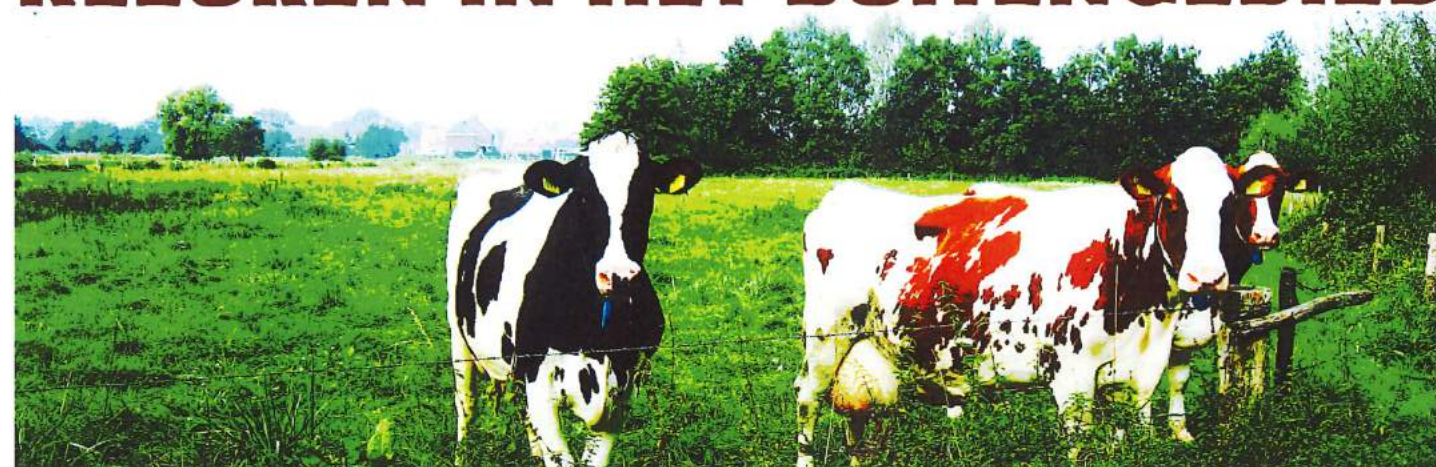


BEELDKWALITEIT AKKERSTRAAT ONG. BIEST-HOUTAKKER | HAKVOORTSEWEG 34 BIEST-HOUTAKKER | TONGERLOSEWEG 2 DIESSEN

KLEUREN IN HET BUITENGEBIED



BEELDKWALITEIT AKKERSTRAAT ONG. BIEST-HOUTAKKER | HAKVOORTSEWEG 34 BIEST-HOUTAKKER | TONGERLOSEWEG 2 DIESSEN

Auteur bestemmingsplan:

Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Gedelegeerd opdrachtgever:

DLV Advies
Postbus 511
5400 AM UDEN

VAN ASTEN DOOMEN ARCHITECTEN

www.vanastendoomen.com

10 Oktober 2017

INLEIDING

Niet anders dan in andere plattelandskernen voltrekken zich binnen Gemeente Hilvarenbeek maatschappelijke veranderingen die hun weerslag hebben op de ruimtelijke ordening van het buitengebied. Bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector (VAB's), veranderingen in het ondernemersschap in het buitengebied (aard en type), en een toenemende belangstelling voor wonen bepalen momenteel de actualiteit. Daarnaast gaat de kwaliteit van het buitengebied ons allen ter harte. De kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek wordt hoog gewaardeerd. Recreatie & Toerisme zijn een belangrijke pijler onder de lokale economie. Historie en cultureel erfgoed dienen dan ook in die context gezien te worden. Vandaar dat er belang wordt gehecht aan randvoorwaarden en ruimtelijke kaders bij herontwikkelingen in het buitengebied.

HERONTWIKKELINGEN / BESTEMMINGSPLAN

Momenteel spelen op diverse locaties binnen de gemeente herontwikkelingen in het buitengebied. In een complex stelsel van rechten en belangen van individuele grondeigenaren (Ruimte voor Ruimte) is door DLV Advies (gedelegeerd opdrachtgever) een totaalplan gemaakt. Dit plan, een nieuw Ontwerp Bestemmingsplan, legt relaties tussen zes afzonderlijke locaties. Het betreft de volgende locaties:

- 1. Akkerstraat ongen. Biest - Houtakker**
- 2. Hakvoortseweg 34, Biest - Houtakker**
- 3. Tongerloseweg 2, Diessen**
4. Molenstraat 45, Diessen
5. Bosscheweg 3, Biest - Houtakker
6. Leizerweg ongenummerd, Hilvarenbeek

In het kader van de Bestemmingsplanprocedure is door de Raad van Hilvarenbeek gevraagd om de Beeldkwaliteit te nader te beschrijven en te verankeren in het Bestemmingsplan. Dit geldt voor de hierboven rood gemarkeerde locaties.

BLAD 01

INHOUDSOPGAVE

VOORBLAD	BLAD 00
INLEIDING	BLAD 01
INHOUDSOPGAVE	BLAD 02
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW	BLAD 03
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - LIGGING PLANGEBIED	BLAD 04
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - BEBOUWINGSTYPOLOGIEEN	BLAD 05
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - GEHUCHTENPLEINTJE	BLAD 06
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - REFERENTIES GEHUCHTENPLEINTJES	BLAD 07
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - VERKAVELINGSVOORSTEL	BLAD 08
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - BEBOUWINGSVOORSTEL	BLAD 09
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - IMPRESSIE	BLAD 10
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - MATERIALEN EN KLEUREN GEVELS	BLAD 11
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - MATERIALEN EN KLEUREN DAKEN	BLAD 12
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - MATERIALEN EN KLEUREN BESTRATING	BLAD 13
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG. - ARCHITECTUURBEELDEN	BLAD 14
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - LIGGING PLANGEBIED	BLAD 15
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - BEBOUWINGSTYPOLOGIEEN	BLAD 16
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - BESTAANDE SITUATIE	BLAD 17
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - VERKAVELINGSVOORSTEL	BLAD 18
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - BEBOUWINGSVOORSTEL 1	BLAD 19
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - BEBOUWINGSVOORSTEL 2	BLAD 20
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - MATERIALEN EN KLEUREN GEVELS	BLAD 21
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - MATERIALEN EN KLEUREN DAKEN	BLAD 22
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34 - ARCHITECTUURBEELDEN	BLAD 23
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - LIGGING PLANGEBIED	BLAD 24
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - BEBOUWINGSTYPOLOGIEEN	BLAD 25
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - VERKAVELINGSVOORSTEL - SCHETS	BLAD 26
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - VERKAVELINGSVOORSTEL - DIGITAAL	BLAD 27
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - BEBOUWINGSVOORSTEL	BLAD 28
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - MATERIALEN EN KLEUREN GEVELS	BLAD 29
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - MATERIALEN EN KLEUREN DAKEN	BLAD 30
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2 - ARCHITECTUURBEELDEN	BLAD 31

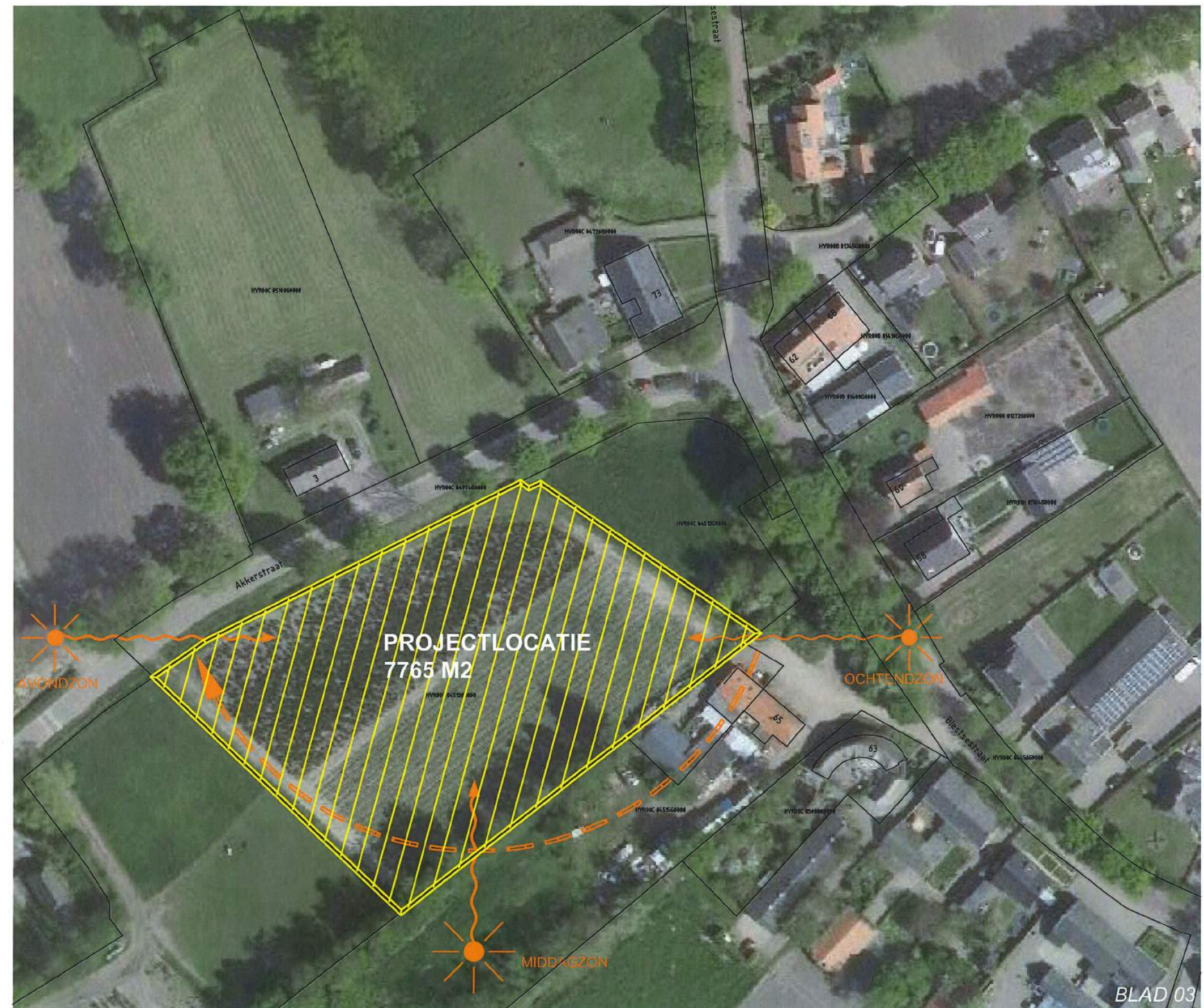
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW

De locatie Akkerstraat / Hoek Biestsestraat is in bezit van Vromans Kwekerijen. Momenteel wordt de akker gebruikt als weiland en voor de kweek van coniferen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet voor deze locatie drie ruime woningen in de vrije sector. Vanuit een gebiedsanalyse is aangegeven welke bebouwingstypologie en verkavelingsvorm voor deze locatie het best voorstel wordt geacht.

