemmen met deze parkeerplaats. De parkeerplaatsen zijn uit het zicht geplaatst door ze in het gebouw op te nemen. Vanaf het Netjeshof zijn de parkeerplaatsen via twee grote deuren bereikbaar. Bewoners en personeel van de winkel kunnen hier parkeren. Er is ook plek voor de bergingen. Roosters of half open gevels zorgen voor natuurlijke ventilatie van de ruimte (zie doorsnede).



Doorsnede AA'



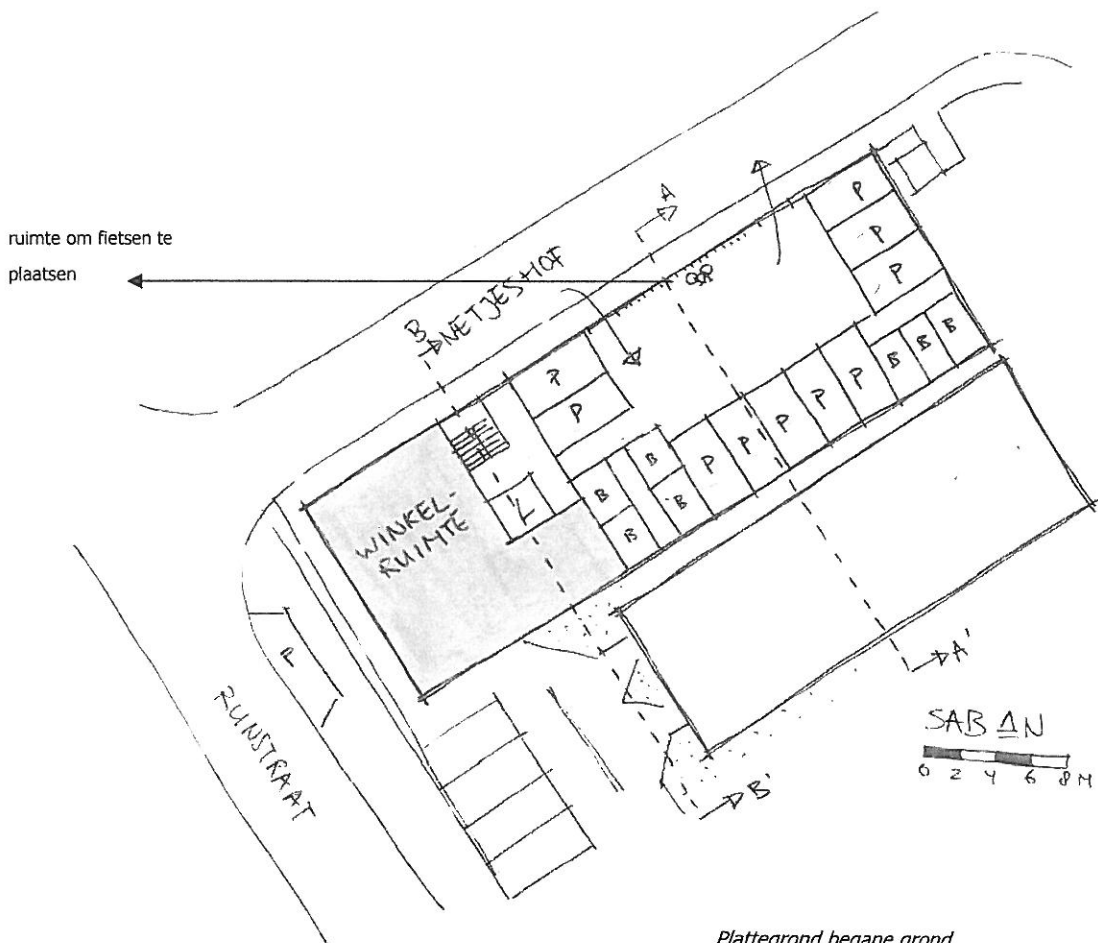
Doorsnede BB'

SCHETSONTWERP

Het schetsontwerp is een voorbeelduitwerking waarbij we de uitgangspunten hebben nageleefd. In het ontwerp zijn, net als in de huidige situatie, de kavelgrenzen opgezocht. Op deze manier is de beperkte ruimte zo maximaal mogelijk benut. In het plan zijn 7 appartementen en een winkelruimte opgenomen.

