

HELVOIRTSESTRAAT 1-3, HELVOIRT

1. Inleiding

Deze notitie beeldkwaliteit dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige ruimtelijke samenhang en kwaliteit voor het plan aan de Helvoirtsestraat 1-3 te Helvoirt.

Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aanpalende percelen en bebouwing bepalen. Op basis een beknopte landschapsanalyse en het gemeentelijke ruimtelijke beleid in de vorm van de Structuurvisie van de gemeente Haaren, zijn concrete beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

De beeldkwaliteiten uit de analyse en het gemeentelijke beleid zijn (deels) vertaald in een ruimtelijk ontwerp voor het plangebied, zoals weergegeven op de inrichtingsschets voor het perceel (zie bijlage 1 bij de toelichting bij het bestemmingsplan).

2. Beeldkwaliteitplan

Hierna zijn een aantal eisen en wensen beschreven waaraan de beeldkwaliteit van de uitwerking van het plan kan worden getoetst. De beeldkwaliteitscriteria zijn op de volgende schaalniveaus bechreven:

- A. het landschap / de straat;
- B. het erf;
- C. het gebouw.

A. Het landschap / de straat

De beeldkwaliteitscriteria op dit schaalniveau hebben betrekking op robuuste landschappelijke elementen die structurerend voor het landschaps- en straatbeeld zijn.

- Het contrast tussen het open landschap van het Helvoirts Broek en het besloten landschap bij de kern Helvoirt, kasteel Zwijnsbergen, en de Loonse en Drunense Duinen is sterk en goed beleefbaar in het plangebied. Het behouden van dit contrast vormt dan ook uitgangspunt voor het plan. Vanuit de nieuwe RvR-woning is direct zicht op het open landschap van het Helvoirts Broek, dat behouden zal blijven.
- Tussen de bebouwing en de straat zorgt een voortuin voor een groen beeld vanaf de weg. De bestaande voortuinen bij de woningen op nr. 1 en 3 zijn niet heel diep: de bebouwing

staat relatief dicht op de weg. Door de nieuwe RvR-woning op grotere afstand van de weg te situeren, ontstaat een ruimere, groene voortuin.

Bovendien zorgt een grotere afstand van de weg voor een beter geluidsklimaat in de woning. De grotere afstand betekent tevens dat het zicht op de langgevelboerderij op nr. 1 vanaf de Helvoirtsestraat vanuit Helvoirt niet geblokkeerd wordt door de nieuwe RvR-woning.

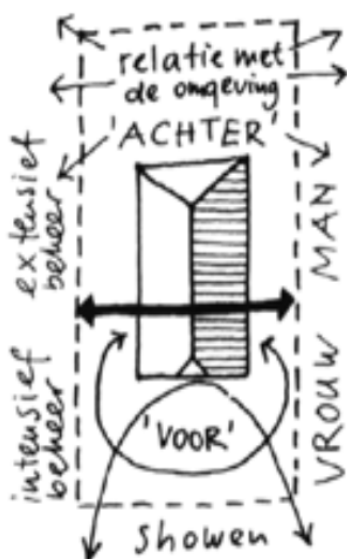
- De situering en oriëntatie van de nieuwe RvR-woning is hetzelfde als die van de oude schuur op deze locatie. Deze schuur is zo'n 5 jaar geleden gesloopt.

B. De kavel

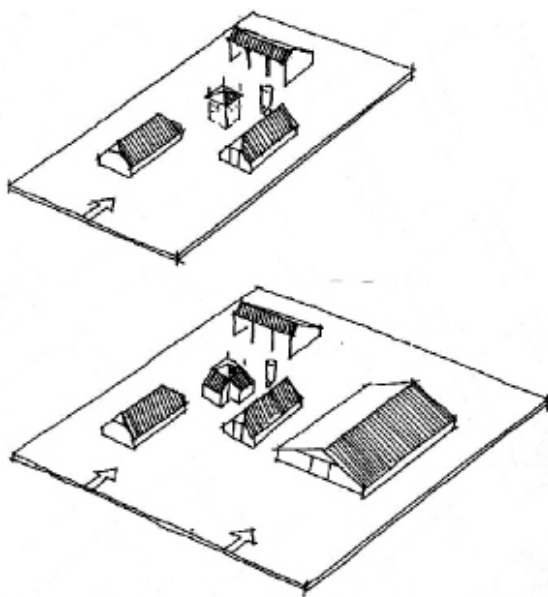
Deze beeldkwaliteitscriteria beschrijven de ordening van en de samenhang tussen de woning, bijgebouwen, tuin en erfverharding op de kavel en de naastgelegen kavels.

