

aan bewoners, bedrijven en verenigingen rondom woningbouwlocatie Roodloop – Tilburgseweg
datum 2 augustus 2021
betreft omgevingsdialoog woningbouwplan locatie Roodloop - Tilburgseweg in Hilvarenbeek
afschrift Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders

Inleiding

Voor het gebied tussen de sportpark De Roodloop en de achtertuinen van de woningen aan de Tilburgseweg in Hilvarenbeek is een woningbouwplan ontwikkeld. Met de gemeente is door de initiatiefnemers van dit plan, Gispro BV en Peter van Dal, afgesteld dat het plan rijp is voor een eerste omgevingsdialoog. Dit houdt in dat de directe omgeving wordt geïnformeerd over de voorgenomen plannen en we graag hierover feedback terug ontvangen. Door middel van deze brief proberen we het plan zo helder mogelijk toe te lichten. Mocht u desondanks vragen of opmerkingen hebben dan bent u in de gelegenheid daar contact over op te nemen. Verderop in deze brief vindt u daarvoor de contactgegevens.

Aanleiding

In de gebiedsvisie Hilvarenbeek Noord (vastgesteld door de gemeenteraad in 2011) is de ontwikkelingsrichting voor de afronding van Hilvarenbeek aan de noordzijde van de dorpskern geschetst. Op dit moment zijn daarvan aan weerszijden van de Tilburgseweg de eerste daadwerkelijke resultaten te zien. De kavels in beide plannen zijn nagenoeg allemaal verkocht. Om in de groeiende woningbehoefte te voorzien, wordt daarom de volgende uitwerking aan de gebiedsvisie gegeven. Met het plan Roodloop – Tilburgseweg wordt ruimte geboden aan de realisatie van circa 70 woningen in diverse woningtypologieën en betaalbaarheidsklassen, waarmee wordt aangesloten bij de door de gemeente gehanteerde woningbouwprogrammering.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Hilvarenbeek op de grens met het buitengebied. In het westen grenst het plangebied aan sportpark de Roodloop. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de percelen aan de Tilburgseweg. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Roodloop en aan de noordzijde door agrarische percelen. De gronden waarop de woningbouwontwikkeling plaats vindt, liggen ruimtelijk gezien als een schil om de bestaande dorpsrand van de kern Hilvarenbeek heen.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Reikwijdte omgevingsdialoog

Voor deze omgevingsdialoog is met de gemeente Hilvarenbeek afgestemd wat de directe invloedssfeer van het plan Roodloop – Tilburgseweg is. In afbeelding 2: reikwijdte omgevingsdialoog is de zone aangegeven, waarbinnen de bewoners, bedrijven en verenigingen rondom woningbouwlocatie Roodloop – Tilburgseweg zich bevinden die deze brief ontvangen.



Afbeelding 2: Reikwijdte omgevingsdialoog

Hoofdpzet stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd, bestaat in hoofdpzet uit een noord-zuid georiënteerde woonstraat, waarlangs de woningen worden ontsloten. De woningen aan de oostzijde van de woonstraat grenzen met de achtertuinen aan de percelen van de woningen aan de Tilburgseweg. De uitstraling van deze woningen is dorps: met een bouwhoogte van 2 lagen met kap en een materialisatie van bakstenen gevels en gebakken dakpannen wordt aansluiting gezocht bij de omgeving.

Aan de westzijde van de woonstraat staan twee appartementengebouwen. De vormtaal van deze gebouwen is meer modern: Met een bouwhoogte van 3 bouwlagen zonder kap wordt de overgang gemaakt tussen de meer dorpsse bebouwing aan de achterzijde van de Tilburgseweg en de grootschaligere sportcomplexen aan de westzijde van het plangebied.

Parkeren

Bij de verschillende woningtypen horen verschillende parkeernormen. Deze staan benoemd in de gemeentelijke parkeernota. Met de ingetekende parkeerplaatsen wordt voldaan aan deze norm. Om een zo groen mogelijk beeld te realiseren tussen de woonstraat en het sportpark wordt bij de twee appartementengebouwen naast het parkeerterrein bij de sporthal voorzien in een ondergrondse parkeerkelder. Hierin kunnen circa 48 auto's worden gestald. Voor de bouwblokken aan oostzijde van de woonstraat worden aan de achterzijde, grenzend aan de achtertuinen van de Tilburgseweg, parkeerplaatsen aangelegd. Enerzijds wordt zo meer afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen gerealiseerd, anderzijds draagt dit ook bij aan het groene karakter van het gebied tussen de nieuwe woonstraat en sportpark De Roodloop.

