



Uw partner voor o.a.:

- MER-rapportages
- Bestemmingsplannen;
- Aanvragen voor de Natuurbeschermingswet;
- Aanvraag om omgevingsvergunning Wabo-Waterwet;
- Juridische advies;
- Onderzoek fysieke leefomgeving

Bijlage 22: BEELDKWALITEITSPLAN

HERONTWIKKELING HEIKANT 25 TE BAARSCHOT

Inleiding

Na het beëindigen van de agrarische activiteiten wordt beoogd om de locatie Heikant 25 te Baarschot te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van een kleinschalig aannemersbedrijf en hobbymatig houden van paarden binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de bedrijfswoning herbouwd, rechts van het hoofdgebouw. De bedrijfswoning en aanbouw worden stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast in de omgeving. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven. In de verbeelding en planregels behorende bij het bestemmingsplan is deze ontwikkeling geborgd.

Beleidskaders

Voor het bepalen van de kwalitatieve kaders worden de intenties uit de volgende regelgevende documenten gehanteerd.

1. Nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek dd. januari 2016.
2. Structuurvisie buitengebied Hilvarenbeek dd. Januari 2014.
3. Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Hilvarenbeek dd. 13-03-2014.

Toetsingscriterium vanuit de nota ruimtelijke kwaliteit.

Algemeen.

Duidelijk is in elk geval dat de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zich richt op het derde speerpunt van de Omgevingswet: een aantrekkelijke omgeving. Dat begrip moet ruim worden gezien. Onder een aantrekkelijke omgeving verstaat de gemeente Hilvarenbeek in elk geval:

- Een omgeving waarin het verleden een herkenbare rol speelt. Het beschermen van de historische waarden en kwaliteiten, maar ook het inzetten van die kwaliteiten in de ontwikkeling.
- Een herkenbare (niet anonieme) omgeving. Het koesteren van de Dorpse Waarden, zoals die al eerder zijn beschreven. Een belangrijke rol spelen daarin de historische pleinen en linten.
- Een verzorgde omgeving. Het tegengaan van verrommeling en verval.
- Een fraaie omgeving. Architectuur: het realiseren van gebouwen die met zorg en aandacht zijn

- ontworpen, en iets bijdragen aan de beleving.
- Een afwisselende omgeving. Het voorkomen van saaiheid en eenvormigheid.

Als onderdeel van de Nota Ruimtelijke kwaliteit zullen de verschillende Beeldkwaliteitplannen een rol spelen om deze aantrekkelijke omgeving te bereiken. Deze plannen worden of zijn opgesteld voor gebieden / planlocaties die (her)ontwikkeld worden.

Systematiek

STRUCTUUR

De kern van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit kaartmateriaal en toetsingscriteria. De kaarten tonen de welstandsniveaus en de gebiedstypen. Er zijn vijf soorten criteria. De algemene criteria, de gebiedscriteria, de objectcriteria voor veel voorkomende bouwplannen en de reclamecriteria. Daarnaast zijn er criteria voor het bepalen van excessen opgenomen (excessenregeling).

a. Algemene criteria

De algemene criteria liggen ten grondslag aan alle criteria en zijn de kern van het welstandsbeleid. Ze bepalen in hoofdlijnen wanneer en op welke aspecten wordt getoetst. Ze zijn minder concreet dan de overige criteria.

Soms voldoet een plan niet aan de gebiedscriteria, de objectcriteria of de reclamecriteria of deze criteria zijn niet toereikend voor een goede beoordeling. Dit kan het geval zijn bij een bijzondere functie, afwijkend gebouw of een bijzonder architectonisch ontwerp. Het kan ook zijn dat door de bijzonderheid van een gebied de gebiedscriteria niet toereikend zijn.

Voor al deze gevallen zijn de algemene criteria opgenomen. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de kwaliteiten van het plan aan de hand hiervan overtuigend kunnen worden aangetoond. Het niveau van „redelijke eisen van welstand“ ligt in deze gevallen uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt of als er veel waarde aan de omgeving wordt gehecht.

b. Gebiedscriteria

Het hele gemeentelijke grondgebied is ingedeeld in verschillende “bebouwingstypen”. Op de welstandskaat is te zien tot welk type gebied een bepaalde locatie behoort en in hoofdstuk 9 zijn de bebouwingstypen kort beschreven. Een bebouwingstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het landschap.

Voor de gebieden met een licht toetsingsniveau zijn de objectcriteria en de algemene criteria het beoordelingskader. Voor gebieden met een kritisch toetsingsniveau zijn daarnaast ook gebiedsspecifieke criteria opgenomen. Deze gebieden zijn veelal bepalend voor de identiteit van de gemeente en hier zullen vaak Dorpse Waarden in het geding zijn. De gebiedscriteria dagen de planindieners uit zich te laten inspireren door de omgeving.

c. Objectcriteria

Deze criteria zijn bedoeld voor de toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken als aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen en erf- of perceelafscheidings, enz. Verder zijn ook criteria opgenomen voor standaardbouwopgaven in het buitengebied, zoals stallen en schuren.

De objectcriteria hebben betrekking op de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Deze criteria gelden voor de hele gemeente.

SYSTEMATIEK

Het toetsingsniveau (kritisch, licht of geen toetsing) bepaalt niet alleen het ambitieniveau van de gemeente voor het gebied, maar ook de wijze waarop wordt getoetst. Plannen in een gebied met toetsingsniveau “kritisch” worden altijd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd, die de plannen toetst aan de algemene criteria en de gebiedscriteria. In gebieden met een licht toetsingsniveau kan worden gekozen voor afhandeling onder verantwoordelijkheid of mandaat, en wordt alleen aan de objectcriteria en de algemene criteria getoetst. Een beoordeling op de excessenregeling zal wel weer altijd aan de volledige commissie worden voorgelegd.

Wanneer een plan wordt ingediend zal allereerst worden bekeken of het met de objectcriteria kan worden afgehandeld. Is dit niet het geval dan wordt het plan aan de algemene criteria getoetst, en in gebieden met een kritisch toetsingsniveau ook aan de gebiedscriteria. In gebieden met een beeldkwaliteitsplan zijn de beeldkwaliteitseisen hierin te beschouwen als de gebiedscriteria. Reclame wordt getoetst aan de reclamecriteria, en ook aan de algemene criteria, wanneer het reclameobject ook als een bouwwerk moet worden beschouwd.