De historische betekenis van de plek, maar ook de omliggende bebouwing van (voormalige) boerderijen en burgerwoningen vormen een aanleiding voor de nieuwe woningen.

Door middel van een "duurzame stedenbouw" worden historische waarden van het gebied, richtingen en orientaties, vastgelegd. Door zorgvuldige positionering van de nieuwe bebouwing worden de gebiedskarakteristieken (openheid van het landschap en streekeigen bebouwingsvormen) versterkt en voor de toekomst behouden.



LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

LIGGING PLANGEBIED

Akkerstraat

De locatie Akkerstraat ong. wordt aan de Noordwest zijde begrensd door de Akkerstraat. Deze verbindingsweg tussen Biest-Houtakker en Hilvarenbeek vormt een belangrijke onsluitingsweg van het dorp. Aan de Akkerstraat grenzen aan weerszijden agrarische bouwblokken, (voormalige agrarische) woningen en het bedrijf van Vromans Kwekerijen met de kweekakkers. Aan weerzijden van de Akkerstraat is een straatprofiel met bomen en een sloot aanwezig. De bebouwingsrichting van de woningen langs de Akkerstraat is hoofdzakelijk parallel aan de weg. Secundaire bebouwing zoals schuren, stallen en bedrijfsgebouwen staan veelal haaks op de weg gesitueerd. Vanwege de verkeersintensiteit aan de Akkerstraat is het wenselijk om de ontsluiting van de projectlocatie via een toegang aan de Biestsestraat te laten plaatsvinden.

Biestsestraat

De kern Biest-Houtakker is ontstaan als een lintbebouwing. Langs de Biestsestraat heeft het dorp zich ontwikkeld. De bebouwing aan deze straat was hoofdzakelijk gebaseerd op het agrarische karakter van het dorp. Langgevelboerderijen, parallel aan de straat, zijn nog steeds prominent aanwezig. De meeste daarvan hebben hun oorspronkelijke functie verloren en zijn nu vrije sector "burger"woningen. Toch ademt de Biestsestraat het agrarische karakter van weleer. In de loop der jaren zijn nieuwe woningen aan het straatbeeld toegevoegd. Niet altijd in aansluiting op het oorspronkelijke karakter van het straatbeeld. Voor de nieuwe woningen op de projectlocatie wordt echter uitdrukkelijk gestreefd een duidelijke aansluiting op de oorspronkelijke bebouwingsvormen die passen bij het dorp, zonder te vervallen in historiserende tijdsbeelden.

Het gehuchtenveldje

In de oksel tussen de Akkerstraat en de Biestsestraat ligt een groene plek. Een gehuchtenveldje. Een plek met historische betekenis voor het dorp welke in de nieuwe plannen wordt herwaardeerd.



BLAD 04

LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

BEBOUWINGSTYPOLOGIEEN

Op de vorige pagina "Ligging Plangebied" zijn de bebouwingstypen langs de Akkerstraat en de Biestsestraat beschreven. Duidelijk wordt dat beide straten hun eigen historische betekenis hebben. De lintbebouwing aan de Biestsestraat en de grootschaligere agrarische bebouwing aan de "verbindingsweg" Akkerstraat.

De architectuur van de bebouwing is van oorsprong eenvoudig en bescheiden qua de detaillering. Daken sluiten vaak strak aan op eindgevels met gevelpanen zonder overstekken. Recentere gebouwen onttrekken zich aan deze vormprincipes en presenteren zich autonomer. Goot- en nokhoogten variëren van 3 - 4,5m. bij de boerderijbebouwing tot max. 6m. bij "burgerwoningen". Het is kenmerkend te constateren dat de bebouwing ter plaatse van het gehuchtenpleintje haaks georiënteerd is op de Biestsestraat en de openbare ruimte.

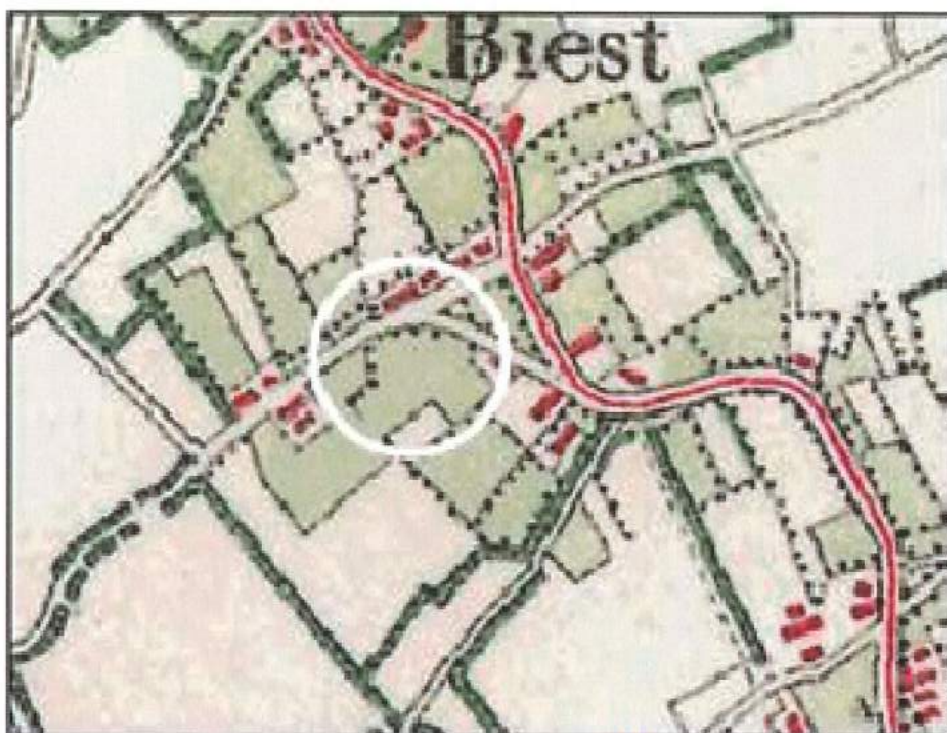
AKKERSTRAAT



BIESTSESTRAAT



BLAD 05

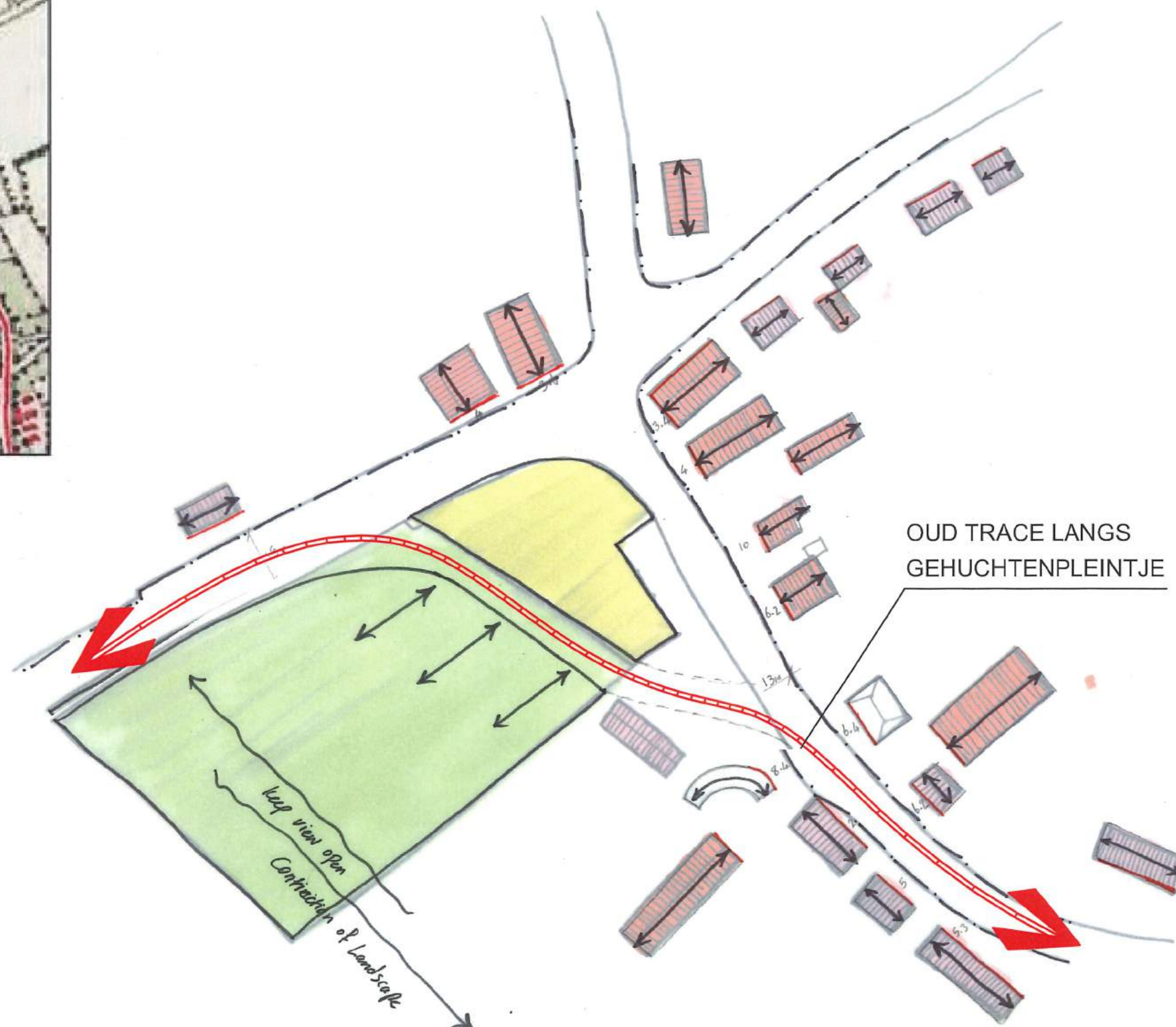


LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

GEHUCHTENPLEINTJE

In de toelichting van het Bestemmingsplan wordt de groene ruimte in de oksel Akkerstraat - Biestsestraat beschreven als een zogenaamd "gehuchtenpleintje". Uit historisch kaartmateriaal anno 1900 blijkt dat op de huidige kruising met Akkerstraat en Biestsestraat ooit een driehoekig perceel heeft gelegen. Deze driehoekige structuur is kenmerkend voor nederzettingen in de regio Midden- en Oost Brabant. Deze pleintjes ontstonden op de kruisingen van landwegen en kenmerkten zich door hun driehoekige vorm. Deze open ruimten, waar naar verloop van tijd bebouwing omheen ontstond, werd vroeger gebruikt om schapen bijeen te drijven.

