

## **GEMEENTE HILVARENBEEK**

**Hilvarenbeek Noord - Oostzijde**

*Beeldkwaliteitplan*



**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: [www.c5s.nl](http://www.c5s.nl)

email: [info@c5s.nl](mailto:info@c5s.nl)

Opdrachtgever: dhr. J. van Dal

Projectnummer: 160453

Datum: 5 mei 2017

Referentie: 160453.01bkp10

# INHOUDSOPGAVE

---

## **Hoofdstuk 1 Inleiding 5**

|     |                                        |   |
|-----|----------------------------------------|---|
| 1.1 | Inleiding                              | 5 |
| 1.2 | Leeswijzer                             | 5 |
| 1.3 | Relatie met Nota Ruimtelijke Kwaliteit | 7 |

## **Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan 9**

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 2.1 | Ruimtelijke hoofdpzet             | 9  |
| 2.2 | Programmatische aspecten          | 9  |
| 2.3 | Ontsluitingsstructuur en parkeren | 10 |
| 2.4 | Groen- en waterstructuur          | 11 |

## **Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteitscriteria 12**

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 3.1 | Algemeen                          | 12 |
| 3.2 | Beeldkwaliteitscriteria bebouwing | 13 |
| 3.3 | Inrichting openbare ruimte        | 14 |



Kadastrale grenzen plangebied en omgeving, plangebied aangeduid met gele contour (bron: pdokviewer.pdok.nl, 2017)

# 1 INLEIDING

---

## 1.1 Inleiding

De noordelijke entree van de kern Hilvarenbeek via de Tilburgseweg is als gevolg van de ligging van de stedelijke gebieden ten noorden van de kern en de wegenstructuur van het dorp de meest voorname ontsluiting van de kern. Aan de oostzijde van de Tilburgseweg liggen de gronden van een voormalig tuincentrum. Kadastraal staan deze percelen bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie C, perceelnummers 473 (ged.), 474, 3342 en 3343. De eigenaar van het tuincentrum is voornemens om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden

De Tilburgseweg is de historische verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en Tilburg. Het vormt een historisch bebouwingslint met een aantal beeldbepalende panden. De kavels ten zuiden van het plangebied worden aan de achterzijde begrensd door het bedrijventerrein Slibbroek. De bedrijfskavels op bedrijventerrein Slibbroek zijn gedraaid ten opzichte van de lintbebouwing langs de Tilburgseweg. Slibbroek heeft de ruime opzet van een bedrijventerrein, waar ruimte is voor functiemenging van wonen en werken. Ten westen van het plangebied loopt de Tilburgseweg, waarlangs horecagelegenheid 'De Toekomst' is gevestigd.