Monumenten, beeldbepalende panden en het beschermde dorpsgezicht zijn altijd onderhevig aan een kritische welstandstoets. Monumenten en beschermde dorpsgezichten worden bovendien beoordeeld in het kader van de Erfgoedwet. Naastgelegen bouwwerken kunnen ingedeeld zijn in een kritisch of licht toetsingsniveau. Om te voorkomen dat de naastgelegen bouwwerken een negatieve uitstraling hebben naar de monumentale panden kan, hoewel het betreffende bouwwerk voldoet aan de toetsingscriteria, er een negatief welstandsadvies volgen. Op grond van de Woningwet behoort ook de omgeving van een monumentaal pand op een kritische manier te worden behandeld. In deze situatie is een gedegen motivering van de welstandscommissie vereist.

DRIE NIVEAUS Ruimtelijke Kwaliteit:

- kritische toetsing
- lichte toetsing
- geen toetsing

Kritisch:

Gericht op behoud en versterking van kwaliteit en de karakteristiek van de bebouwing, of het tot stand brengen van een nieuwe karakteristiek

Gebieden:

Gebieden met Dorpse Waarden

- Historisch dorpsgebied
- Historische pleinen en linten
- Veldlinten en gehuchten
- Ensembles met architectonische waarde
- Landgoederen
- Individuele monumenten
- Parken

Overige kritische gebieden

- Ontwikkelingsgebieden (d.m.v. beeldkwaliteitsplannen)

- Hoogwaardige bedrijventerreinen
- De belangrijkste toegangswegen

- Licht:

Gericht op het voorkómen van verrommeling

Gebieden:

- Woonwijken: architectonisch samenhangende woningbouw
- Woonwijken: individuele woningbouw
- overig landelijk gebied

- Welstandsvrij:

gericht op het tegengaan van excessen.

Gebieden:

- sport- en recreatiegebieden
- overige bedrijventerreinen
- natuurgebieden
- infra

Locatie Heikant 25, Baarschot

Criteria Nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek

De locatie Heikant 25 Baarschot is gelegen in het gebied G3a agrarisch buitengebied, grootschalig: jong zandontginningslandschap. Betreffende bouwlocatie ligt in een gebied met een licht welstandsniveau. Dan zijn alleen de algemene criteria en de objectcriteria van toepassing. De gebiedscriteria moeten in dat geval als ontwerprichtlijn worden beschouwd.

Algemene criteria

1. Er moet rekening gehouden worden met de ontstaanswijze. Voor cultuurhistorie is een inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie vormt de basis voor de gebiedsindeling van de nieuwe welstandsnota. Behalve voor welstand moeten bouwplannen in het algemeen ook rekening houden met de ontstaanswijze. Zo moeten oude structuren in stand gehouden worden.
2. Iedere plek heeft zijn eigen karakteristiek. Bij plannen moet deze karakteristiek in beeld gebracht worden en het plan moet een positieve bijdrage leveren aan deze karakteristiek. Dit wil niet zeggen dat het plan een kopie van de bestaande situatie moet worden, maar wel dat het moet passen in de omgeving.
3. Bij bouwplannen is de maat en schaal van belang. In bestemmingsplannen is geregeld welke massa is toegestaan. Daarnaast moet de maat en schaal kloppen met de omgeving.
4. Er is een sterke relatie met het landschap. Door de beperkte omvang van de dorpen is het landelijk gebied altijd dichtbij. De relatie tussen de kernen en het landschap moet zo groot mogelijk zijn. Dit kan door zichtrelatie maar ook functioneel (wegen en paden die doorlopen).
5. Materiaalgebruik wordt, indien nodig, geregeld in het beeldkwaliteitsplan.

Criteria:

1. Qua Criteria Nederzettingenvorm

- De bebouwing is op logische wijze (rooilijn) en veelal verspreid langs de weg gesitueerd op grotere erven i.v.m. machinale inrichting; Het primaat ligt bij landbouw;

2. Vorm erf

- De bouwblokken zijn in de regel regelmatig gevormd en vertonen een rationele karakteristiek. Lengte en breedte zijn in principe van gelijke orde en verlenen het bouwblok geen specifieke richting.

3. Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht en liggen veelal op enige afstand van de weg;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter de achtergevelrooilijn;
- De overheersende nokrichting van met name de grotere bouwvolumes (schuren) is haaks op de weg, daarnaast is ook een parallelle opstelling t.o.v. de weg mogelijk. Er is in ieder geval sprake van een eenduidige nokrichting per erf;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg, volgens bebouwingspatroon;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden.

Bebouwing

Woonhuis:

- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Eigentijdse bouwtrant, in aansluiting op het zakelijk-rationele milieu;
- Naast traditionele, is ook toepassing van eigentijdse bouwmaterialen zoals beton, staal, glas en plaatmateriaal denkbaar;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

Bedrijfsbebouwing:

- De schaal van de bebouwing is niet gebonden aan traditionele vormen en typen.;
- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;

Stedenbouwkundige inpassing

De bedrijfswoning en aanbouw worden georiënteerd op de Heikant. De nieuwe woning en aanbouw zullen aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek langs de Heikant / Hertgang. De woning en aanbouw worden ten zuiden van het bestaande bedrijfsgebouw gesitueerd binnen een bouwvlakaanduiding 'bedrijfswoning'. De bouwvlakaanduiding 'bedrijfswoning (bw)' heeft een frontbreedte van 20,22 meter en een oppervlakte van 186,5 m² en inhoud van 1.000 m³ (exclusief onderkeldering). De woning en aanbouw worden op tenminste 15 meter uit de as van de weg gesitueerd. In de omgeving van de planlocatie zijn de woningen afwisselend haaks op de weg en parallel aan de weg gesitueerd. Binnen de planlocatie kan hiermee dan ook worden afgewisseld. Van de nieuwe woning en aanbouw wordt de kap haaks op de weg worden gesitueerd. Daarnaast zal sprake zijn van een voor- als achtertuin en een vrijstaande woning.