In de huidige situatie is door de verkeerskundige situatie het driehoekige pleintje nauwelijks nog waarneembaar. In het verkavelingspatroon van de landbouwgronden echter wel. Een bestaande langgevelboerderij ten Zuiden van de locatie is een laatste verwijzing naar de geschiedenis van deze plek. Deze ontwikkeling biedt een kans om een historisch element in waarde te herstellen.



LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

REFERENTIE GEHUCHTENPLEINTJES

In de Brabantse Kempen zijn veel voorbeelden te vinden van gehuchtenpleintjes. Een verrassende groene plek op de kruising van wegen die elkaar haast willekeurig ontmoeten. Vanuit de geschiedenis zandpaden waarover boeren met hun vee naar de onontgonnen gronden trokken. De nederzettingen ontstonden op deze kruisingen van de wegen. Bebouwing was georiënteerd op dit willekeurige wegenpatroon en van planmatige bebouwing was geen sprake.

In het huidige straatbeeld zien we de voormalige boerderijen en schuren op informele wijze aan de openbare weg staan.

Bijgaande foto's geven soortgelijke gehuchtenpleintjes weer en zijn te vinden in de directe omgeving van Gemeente Hilvarenbeek. Behalve het volwassen groen zijn redelijke grootschalige gebouwen (langgevelboerderijen) met een verfijnde detaillering van ramen, luiken, poorten en deuren beeldbepalend. Ook het bestratingsmateriaal en de straatprofielen met rabbatstroken dragen bij aan de algehele ruimtelijke beleving. Deze constatering dient ter inspiratie bij de toekomstige ontwikkelingen aan het gehuchtenpleintje in Biest-Houtakker.



BLAD 07

LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

VERKAVELINGSVOORSTEL

In het voorstel voor de nieuwe verkaveling zijn de karakteristieken van de bebouwing aan de Biestsestraat ingezet als uitgangspunt. De bebouwing aan de Biestsestraat (met de kopgevels richting het gehuchtenpleintje) zijn overgenomen in drie grote percelen. Verkeerskundig heeft het pleintje zijn betekenis als doorgaande weg verloren. De aansluiting met de Akkerstraat is verdwenen. In een nieuwe verkaveling kan het oorspronkelijke pad worden terug gebracht als onsluingsweg voor de nieuwe bewoners. De ontsluiting op dit toegangspad vindt plaats op de Biestsestraat, nagenoeg op het oorspronkelijke tracé.

Waardevol om te behouden is het open beeld op het landschap vanaf de Akkerstraat. Ter illustratie hiernaast met de gele pijl aangeduid. Voorgesteld om de laatste delen van de diepe percelen "open te houden" en perceelsgrenzen uit te voeren met gebiedseigen, lage afscheidingen. Bebouwing in de achtergebieden dient beperkt te worden.

Het toegangspad dat de percelen aan de Noord-Oostzijde ontsluit dient qua materialisering aan te sluiten op het karakter van de gehuchtenpleintjes. Gedacht kan worden aan gebakken straatstenen, basaltkeien (kinderkopjes) of halfverharding. De oorspronkelijke contouren van deze weg kunnen worden teruggebracht. Daarbij verdient de aansluiting met de bestaande woning nr. 65 de aandacht. Eén en ander dient in een landschapsplan nader te worden uitgewerkt.

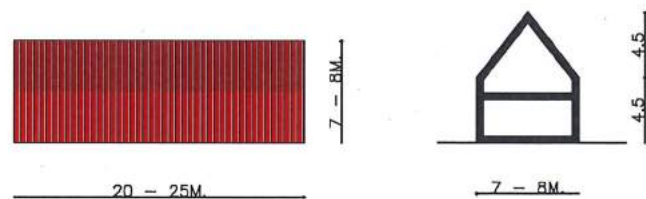
Dat laatste geldt uiteraard ook voor het groene gehuchtenpleintje zelf. Vastgesteld wordt dat met de inrichting van het pleintje een historische en collectieve waarde kan worden teruggegeven aan het dorp. De uitvoering van het openbare groen behoeft nadere ontwerpstudie en valt buiten de bepalingen van het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.



LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

BEBOUWINGSVOORSTEL

De nieuwe woningen zijn informeel via het nieuwe toegangspad georiënteerd op het pleintje. Vanaf de Biestsestraat vormt de nieuwe bebouwing geen belemmering en is het zicht op de omliggende akkers gewaarborgd. Door relatief smalle, lange bouwblokken toe te passen wordt enerzijds de transparantie gewaarborgd, maar kan anderzijds op eigentijdse wijze worden gerefereerd aan het typologie van de langgevelboerderij. Voorgesteld wordt om te werken vanuit een rechthoekige plattegrond in verhoudingen die $\frac{1}{3} - \frac{2}{3}$ benaderen (Breedte - Lengte verhouding). Goot- en nokhoogtes kunnen relatief laag worden gehouden en toch leiden tot een goed en functioneel woonprogramma.



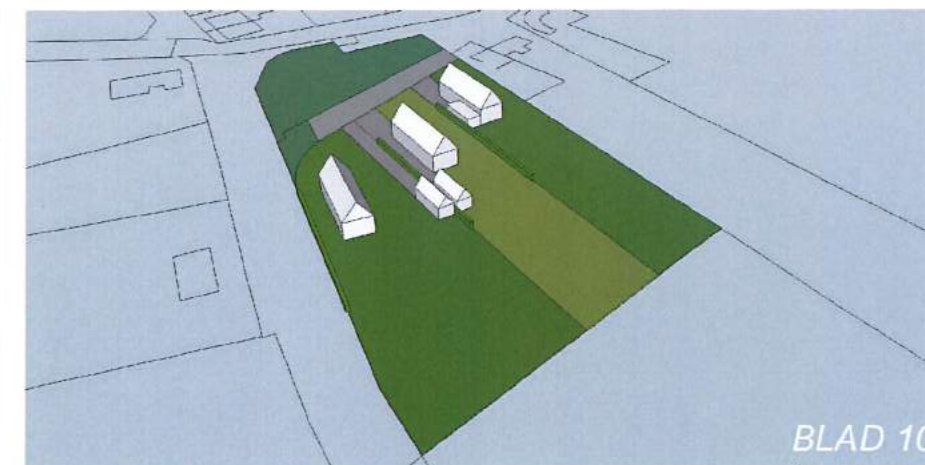
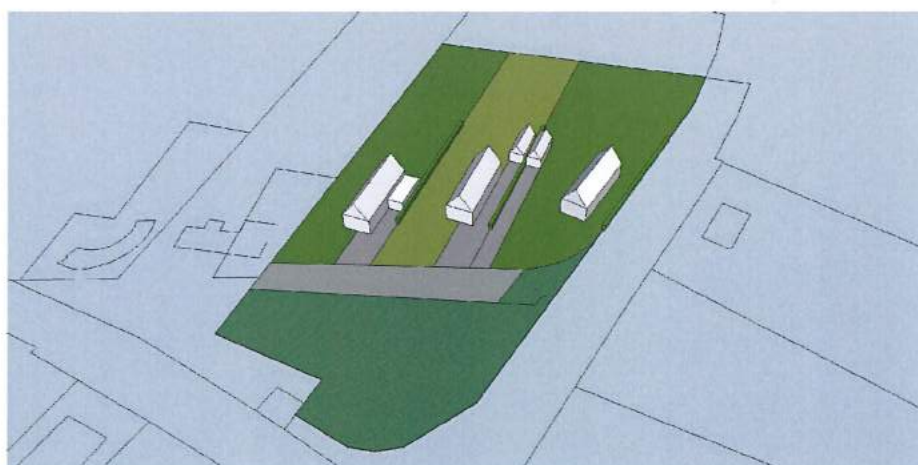
Schema's gelden slechts ter illustratie

De hoofdvolumes staan gestaffeld aan het semi-openbare toegangspad waardoor het informele karakter wordt versterkt. Daarentegen wordt maximale woonoriëntatie en bezonning geboden voor toekomstige bewoners en hun architecten. Bijgebouwen staan bij voorkeur los op het achtererf en zijn voorzien van een zadeldak conform de hoofdbouw. Ze dienen tevens om de privacy tussen de woningen onderling te waarborgen. Vaste aanbouwen dienen in architectuur ondergeschikt te zijn aan de hoofdbouw.

De woning op kavel 1 wordt eveneens ontsloten vanaf het nieuw aan te leggen pad. Er komt geen uitrit aan de zijde van de Akkerstraat. Een woonoriëntatie in de vorm van raamopeningen aan de zijde van de Akkerstraat is echter wenselijk.



