

De Welstandscommissie	
behandeld op: 24-5-2016	paraat:
VOLDOET	
verzorgd door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beeldkwaliteitplan

Woning Burg. Van de Venstraat, Haaren



17 mei 2016

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Gemeente: Haaren

Opdrachtgever: Mevr. A.F.C. Pijnenborg – Van de Kam

Projectnummer: 152489

Datum: 17 mei 2016

Referentie: 152489bkp12

Inhoud

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



1. Inleiding

Mevrouw Pijnenborg - Van de Kam wenst te komen tot de realisatie van een vrijstaande woning aan de Burgemeester Van de Venstraat in Haaren. De woning wordt gesitueerd ter plaatse van een weiland achter de woning aan de Langeweg 26. Het perceel is circa 835 m² groot.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Haaren”, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2013. Het plangebied heeft daarin de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwmogelijkheden. Toevoeging van een woning is daarin niet toegestaan.

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan staat de gemeente Haaren positief tegenover deze ontwikkeling en zij 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 ruimtelijke analyse randvoorwaarden te stellen aan de situering en verschijningsvorm van de woning. Hierbij kan gedacht worden aan de plaatsing van hoofd- en bijgebouwen, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik. Ook de overgang tussen privé en openbaar (erfascheidingen) 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 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.



Bebouwingslint aan de Langeweg



Plangebied aan de Burg. Van de Venstraat



Groei van Haaren met plangebied aangeduid met ster

2. Ruimtelijke analyse

Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. De dorpskern is ontstaan ter plaatse van en gegroeid vanaf de kruising Driehoeven, Langeweg en Kerkstraat. De twee nabij gelegen dorpskernen Het Eind en Kerkeind werden met Haaren verbonden door de Langeweg en de Haarendijk. In de loop der jaren groeiden de dorpen aaneen, eerst middels lintbebouwing en later door meer planmatige dorpsuitbreidingen.

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich het historische bebouwingslint van de Langeweg, dat gekenmerkt wordt door een dorpse, groene en kleinschalige uitstraling. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en boerderijen die door de diversiteit in bouwperiode individueel zijn vormgegeven. De meeste panden zijn opgebouwd in één bouwlaag met kap.

Het plangebied maakt deel uit van een planmatige dorpsuitbreiding. De panden zijn vooral opgericht in de jaren '70 en het betreft voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, opgebouwd in twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een kleinschalige en dorpse uitstraling door toepassing van antraciete kappen en metselwerk in aardetinten. De openbare ruimte van de Burg. Van de Venstraat heeft een groene uitstraling door de groenstroken aan weerszijden van de straat waarin tevens bomen gesitueerd zijn.

Direct ten oosten van het plangebied zijn een vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap woningen gesitueerd. Deze zijn recent gerealiseerd. Het plangebied is circa 16,5 meter breed en 51 meter diep en bestaat volledig uit grasland. Het wordt aan alle zijden begrensd door hagen van circa 1,0 tot 1,5 meter hoog.

De kleinschalige, dorpse en groene uitstraling van de omgeving is relevant voor de inrichting en uitstraling van het plangebied.



Bebouwing aan de Burg. Van de Venstraat



Openbare ruimte Burg. Van de Venstraat



Inpassing woning in luchtfoto

3. Visie op beeldkwaliteit

Om de nieuwe woning in de omgeving in te passen is het van belang om deze in beeldkwaliteit aan te laten sluiten op de omgeving. Op deze manier blijft de dorps- en groene uitstraling van het woongebied, zoals omschreven in hoofdstuk 2, behouden. Door het samenhangende straatbeeld te behouden blijft het woongebied een eenduidig, rustig en groen beeld geven.

Ten behoeve van de samenhang in de straat geldt voor de situering van de nieuwe woning dat deze in gelijke rooilijn gesitueerd wordt met de naastgelegen woningen of maximaal 3 meter daarachter. Door het hoofdgebouw in beperkte mate naar achter te situeren blijft de samenhang in de straat behouden.