- Het nieuw te vormen woonperceel heeft een oppervlakte van circa 1.960 m².
- Het nieuwe woonperceel is zo'n 30 meter breed. Deze kavelbreedte past bij die van de kavels in de omgeving, te weten tussen 25 en 50 meter.

Boerenerfprincipe



Rond de 19e eeuw kent het traditionele boerenerf een verdeling in 'voor' en 'achter'. Deze indeling heeft te maken met de traditionele taakverdeling tussen man en vrouw. De taken waren duidelijk verdeeld en daarmee de grond ook. De voorkant (wonen) en achterkant (werken) worden door een denkbeeldige lijn van elkaar gescheiden. De vrouw had de verantwoordelijkheid over het woongedeelte, het daarbij liggende terrein met de moestuin, de kruidentuin, de siertuin, de huisweide en de boerenboomgaard. De man droeg de verantwoordelijkheid voor het werkgedeelte met de dieren, de gewassen en de wagens en werktuigen.



Een boerenerf kent een aantal typerende opstallen die ieder hun specifieke kenmerken hebben en samen een ensemble op het erf vormen, zoals hiernaast afgebeeld. De bestaande langgevelboerderij vormt het gezicht van het boerenerf aan de straat. Dit is het hoofdgebouw van het ensemble. Van oudsher is de oude schuur een van de meest voorname opstallen op het erf.

De schuur is in hoogte ondergeschikt en altijd achter de voorgevelrooilijn van de boerderij gesitueerd. De hoofdvorm is eenvoudig zonder aan- of opbouwen.

Op het RvR-kavel wordt, in samenhang met de naastgelegen langgevelboerderij op nr. 1, het boerenerfprincipe toegepast. In dit geval willen de initiatiefnemers met de nieuwe woning op het RvR-kavel refereren aan een boerenschuur, die hier tot zo'n 5 jaar geleden ook heeft bestaan. Achter de woning wordt een kleine stal voor de paarden gerealiseerd. Samen met de bebouwing bij de woningen aan de Helvoirtsestraat 1 ontstaat zodoende een boerenerf.

Situering gebouwen

- De rooilijn van de nieuwe RvR-woning ligt achter de voorgevelrooilijn van de langgevelboerderij, op een afstand van zo'n 15 meter vanaf de voorste perceelgrens.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.
- De nieuwe RvR-woning is gesitueerd op dezelfde locatie als de oude schuur die zo'n 5 jaar geleden is gesloopt.
- Het bijgebouw / de stal ligt op een afstand van circa 25 meter tot de woning. De ligging van deze stal sluit aan bij die van de bestaande schuur bij de langgevelboerderij.

Groen en water

- Als perceelafscheiding op de voorste en zijdelingse perceelgrenzen zijn momenteel al beukenhagen toegepast. Deze sluiten aan bij het landschappelijke karakter van de rest van de lintbebouwing. Deze beplantingselementen hebben tevens een dicht winterbeeld door een dichte takkenstructuur en het vasthouden van oud blad. De bestaande hagen zullen behouden blijven in het plan.

