

Beeldkwaliteitsplan Bolakker 6-20, Hilvarenbeek

aan: Woonstichting Leystromen

van: Krijn Lodewijks en Edwin Harleman

datum: 27 maart 2014

betreft: Beeldkwaliteitsplan Bolakker 6-20, Hilvarenbeek, 130164

Inleiding

Aan de Bolakker 6-20 zijn 8 woningen gepland. Twee woningen hiervan zijn reeds gebouwd. In dit beeldkwaliteitsplan omschrijven we de gewenste uitstraling voor deze acht woningen. Daarbij sluiten we zo goed mogelijk aan bij de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan kan dienen als toetsingskader voor de welstandscommissie. SAB heeft ook een stedenbouwkundige schets voor deze locatie vervaardigd. Uitgangspunt van de stedenbouwkundige schets is openheid naar en inpassing in het landschap. Deze uitgangspunten zijn ook de basis van het beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan begint met een omschrijving van de omgeving en de twee reeds gebouwde woningen binnen het plangebied. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan kort toegelicht. Daarna omschrijven we het gewenste beeld, waarbij we terugrijpen op de kenmerken uit de omgeving. In de volgende paragraaf komen de beeldkwaliteitseisen aan bod die waarborgen dat dit beeld ontstaat. Tot slot volgen wensen/eisen voor de openbare ruimte, de erfafscheidingen en het parkeren.

De omgeving

De Bolakker en in het verlengde daarvan Hoog Spul, liggen aan de zuidzijde van Hilvarenbeek. De weg vormt een oud lint dat Hilvarenbeek verbindt met het bebouwingscluster "Hoog Spul". Westelijk van het plangebied ligt het open beekdal van de IJsselrijt. Het Alidapad aan de zuidzijde van het plangebied vormt de verbinding naar dit beekdal en het buitengebied.

Ten noorden van het plangebied aan de Bolakker en de Rogier van Leefdaelstraat staan gevarieerde woningtypes van 1 à 2 lagen met of zonder kap.



Luchtfoto met plangebied

SAB • Adviesgroep

bezoekadres
Lovinklaan 1
6821 HX Arnhem

correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 353 71 40
F [026] 353 71 49
I www.sab.nl
E info@sab.nl

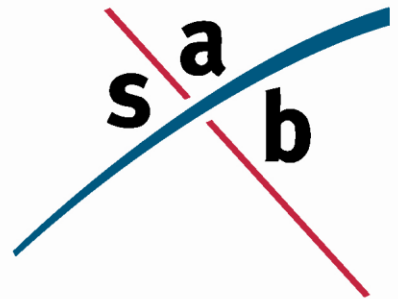
KvK Arnhem 09129459

SAB • Amsterdam

SAB • Arnhem

SAB • Eindhoven

SAB • Human Resources



Ten zuiden van het plangebied, op de kruising van Bolakker met (het verlengde van) de Langecruisstraat, staan een boerderij en een woonhuis. Beide hebben een traditionele uitstraling. Ten zuiden van de boerderij zijn drie vrijstaande woningen gebouwd. Deze zijn qua architectuur zeer verschillend maar hebben alledrie een traditionele massaopbouw, namelijk één laag met een kap.

Aan de overzijde van Bolakker zijn recent woningen gebouwd. Dit betreft een serie geschakelde woningen met een kleine verdraaiing van de rooilijn ten opzichte van de lijn van de weg. De woningen zijn uitgevoerd in rode baksteen en bestaan uit twee verdiepingen plus een lessenaarsdak.

Ten zuidoosten van het plangebied is een grote uitbreidingslocatie gepland: Gelderakkers. Aan de randen naar het buitengebied zal deze wijk bestaan uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

De omgeving van het plangebied bestaat dus over het algemeen uit individuele woningen met een traditionele uitstraling qua massaopbouw, materiaalgebruik en bouwhoogte. Bijzonder aan de plek is verder dat het de overgang vormt tussen het open beekdal van de IJsselrijt en de bebouwing van Hilvarenbeek. De overgang tussen dorp en landschap is op deze plek in Hilvarenbeek van oudsher zacht en transparant, gevormd door achterzijden van bebouwing en percelen.