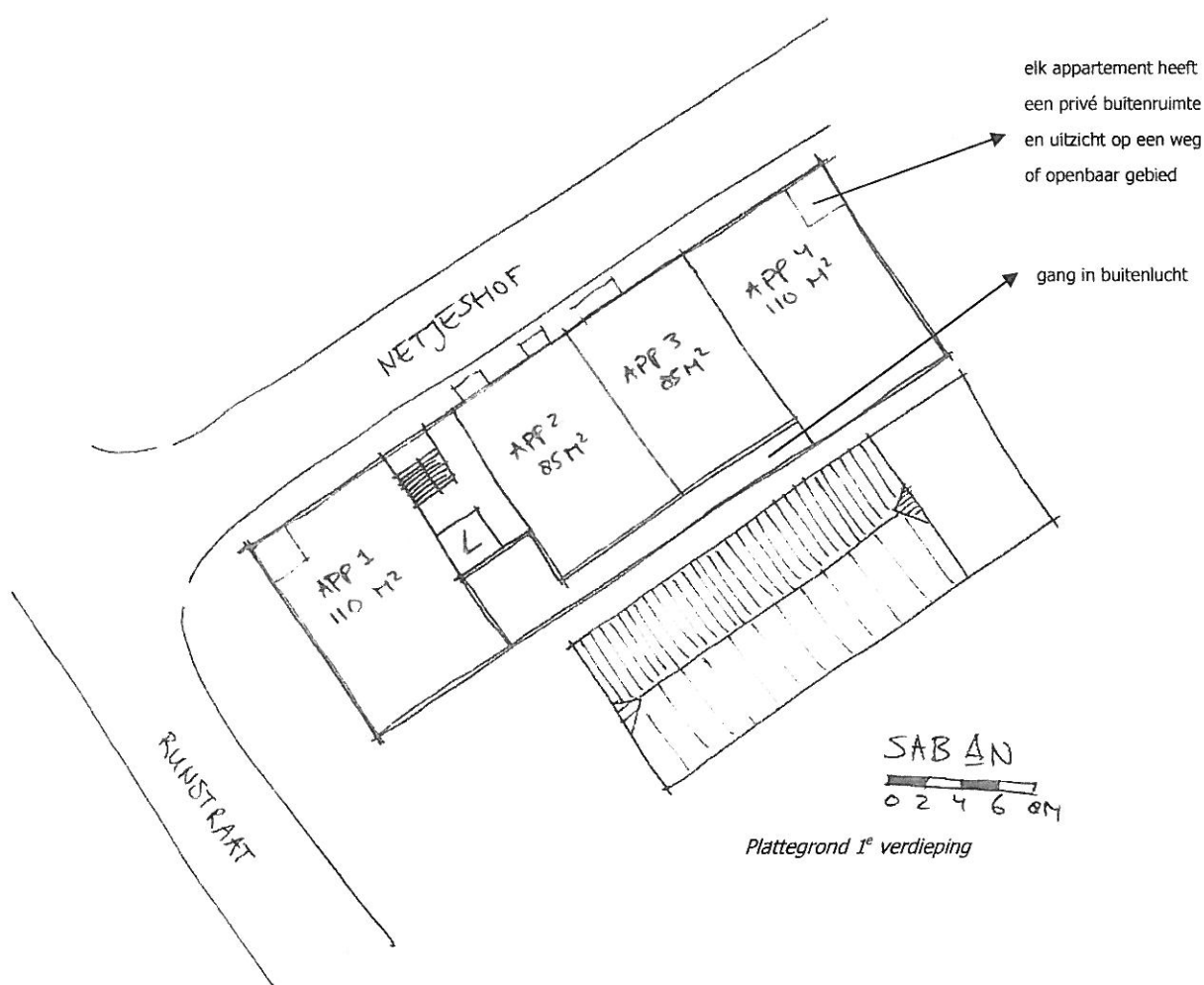
Begane grond

De winkelfunctie (circa 135 m²) ligt op de hoek Runstraat - Netjeshof. Daarachter bevinden zich op de begane grond de parkeerplaatsen en bergingen. Daarnaast is er verkeersruimte nodig. De winkel richt zich zowel op de Runstraat als op het plein. Door het gebouw in de huidige rooilijn te plaatsen blijft het 'hofje' voor de buurman op Runstraat 10 behouden.



Eerste verdieping

De appartementen hebben allemaal één of twee terrassen. Ze zijn zo gesitueerd dat ze ochtend-, middag- en/of avondzon hebben. De appartementen zijn bereikbaar via een galerij in de buitenlucht (zie doorsneden). De gang staat in verbinding met een verkeersruimte waarin zich de trap en lift bevinden en die toegankelijk is vanaf het Netjeshof en de parkeergarage.