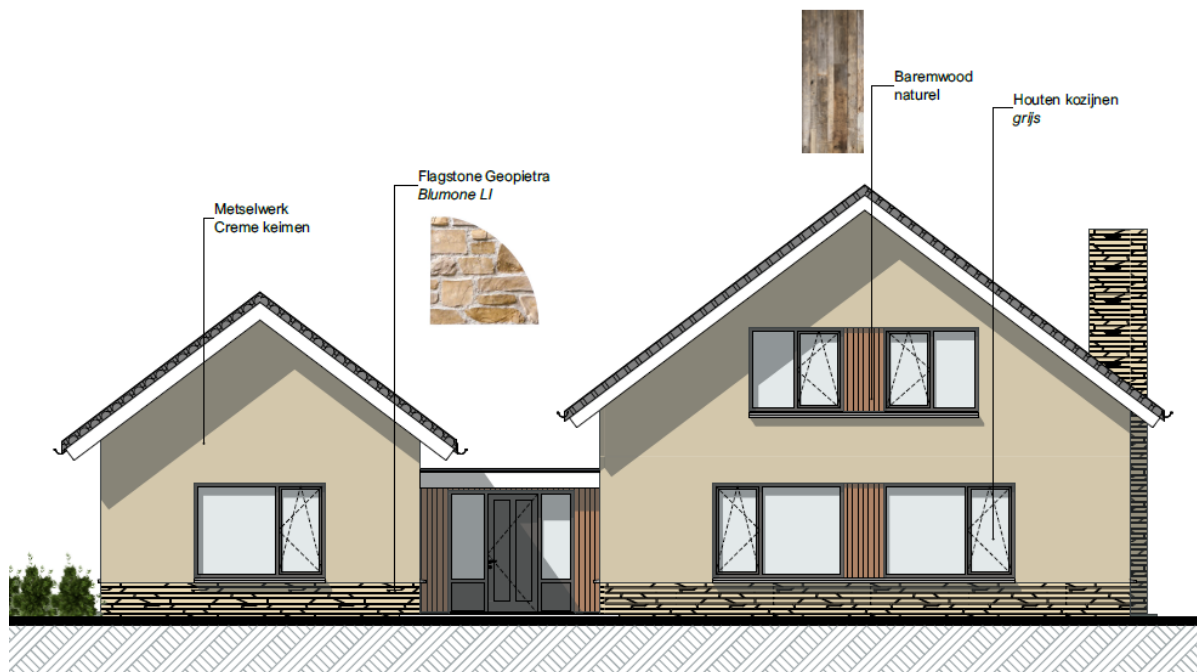
De Bouwstijl en Materialisering is nader uitgewerkt in het SCHETSPLAN, zie bijlage

Materialisering:

In het agrarisch gebied past een bouwstijl met 'aardse tinten', 'natuurlijke materialen' die in samenhang met elkaar resulteert in een rustige uitstraling.

Plint / Schoorsteen bedrijfswoning:	Flagstone-strips
Gevels woning en aanbouw:	Metsel- en Voegwerk gekeimd uitvoeren / Creme
Kozijnen / Deuren:	Hout / Grijs
Tussen lid:	Baremwood Naturel
Daken;	Keramische pannen, Antraciet

Schetsplan Heikant 25



Bouwstijl:

Een moderne bouwstijl passend in een landelijke omgeving. De woning en bij- / aanbouw worden behoudens het tussenlid voorzien van een stijl dak met een goothoogte van respectievelijk 1,25 (hoofdwoning) en 1,0 bouwlaag (aanbouw). De bouwhoogte van de aanbouw is substantieel lager dan het hoofdgebouw zodat de omvang van de bedrijfswoning (1.000 m³) niet 'bostst' in het agrarisch gebied.

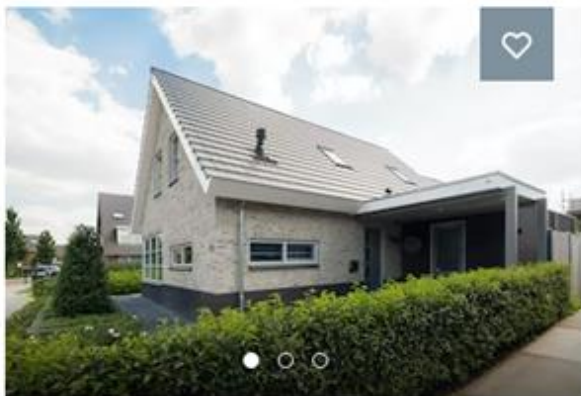
De bouwstijl sluit het best aan bij een **'Moderne woning passend in het buitengebied'** door de keuze van kleurstellingen. Een woning met strakke lijnen, veel raampartijen en een mooi grijs-beige contrast. Deze moderne woning is goed voorbereid op de toekomst door een aanbouw waarin de slaap- en badkamer gesitueerd zijn op de begane grond.



Landelijk moderne schuurwoning



Moderne vrijstaande woning



Moderne seniorenwoning



Modern en eigentijds



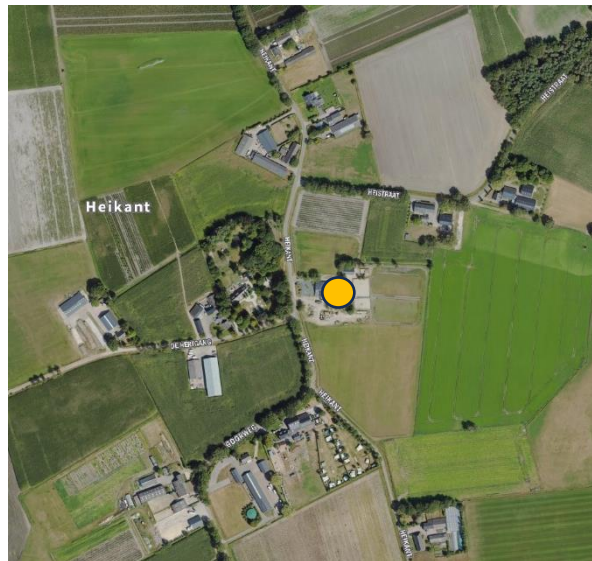
Ruime moderne gezinswoning



Modern & Levensloop bestendig

Beeldkwaliteit

Nieuwbouw dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft in hoofdzaak bebouwing van na 1940 die oorspronkelijk gebouwd zijn als agrarische bebouwing ; boerderijen en schuren en later in de jaren 1970 – 1980 als vrijstaande woning en schuren. Deze diversiteit aan woningen passen binnen de geldende bouwkundige praktijk in die tijd. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, de aandacht voor metselverbanden, kapvorm en dakvlakafwerking. De gerealiseerde bebouwing betreft voornamelijk agrarische bedrijfswoningen afwisselend met langgevelboerderijen en gewone vrijstaande woningen. Het gebied heeft nadrukkelijk een landelijk karakter. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de bestaande beeldkwaliteit in de directe omgeving. De gevelafwerking dient te worden uitgevoerd met natuurlijke materialen van steen en hout of een combinatie hiervan. De kleurstelling moet passend zijn in de omgeving rood/bruin/beige/antraciet.



