

Beeldkwaliteitsparagraaf

Inleiding

Aan de Esbeekseweg 15 en 17 worden enkele ruimte-voor-ruimte woningen ontwikkeld. Om deze ontwikkeling aan te laten sluiten op de omgeving en de huidige bebouwing, is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

Voorliggend paragraaf vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals rooilijnen, massa's en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik en kapvormen. Daarnaast komt de openbare ruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting van het openbaar gebied. Concreet dient de beeldkwaliteitsparagraaf als inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte. Daarnaast wordt het gebruikt als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

Plangebied

Het plangebied betreft de percelen aan de Esbeekseweg 15 en 17, kadastraal bekend als: gemeente Hilvarenbeek, sectie P en perceelnummers 1784 en 2838. Het plangebied ligt grofweg tussen de kernen Esbeek en Hilvarenbeek, aan een bebouwingslint in het buitengebied ten noorden van het industrieterrein Mierbeek. Het plangebied is momenteel in gebruik als een woon- en agrarisch perceel.

Planvoornemen

De wens bestaat om zes extra woningen te realiseren, verdeeld over drie nieuwe bouwmassa's. De agrarische bestemming zal met het initiatief plaats maken voor de bestemming wonen.

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (schuren en stallen) zal daarbij grotendeels worden geamoveerd. Het perceel van de woning aan de Esbeekseweg 15 zal worden gehalveerd. Hierdoor ontstaat er ruimte om een woonerf te creëren waarin verschillende ruimte-voor-ruimte woningen een plek kunnen vinden.

Historisch kaartmateriaal laat zien dat de locatie ook al gedurende een lange periode als een geclusterde bebouwingsconcentratie heeft gefungeerd in het buitengebied van Hilvarenbeek. De nieuwe woningen bestaan uit twee langgevelvolumes en een vrijstaande woning. De huidige inrit zal worden verplaatst naar het zuiden. Hiermee komt het bestaande woonperceel aan het nieuwe erf te liggen. De sloot zal worden overkluisd, maar blijft dienst doen als afwateringsvoorziening. Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein, bezoekers parkeren op het erf.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

Richtlijnen bebouwing

Hoofdmassa en oriëntatie

De nieuwe woningen op het erf zijn ondergeschikt aan, maar wel in samenhang ontworpen met de bestaande boerderijwoning aan de Esbeeksweg (hoofdgebouw). Het gezamenlijke erf wordt hoofdzakelijk begeleid door de langgerekte volumes van de woningen.

De hoofdmassa's bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Om het eenvoudige karakter van de hoofdmassa te realiseren, is het gewenst om aan de voorzijde dakkappen, bijgebouwen en aanbouwen te vermijden. Om de relatie en samenhang tussen de woningen te versterken, zijn de hoofdmassa's direct grenzend aan het erf geplaatst en daarop georiënteerd. Dat mag direct met de voordeur zijn maar ook met een smalle 'intermediaire zone'. Iedereen woont samen rondom het erf en ontmoet elkaar daar.

Op de percelen wordt ruimte gecreëerd om op eigen terrein te parkeren. Alleen voor de tussenwoning is het nodig om parkeerplaatsen te realiseren op het gezamenlijke erf.

Situering

- De rooilijn grenst direct aan het collectieve erf
- Oriëntatie van de voorgevel is op het collectieve erf/ openbare Ruimte gericht
- De gevel aan de erfzijde heeft in ieder geval een voordeur of gevelopening
- Meerdere wooneenheden binnen één bouwmassa vormgeven



Figuur 2: Bestaande woning Esbeeksweg



Figuur 3: Kapvorm is een variant van een zadeldak met wolfseind



Figuur 4: Tweekapper met variërende goothoogte (een of twee lagen met kap)



Figuur 5: Sterke oriëntatie van de woningen aan het gezamenlijke erf

Hoofdvormen

- De bouwmassa bestaat uit één of twee lagen met kap, zie figuur 4.
- De bouwmassa heeft een langgerekte volume
- de bouwmassa staat met de langsrichting evenwijdig aan het erf
- Nokhoogte van de bouwmassa is maximaal 10m en goothoogte is maximaal 6m
- Zadeldak (of varianten met wolfseinden) en schilddak behoren tot de mogelijke dakvormen