Bijlage 1

Plattegrond begane grond 1:200

Bijlage 2

Plattegrond 1^e verdieping 1:200

Bijlage 3

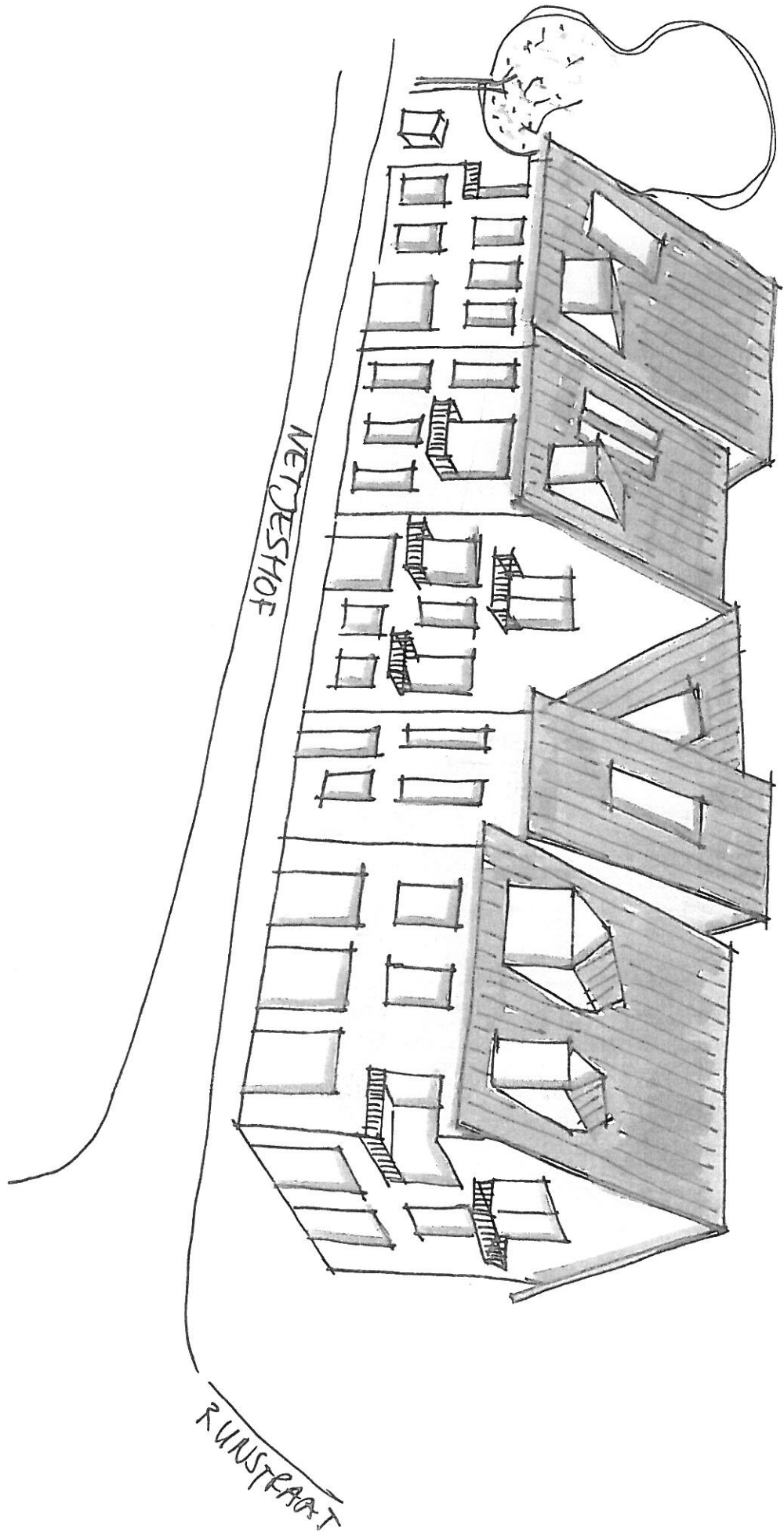
Plattegrond 2^e verdieping 1:200

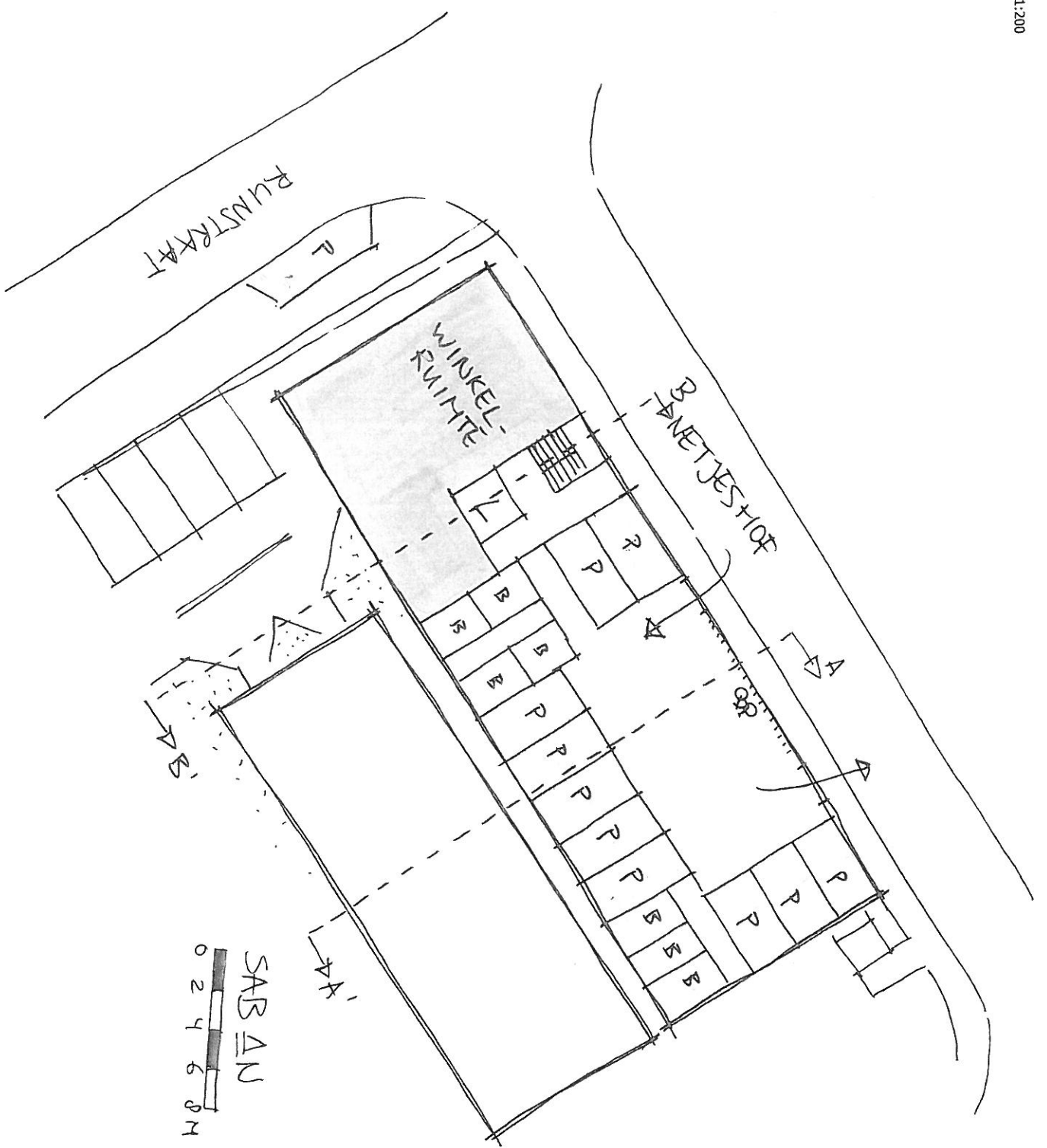