Foto's woningen directe omgeving







Aangesloten zal worden op de beeldkwaliteit in de omgeving. Sprake zal zijn van een combinatie van een landelijke woning met een eigentijdse uitwerking. Dit betekent dat de basisplattegrond een rechthoek is met aan de zijkanten mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw of aanbouw die onder een doorgeschoten dakvlak of eigen kap dient te worden gevat. De dakvorm betreft in principe een variant van een zadeldak en/of steekkap 9pen 0. De goothoogte mag variëren, maar niet hoger dan 1,5 bouwlaag. Een gemetselde schoorsteen in de gevel en nok wordt als passend beoordeeld. Het dak dient te worden gedekt met pannen, snijriet of een combinatie hiervan.

Straatbeeld beoogde ontwikkeling



Landschappelijke inpassing

De bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast binnen de bestaande landschapsstructuur. Gewerkt wordt met streekeigen beplanting. De bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwe bedrijfswoning worden ingepast met knip-scheerhagen, welke aan de voorzijde van de planlocatie een hoogte zullen hebben van 0,5 – 1,0 meter, oplopend tot 2 meter elders binnen het plangebied. De hagen zullen bestaan uit haagbeuk. Ten noorden van de planlocatie, parallel aan de perceelgrens is een houtsingel met solitaire bomen ingericht. Ten zuiden van de planlocatie wordt een perceel met hoogstamfruitbomen aangeplant. De landschappelijke inpassing wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in planregels het bestemmingsplan. In onderstaande figuur is de landschappelijke inpassing weergegeven (tekening kenmerk: 19-055-BK-SIT_2023-10-06).

Kaartje landschappelijke inpassing



Uitwerking beeldkwaliteit beoogde woning

In de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen:

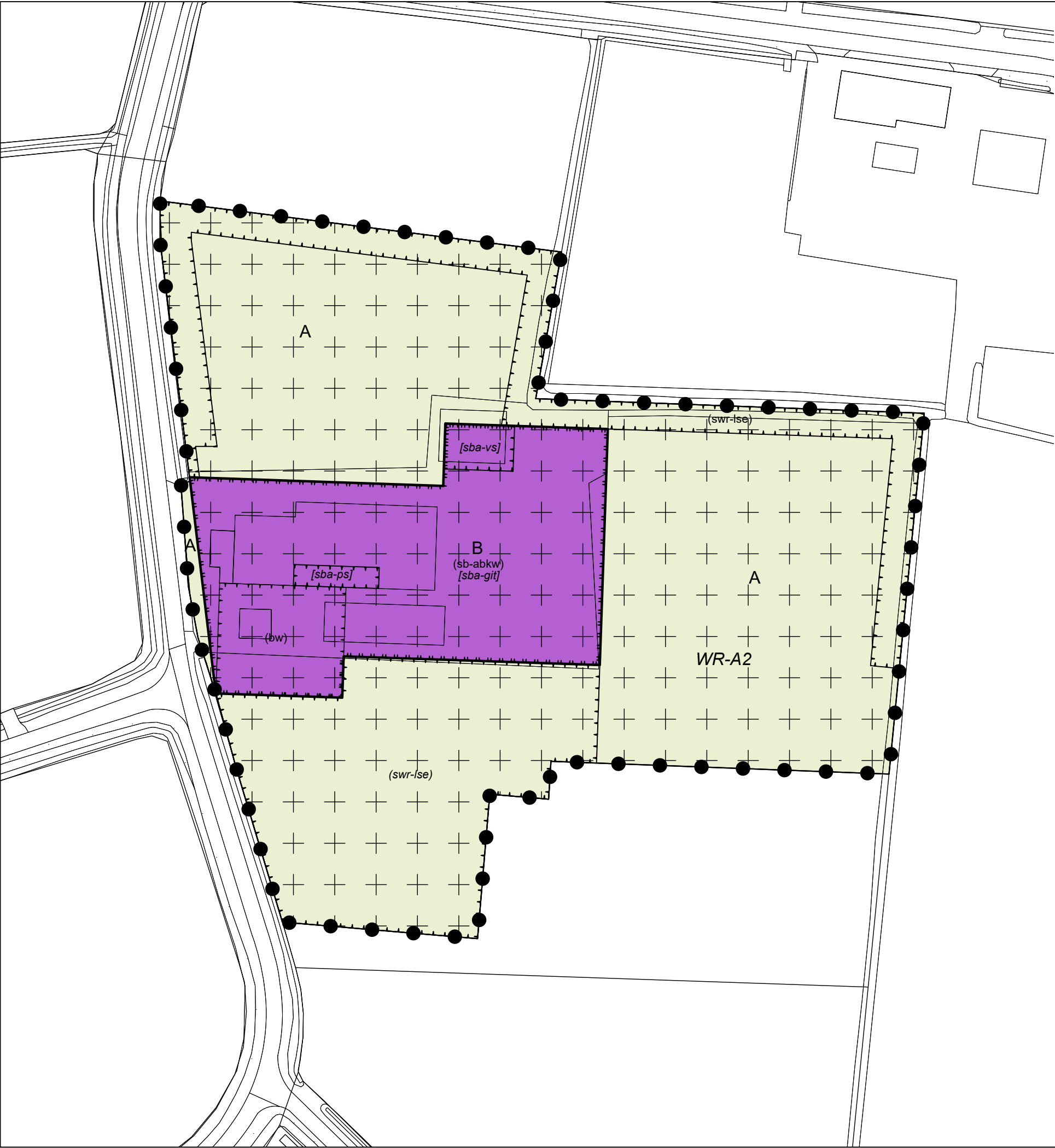
B01 bestemmingsplankaart;	zie bijlage 1
B02 Luchtfoto;	zie bijlage 2
B03 streetview foto's;	zie beeldkwaliteitsplan
B04 kadastrale kaart / situatie;	zie beeldkwaliteitsplan
B05 kavel / situatie;	zie beeldkwaliteitsplan
B06 plattegrond begane grond;	zie beeldkwaliteitsplan
B07 plattegrond verdieping;	beeldkwaliteitsplan
B08 gevels in hoofdopzet;	zie beeldkwaliteitsplan
B09 views;	zie beeldkwaliteitsplan
B10 materialen en kleuren kaart.	Zie beeldkwaliteitsplan

