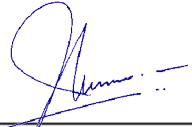


De Welstandscommissie	
Behandeld op: 8-7-14	Paraaf:
VOLDOET	
Verzorgd door: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beeldkwaliteitplan

Ruimte voor Ruimte woning

Helvoirtsestraat Helvoirt



2 juli 2014

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

fax: 076-5213812

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Gemeente: Haaren

Opdrachtgever: De heer A.M.G. van Schijndel

Projectnummer: 140320

Datum: 2 juli 2014

Referentie: 140320bkp12

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke analyse	7
3. Visie op beeldkwaliteit	9
4. Beeldkwaliteitscriteria	11



Luchtfoto plangebied en omgeving

1. Inleiding

De heer Van Schijndel wenst te komen tot de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw aan de Helvoirtsestraat tussen nr. 16 en 18 in Helvoirt. Het betreft een Ruimte voor Ruimte woning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ (inclusief aan- en bijgebouwen). Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 100 m².

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Haaren”, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009. Het plangebied heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’. Toevoeging van een woning is daarin niet toegestaan.

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan staat de gemeente Haaren positief tegenover deze ontwikkeling en wenst mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan. Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om op basis van een historische en ruimtelijke analyse randvoorwaarden te stellen aan de situering en verschijningsvorm van de nieuwbouw. Hierbij kan gedacht worden aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik. Ook de overgang tussen privé en openbaar (erfafscheidingen) komt aan de orde. Op deze manier vormt een set concrete criteria de basis voor de verdere uitwerking van het bouwplan en voor de toetsing door de welstandscommissie.

In dit beeldkwaliteitplan wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op de historische en huidige situatie van het plangebied en de omgeving. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 3 een visie op de gewenste beeldkwaliteit gegeven die in hoofdstuk 4 uitgewerkt is in concrete toetsingscriteria.



Historische kaart Helvoirtseweg (+/- 1900)

2. Ruimtelijke analyse

Helvoirt is ontstaan als een beekdalnederzetting, gelegen op de hoger en daardoor droog gelegen gronden tussen de beekdalen van de Raamse Loop en de Broekleij. In de loop der eeuwen is de bebouwing uitgegroeid tot een noordzuid gericht lintdorp.

In de huidige Torenstraat, Helvoirtsestraat en Nieuwkuijkseweg is deze lintstructuur nog steeds herkenbaar. Het lint heeft een licht gebogen verloop en de bebouwingsdichtheid neemt vanuit de kern Helvoirt in noordelijke richting steeds verder af. In deze richting ontstaan steeds meer doorzichten naar het achterliggende weidelandschap. Het plangebied maakt deel uit van één van deze doorzichten en ook aan de overzijde van de weg is sprake van een wijds uitzicht. Een bijzonder element in het landschap ten noorden van het plangebied is het kasteel Zwijnsbergen, gelegen op een landgoed voorzien van weilanden omzoomd met houtwallen en bomenrijen.

De bebouwing aan de Helvoirtsestraat bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen, maar ook twee-onder-één-kap woningen komen voor. Beide woningtypes zijn op eenzelfde manier vormgegeven en kunnen gekarakteriseerd worden als enkelvoudige en eenduidige bouwvolumes. Door deze vergelijkbare vormgeving ontstaat samenhang in het straatbeeld. Ook het kleurgebruik en de materialisering draagt bij aan deze samenhang. Het materiaalgebruik is traditioneel en dorps bestaande uit bakstenen gevels en pannendaken en in het kleurgebruik zijn overwegend gedekte aardetinten te zien.

Variatie in het straatbeeld ontstaat met name door verschillen in situering (afstand tot de weg, onderlinge afstand en positionering op de kavel) en afwerking (kapvorm zoals mansardedaken, wolfseindes en topgevels, gevelindeling, kleurgebruik kozijnen, dakgoten en evt. luiken).

Geconcludeerd kan worden dat het bebouwingsbeeld van de Helvoirtsestraat gekenmerkt wordt als een samenhangend dorpslint met bouwvolumes die daarbinnen elk individueel zijn vormgegeven.