- Overigens bestaat het erf uit (kruidenrijk) grasland, hagen en solitaire bomen. Bestaande bomen blijven allemaal behouden. Naast de woning planten de initiatiefnemers een kastanjeboom.
- Vanuit de woning is een vrij zicht op het achterliggende agrarische landschap en het Helvoirts Broek. Dit zicht vormt een kernwaarde van deze locatie en dient vrij gehouden te blijven. In combinatie met de paarden die hier gehouden worden is sprake van een aantrekkelijk landschapsbeeld vanaf het erf.
- Parallel aan de Helvoirtsestraat ligt een smalle sloot / greppel. In de voortuin willen de initiatiefnemers een vijver / helofytenfilter realiseren. Deze wordt gebruikt voor de duurzame verwerking van het hemelwater vanaf de woning en de erfverharding.
- De bestaande paardenbak en rijplaats blijven behouden.

Verharding

- De bestaande inrit aan de zuidzijde van de langgevelboerderij op nr. 1 blijft behouden en zal gezamenlijk worden gebruikt. Deze inrit is in eigendom van de initiatiefnemers.
- Erf- en terreinverharding van de oprit sluit qua kleur en vorm aan op die in de omgeving, waarbij de landelijke sfeer bepalend is. Hierbij past een eenvoudige / sobere uitstraling: gebakken klinkers of betonstraatstenen in aardetinten.

C. Het gebouw

Ook voor de verschijningsvorm van de nieuwe gebouwen op de kavels zijn criteria opgenomen. Deze hebben betrekking op onder andere massa, hiërarchie, detaillering, materialisatie en kleurgebruik. Als bijlage zijn referentiebeelden voor de bebouwing opgenomen.

- De nieuwe bouwwerken hebben een dorps/landelijk karakter.
- Het hoofdgebouw heeft een duidelijke hoofdmassa en is voorzien van een kap.
- Het hoofdgebouw dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- De bouwwerken hebben een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- De bouwwerken kennen een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Bebouwingstypen als 'notariswoning', herenhuis en landelijke villa's passen niet in het straatbeeld en zijn derhalve uitgesloten.
- De hoofdmassa bestaat uit een 'schuurwoning', bestaande uit één bouwlaag met een forse kap.
- De uitstraling van de bebouwing is sober en ingetogen.
- De kap is een zadeldak waarvan de nokrichting evenwijdig aan de openbare weg is.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter.

- Als basismateriaal voor de gevels wordt hout gebruikt in teruggedrongen kleuren, al dan niet gepotdekseld of in combinatie met baksteen. De toepassing van een witte of gele steen is niet toegestaan.
- Voor gevelopeningen dient te worden uitgegaan van hout. Aan de straatzijde willen de initiatiefnemers kleine (stal)ramen toepassen. Aan de achterzijde is het gebouw open en licht voor een optimale landschapsbeleving.
- Voor de daken aan de straatzijde worden keramische dakpannen voorgeschreven in antraciet of rood (zoals voormalige schuur). Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur. Gedacht kan worden aan het gebruik van een trasraam (plint) in de tint grijs of afwijkende kleur, dakkapellen, streklagen, licht dakoverstek en dergelijke.
- Een zorgvuldige, hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen.
- Dakkapellen dienen ondergeschikt aan het dakvlak te zijn. De gootlijn is daarbij doorgetrokken. Dakkapellen aan de straatzijde zijn niet toegestaan.
- Het hergebruik van materialen wordt als positief ervaren.
- Er mogen alleen vrijstaande bijgebouwen te worden gerealiseerd. Bijgebouwen met een kapconstructie dienen aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. Bijgebouwen aan de zijkant van de woning dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa te worden gerealiseerd. Maximale goothoogte bedraagt 3 meter en bouwhoogte 5,5 meter.

Schuurwoning Helvoirtsestraat, Helvoirt



Traditionele vorm, typisch Brabants | een eigentijdse uitvoering / details

- een schuur/bijgebouw (geen boerderij, recreatiewoning/blokhut)
- sober en ingetogen
- vanaf de straat onopvallend:
 - alsof de schuur er altijd al heeft gestaan
- naar het landschap: open en licht / veel glas.

Materialisatie:

- hergebruik
- hout / gepotdekseld
- eenvoudige dakpan (grijs of rood)
- kleine (stal)ramen aan de straatzijde
- erf: gras / hagen / (pluk)fruit
- solitaire (nuts)bomen

Schuurwoning Helvoirtsestraat, Helvoirt