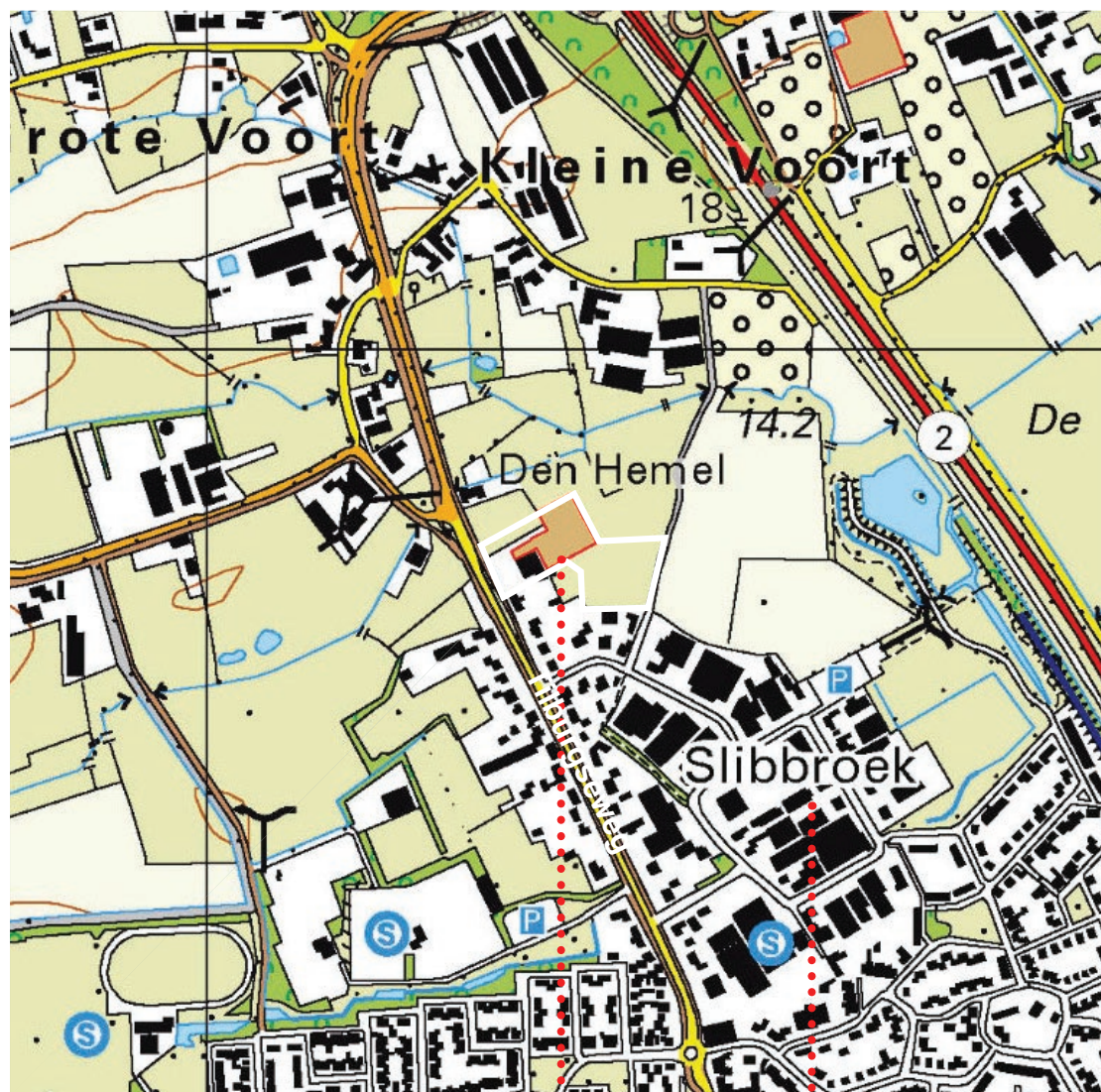
Vanuit noordelijke richting maakt het plangebied deel uit van de entree van Hilvarenbeek. Door deze ligging is het van belang dat de ontwikkeling voorziet in een passende afronding van het stedelijke gebied van Hilvarenbeek, zodat de entree opgewaardeerd wordt.

Compositie 5 stedenbouw bv heeft reeds een stedenbouwkundig plan vervaardigd voor onderhavige locatie. Het stedenbouwkundig plan omvat de realisatie van maximaal 10 vrijstaande woningen. De woonpercelen worden in een glooiende lijn ten noorden van de bestaande bebouwing en het bedrijventerrein Slibbroek gepositioneerd, langs een nieuwe ontsluitingsweg. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende tuin wordt passend opgenomen binnen de woningbouwlocatie en is in de beoogde situatie onderdeel van de nieuwe dorpsrand.

De nieuwe woningen worden georiënteerd op het beekdal van de Roodloop of op het binnenterrein in het midden van het nieuwe woongebied. De woning aan de Tilburgseweg wordt georiënteerd op de Tilburgseweg om de ligging van dit perceel in het bebouwingslint te benadrukken. In het midden van het nieuwe woongebied wordt een groen middengebied gecreëerd en kan direct aansluiting

worden gevonden bij de huidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. In het huidige stedenbouwkundige plan wordt een 3-tal woningen georiënteerd op het groene middengebied. De noordelijke grens van het plangebied doet dienst als landschappelijke inpassing van het woongebied en vormt de overgang naar het beekdal van de Roodloop ten noorden van het plangebied. Ten oosten van het plangebied ligt een bestaand cultuurhistorisch waardevol pad richting de Roodloop dat, door middel van een langzaam verkeerverbinding, bereikbaar zal worden gemaakt via het plangebied.

Om de woningen in de omgeving in te passen is het van belang deze qua beeldkwaliteit aan te laten sluiten op de omgeving en een samenhangend straatbeeld te realiseren. Het onderhavige document betreft het beeldkwaliteitplan waarin de eisen en spelregels zijn opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.