Bebouwing binnen plangebied

De twee reeds gebouwde woningen binnen het plangebied, vertonen overeenkomsten in de massaopbouw. Ze bestaan beide uit een hoofdvolume met een kap en een aanbouw met een plat dak. Het hoofdvolume bestaat uit twee bouwlagen met een asymmetrische kap in een kleine hoekverdraaiing haaks op de weg. Hierdoor krijgen ze vanaf de straat de uitstraling van smalle volumes. Bij beide gebouwen bevindt zich aan één zijkant een lage aanbouw met een plat dak. Dit vormt een mooi contrast met het hoofdvolume.

Het gevoel van eenheid en samenhang ontstaat door de volumeopbouw, de overheersende kappen met een grote dakoverstek en het gebruik van witte brede dak- en gootlijsten.

Door een verschillende kleur baksteen, verschil in detaillering (zoals type kozijnen) en een (klein) verschil in bouwhoogte ontstaat toch een gevarieerd speels beeld. Dit vormt een prettige afwisseling op de strakke rij woningen aan de overzijde van de straat.

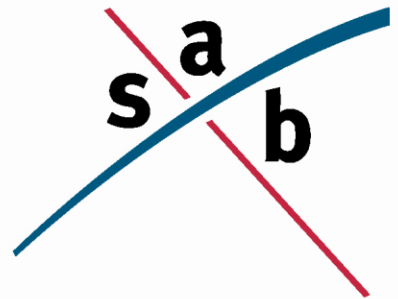


Foto's reeds gebouwde woningen binnen plangebied en bebouwing overzijde straat



Stedenbouwkundig plan

Het plan aan de Bolakker bestaat uit acht woningen. De noordelijke vier woningen zijn geschakelde woningen en vervolgens komen vier vrijstaande woningen. De woningen zijn uit te breiden tot



levensloopbestendige woningen. Twee woningen zijn reeds gebouwd.

Het plangebied ligt op de overgang van het dorp naar het buitengebied. De ruime kavels vormen een soepele overgang naar dit buitengebied. De woningen zijn georiënteerd op de Bolakker en hebben grote tuinen aan de zijde van het beekdal van de IJsselrijt. De woning op de hoek met het Alidapad is gedraaid en ligt evenwijdig aan de Bolakker. Hiermee wordt het pad naar het achterliggende buitengebied geaccentueerd en ontstaat ook een aantrekkelijk gevelbeeld aan het pad. Door de woning op voldoende afstand tot het Alidapad te leggen, blijft het doorzicht naar het achterliggende buitengebied groot.

Omschrijving gewenste beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt het gewenste beeld omschreven waarbij elementen terugkomen uit de omgeving, in de volgende paragraaf volgen de beeldkwaliteitseisen die hierbij horen en waarborgen dat dit beeld ontstaat.

Voor de locatie is een zachte overgang naar het landschap stedenbouwkundig uitgangspunt geweest. Het ruime woningtype (geschakelde en vrijstaande woningen) past hier goed in. Van het noorden -aan de zijde van het dorp- richting het zuiden -aan de zijde van het buitengebied- worden de kavels steeds ruimer. Hierdoor ontstaat 'lucht' in het plan en eventueel een doorzicht tussen de woningen naar het achterliggende gebied. Om verstening van het beekdal tegen te gaan staan de woningen zoveel mogelijk vooraan op de percelen en streven we ernaar het achterste deel vrij te houden van bijgebouwen. Hierdoor ontstaat bovendien vanaf de woonkavels een aantrekkelijk beeld richting het buitengebied. Vergunningsvrije bouwwerken zijn hier echter nog steeds mogelijk.

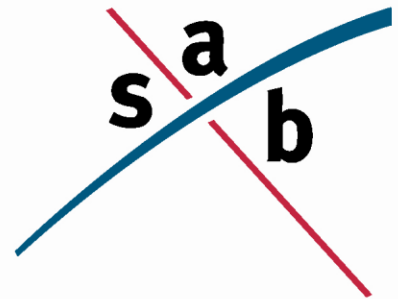
De woning op de hoek Bolakker- Alidapad vormt, veel meer nog dan de andere woningen in het plan, de overgang tussen dorp en landschap en accentueert met haar positie het historische kruispuntje van de Bolakker met de Langecruisstraat. Het is belangrijk dat het doorzicht naar het achtergebied open blijft. Hiertoe dient de groenzone. Bovendien staat de woning daarom op een afstand tot het Alidapad. De zijtuin aan het Alidapad moet vrij blijven van bijgebouwen om de openheid richting het beekdal van de IJsselrijt zo optimaal mogelijk te houden.