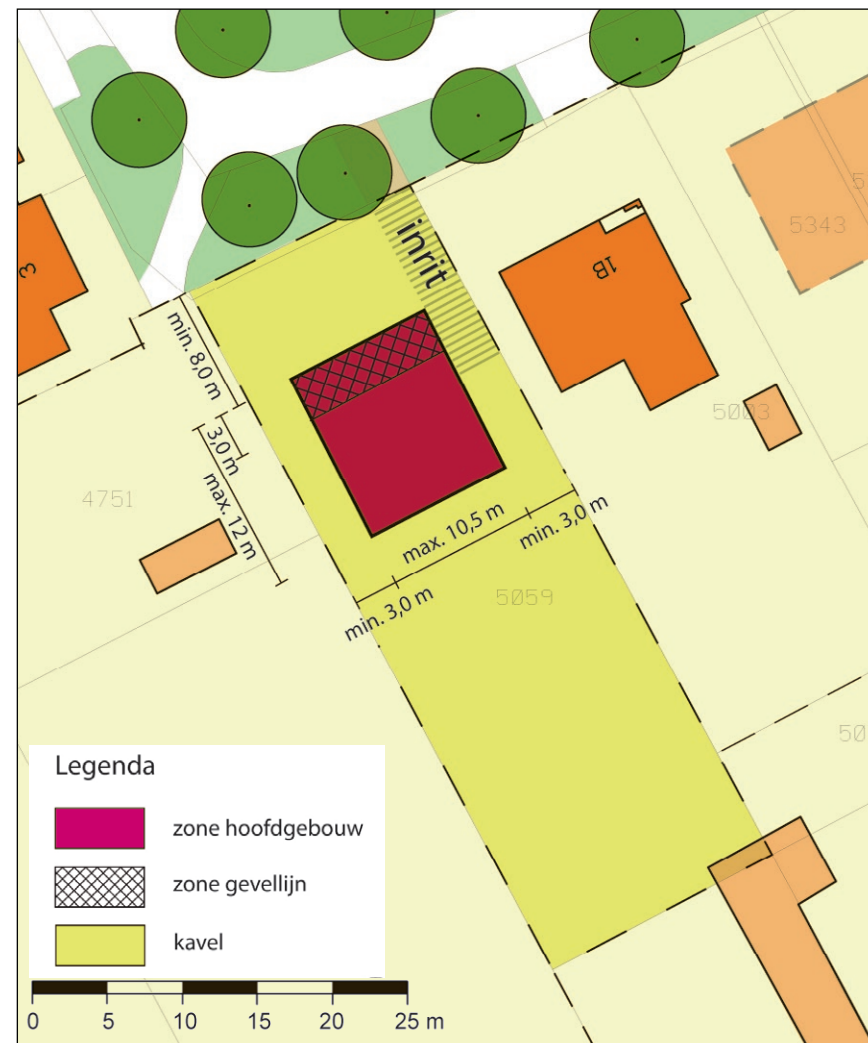
Het straatbeeld heeft een groene uitstraling door de groenstroken, de bomen en groene erfafscheidingen. Dit beeld dient behouden te blijven door de groenstrook te handhaven en erfafscheidingen voor de voorgevel, evenals bij omliggende woningen, uit lage hagen te laten bestaan.

Tevens dient de woning in vormgeving op de omgeving aan te sluiten. Dit wordt bereikt door de woning te voorzien van een kap.

Tenslotte is het ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik van belang dat het straatbeeld eenduidig en samenhangend blijft. Daarom dienen de gevels opgebouwd te worden in baksteen in gedekte aardetinten en het dak te bestaan uit antraciete dakpannen.



Inpassing woning in omgeving



Maatvoering situering woning

4. Beeldkwaliteitscriteria

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

Situering

- plaatsing hoofdgebouw:
 - voorgevel gelijk aan of maximaal 3 meter achter de gevellijn van naastgelegen woning;
 - zijgevels op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- plaatsing bijgebouw(en) minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- oriëntatie hoofdgebouw op de straat;
- situering inrit aan oostzijde van perceel.

Bouwmassa

- opbouw hoofdgebouw in één tot twee bouwlagen met kap;
- de kapvorm betreft een zadeldak;
- enkelvoudige vormgeving (niet samengesteld);
- de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen 6 en 10 meter;
- de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen 3 en 5,5 meter.



Mogelijke situering en vormgeving van hoofdgebouw



Referentiebeelden beeldkwaliteitscriteria: opbouw in één tot twee bouwlagen met kap, gevels in gedekte aardetinten, kap met met antraciete pannen, (crème)witte kozijnen en een evenwichtige gevelindeling

Kleur- en materiaalgebruik

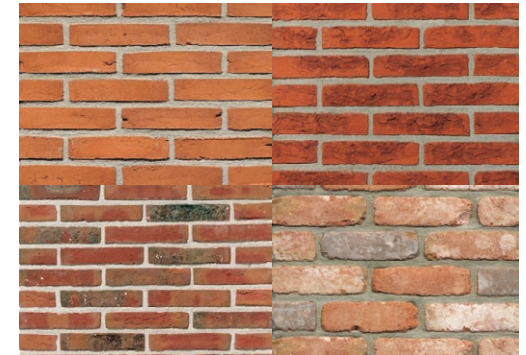
- opbouw gevels in baksteen in gedekte aardetinten;
- kap voorzien van antraciete dakpannen;
- afstemming kleur- en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw en bijgebouwen;
- gebruik van felle kleuren zoveel mogelijk vermijden.

Geveldetailering

- evenwichtige gevelindeling;
- subtiele en zorgvuldige geveldetailering (niet rijk of uitbundig).

Erfafscheidingen

- voor (het verlengde van) de voorgevel groene erfafscheidingen in de vorm van een lage haag met een maximale hoogte van 1 meter.



Baksteen in gedekte aardetinten



Groene erfafscheiding