BLAD 09



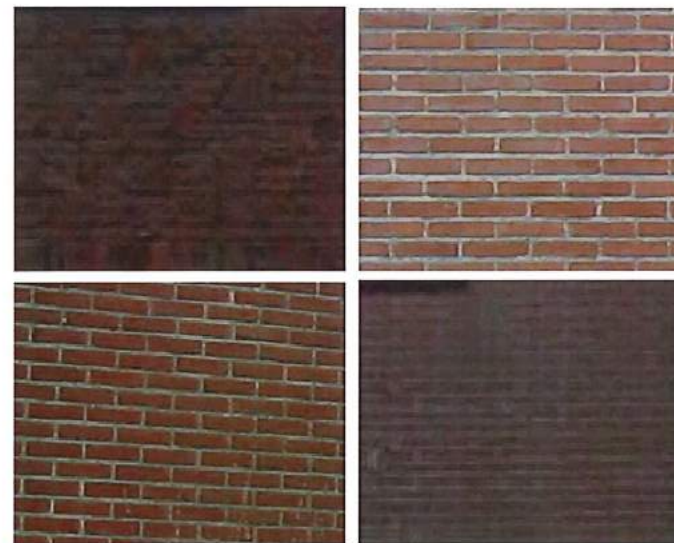
BLAD 10



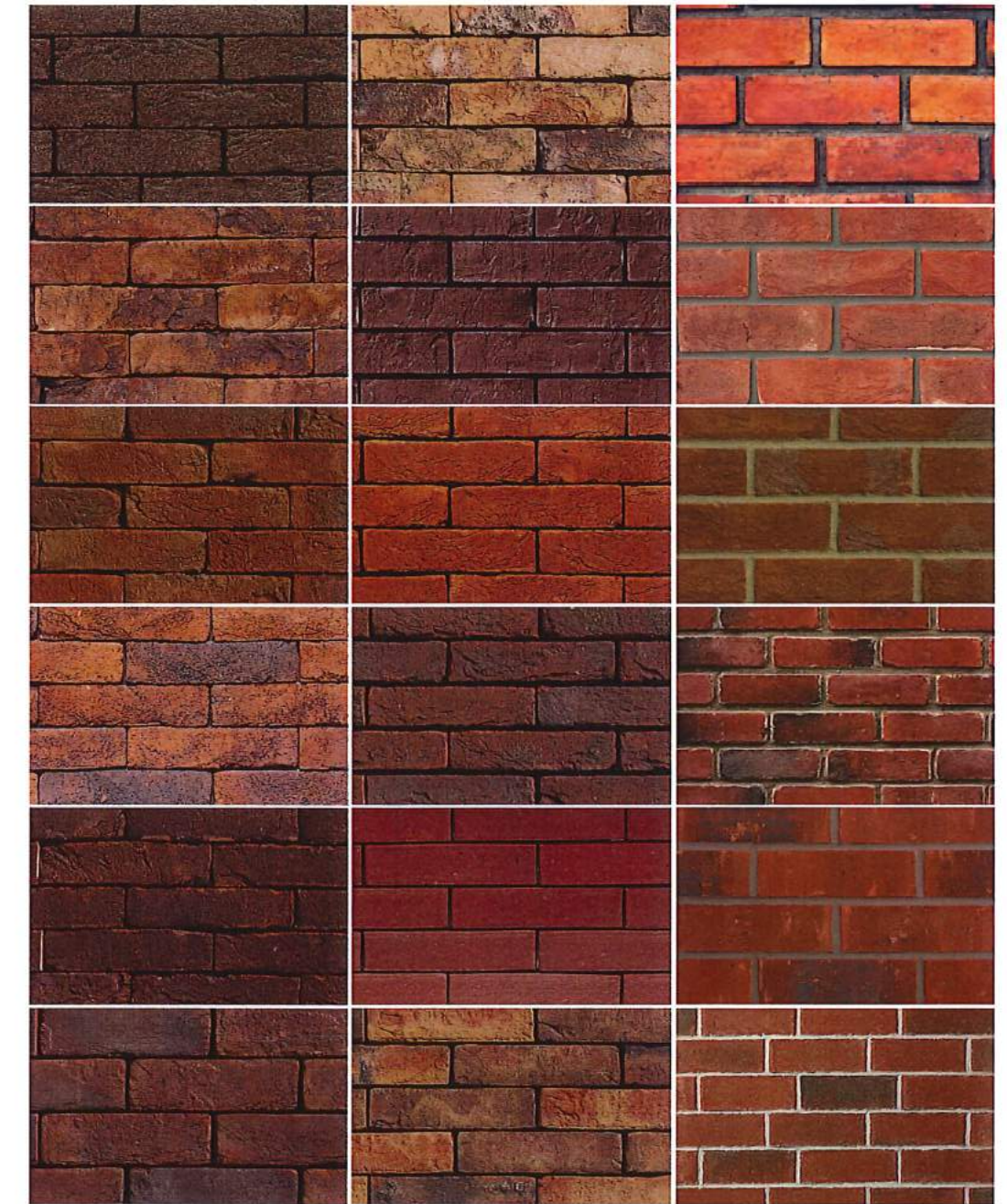
LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

MATERIALEN EN KLEUREN GEVELS

De bestaande omgeving wordt getypeerd door toepassing van baksteen in hoofd- zakelijk bruin-rood en aardkleuren. Dit wordt voor de nieuwe bebouwing ook voorgesteld als basismateriaal. Eigentijdse toepassingen van metselwerk en voegwerk zijn goed voorstelbaar en worden passend geacht op deze locatie. Toepassing van grote glasvlakken dienen zorgvuldig te worden ingezet. Indien grote glasvlakken worden toegepast, dan bij voorkeur aan de private zijden van de woning. Accentueringen in gevelvlakken van andere materialen dan baksteen zijn mogelijk mits natuurlijk en duurzaam. Daarbij is te denken aan gemodificeerd hout in donkere kleuren, zink, keramische tegels en beton. Materialisering van bijgebouwen dienen de architectonische eenheid met het hoofdgebouw te versterken.



BESTAANDE BAKSTEEN GEVELS



KLEURENSCALA NIEUW METSELWERK

BLAD 11



LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

MATERIALEN EN KLEUREN DAKEN

De bestaande gebouwen aan de Biestse- straat en Akkerstraat zijn vrijwel zonder uitzondering gedekt met keramische pannen in kleuren variërend van blauw gesmoord, antraciet tot rood. Enkele woningen zijn geheel of gedeeltelijk gedekt met snijriet, al dan niet gecombineerd met dakpannen. Voor de nieuwe woningen wordt als dakbedekking keramische pannen voorgesteld, evt. gecombineerd met riet.

Overstekken, dakranden en betimmeringen dienen in gedekte kleuren te worden uitgevoerd, gebroken wit of lichtgrijs.

Materiaal: hout of zink. Geen gebruik van PVC voor goten en hemelwaterafvoeren.

AAN- EN BIJGEBOUWEN

Aangebouwde bijgebouwen worden plat afgedekt in een materiaal naar keuze. Voorgesteld wordt om in geval van zonnepanelen de dakranden hoger door te trekken om de PV-panelen enigszins aan het zicht te onttrekken.



AAN- EN BIJGEBOUWEN

Dakrandafwerking van platte daken uitvoeren dmv. kraalprofielen van zink of aluminium.

Vrijstaande bijgebouwen afdekken met natuurlijke materialen conform de hoofdbouw ter versterking van de architectonische eenheid. Vrijstaande bijgebouwen zijn altijd voorzien van een zadeldak.



BESTAAND PANNENDAKEN AKKERSTRAAT EN BIESTSESTRAAT

NIEUWE PANNENDAKEN

BLAD 12

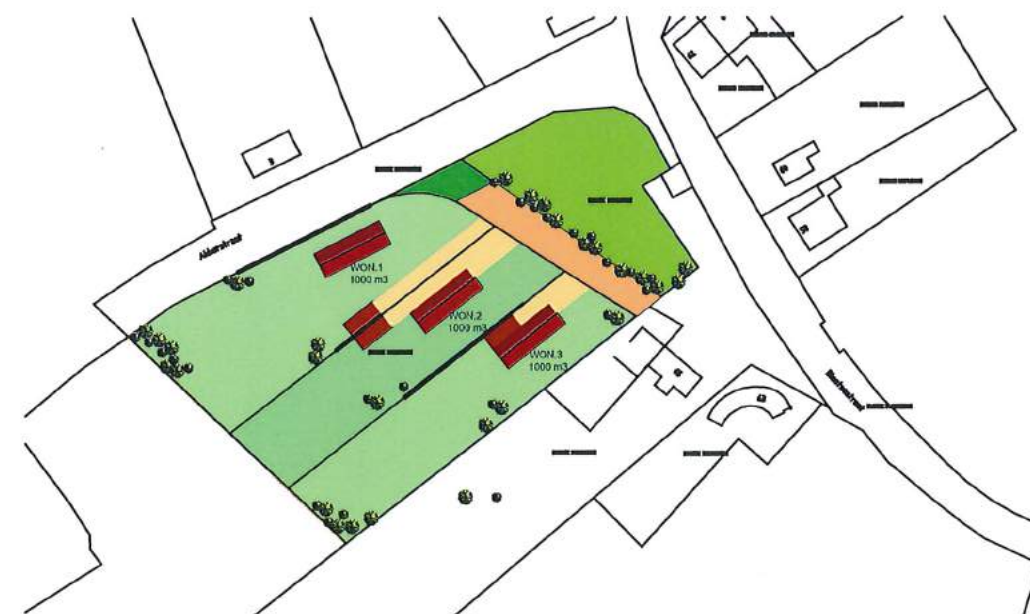


LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

TERREININRICHTING EN OPENBAAR GEBIED

In de openbare richting ligt de kracht om deze locatie een nieuw karakter te geven. Bestratingen, verhardingen en nieuwe beplanting zijn beeldbepalend en vormen de nieuwe setting voor de woningen. Afhankelijk van de programmering voor het nieuwe gehuchtenpleintje, dienen daarvoor keuzes te worden vastgelegd in een nader te vervaardigen landschapsplan.

In de bestaande omgeving is een veelheid aan bestratingsmaterialen aanwezig welke niet "gebiedseigen" zijn (asfalt en betonklinkers). 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.



TERREININRICHTING OPENBAAR GEBIED

BLAD 13

LOCATIE AKKERSTRAAT ONG.

ARCHITECTUURBEELDEN

De drie nieuwe woningen vormen tezamen een nieuwe architectonische invulling aan een belangrijke plek in het dorp. Op verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt sterk ingezet hetgeen bovenal tot uitdrukking zal komen in de nieuwe gebouwen. Binnen de in deze toelichting beschreven typologische benadering en een handreiking voor materialen en kleuren, is er een grote mate van ontwerpvrijheid voor toekomstige bewoners en hun architecten.

De toekomstige bewoners dienen zelf de afwegingen te maken en verantwoordelijkheid te nemen ten aanzien van de stedenbouwkundige setting waar "hun huis" belangrijk deel van gaat uitmaken. Binnen het concept van de groot-schalige hoofdvolumes (ofwel schuurwoningen), is zowel een klassieke als een meer eigentijdse ontwerpbenadering denkbaar. De afbeeldingen hiernaast laten verschillende denkrichtingen zien. De beelden dienen derhalve als inspiratie bekeken te worden en niet als "voorbeelden hoe het moet".

Wonen op deze bijzondere plek is een voorrecht! Dat dient tot uitdrukking te komen in de ambities van de toekomstige bewoners / huiseigenaren en hun architecten. Het strekt tot aanbeveling om de uitgangspunten uit dit Beeldkwaliteitplan bij de beoordelingen door Welstand te betrekken.