Bebouwingsbeeld Helvoirtsestraat



Helvoirtsestraat met aan de linkerkzijde het plangebied



Helvoirtsestraat binnen de bebouwde kom



Huidige karakteristiek bebouwingslint Helvoirtsestraat

3. Visie op beeldkwaliteit

Om de nieuwe woning op een zorgvuldige wijze in de omgeving in te passen is het van belang om de in hoofdstuk 2 omschreven ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint te respecteren. Het gaat daarbij om de kenmerkende doorzichten naar het achterliggende open landelijke gebied en de onderlinge samenhang tussen de diverse bouwvolumes in het bebouwingslint door een traditionele dorpse en ingetogen uitstraling. Uitgangspunten van deze verschijningsvorm zijn:

- opbouw in één bouwlaag met kap;
- enkelvoudige bouwvolumes (niet samengesteld);
- baksteen gevels in gedekte aardetinten;
- antraciete pannendaken en op enkele plaatsen rieten daken;
- witte kozijnen.

Elke woning aan de Helvoirtsestraat is individueel vormgegeven. Daarom worden de beeldkwaliteitscriteria niet te gedetailleerd vastgelegd en is er ruimte om een eigen invulling te geven aan de uitwerking. Zo is het mogelijk om onder de voorwaarde van een (enkelvoudige) opbouw in één bouwlaag met kap diverse kapvormen toe te passen, zoals een zadeldak, schilddak of mansardekap). Alle mogelijke variaties zijn afgeleid van de huidige kenmerken van de Helvoirtsestraat.

Voor de situering van de woning gelden daarnaast nog enkele voorwaarden vanuit de bestaande situatie. De aanwezigheid van de entree van de bebouwde kom (inclusief drempel en informatiepaneel) en enkele beeldbepalende laanbomen beperken de mogelijkheden voor het situeren van de oprit.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn in het volgende hoofdstuk vertaald naar concrete beeldkwaliteitseisen om een zorgvuldige inpassing in de omgeving te kunnen garanderen. Het betreft eisen op het gebied van situering, vormgeving en architectonische verschijningsvorm. Daarnaast is er aandacht voor de vormgeving van erfafscheidingen vanwege een goede landschappelijke inpassing.



Zicht vanaf Helvoirtseweg in westelijke richting



Zicht vanaf Helvoirtseweg in oostelijke richting



Overgang buitengebied / bebouwde kom



Situering woning in plangebied

4. Beeldkwaliteitscriteria

Aan onderstaande criteria dient te worden voldaan om een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning aan de Helvoirtsestraat te waarborgen. De criteria worden geïllustreerd en ondersteund door de afbeeldingen.

Situering (zie tevens nevenstaande tekening)

- bouwperceel grenzend aan perceel nr. 18 en minimaal 25 meter breed;
- situering inrit aan noordzijde van perceel (t.b.v. behoud bomen en informatiepaneel);
- plaatsing hoofdgebouw:
 - voorgevel in of maximaal 5 meter achter de aangegeven gevellijn, waarbij de gevellijn op 3 meter uit de voorste perceelsgrens ligt;
 - op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - binnen een zone van maximaal 12,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
- plaatsing bijgebouw(en) op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- oriëntatie hoofdgebouw op Helvoirtsestraat en de aangrenzende tuin aan de noordzijde.

Vormgeving

- opbouw hoofdgebouw in één bouwlaag met een kap;
- nokrichting kap haaks op de weg;
- hoofdgebouw enkelvoudig vormgeven (niet samengesteld);
- hoofdgebouw: maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter, maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter;
- bijgebouwen: maximale goothoogte bedraagt 3 meter, maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- mogelijke kapvormen hoofdgebouw:
 - zadeldak;
 - zadeldak met wolfseinde;
 - mansardekap.

Mogelijke kapvormen



Zadeldak



Zadeldak met wolfseinde



Mansardekap



Referentiekader beeldkwaliteitscriteria: heldere enkelvoudige volumes, gevels in gedekte aardetinten, eenvoudige kapvorm met antraciete pannen (eventueel riet), evenwichtige gevelindeling, (crème)witte kozijnen, kleinschalige dakkapellen en een subtiële geveldetailering.

Kleur- en materiaalgebruik

- opbouw gevels in baksteen in gedekte aardetinten conform nevenstaand referentiekader
- daken voorzien van antraciete dakpannen of riet;
- (crème)witte kozijnen;
- afstemming kleur- en materiaalgebruik tussen hoofd- en bijgebouw(en).

Geveldetailering

- evenwichtige gevelindeling;
- mogelijkheid voor luiken in donkere kleur;
- subtiele geveldetailering (niet rijk of uitbundig).

Erfafscheidingen

- alleen groene erfafscheidingen bestaande uit inheemse plantsoorten;
- lage erfafscheiding voor (het verlengde van) de voorgevel, bij voorkeur behoud van de huidige haag.



Referentie kleur- en materiaalgebruik



Huidige haag langs plangebied