Programma

Het plan omvat 70 woningen, waarvan 40% sociale huur/sociale koop. Op de verkavelingstekening, die op A3- formaat als bijlage bij deze brief is gevoegd, zijn met een alfabetische nummering de verschillende onderdelen van het plan aangeduid. De gemeente heeft over het plan nog geen standpunt ingenomen. Het betreft een eerste concept. De getoonde referentiebeelden geven een eerste impressie van de vormgeving van de woningen. De ontwerpen moeten nog nader worden uitgewerkt.

A – 20 beneden-bovenwoningen

Aan de noordoostzijde van het plan worden twee bouwblokken van 10 beneden-bovenwoningen van circa 50 tot 65m² ontwikkeld. De bouwblokken zien eruit als een twee reguliere bouwblokken van vijf rijwoningen van twee lagen met kap. Via een gemeenschappelijke opgang aan de achterzijde worden de bovenwoningen ontsloten. De woningen op de begane grond hebben een voordeur aan de straatzijde en een kleine achtertuin richting de Tilburgseweg. De bergingen die bij deze woningen horen worden in een vrijstaand gebouw, grenzend aan de achtererven van de woningen aan de Tilburgseweg, gerealiseerd.



Afbeelding 3: Referentiebeelden 20 beneden-bovenwoningen

B – 2 vrijstaande woningen

Aan de achterzijde van het reeds in uitvoering zijnde plan aan de westzijde van de Tilburgseweg worden twee vrije kavels ontwikkeld. De uitstraling hiervan zal aansluiten bij die van de vrijstaande woningen, zoals die nu aan de Biedonk gerealiseerd worden.

C – 32 appartementen

In het midden van het plan liggen twee appartementengebouwen. Tezamen kunnen hierin 32 appartementen worden ontwikkeld. In wisselende groottes van circa 50 tot 125 m² worden hier woningen voor diverse doelgroepen aangeboden. Beide appartementengebouwen zijn voorzien van een lift. Gekozen is voor een portiekontsluiting wat inhoudt dat er geen galerijen aan de buitenkant van de gebouwen zijn te zien. De onder het maaiveld gelegen parkeerkelder is vanaf de noordzijde bereikbaar.



Afbeelding 4: Referentiebeelden 32 appartementen

D 16 grondgebonden woningen zuidzijde

Aan de zuidzijde van het plangebied worden 16 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de getekende bouwblokken van 6, 8 en 2 woningen worden woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd: Van sociaal tot middelduur tot vrije sector tot twee-onder-een-kap vindt hier een plek.



Afbeelding 5: Referentiebeelden grondgebonden woningen zuidzijde

Feedback

Graag ontvangen wij uw reactie en feedback uiterlijk 28 september 2021.

Dat kan per e-mail via:

info@c5s.nl

vermeld daarbij svp in het onderwerp 'woningbouwplan Roodloop-Tilburgseweg'

of schriftelijk via

Compositie 5 stedenbouw bv

t.a.v. dhr. A. de Wilde

Boschstraat 35

4811 GB Breda

Uw vragen of opmerkingen zullen we uiterlijk half oktober beantwoorden en zondag met de gemeente bespreken.

BIJLAGE: verkavelingstekening op A3-formaat met aanduiding planonderdelen (zie programma)



Compositie 5

stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4611 GB Breda

telefoon 076-5225262

e-mail info@c5e.nl

website www.c5e.nl

Schaal

Papierformaat

0m

5m

10m

15m

20m

25m

Stedenbouwkundig plan Roodloop - Tilburgseweg Hilvarenbeek

Verkavelingsplan

Opdrachtgever

Projectnummer

Gemeente

Id./nr.

Getekend

Status

Peter van Dal & Gispro BV

180350

Hilvarenbeek

180350/28

23-07-2021 M.v.B. / M.B.

...