BLAD 14

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

LIGGING PLANGEBIED

De locatie Hakvoortseweg 34 Biest - Houtakker ligt aan de Zuidelijke rand van de kern Biest-Houtakker. De locatie wordt aan drie zijden begrensd door wegen. Aan de Westzijde de Hakvoortseweg en aan de Oost- en Noordzijde door de Biestsedijk ter plaatse van de aansluiting met de Hakvoortseweg. De Hakvoortseweg vormt de verbinding met het dorp Hilvarenbeek. Aan de Hakvoortseweg zijn woningen en bedrijven gehuisvest, gerelateerd aan de oorspronkelijke agrarische sector. De Hakvoortseweg is als verbinding en woon-/werkgebied een levendige verkeersader. De Biestsedijk heeft een iets bescheidener karakter. Deze weg vormt de verbinding tussen Biest-Houtakker en het dorp Diessen. De weg heeft een smaller profiel en doorkruist als dijk de lage akkers en het bosgebied (Annenina's Rust) welk Biest - Houtakker en Diessen van elkaar scheiden.

De locatie van Fam. Van Oort ligt op de Zuidelijke hoek van het kruispunt van deze wegen. Op de locatie werd tot recent een agrarisch bedrijf gevoerd. Na de beëindiging van het bedrijf op deze locatie zijn mogelijkheden ontstaan voor een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. De locatie biedt na het sloop van de stallen ruimte voor 2 extra woningen. In deze toelichting worden de toekomstige woningen qua oriëntatie, typologie en inpassing in de omgeving nader beschreven.



BLAD 15

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

BEBOUWINGSTYPOLOGIEEN

Op de vorige pagina "Ligging Plangebied" is aangegeven dat de Hakvoortseweg in de hierarchie boven de Biestsedijk staat. Dat legitimeert de oprichting van de nieuwe woningen aan deze zijde. De bestaande bebouwing aan de Hakvoortseweg bestaat hoofdzakelijk uit "burger"-woningen die, in sommige gevallen, de koppeling met de oorspronkelijke agrarische bedrijvigheid zijn kwijt geraakt. Dat geldt straks ook voor de woning van Fam Van Oort. Langgevelboerderijen zijn schaars vertegenwoordigd. De woningen aan de Hakvoortseweg kennen een gevarieerd architectuurbeeld. "Villa-types" komen voor met beeldbepalende kappen evenwijdig aan de weg maar ook meer ingetogen jaren '50 woningen uit de wederopbouwperiode met een bescheiden mate van detaillering. Dit betekent dat voor de nieuwe woningen een zekere mate van ontwerp-vrijheid kan worden genomen mits goot- en nokhoogten aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Hakvoortseweg.

HAKVOORTSEWEG 34



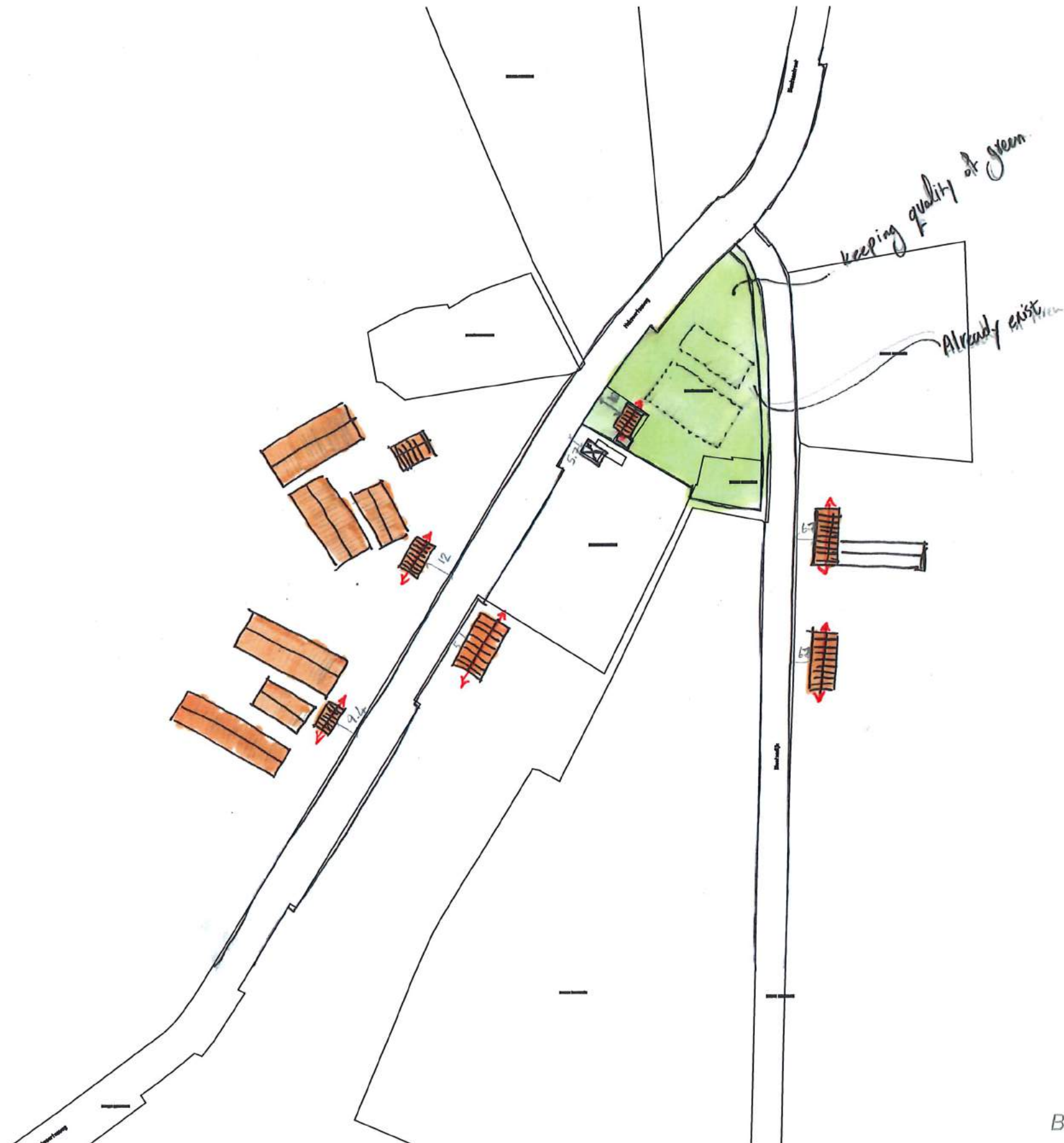
BLAD 16

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

BESTAANDE SITUATIE

Deze schets toont het plangebied van Fam. Van Oort met gestippeld de te slopen stallen. De stallen liggen beschut achter hoog groen en zijn aan het zicht onttrokken vanaf de Noordelijke zijde. Wat ook zichtbaar wordt in de schets is de orientatie van de bestaande bebouwing, hoofdzakelijk evenwijdig aan de Hakvoortseweg. In de gehele straat zijn enkele woningen haaks op de weg georiënteerd. Deze orientaties kunnen als uitzonderingen worden beschouwd. Wat verder opvalt is dat aan de Hakvoortseweg geen sprake is van een éénduidige voorgevelrooijlijn. Gebouwen zijn informeel en op wisselende afstanden gesitueerd ten opzichte van de weg wat zijn oorsprong kent in de bebouwingsmogelijkheden binnen agrische bouwblokken.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de orientatie aan de zijde van de Hakvoortseweg het meest voor de hand ligt. De bijzondere ligging maakt het zelfs mogelijk om aan de zijde van de Biestsedijk een achterontsluiting te maken.



BLAD 17

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

VERKAVELINGSVOORSTEL

De vrijkomende grond naast de bestaande woning laat zich vanuit de situatie op een logische wijze verdelen. De knik in de Westelijke perceelsgrens, aan de Hakvoortseweg, is een logisch punt voor de scheiding tussen de twee nieuwe kavels. Daarmee wordt bereikt dat het meest Noordelijke perceel de meeste vrijheid heeft aan de zijde van het kruispunt, daar waar dat wenselijk is. Door deze woning wat meer Zuidelijk op het perceel te plaatsen, en in acht genomen dat de afscheiding van de perceelsgrenzen aan de zijde van het kruispunt uitgevoerd wordt in een relatief hoge haag (bv. beuk) wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en wordt voor de toekomstige bewoners een maximale privacy gewaardborgd. Daar waar nu bestaande stallen achter de bossages verscholen liggen, ligt straks een nieuwe woning met een eigen dynamiek richting de omgeving.

Het gevolg na het afsplitsen van de grond voor de bestaande woning is dat drie, qua oppervlakte, gelijkwaardige percelen ontstaan. Het verschil tussen de percelen onderling wordt hoofdzakelijk ingegeven door de vorm en ligging. Daarmee ontstaat een aanleiding om in architectuurbeeld de variëteit die kenmerkend is voor de Hakvoortseweg voort te zetten. Daarmee komt de nieuwbouw welke momenteel gerealiseerd wordt op nummer 32 (ten Zuiden van de woning van Fam. Van Oort) in een nieuwe, eigentijdse context te staan.



BLAD 18

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

BEBOUWINGSVOORSTEL 1

In dit voorstel (Auteur Van Dun Advies BV) voor de nieuwe bebouwing zijn de karakteristieken van de Hakvoortseweg ingezet als thema. Door gebruik te maken van wisselende rooilijnen en één woning te draaien, met de kap haaks op de weg, wordt een gevarieerde straatbeeld versterkt. Los van de kaprichtingen hebben de woningen elk hun eigen voorgevelijn wat de individualiteit versterkt.

Bijzondere aandacht verdient de groen inkadering van de percelen. Reeds aangegeven is dat in de huidige situatie groen en houtsingels aanwezig zijn om de bedrijfsactiviteiten aan het zicht te onttrekken. Om reden van privacy (voor bewoners) is het voortzetten van het thema van de groene kaders wenselijk. In dit voorstel vind de ontsluiting van de percelen plaats vanaf de voorzijde (Hakvoortseweg) en is de Oostzijde (Biestsedijk) met groen afgesloten.



LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

BEBOUWINGSVOORSTEL 2

Als variant op bebouwingsvoorstel 1 kan gekozen worden om de schakeling van kaprichtingen om te wisselen of vrij te laten. Daarmee ontstaat mogelijk meer ontwerpvrijheid voor de Noordelijke woning. Daarnaast kan een achterontsluiting van de percelen aan de Biestsedijk een meerwaarde zijn voor de toekomstige bewoners. De keuze voor de orientatie van de woningen kan aan de initiatiefnemers worden over gelaten. Belangrijk is dat de Beeldkwaliteit (materialen en kleuren) en bouwvoorschriften worden afgestemd op de bestaande bebouwing. Eén en ander opgenomen in het bestemmingsplan.