Bijlage 4

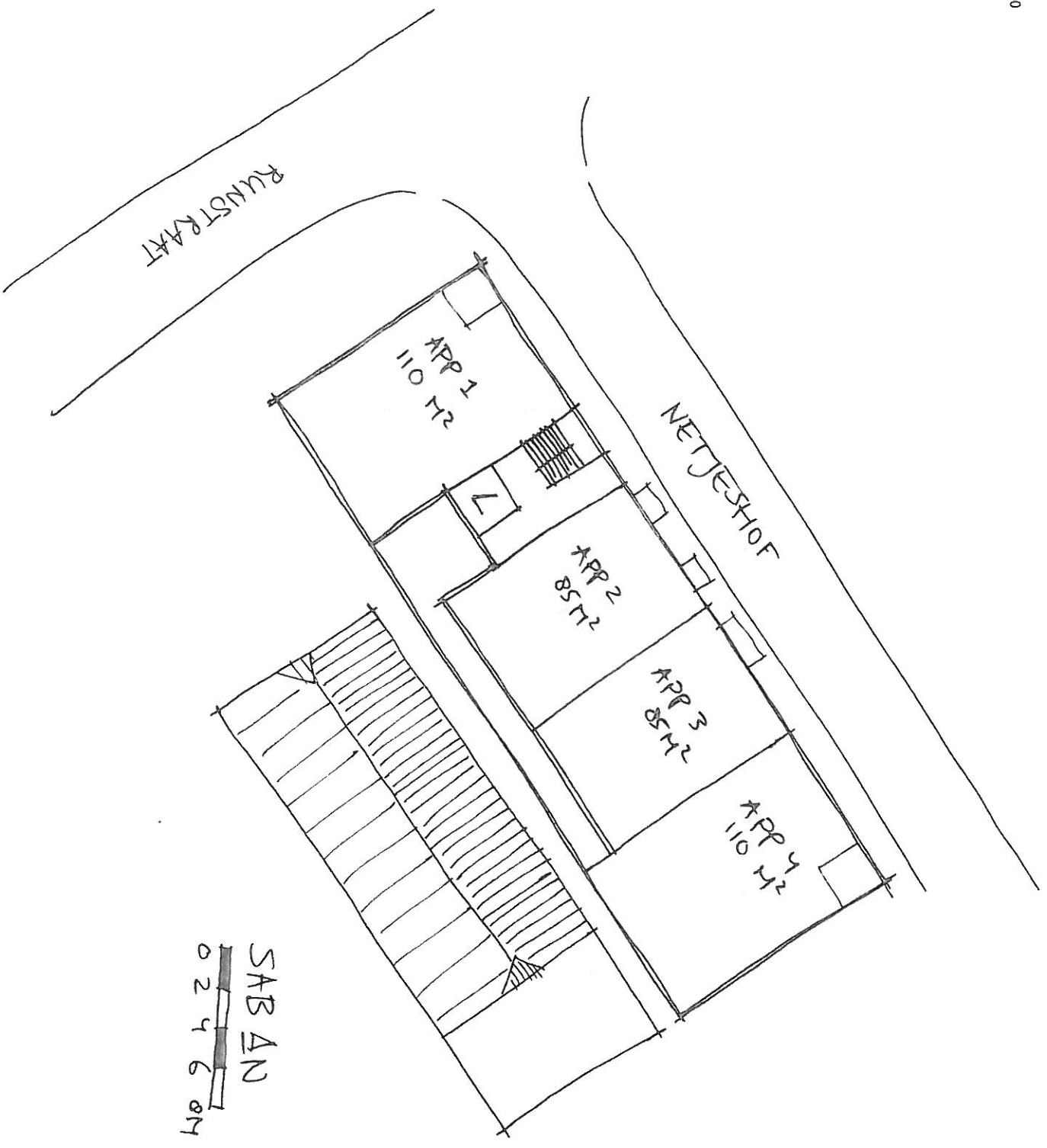
Doorsneden 1:200

Bijlage 5

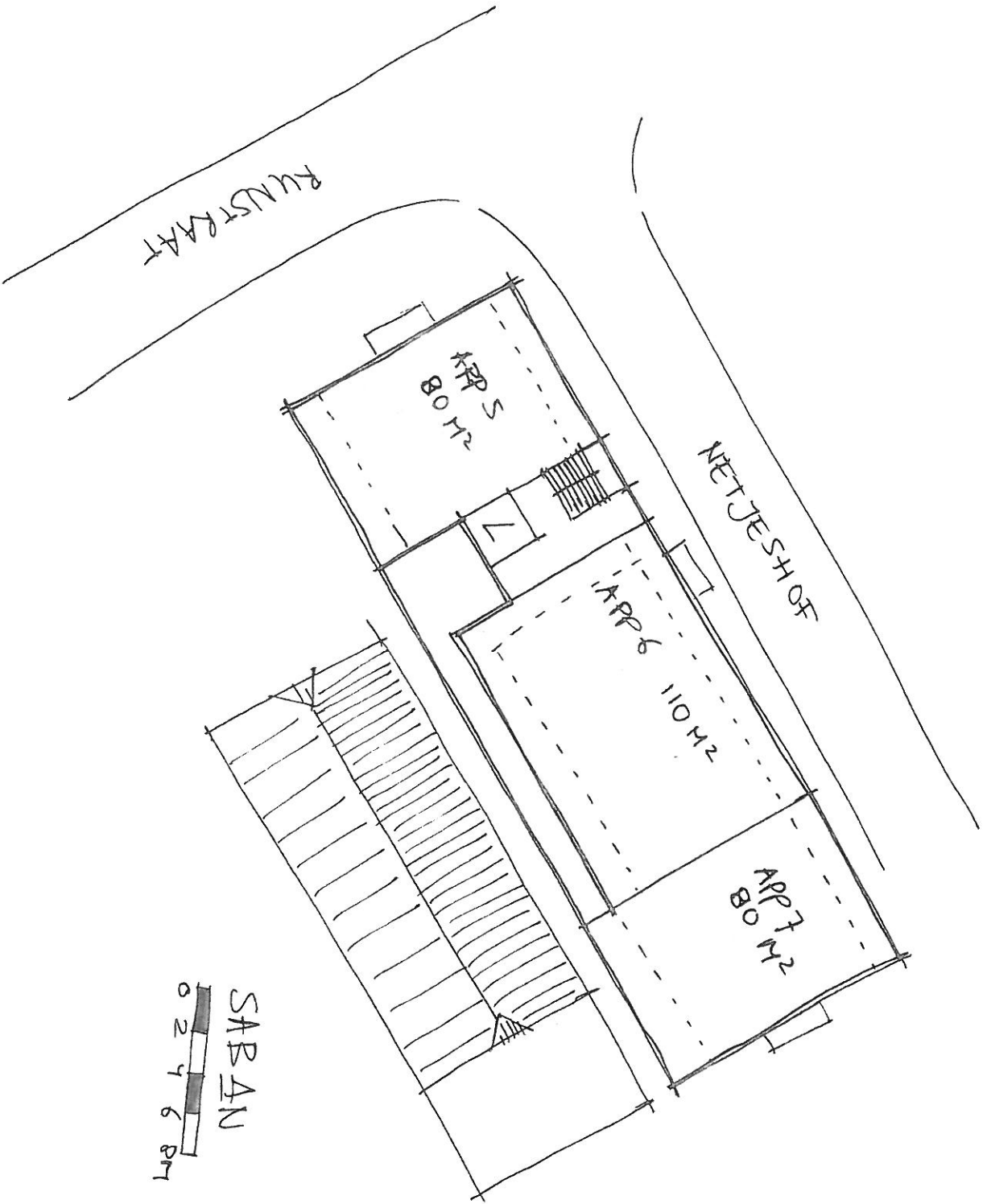