Naast de meest noordelijke vrijstaande woning is aan weerszijden een zone vrij van bebouwing. Op de zuidelijkste van die twee zones ligt een erfdienstbaarheid. Het heeft de voorkeur deze zones open te houden zodat een extra doorkijk ontstaat naar het achterliggende gebied.

In de omgeving staat een grote verscheidenheid aan individuele woningen, met verschillende hoogtes, materialen, kleuren en detailleringvormen. Dit wisselende beeld past bij het buitengebied. De



Foto's reeds gebouwde woningen met forse kappen en witte dak- en gootlijsten



woningen aan de overzijde van de Bolakker hebben juist allemaal dezelfde uitstraling. De reeds gebouwde woningen in het plangebied laten een variatie zien waarin toch een zekere samenhang aanwezig is, dit wordt doorgezet in de nieuwe woningen. Hiermee ontstaat een interessante wisselwerking met de woningen aan de overzijde van de Bolakker en vormt het plangebied een overgang van de dorps bebouwing naar de woningen in het buitengebied.

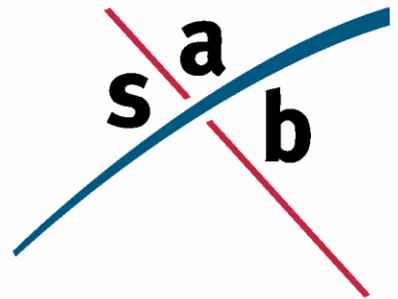
De overeenkomsten zijn te vinden in de massaopbouw van hoofdvolumes met een geaccentueerde kap en daaromheen een lagere aanbouw met een plat dak. Alle hoofdvolumes hebben overheersende kappen, hebben een redelijk smal hoofdvolume en nadrukkelijk aanwezige witte dak- en gootlijsten. De aanbouwen hebben ook opvallende witte dak- en gootlijsten. De kappen zijn in de vorm van zadeldaken om aan te sluiten bij de woningen in het buitengebied. De zadeldaken mogen asymmetrisch zijn en (deels) doorlopen langs de gevel, zoals bij één van de reeds gebouwde woningen. Dit zorgt voor extra afwisseling in het beeld.

Verschillen zijn te vinden in de detaillering, het kleurgebruik, verspringende rooilijnen en de bouwhoogtes.

De rooilijnen van de 5 meest noordelijke woningen lopen trapsgewijs op. De 3 meest zuidelijke woningen zijn iets gedraaid en liggen op verschillende afstanden tot de weg om een wisselend beeld te verkrijgen. De woningen mogen in een kleine hoekverdraaiing loodrecht ten opzichte van de Bolakker gebouwd worden. De woning aan het Alidapad ligt verder naar achter om het pad en het doorzicht naar het buitengebied te accentueren. Alle woningen liggen op voldoende afstand tot de weg om voldoende ruimte te hebben voor opritten.

De reeds gebouwde woningen hebben een wisselende bouwhoogte (9,6 meter en 9,2 meter, volgens het bestemmingsplan maximaal 10 meter toegestaan). De overige woningen moeten lager worden gebouwd,





namelijk met een maximale goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 8,5 meter. De woning aan het Alidapad heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter. Door deze afwisseling ontstaat een dorps beeld. In het plangebied zit een overgang. Aan de zijde van het dorp komen hogere (de reeds gebouwde) en lagere woningen door elkaar voor, richting het buitengebied loopt de bouwhoogte af. Het volume van de woning aan het Alidapad heeft een lagere goot dan de overige woningen en sluit hiermee aan op de woning aan de andere zijde van het pad. Door de woning een steile kap te geven wordt de hoek extra geaccentueerd. Het geheel vormt een soepele overgang naar het buitengebied.