BLAD 20

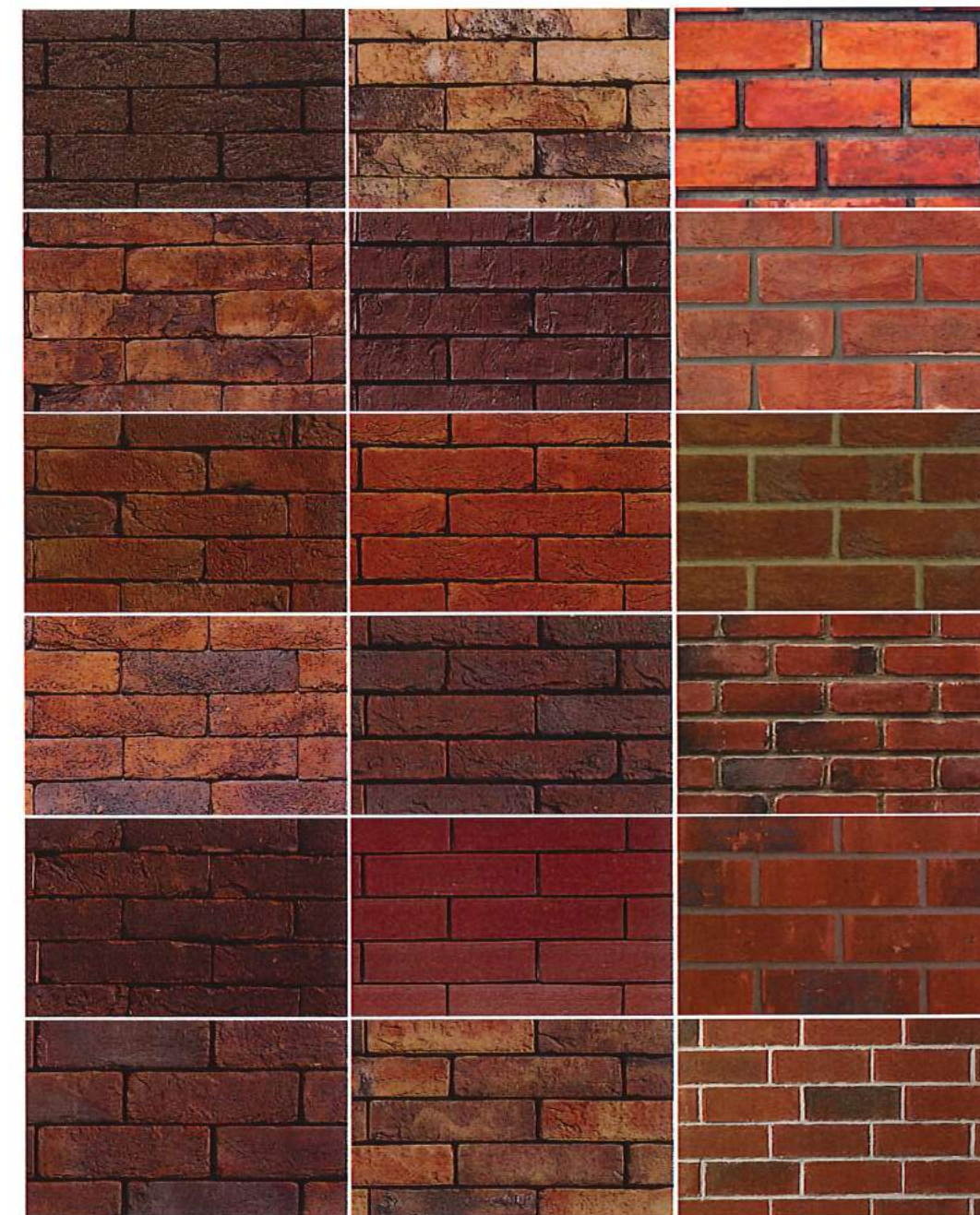
LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

MATERIALEN EN KLEUREN GEVELS

De bestaande omgeving wordt getypeerd door toepassing van baksteen in hoofdzakelijk bruin-rood en aardkleuren. Dit wordt voor de nieuwe bebouwing ook voorgesteld als basismateriaal. Eigentijdse toepassingen van metselwerk en voegwerk zijn goed voorstelbaar en worden passend geacht op deze locatie. Indien grote glasvlakken worden toegepast, dan bij voorkeur aan de private zijden van de woning. Accentueringen in gevelvlakken van andere materialen dan baksteen zijn mogelijk mits natuurlijk en duurzaam. Daarbij is te denken aan gemodificeerd hout in donkere kleuren, zink, keramische tegels en beton. Materialisering van bijgebouwen dienen de architectonische eenheid met het hoofdgebouw te versterken.



BESTAAND METSELWERK HAKVOORTSEWEG



METSELWERK NIEUW

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

MATERIALEN EN KLEUREN DAKEN

De bestaande gebouwen aan de Hakvoortseweg en Biestsedijk zijn vrijwel zonder uitzondering gedekt in donkere kleuren. Voor de woningen zijn keramische pannen toegepast in kleuren variërend van blauw gesmoord tot antraciet. Riet komt niet in de directe omgeving voor maar wordt wel voorstelbaar geacht voor de nieuwe woningen, al dan niet gecombineerd met dakpannen. Bestaande stallen en bijgebouwen, afgedekt met grijze golfplaten komen tevens voor in de omgeving. Als dakbedekking voor de nieuwe woningen worden keramische pannen als basismateriaal voorgesteld. Overstekken worden voorgesteld als accentueringen van de dakvlakken. Kleuren mogen contrasteren met gevels en daken. Lichte kleuren worden als passend beschouwd.



BESTAANDE PANNENDAKEN HAKVOORTSEWEG



Goten en overstekken kunnen worden uitgevoerd in hout of zink en onderhoudsvrije materialen, passend in het architectuurbeeld. Geen gebruik van PVC voor goten en hemelwaterafvoeren zijn niet toegestaan.

AAN- EN BIJGEBOUWEN

Aangebouwde bijgebouwen worden plat afgedekt in een materiaal naar keuze. Voorgesteld wordt om in geval van zonnepanelen de dakranden hoger door te trekken om de PV-panelen enigszins aan het zicht te onttrekken.

Vrijstaande bijgebouwen afdekken met natuurlijke materialen conform de hoofdbouw ter versterking van de architectonische eenheid. Vrijstaande bijgebouwen zijn altijd voorzien van een zadeldak.



NIEUWE PANNENDAKEN

LOCATIE HAKVOORTSEWEG 34

ARCHITECTUURBEELDEN

De twee nieuwe woningen vormen tezamen met de bestaande woning van Fam. van Oort en de nieuwe woning op nummer 32 een nieuw ensemble op het kruispunt van de Hakvoortseweg en de Biestsedijk. Gevarieerdheid in het straatbeeld is de inzet waarmee grote vrijheid wordt geboden aan de toekomstige bewoners en hun architecten. Met het slopen van de stallen en toevoegen van twee nieuwe woningen wordt een ruimtelijke kwaliteitslag gemaakt welke de locatie ten goede komt.

Dit betekent dat op de twee nieuwe percelen wisselende architectuurstijlen toe te passen zijn. Van traditioneel en behouden tot meer eigentijds. De toekomstige bewoners dienen zelf de afwegingen te maken en verantwoordelijkheid te nemen ten aanzien van de stedenbouwkundige setting waar "hun huis" belangrijk deel van gaat uitmaken. De afbeeldingen hiernaast laten verschillende denkrichtingen zien. De beelden dienen derhalve als inspiratie bekeken te worden en niet als "voorbeelden hoe het moet".

Wonen op deze plek wordt gekenmerkt door ruimte en vrijheid. Met name de royale "eigen grond" biedt mooie kansen voor veel woongenot. Het is een uitdaging aan de toekomstige bewoners om daar samen met hun architecten vorm aan te geven. Het strekt tot aanbeveling om de uitgangspunten uit dit Beeldkwaliteitplan bij de beoordelingen door Welstand te betrekken.