Beschrijving uitwerking beeldkwaliteit beoogde bedrijfswoning en aanbouw

Plaatsing situering.....	bijlage 19-055-BK-SIT_2023-10-06 Binnen bouwvlak functie aanduiding (bw)
Maat en Schaal.....	bijlage 19-055_s1_2023-11-06 Bedrijfswoning en aanbouw 1.000 m ³ Hoogte 1,25 bouwlaag hoofdbouw Hoogte 1,0 bouwlaag aanbouw
Vormgeving.....	bijlage 19-055_s1_2023-11-06 Stijl zadeldak met de kop naar de straat Aan de zijkant van een uitbouw / aanbouw met een eigen Kap, met ondergeschikt tussen lid (plat dak).
Materiaal toepassing.....	bijlage 19-055_s1_2023-1-106 Natuurlijke materialen (steen-/voegwerk gekeimd en hout) Kleurstelling grijs / beige / antraciet

BIJLAGEN

Bijlage 1	Verbeelding / bestemmingsplan
Bijlage 2	Luchtfoto
Bijlage 3	Invulling beeldkwaliteit beoogde bedrijfswoning en aanbouw
Bijlage 4	Straatbeeld beoogde ontwikkeling
Bijlage 5	Landschappelijke inpassing
Bijlage 6	Referentiebeeld – materialisering
Bijlage 7	Referentiebeeld - bouwstijl



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

A Agrarisch

B Bedrijf

Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Functieaanduidingen

(bw) bedrijfswoning

(sb-abkw) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf met kantoor en werkplaats

(swr-lse) specifieke vorm van waarde - landschapselement

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-git] specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan

[sba-ps] specifieke bouwaanduiding - paardenstal

[sba-vs] specifieke bouwaanduiding - veldschuur

Verklaringen

ondergrond

BESTEMMINGSPLAN HEIKANT 25 BAARSCHOT

Opdrachtgever Hilvarenbeek

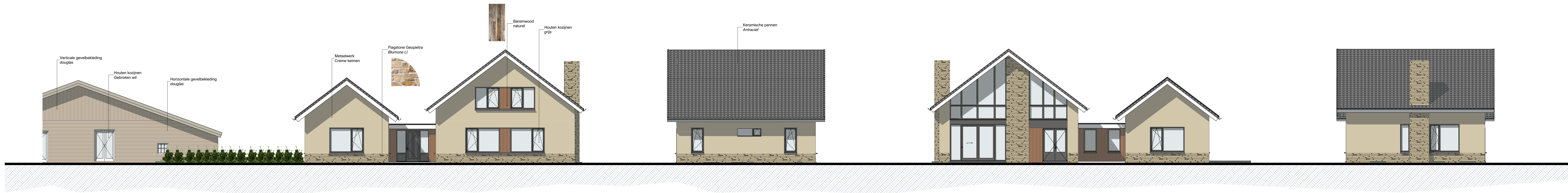
NL.IMRO.0798.BPBGHEIKANT25-ONTW



schaal: 1:1000	voorontwerp: / tekenaar	projectnr. OPDR: ..
formaat: A3	ontwerp: 22-09-2022 / AD	projectnr. WVP: 20RENSA004
concept: 24-04-2020 / MV	vastgesteld: / tekenaar	bestandsnaam: 20RENSA004-007.dwg