Isometrie

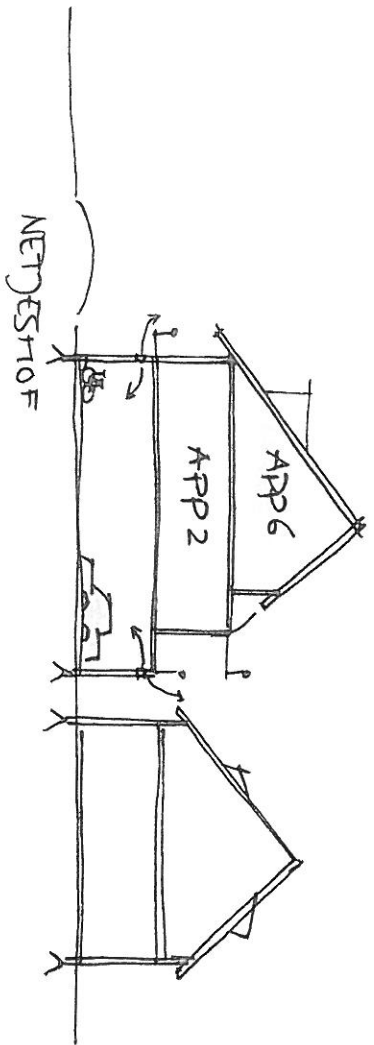




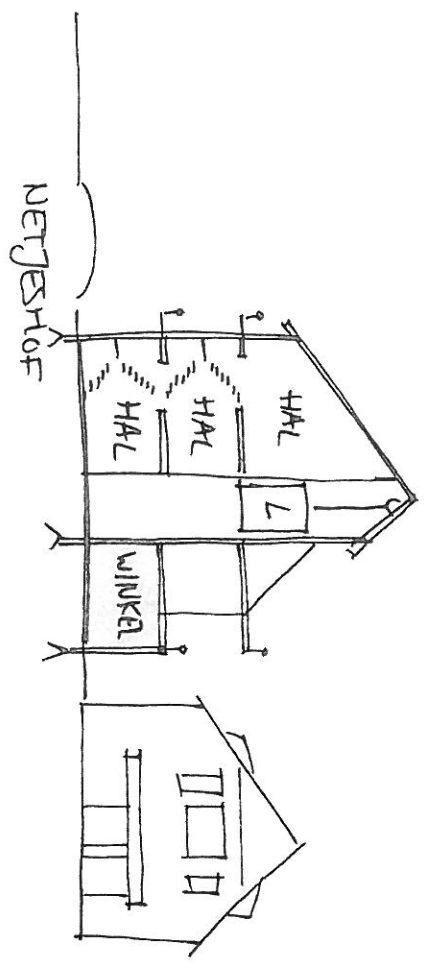
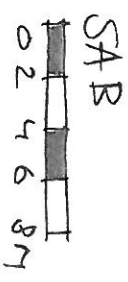


SAB AN
0 2 4 6 8 M





Doorsnede AA'



Doorsnede BB'