BLAD 23

LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

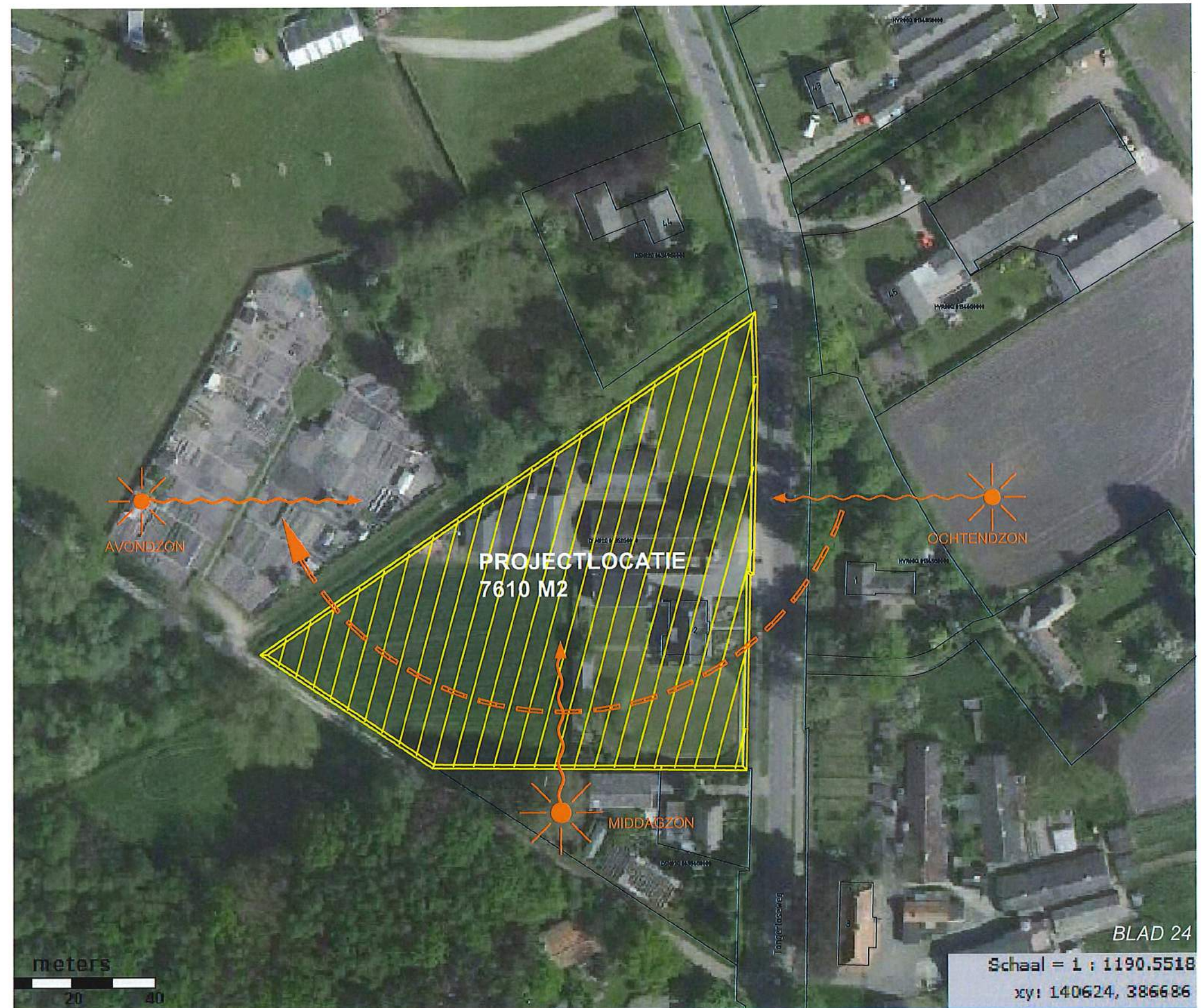
LIGGING PLANGEBIED

De locatie van Fam. de Rooij ligt, komend vanuit het Dorp Diessen richting Baarschot, net buiten de bebouwde kom. Via de Molenstraat maakt de weg op de dorpsgrens een flauwe bocht waar hij over gaat in de Tongerloseweg. Familie De Rooij heeft op deze locatie jarenlang een gemengd agrarisch bedrijf gevoerd. Na bedrijfsopvolging zijn nieuwe locaties in gebruik genomen om het bedrijf voort te zetten. De locatie aan de Tongerloseweg komt daarmee beschikbaar voor een nieuwe bestemming. Door gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling is het mogelijk om na de sloop van stallen op de locatie, 2 woningen te realiseren.

In dit Beeldkwaliteitsplan is gekeken aan welke ruimtelijke voorwaarden de nieuwe woningen dienen te voldoen om tot een passende inpassing op deze plek leiden.

Op de projectlocatie bevindt zich aan de Zuidzijde de huidige bedrijfswoning van Fam. de Rooij, deze woning is in het vorige decenium gebouwd in een traditionele bouwstijl met aandacht voor detail. De Noordelijke begrenzing van de projectlocatie wordt gevormd door een sloot met daarnaast een leidingtracé van nutsleidingen. Naast dit tracé ligt een servicestrook welke in de toekomst, ook na herontwikkeling, bereikbaar moet blijven voor algemeen nut. Het tracé is inclusief leidingstrook ca. 6m. breed en als zodanig geregistreerd in het kadaster.

Toekomstige bouwers zullen hiervan op de hoogte worden gesteld. Er worden geen functionele belemmeringen verwacht voor de toekomstige bouw mogelijkheden maar met betrekking tot de bouw- en graafwerkzaamheden dient één en ander in acht te worden genomen.



LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

BEBOUWINGSTYPOLOGIEEN

Op de vorige pagina "Ligging Plangebied" is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving beschreven. De bebouwing aan de Tongerloseweg onderscheidt zich van de Molenstraat door de grote ruimten tussen gebouwen onderling en de afstand tot de weg. Waar de Molenstraat zich presenteert als een dorpsstraat, uitlopend naar het buitengebied, is de Tongerloseweg meer een verbindingsweg. De grote afstanden van de voorgevels ten opzichte van de weg zijn typerend. Vrijwel alle woningen hebben een goothoogte van ca. 4,5m. en daken die evenwijdig liggen aan de weg. Vlak bij de projectlocatie ligt één woning met een grotere goothoogte (ca. 6m.) maar deze wordt als uitzondering beschouwd. De bestaande woning op de locatie heeft een samengesteld dak waarvan het hoofddak een goothoogte heeft die aansluit bij de omgeving. Het hogere dakdeel is ondergeschikt en past in het beeld. De keuze voor samengestelde kapvormen als ontwerpthema ligt voor de hand. Met richting kan gevarieerd worden.

TONGERLOSEWEG DIESSEN



BLAD 25

LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

VERKAVELINGSVOORSTEL - SCHETS

De grond welke vrijkomt na de sloop van de stallen heeft een driehoekige vorm welke verdeeld moet worden naar twee bouwkvavels, kvavels 2 en 3. Vanwege de vorm van het meest noordelijke perceel (Kavel 3) is er voor gekozen dit perceel wat ruimer te bedelen in de m2's. Door in te zetten op variëteit in kaprichtingen, en daarmee de orientatie van het hoofdvolume, kan in het woningontwerp worden ingespeeld op de bijzondere eigenschappen en ligging van de plek. Door te variëren in de voorgevelrooilijnen wordt bereikt dat de woningen elk een eigen positie innemen ten opzichte van de Tongerloseweg. Variëteit in architectuur wordt als wenselijk geacht gezien de grote typologische diversiteit die rond de locatie terug te vinden is.

In het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige verkaveling van van Dun Advies BV zijn deze uitgangspunten vertaald. Daarmee vormen ze een helder uitgangspunt voor de toekomstige bebouwing.



LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

VERKAVELINGSVOORSTEL - DIGITAAL

De verdeling van de percelen tot nieuwe bouwkavels kan indicatief geschieden volgens de schets op pagina 26. Deze schets geeft de maximaal uitgeefbare grond aan. Binnen het bestemmingsplan wordt echter maar een deel bestemd voor wonen. Openheid in het achtergebied / landschap is daarmee gewaarborgd. Het is aan de initiatiefnemer om de hiernaast groen afgebeelde grond uit te geven bij de bouwkavels of niet.



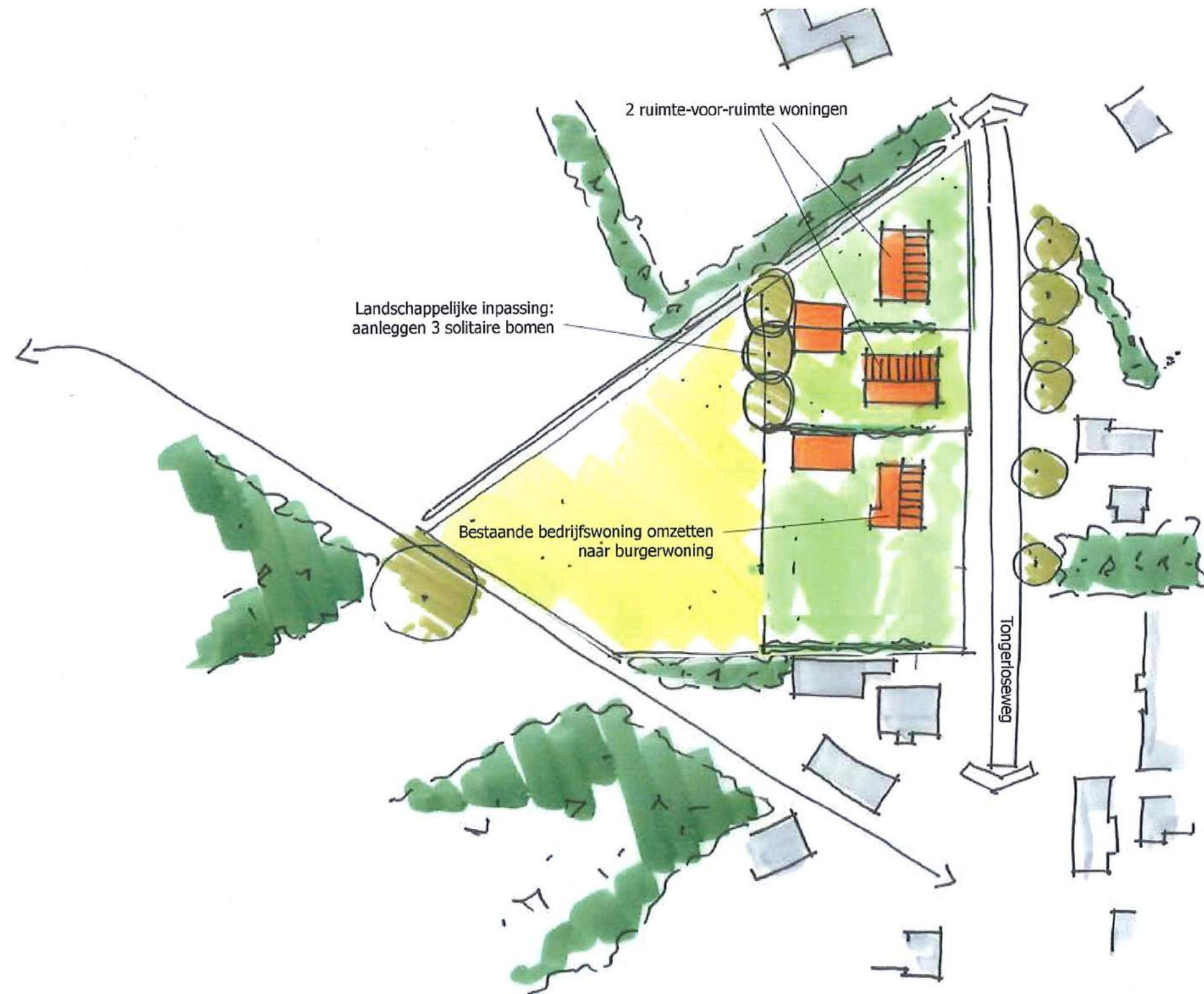
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

BEBOUWINGSVOORSTEL

In het voorstel voor de nieuwe verkaveling zijn de karakteristieken van de bebouwing aan de Tongerloseweg ingezet als uitgangspunt. Zoals eerder genoemd neemt de openheid van de bebouwing toe vanuit de Molenstraat in Zuidelijke richting naar Baarschot (Tongerloseweg). Deze locatie vormt haast letterlijk de overgang tussen de dichtere dorpse bebouwing enerzijds en de openheid naar het buitengebied anderzijds.

Vandaar dat ruimte in acht wordt genomen tussen de hoofdgebouwen om doorzichten in Westelijke richting mogelijk te maken. Bijgebouwen worden bij voorkeur los geplaatst in het achtererf om dit ruimtelijk wensbeeld te respecteren.

Het strekt tot de aanbeveling om de gewenste openheid van het landschap als ontwerpthema te overleggen met de toekomstige bewoners en hun architecten. De praktijk wijst uit dat voorschriften uit het Bestemmingsplan alléén niet kunnen verzekeren dat stedenbouwkundige ambities uiteindelijk ook gehaald worden. Vergunningsvrije bouwregels (Besluit Omgevingsrecht - BOR) biedt mogelijkheden om, in afwijking van een stedenbouwkundige visie, locaties te laten verdichten. Het is raadzaam om de toekomstige bewoners bewust te maken van de ruimtelijke kwaliteiten en kansen op deze locatie.