Detailering

Het is gewenst dat de gebouwen op een erf samenhang vertonen. De samenhang wordt enerzijds gecreëerd door de ruimtelijke compositie aan het erf, anderzijds is het ook van belang dat er architectonische samenhang na wordt gestreefd. Dit kan gezocht worden in de kapvorm, gelijke materialen, kleurgebruik, raamvormen, etc. Dit zorgt voor samenhangigheid van het erf en het geeft een sterke identiteit en herkenbaarheid aan het buurtschap.

Op planniveau is er juist wel sprake van diversiteit in architectonische vormgeving om de individuele expressie binnen het buurtschap uit te drukken. De woningen zijn sober doch zorgvuldig vormgegeven. De gevels van de woningen zijn eveneens eenvoudig doch zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. Eventuele aan-/uitbouwen en dakkapellen dienen qua uiterlijk (materialisering en detailering) mee ontworpen worden in de architectuur van het hoofdgebouw. Eventuele aanbouwen of andere constructies zijn een uitvloeisel van de hoofdmassa. Ook overdekte buitenruimtes en bijkeukens worden geïntegreerd in het hoofdvolume. Losse bijgebouwen (zoals schuren en carports) worden mee ontworpen in dezelfde architectuur, stijl, materialisering en detailering als het hoofdvolume.



Figuur 6: Situering van de woningen rondom een gezamenlijk erf



Figuur 7: Situering van de woningen rondom een gezamenlijk erf

- De bouwmasa heeft een eenvoudige hoofdvorm
- Eventuele bijgebouwen/aanbouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap
- Eventuele aan-/uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen passen bij de architectuur, stijl, materialisatie en detaillering van de hoofdmasa
- Eventuele losse bijgebouwen (zoals schuur/berging en carport) worden mee ontworpen in dezelfde architectuur, stijl, materialisering en detaillering als het hoofdvolume
- Eventuele dakkapellen zijn integraal onderdeel van het dak met dezelfde nok van de kap en worden versleept uit het dakvlak, ze zijn ondergeschikt aan het dakvlak
- Eventuele aan-/uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen bij voorkeur aan de achterzijde situeren
- Het vlak van beide kopgevels is symmetrisch opgebouwd



Figuur 8: Overdekte buitenruimtes zijn geïntegreerd in het hoofdvolume



Figuur 9: Aan-/ uitbouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume



Figuur 10: Losse bijgebouwen passen bij de stijl van het hoofdvolume

Materiaal en kleur

Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten en/of houttinten. Als basismateriaal voor de gevels wordt gekozen voor warme natuurlijke materialen zoals baksteen, hout of vergelijkbare duurzame materialen zoals zink. Gedacht wordt aan toepassing van genuanceerde kleur, textuur en diverse verbanden.

Er is steeds één dominant materiaal als basis, eventueel aangevuld met een ondergeschikt, duurzaam en natuurlijk materiaal zoals hout, zink, natuursteen of cortenstaal. Het dak is bekleed met dakpannen, hout, riet of een ander duurzaam materiaal zoals zink. Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten

- Als basismateriaal voor de gevels wordt gekozen voor warme natuurlijke materialen zoals baksteen, hout of vergelijkbare duurzame materialen
- Bij voorkeur materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen en hout
- Er worden hoofdzakelijk maximaal 2 materialen gebruikt in de gevels
- Daken zijn uitgerust met dakpannen, hout, riet of een ander duurzaam materiaal zoals zink
- Materiaalkeuze worden op elkaar afgestemd
- Kleur- en materiaalgebruik van eventuele aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdmassa
- Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten
- Kunststoffen zijn uitgesloten
- Zonnepanelen bij voorkeur in het dakvlak
- Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten
- Zandkleur is uitgesloten
- Hoogglanzende en/of spiegelende materialen zijn uitgesloten
- Felle en/of fluorescerende tinten zijn uitgesloten