Bijlage 8-2 LUCHTFOTO



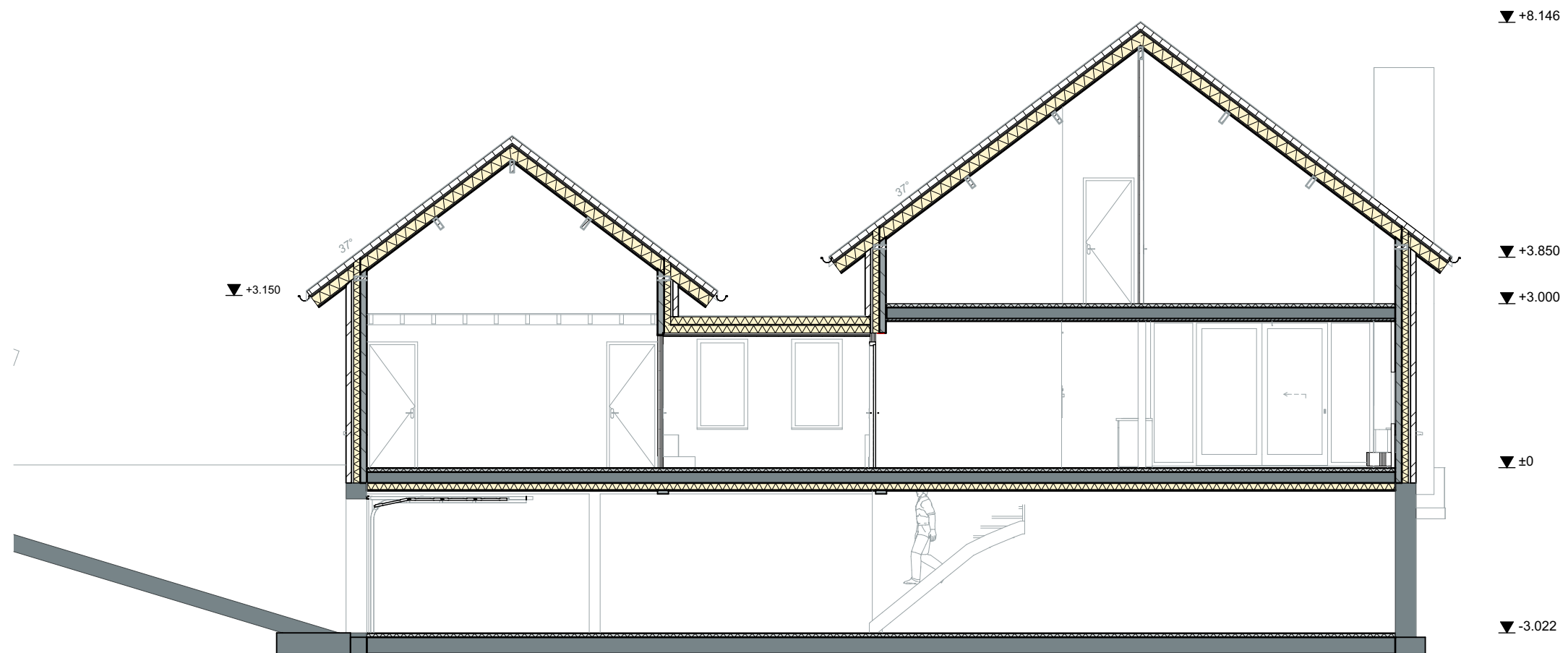


Voorgevel

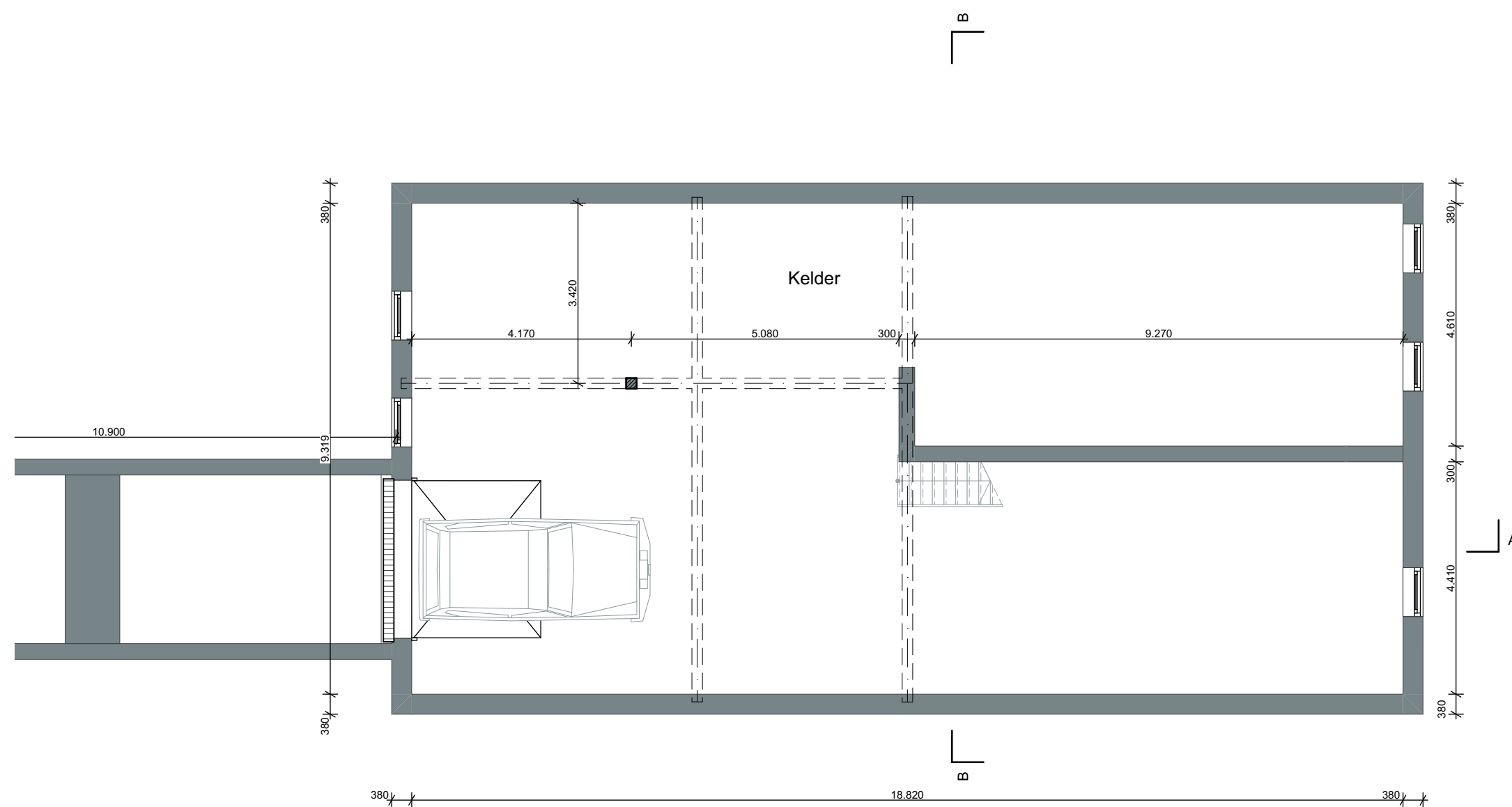
Linkerzijgevel

Achtergevel

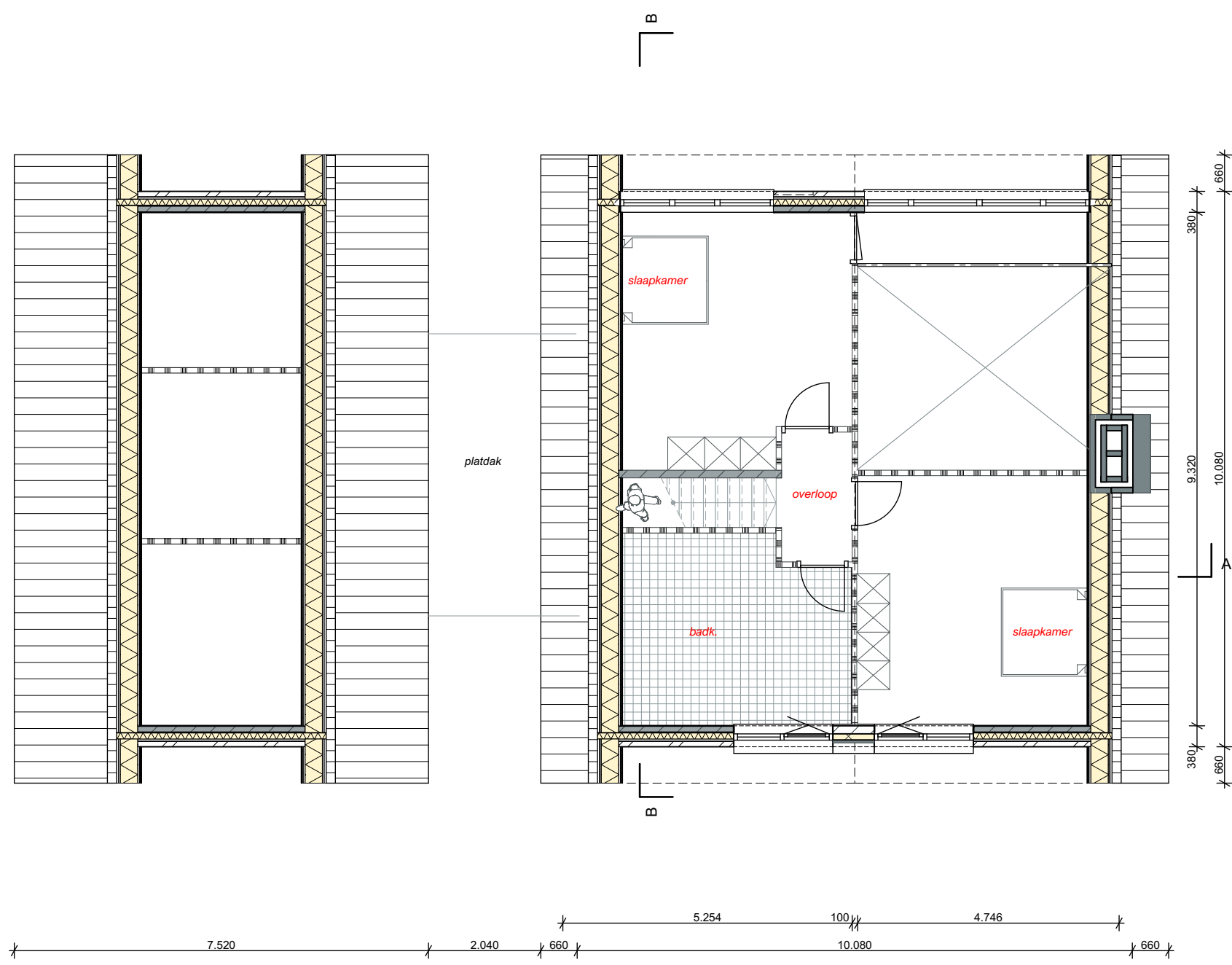
Rechterzijgevel



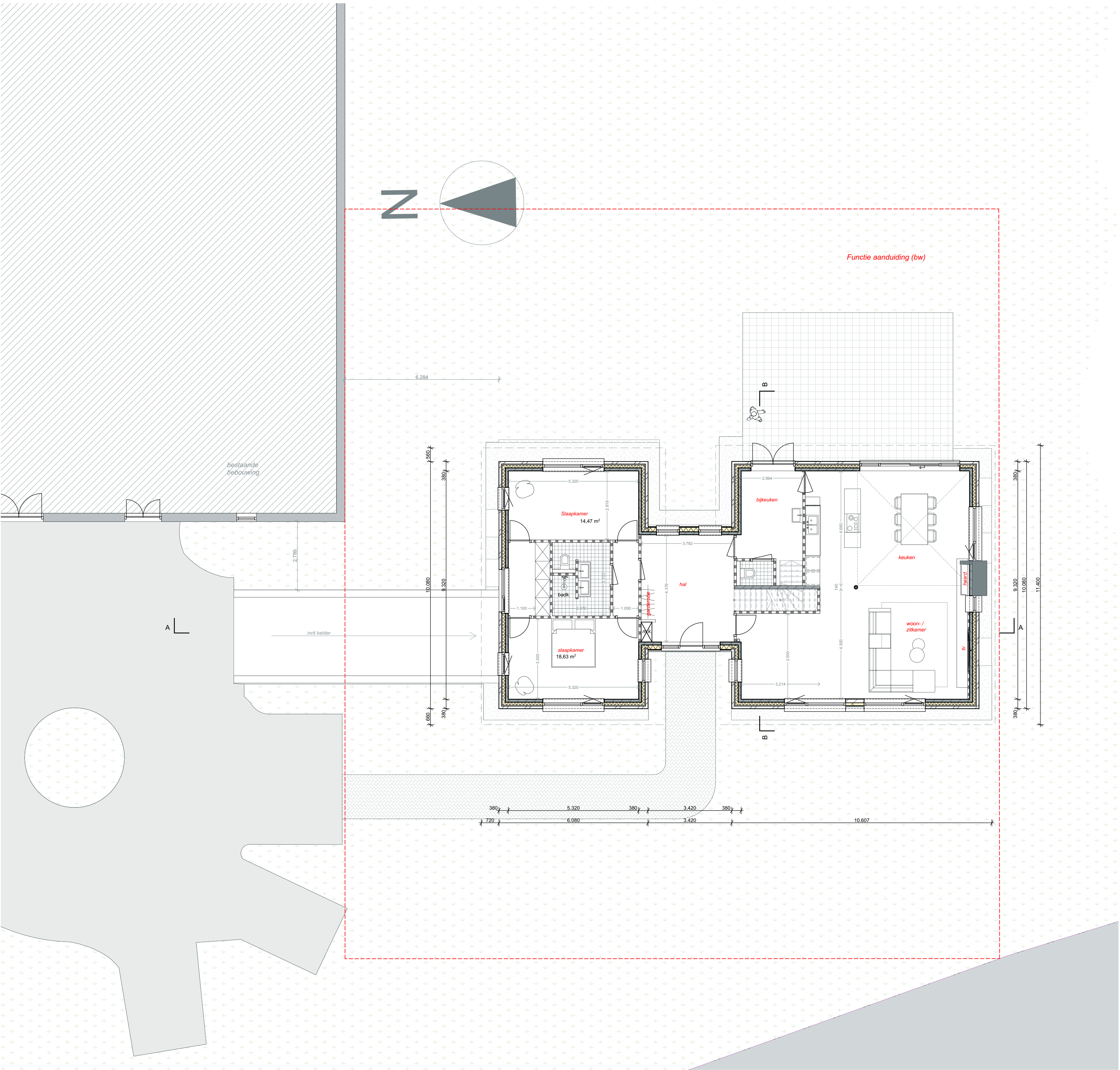
Doorsnede AA



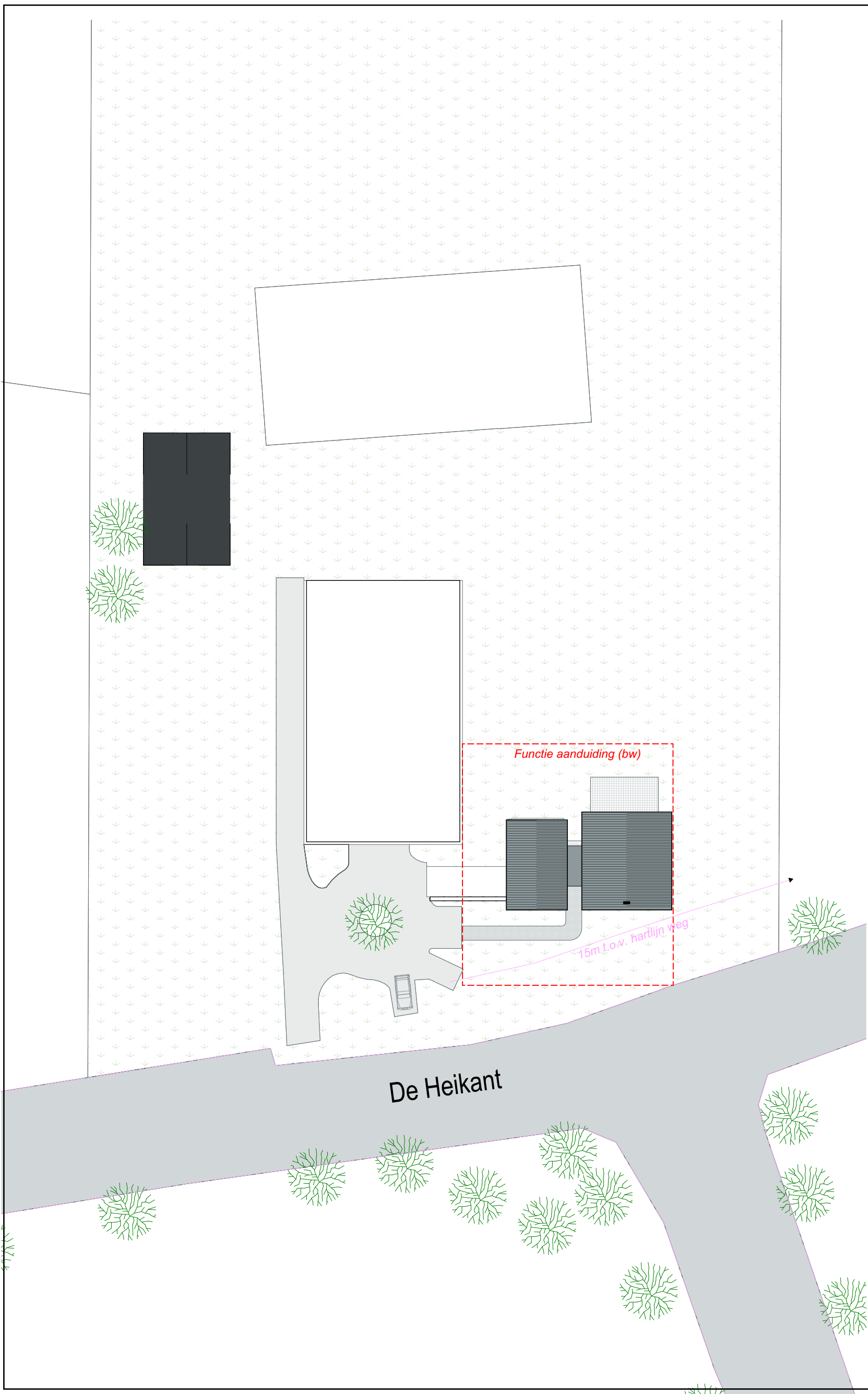
Kelder



1e verdieping



Begane grond



SITUATIE
Gemeente: Hilvarenbeek
Sectie: Q
Nummer: 1716
Schaal: 1:500

