

GEMEENTE HILVARENBEEK

Hilvarenbeek Noord - Westzijde

Beeldkwaliteitplan



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: dhr. P. van Dal

Projectnummer: 152312.02

Datum: 20 oktober 2017

Referentie: 152312.02bkp12

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	14
3.3	Inrichting openbare ruimte	15



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

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan de noordzijde van Hilvarenbeek is op het adres Tilburgseweg 25 een horecagelegenheid aanwezig. De horecagelegenheid beschikt over een zij- en achtererf met een groot oppervlak. De gronden zijn grotendeels onbebouwd en onverhard. De eigenaar van de horecagelegenheid is voornemens om op een deel van het zij- en achtererf van de horecagelegenheid woningbouw mogelijk te maken. Het betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Hilvarenbeek, sectie P perceelnummers 399 en 428 (gedeeltelijk).

De Tilburgseweg is de historische verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en Tilburg. Het vormt een historisch bebouwingslint met een aantal beeldbepalende panden. Direct ten zuiden van het plangebied zijn veelal vrijstaande woningen gesitueerd, overwegend gebouwd in één bouwlaag met kap en gelegen op diepe kavels. 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.

Het stedenbouwkundig plan omvat de realisatie van maximaal 10 vrijstaande woningen. 2 woningen worden gesitueerd aan de Tilburgseweg, aansluitend op het historische bebouwingslint. Langs een nieuw te realiseren ontsluitingsweg worden maximaal 8 woningen gerealiseerd met een oriëntatie op het beekdal van de Roodloop. Tezamen vormen ze de afronding van de kern. Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing is het van belang dat de woningen op ruime kavels gesitueerd worden, er sprake is van groene erfafscheidingen en dat de openbare ruimte groen ingericht wordt.

Compositie 5 stedenbouw bv heeft reeds een stedenbouwkundig plan vervaardigd voor onderhavige locatie.

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.

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



Situering locatie op topografische ondergrond (bron: kadaster).

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, en 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 planvoornemen stelt een glooiende afronding van de kern rondom de bestaande horecagelegenheid voor. De nieuwe woningen worden op ruime kavels gesitueerd, waarbij de woningen aan de Tilburgseweg worden ingepast in het bestaande bebouwingslint.

De woonpercelen worden in een glooiende lijn langs de nieuwe ontsluitingsweg gepositioneerd. In het noordelijke deel van het plangebied worden 4 vrijstaande woningen gerealiseerd, in het zuiden van het plangebied 6 vrijstaande woningen. De woningen worden grotendeels georiënteerd op het beekdal van de Roodloop. Enkel de 2 woningen langs de Tilburgseweg worden georiënteerd op de Tilburgseweg en komen te liggen in het bestaande bebouwingslint. De noordelijke grens van het plangebied doet dienst als landschappelijke inpassing van het woongebied.

Voor de 2 woningen aan de Tilburgseweg geldt als uitgangspunt dat deze in beeldkwaliteit aansluiten op het huidige beeld van het bebouwingslint. Dit wordt bereikt door de woningen te voorzien van een kap, gevels op te bouwen in baksteen in gedekte aardetinten en kappen te voorzien van antraciete dakpannen. Om de samenhang in de gehele ontwikkeling te bewerkstelligen geldt dit ook als uitgangspunt voor de woningen aan de nieuwe ontsluitingsweg. Ten behoeve van een samenhangend straatbeeld geldt tevens dat de woningen in een licht verspringende rooilijn gesitueerd worden.

De openbare ruimte dient eenvoudig en groen ingericht te worden in aansluiting op het omliggende landschap. Er is tevens ruimte voor waterberging. De verharde ruimte is beperkt in oppervlakte en met toepassing van eenduidige bestrating in hoogwaardige materialen wordt een informeel sfeerbeeld gerealiseerd.

2.2 Programmatische aspecten

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 10 woningen. De woningen bevinden zich in bebouwing bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met kap gesitueerd op ruime kavels. De perceelsoppervlakte varieert tussen de 475 m² en 900 m².



Bebouwingsstructuur

2.3 Ontsluitingsstructuur en parkeren

Verkeer

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.

Het bestaande fietspad langs de Tilburgseweg blijft behouden ter plaatse van de nieuwe woningen en de aansluiting op de nieuwe weg. Ten behoeve van de 2 woningen aan de Tilburgseweg en de 2 woningen direct ten zuidwesten daarvan wordt het trottoir doorgetrokken tot binnen het plangebied. De overige 6 woningen beschikken niet over een trottoir, maar grenzen met de voortuinen direct aan de rijbaan. Dit is, gelet op het doodlopende en daarmee verkeersluwe karakter van de nieuwe ontsluitingsweg, gerechtvaardigd.

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.



Ontsluitingsstructuur en parkeren

2.4 Groen- en waterstructuur

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Hilvarenbeek en heeft daardoor een direct contact met het buitengebied. Door middel van een centrale groene as wordt beoogd dit groene karakter van de omgeving binnen het plangebied te trekken. In de groene ruimtes liggen tevens de waterbergende voorzieningen. De noordelijke begrenzing van het plangebied krijgt vorm als landschappelijke inpassing van de woonkavels en sluit aan bij het karakter van het omliggende landschap en de visie die de gemeente heeft met betrekking tot de ontwikkeling van de Roodloop. Ter plaatse van de beekdalen wordt in de landschapvisie van de gemeente Hilvarenbeek gestreefd naar beekbegeleidende wegen met laanbeplanting.

De landschappelijke inpassing voorziet in behoud van een deel van de bestaande beplanting. Daarnaast worden nieuwe bomen aangeplant waardoor begeleiding plaatsvindt van de nieuwe ontsluitingsweg. Met deze landschappelijke inpassing wordt enerzijds voorzien in een zachte overgang tussen de kern Hilvarenbeek en het landelijk gebied, anderszijds is er ter plaatse van het gebied sprake van een duidelijke afbakening. De landschappelijke inpassing draagt bij aan de beleving van een zachte overgang en daarmee de interactie tussen de kern en het buitengebied.



Groen- en waterstructuur



Stedenbouwkundig plan

3

BEELDKWALITEITCRITERIA

3.1 Algemeen

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit in totaal maximaal 10 woningen, welke met de voorgevel evenwijdig aan de weg liggen. Het betreft woningen in 1 tot 2 bouwlagen met kap in een eigentijdse architectuur met traditionele elementen. 2 woningen zijn georiënteerd op de Tilburgseweg en 8 op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De woning op de kruising kent een tweezijdige oriëntatie.

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 2,5 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 de hoekwoning;
- Geen getrapte rooilijn (kavelgrenzen staan loodrecht op de wegrichting, voorgevels volgen de weg);
- Woningen staan in licht verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar.

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;
- Subtiel en zorgvuldige geveldetailering.

3.3 Inrichting openbare ruimte

- Overgang privé/openbaar wordt gevormd door groene erfafscheidingen, aan de voorzijde 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