Beeldkwaliteitseisen

Situering

- oriëntatie op Bolakker
- woning op hoek een tweezijdige oriëntatie op Bolakker en Alidapad
- woningen en bijgebouwen zoveel mogelijk aan voorzijde perceel, achterzijde aan beekdal vrij houden
- verspringende rooilijnen mogelijk, woning op hoek Alidapad verder naar achter vanaf Bolakker en Alidapad om pad en doorzicht naar buitengebied te accentueren (zie verbeelding van het bestemmingsplan)
- ruimte aan zijkant vrij laten bij ruimere kavels, met name zuidzijde van kavel aan het Alidapad vrij houden van bijgebouwen om de openheid richting het beekdal van de IJsselrijt zo optimaal mogelijk te houden

Hoofdvorm

- hoofdbouwmassa met een kap, aanbouw met plat dak
- verspringende bouwhoogtes (zie verbeelding van het bestemmingsplan)
- (asymmetrisch) zadeldak, eventueel deels doorlopend langs de gevel, wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan
- bij een asymmetrisch dak zijn de hellingshoeken van de dakvlakken gelijk (enkel de goothoogten verschillen)
- kaprichting eventueel met kleine hoekverdraaiing haaks op Bolakker (een kleine hoekverdraaiing wil zeggen dat het gebouw evenwijdig aan één van beide zijdelingse perceelsgrenzen ligt of een richting daartussen in heeft)
- uitzondering vormt de meest zuidelijk woning, die heeft kaprichting evenwijdig aan Bolakker
- dakhelling minimaal 45 graden

Gevelaanzicht

- gevelindeling en verhoudingen gevelopeningen vrij

Detallering en materiaalgebruik

- hoofdvolume bestaat voornamelijk uit baksteen in aardetinten (rood, bruin), wit of wit geschilderd
- aanbouw bestaat uit baksteen, glas en/of hout
- pannendak (antraciet of grijs)
- overstekend dakvlak, minimaal 35 cm

SAB • Adviesgroep

bezoekadres
Lovinklaan 1
6821 HX Arnhem

correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 353 71 40
F [026] 353 71 49
I www.sab.nl
E info@sab.nl

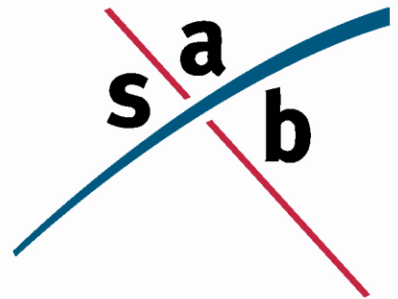
KvK Arnhem 09129459

SAB • Amsterdam

SAB • Arnhem

SAB • Eindhoven

SAB • Human Resources



- accentuering kap door nadrukkelijk aanwezige dakrand met witte dak- en gootlijsten, voor zowel het hoofdvolume als de aanbouw
- verwantschap tussen detaillering in hoofdmassa en bijgebouw
- verdere detaillering vrij

Openbare ruimte en erfafscheidingen

Beplanting in de openbare ruimte kan een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit. Gezien de ligging aan een oud lint is gebiedseigen beplanting in de openbare ruimte, zoals beukenhagen en eiken gewenst.

Vanuit het buitengebied is de zone achter de woningen beeldbepalend. Als op de achterperceelsgrens gekozen wordt voor erfafscheidingen, moet het in de vorm van hagen, gazen hekwerken of een combinatie daarvan zijn om aan te sluiten bij het groene beeld. Dit geldt ook voor de erfafscheiding aan de zijde van het Alidapad.

De overige erfafscheidingen van de percelen zijn bij voorkeur eveneens in de vorm van hagen, gazen hekwerken of een combinatie daarvan, passend bij de sfeer in het buitengebied. Aan de voorzijde zijn deze laag met een maximale hoogte van 1 meter. Tussen en achter de woningen (vanaf ongeveer 3 meter achter de voorgevelrooilijn) kunnen ze ook met een hoogte van maximaal 2 meter worden toegepast.

Parkeren

Volgens de ASVV 2012 (niet stedelijk, rest bebouwde kom) geldt een parkeernorm van 1,9-2,7 parkeerplaats per vrijstaande koopwoningen en 1,8-2,6 parkeerplaats per geschakelde koopwoning. Dit betekent dat minimaal 14,8 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor alle woningen geldt een minimum van twee parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van een garage plus de mogelijkheid twee auto's naast elkaar op de oprit te zetten. De voortuin is op die plaats dan minimaal 5 meter diep en de oprit moet minimaal 4,5 meter breed zijn. Dan mag gerekend worden met 1,8 parkeerplaats op eigen terrein. Dit komt neer op 14,4 parkeerplaats in totaal.

Aan de overkant van de Bolakker worden twee openbare langsparkerplaatsen van grasbetontegels gerealiseerd tussen de bomen.

Hiermee komt de balans uit op +1,6 parkeerplaats.