Datum: 06-10-2023
Ont: 06-10-2023
Weging: 06-10-2023

M2M
ARCHITECTUUR

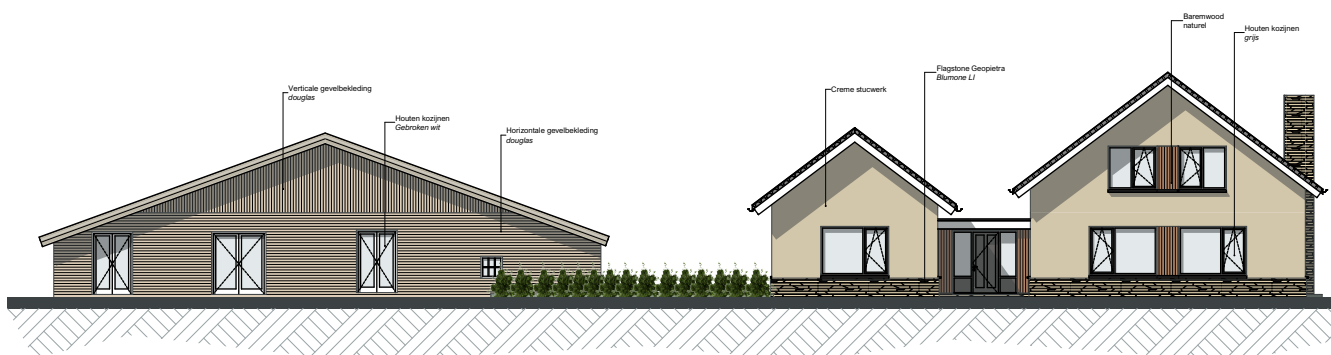
Doomboornstraat 36 5091 CB Middelbeers | T: 013 - 514 1594
www.M2MArchitectuur.nl | info@M2MArchitectuur.nl

Project: Woonhuis
Locatie: Heikant 25, 5087 TA Dieren

Onderdeel: Gevels, Plattegronden
Schaal: 1:100, 1:500
Datum: 06-10-2023 / 16-11-2023
Getekend: F.P.
Formaat: A0

* Niet voor uitvoering geschikt
* Als tekenen in het werk controleren
* Als constructies vlg. berekening constructeur

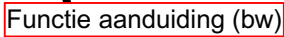
Projectnummer: 19-055
Bladnummer: S01



STRAAT BEELD

M2M
ARCHITECTUUR

Doomboomstraat 36 5091 CB Middelbeers | T: 013 - 514 1594
www.M2Marchitectuur.nl | info@M2Marchitectuur.nl



GEMEENTE: HILVARENBEEK
PLAATS : BAARSCHOT
SECTIE: Q nr. 1417

Geopietra Steenstrips