Voormalig tuincentrum

Bedrijventerrein Slibbroek

*Situering locatie op topografische ondergrond (bron: kadaster).*

## **1.2 Leeswijzer**

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkeling en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld door middel van een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaal en de openbare ruimte.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder gebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### *Naar de letter of de geest?*

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan

en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

## **1.3 Relatie met Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit worden beschouwd.



Opzet stedenbouwkundig plan

# 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

---

## 2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de visie die is neergelegd in de 'stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een passende afronding van het stedelijk gebied van Hilvarenbeek, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke entree van de kern opgewaardeerd wordt. Het initiatief behelst de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en het ter plaatse ontwikkelen van 10 vrijstaande woningen om te kunnen voorzien in een passende afronding van de kern. De nieuwe woningen worden op ruime kavels gesitueerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van een licht verspringende rooilijn. De woning aan de Tilburgseweg wordt passend gesitueerd in het bebouwingslint.

De woonpercelen worden in een glooiende lijn ten noorden van de bestaande bebouwing en het bedrijventerrein Slibbroek gepositioneerd, langs een nieuwe ontsluitingsweg. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende tuin wordt passend opgenomen binnen de woningbouwlocatie en is in de beoogde situatie onderdeel van de nieuwe dorpsrand.



*Bebouwingsstructuur*

De nieuwe woningen worden georiënteerd op het beekdal van de Roodloop of op het binnenterrein in het midden van het nieuwe woongebied. De woning aan de Tilburgseweg wordt georiënteerd op de Tilburgseweg om de ligging van dit perceel in het bebouwingslint te benadrukken. In het midden van het nieuwe woongebied wordt een groen middengebied gecreëerd en kan direct aansluiting worden gevonden bij de huidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. In het huidige stedenbouwkundige plan wordt een 3-tal woningen georiënteerd op het groene middengebied.

De noordelijke grens van het plangebied doet dienst als landschappelijke inpassing van het woongebied en vormt de overgang naar het beekdal van de Roodloop ten noorden van het plangebied. Ten oosten van het plangebied ligt een bestaand cultuurhistorisch waardevol pad richting de Roodloop dat, door middel van een langzaam verkeerverbinding, bereikbaar zal worden gemaakt via het plangebied.

## 2.2 Programmatische aspecten

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 10 woningen op de gronden behorend tot het plangebied. De woningen bevinden zich in bebouwing bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap, gesitueerd op ruime kavels. De perceelsoppervlakte varieert tussen de 410 en 930 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Ontsluitingsstructuur en parkeren

### Verkeer

Ten westen van het plangebied loopt de Tilburgseweg. Ten behoeve van het planvoornemen wordt vanaf de Tilburgseweg een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd met een gebogen tracé. Deze ontsluiting komt ten noorden van de nieuwe woonpercelen te liggen. Het betreft een doodlopende straat, waardoor enkel bestemmingsverkeer ten behoeve van de nieuwe

woningen gebruik zal gaan maken van deze ontsluitingsweg.

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt het trottoir vanaf de Tilburgseweg doorgetrokken tot binnen het plangebied. De 3 woningen aan het centrale hofje beschikken niet over een trottoir, maar grenzen met de voortuinen direct aan de rijbaan. Dit is, gelet op het verkeersluwe karakter van het hofje, gerechtvaardigd.



Ontsluitingsstructuur en parkeren

### *Parkeren*

Het gemeentelijk parkeerbeleid is neergelegd in het 'Parkeerbeleidsplan 2015-2020', vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 16 juli 2015. In bijlage 6 van het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen die gebaseerd zijn op de CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De kencijfers uit deze publicatie zijn vertaald naar de parkeernormen opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

In het parkeerbeleidsplan wordt enkel in de kern van Hilvarenbeek gesproken over een 'centrum'. Voorliggende locatie is dan ook gelegen binnen de 'rest bebouwde kom' en gaat uit van een range van een minimaal en een maximaal aantal parkeerplaatsen waaraan voldaan dient te worden. Daarnaast is binnen de parkeernorm het aandeel bezoekersparkeerplaatsen opgenomen. Deze parkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn.

Voor voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de kencijfers die liggen binnen de range van minimale en maximale kencijfers behorende bij de ontwikkeling van vrijstaande koopwoningen in de rest bebouwde kom.