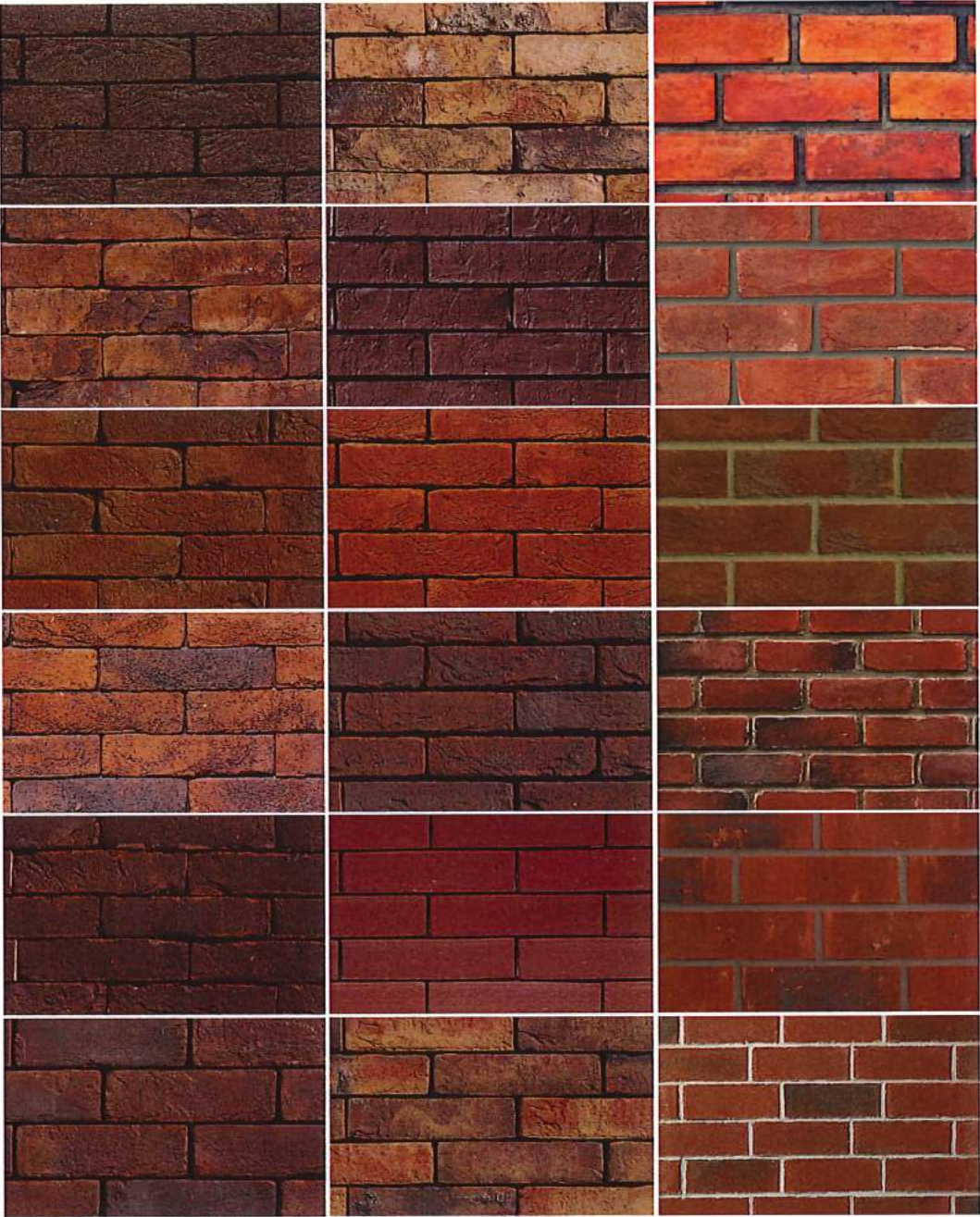
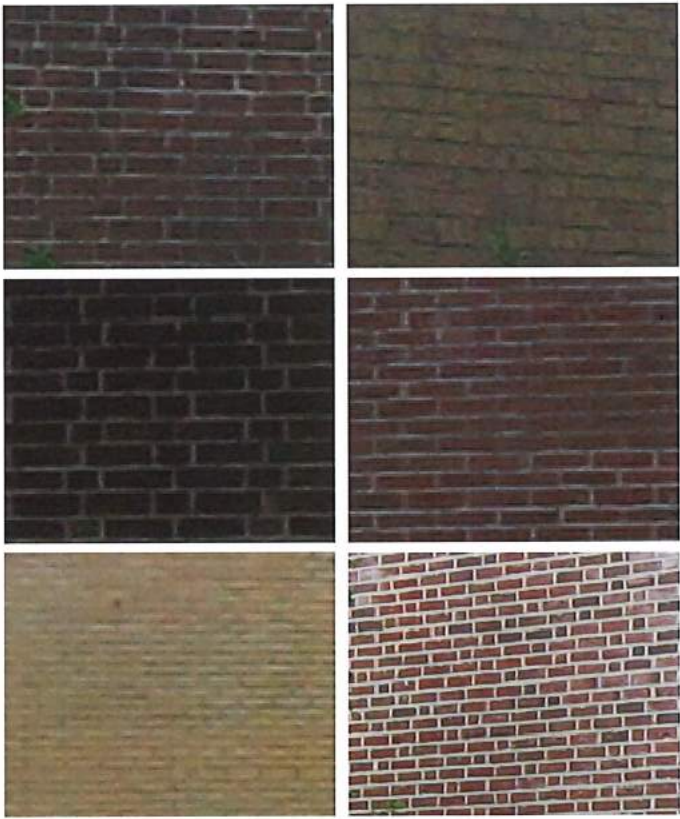
LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

MATERIALEN EN KLEUREN GEVELS

De bestaande omgeving wordt getypeerd door toepassing van baksteen in bronskleur, bruin-rood en aardkleuren. Dit wordt voor de nieuwe bebouwing ook voorgesteld als basismateriaal. Eigentijdse toepassingen van metselwerk en voegwerk zijn goed voorstelbaar en worden passend geacht op deze locatie. Grote glasvlakken bij voorkeur toepassen aan de achterzijde van de woningen om de zijde aan de Tongerloseweg wat meer gesloten te houden. Accentueringen in gevelvlakken van andere materialen dan baksteen zijn mogelijk mits natuurlijk en duurzaam. Daarbij is te denken aan gemodificeerd hout in donkere kleuren, zink, keramische tegels en beton. Materialisering van bijgebouwen dienen te passen bij de materialen van het hoofdgebouw.



BESTAAND METSELWERK TONGERLOSEWEG



METSELWERK NIEUW

LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

MATERIALEN EN KLEUREN DAKEN

De bestaande gebouwen aan de Tongerloseweg en zijn hoofdzakelijk gedekt in donkere kleuren. Een enkel dak heeft een rode pannenbedekking. Voor de woningen zijn keramische pannen toegepast in kleuren variërend van blauw gesmoord tot antraciet en rood. Riet komt niet in de directe omgeving voor maar wordt wel voorstelbaar geacht voor de nieuwe woningen, al dan niet gecombineerd met pannen. Als dakbedekking voor de nieuwe woningen worden keramische pannen als basismateriaal voorgesteld. Samengestelde daken kunnen worden ingezet als thema om meerzijdige oriëntaties (bv. op het Noordelijke kavel) in de hand te spelen. Overstekken worden voorgesteld als accentueringen van de dakvlakken.

Kleuren van goten en overstekken mogen een contrast vormen met gevels en daken. Lichte kleuren worden als passend beschouwd.

Goten en overstekken kunnen worden uitgevoerd in hout of zink en onderhoudsvrije materialen, passend in het architectuurbeeld. Geen gebruik van PVC voor goten en hemelwaterafvoeren zijn niet toegestaan.

AAN- EN BIJGEBOUWEN

Aangebouwde bijgebouwen worden plat afgedekt in een materiaal naar keuze of met hellende daken, voorkomend uit de hoofdkap. Voorgesteld wordt om in geval van zonnepanelen dakranden van platte daken hoger door te trekken om de PV-panelen enigszins aan het zicht te onttrekken. Vaste aanbouwen tegen de zijkant van de woning dienen te worden beperkt om de openheid in Westelijke richting zoveel mogelijk te kunnen behouden.

Vrijstaande bijgebouwen afdekken met natuurlijke materialen conform de hoofdbouw ter versterking van de architectonische eenheid. Vrijstaande bijgebouwen zijn altijd voorzien van een zadeldak.



BESTAANDE PANNENDAKEN TONGERLOSEWEG

METSELWERK PANNENDAKEN

BLAD 30

LOCATIE TONGERLOSEWEG 2

ARCHITECTUURBEELDEN

De twee nieuwe woningen vormen tezamen met de woning van Fam. De Rooij een nieuw ensemble aan de Tongerloseweg. Gevarieerdheid in het architectonisch beeld is de inzet waarmee grote vrijheid wordt geboden aan de toekomstige bewoners en hun architecten. Daarbij in acht genomen dat de goothoogte van de hoofdkap beperkt blijft tot de meest voorkomende hoogten in de omgeving. Met het slopen van de stallen en toevoegen van twee nieuwe woningen wordt een ruimtelijke kwaliteitslag gemaakt welke de locatie ten goede komt.

Dit betekent dat op de twee nieuwe percelen wisselende architectuurstijlen toe te passen zijn. Van traditioneel en behouden tot meer eigentijds. De toekomstige bewoners dienen zelf de afwegingen te maken en verantwoordelijkheid te nemen ten aanzien van de stedenbouwkundige setting waar "hun huis" belangrijk deel van gaat uitmaken. De afbeeldingen hiernaast laten verschillende denkrichtingen zien. De beelden dienen derhalve als inspiratie bekeken te worden en niet als "voorbeelden hoe het moet".

Wonen op deze plek wordt gekenmerkt door ruimte en vrijheid. Met name de royale "eigen grond" biedt mooie kansen voor veel woongenot. Het is een uitdaging aan de toekomstige bewoners om daar samen met hun architecten vorm aan te geven. Het strekt tot aanbeveling om de uitgangspunten uit dit Beeldkwaliteitplan bij de beoordelingen door Welstand te betrekken.



BLAD 31

TERREININRICHTING + OPENBAAR GEBIED