Figuur 11: Kleur- en materiaalgebruik zijn ingetogen, warm en natuurlijk



Figuur 12: Dak is bekleed met dakpannen, hout of riet



Figuur 13: Bij voorkeur materiaaleigen kleur gebruiken zoals baksteen en hout



Figuur 14: Er worden hoofdzakelijk 2 materialen gebruikt in de gevels

Richtlijnen gezamenlijk erf

Ruimtelijke opzet

Het gezamenlijk erf is de ontmoetingsruimte. De inrichting stimuleert de sociale interactie onder bewoners. Het erf is flexibel en eenvoudig van opzet, kwalitatief hoogwaardig en sluit aan bij de sfeer van de bebouwing. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen rijbaan en verblijfsruimte. Naast (manoeuvreeer-)ruimte voor de auto, biedt het erf voldoende ruimte om te verblijven en te spelen. Door overruimte ontstaat bewegingsvrijheid voor de bewoners.

Het erf is nadrukkelijk een verblijfsruimte en geen verkeersruimte. De ruimtelijke opzet met de centrale ontmoetingsruimte als pleintje versterkt de ruimtelijke en sociale samenhang aan het totale erf, het bindt de woningen. Langs de randen kan een informele strook van maximaal 1,5 meter worden toegewezen als overgangszone tussen woningen en het erf waarin bankjes, potten, etc. kunnen worden opgenomen door bewoners. Deze ruimte langs de gevel, de intermediaire zone, draagt bij aan het informele gebruik van het erf.

Bestrating en materialen

Hoogwaardige materialen moeten worden toegepast in een verhard of halfverhard vlak, zoals gebakken klinkers of grind. De inrichting bestaat uit erfverharding dat bestaat uit één type materiaal. Bij gebakken klinkerbestrating wordt één type verband toegepast op het totale oppervlak. De kleur van de klinker sluit aan bij de gebruikte baksteen kleur in de bebouwing.

- Het erf is primair een verblijfsruimte; er is geen onderscheid tussen verblijfsruimte en verkeersruimte
- Het erf bestaat uit één type hoogwaardig materiaal: gebakken klinkers, grind of ander soort halfverharding
- Beton en asfalt zijn uitgesloten (m.u.v. grasbeton)
- Wegmarkeringen zijn uitgesloten.



Figuur 15: Overgangsstrook in bestrating met bankje, luiken en bloempot



Figuur 16: Hagen als erfgrans versterken het landschap



Figuur 17: Het erf is een verblijfsruimte en bestaat uit hoogwaardig materiaal



Figuur 18: Het erf bestaat uit één type materiaal (bijv grind)

Groenelementen

Bestaande groensingel

Het perceel aan de Esbeekseweg 15 is hedendaags omzoomd door een groensingel. Met de realisatie van woningen aan een gezamenlijk erf, dient de noord- en oostzijde van de groensingel te worden gewaarborgd.

Knip- en scheerhagen

Om de nieuwe percelen aan het erf in te passen, worden er lage knip- en scheerhagen aangeplant van ca. 1 meter hoog aan de voorzijde van de percelen (voor de voorgevel). Deze knip- en scheerhagen zorgen voor een duidelijke scheiding tussen de percelen en de openbare weg. Ten oosten van het perceel aan de Esbeekseweg 17 en aan de achterzijden van de nieuwe percelen worden hoge knip en scheerhaag aangeplant. Deze hagen zijn maximaal 2m. hoog en zorgen ervoor dat het zicht op het industrieterrein De Mierbeek en de achtererven wordt weggenomen.

Erfbomen

Ter markering van de inrit en nieuwe woonpercelen worden er erfbomen aangeplant. Deze bomen zorgen voor een herkenningspunt en breken het directe zicht op de woningen van de weg.

Leilinden

De nieuwe RvR- woningen zullen bestaan uit 2 langgevelvolumes en één vrijstaande woning. Ter versterking van het ensemble en het gezamenlijke erf worden er enkele leilinden aangeplant. Hiermee wordt het erf groen ingericht en wordt er aangesloten op de beeldkwaliteit van de huidige woning aan de Esbeekseweg 15.