### *Parkeerbehoefte*

Conform de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte 1,9 parkeerplaats per woning. Voor de 10 woningen komt dit neer op een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen. Per

woning dient 0,3 parkeerplaats aangehouden te worden voor het bezoekersparkeren. Dit is mogelijk op de rijweg. De overige parkeerplaatsen kunnen, gezien de omvang van de percelen, gerealiseerd worden op eigen terrein.

Ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning blijft de bestaande situatie gehandhaafd, waarbij op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **2.4 Groen- en waterstructuur**

Om in een passende overgang met het nabijgelegen beekdal van de Roodloop te kunnen voorzien wordt het woongebied ter plaatse van de noordelijke begrenzing landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing sluit aan bij het karakter van het omliggende landschap en de visie die de gemeente heeft met betrekking tot de ontwikkeling van de Roodloop.



*Groen- en waterstructuur*

Het streefbeeld voor de beekdalen, waarin het plangebied is gelegen, bestaat bijvoorbeeld uit beekbegeleidende wegen met laanbeplanting, waarvoor in het landschappelijk inpassingsplan behorend bij onderhavige locatie is gekozen. Daarnaast wordt in het midden van het plangebied een groen hofje gecreëerd waaraan 3 woningen worden gesitueerd.



# 3

## BEELDKWALITEITCRITERIA

---

### 3.1 Algemeen

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit in totaal maximaal 10 woningen, welke met de voorgevel op de weg gericht zijn. Het betreft woningen in 1 tot 2 bouwlagen met kap in een eigentijdse architectuur met traditionele elementen. De woning aan de Tilburgse weg is tweezijdig georiënteerd, net als de beide woningen op de op de hoeken van het hofje en de laatste woning in de rij, die richting het oosten een vrij uitzicht heeft over het buitengebied.

De openbare ruimte wordt informeel ingericht, passende bij de dorpse groene karakteristiek.

Navolgend worden puntsgewijs alle randvoorwaarden gesteld voor de architectonische uitwerking. Daarbij is aansluiting gezocht bij de algemene criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ten aanzien van 'Dorps Bouwen'.



*Rooilijnen en oriëntatie*

### 3.2 Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

#### Plaatsing

- Voorgevel hoofdgebouw minimaal 3 meter achter de voorste perceelsgrens;
- Zijgevels hoofdgebouw op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- Bijgebouwen minimaal 5 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Oriëntatie woning op de straat en tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen;
- Geen getrapte rooilijn (kavelgrenzen staan loodrecht op de wegrichting, voorgevels volgen de weg);
- Woningen staan in of tot maximaal 1,5 meter achter de rooilijn.

#### Massa en vorm

- Opbouw hoofdgebouw in 1 tot 2 bouwlagen met kap;
- Maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 6 en 9 meter;
- Maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 5,5 meter;
- Afwisselende toepassing kapvormen (zadeldak of schilddak), met kapverdraaiingen loodrecht of evenwijdig op de weg;
- Eventueel toevoeging van een erker of uitbouw.



Referentiebeelden bebouwing

#### *Gevelkarakteristiek*

- Evenwichtige gevelindeling;
- Eigentijdse dorpsarchitectuur aansluitend op traditionele baksteenarchitectuur.

#### *Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

- Opbouw gevels in baksteen in gedekte aardetinten;
- Kap voorzien van gebakken dakpannen;
- Geen glanzende pannen;
- Afstemming kleur- en materiaalgebruik tussen hoofd- en bijgebouw;
- Subtiële en zorgvuldige geveldetaillering.

### **3.3 Inrichting openbare ruimte**

- Overgang privé/openbaar wordt gevormd door groene erfafscheidingen in de vorm van een lage haag;
- Eenduidige en informele inrichting van de straat met rijbaan en trottoir op gelijk niveau;
- Water als informeel inrichtingselement opgenomen in het groen;
- Rijbaan in bruin gebakken klinkers keiformaat in keperverband;
- Trottoir en inritten in rood gebakken klinkers dikformaat in halfsteensverband.



*Begeleiding weg met bomen*



*Trottoir op gelijk niveau met rijbaan*



*Overgang privé - openbaar met groene erfafscheidingen*



*Lage haag als erfafscheiding*



*Water als informeel inrichtingselement in het groen*

*Referentiebeelden openbare ruimte*