

Addendum beeldkwaliteitsplan

Arnhem : 25 augustus 2023
Onderwerp : Afwijkingen/wijzigingen op beeldkwaliteitsplan locatie Rovertse Schuur
Kenmerk : 89.78.04

Aanleiding

In mei 2013 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Van Dun Advies en Praedium BV ten behoeve van de planlocatie Rovertse Schuur, gelegen op het landgoed Gorp & Rovert in Hilvarenbeek.

De provincie Noord-Brabant heeft Landgoed Gorp & Rovert aangewezen als 'complex van cultuurhistorisch belang'. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en / of versterking van aanwezige karakteristieke kwaliteiten. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is door Praedium het ruimtelijk kader in de vorm van een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het verlengde hiervan is de beeldwaarde voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing en de inrichting van het erf vastgelegd in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van het realiseren van één woonhuis op de locatie hebben effect op het beeldkwaliteitsplan. Gezien het feit dat het niet om grote aanpassingen gaat, is er vanuit efficiencyoverwegingen gekozen om niet een volledig nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen. Een addendum volstaat dat aan het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd. In voorliggend addendum worden de hiernavolgende afwijkingen beschreven.

Algemeen

Het hoofdzakelijke uitgangspunt in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is herbouw van de langgevelboerderij op deze locatie met aandacht voor historische opzet en betekenis van de boerderij. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van twee wooneenheden binnen deze langgevelboerderij. In de nieuwe situatie betekent het één wooneenheid/woning. Ook hiermee blijft het hoofdzakelijke uitgangspunt gehandhaafd. Dit betekent in het algemeen de volgende wijziging: waar twee wooneenheden/woningen beschreven staat, kan gelezen worden als één wooneenheid/woning.

2.4 Relatie met de Welstandsnota (p. 7)

Verwijzingen naar de oude welstandsnota moet worden Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek (2015).

4.2 Architectuur (p. 13)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Bouwhistorisch gezien is het belangrijk bij deze langgevelboerderijtypologie de lengte in het volume terug te brengen. Verder is het gezien de toekomstige functie met twee wooneenheden wenselijk voldoende ruimte te creëren.'

Dit wordt: 'Bouwhistorisch gezien is het belangrijk dat de lengte en het volume van deze woning gebaseerd is op de lengte en het volume van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Door middel van Archeologisch onderzoek van BAAC (rapport nr A-22.0290) is de exacte lengte thans bekend. Verder is het gezien de toekomstige functie wonen, werken en toekomstbestendig wonen wenselijk voldoende ruimte te creëren.'



4.3 Erfinrichting (p. 14)

In de opsomming met concrete punten voor de Rovertse Schuur staat: 'Er één samenhangend erf ingericht wordt voor twee woningen aan de voorzijde, niet twee 'aparte' tuinen.' Het beeldkwaliteitsplan is specifiek geschreven voor de nieuwbouw van een dubbele woning. In de nieuwe situatie is dit niet meer het geval. Het gaat hier om één woning waarbij er sprake is van één erf.

5.1.1 Woningtypologie, massa en vorm (p. 15)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Het bouwvolume dient breder te worden dan de bestaande schuur. Dit doet zowel recht aan de afmetingen van de oorspronkelijke langgevelboerderij als ook aan een woonfunctie met twee wooneenheden. Een sprong in het volume ter plaatse van het 'stalgedeelte' met een lagere gootlijn wordt voorstelbaar geacht.'

Dit wordt: 'Het bouwvolume doet recht aan het uitgangspunt van een rechthoekige staafvormige bouwmasa van een oorspronkelijke langgevelboerderij. Een sprong in het volume ter plaatse van het 'stalgedeelte' wordt voorstelbaar geacht. Indien hiervoor wordt gekozen, zal dit deel uitgevoerd worden met een lagere gootlijn en lagere nokhoogte t.o.v. de oorspronkelijke langgevelboerderij.

5.1.1 Situering (p. 15)

Geen wijziging.

5.1.3 Dakvorm en nokrichting (p. 15)

Geen wijziging.

5.1.4 Gevelopbouw (p. 15)

Geen wijziging.

5.1.5 Kleuren en materialen (hoofdvlakken) (p. 15)

In beeldkwaliteitsplan staat: 'Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en / of hout, daken voorzien van gebakken pannen en / of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in antraciet of rood-oranje kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal-en kleurgebruik is de ambachtelijke en sobere uitstraling van de langgevelboerderij.'

Dit wordt: 'Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen, gebakken steen en / of hout, daken voorzien van gebakken pannen en / of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in antraciet of rood-oranje kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal-en kleurgebruik is de ambachtelijke en sobere uitstraling van de langgevelboerderij.'

5.1.6 Duurzaam bouwen (p. 15)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak is echter een dusdanige verslechtering van de beeldkwaliteit dat dit niet is toegestaan.'

In het tijdsbeeld van schrijven van het beeldkwaliteitsplan was een uitsluiting van zonnepanelen denkbaar. In het huidige tijdsbeeld (energietransitie) zijn zonnepanelen gewenst om duurzame energie op te kunnen wekken. Met de huidige technieken kunnen zonnepanelen in het dak geïntegreerd worden waardoor verslechtering van beeldkwaliteit in mindere mate aanwezig is.

Laatste zin onder de paragraaf Duurzaam Bouwen wordt vervangen door: 'Zonnepanelen- of collectoren zijn toegestaan indien het wordt geïntegreerd in de architectuur en aangebracht worden op delen die niet vanaf de voorzijde zichtbaar zijn.'

5.2.1 Compositie massaonderdelen (p. 15)

Geen wijziging.

5.2.2 Gevelindeling (p. 15)

In het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht gevraagd bij de plaatsing en vormgeving van twee toegangsdeuren in verband met de twee wooneenheden. In de nieuwe situatie is één wooneenheid van toepassing.

Paragraaf vervangen voor: 'De traditionele verdeling 'wonen' en 'werken' moet goed zichtbaar zijn in de gevelopbouw en gevelindeling. Deze verdeling moeten dan in vorm en plaatsing van de gevelopeningen duidelijk naar voren komen. Een sprong in de bouwmassa met een lagere gootlijnen nokhoogte ter plaatse van het schuurdeel is voorstelbaar. Elementen als een schoorsteen komen alleen voor ter plaatse van de brandmuur. Kenmerkend voor het staldeel zijn kleinere raamopeningen en grote dubbele staldeuren. Het bouwvolume van de langgevelboerderij heeft een beëindiging in de vorm van een schildeind boven het stalgedeelte.'

5.2.3 Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf (p. 15)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Voor iedere wooneenheid wordt een vrijstaand bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van de bijgebouwen moet ruim achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en aan iedere zijde vlakbij of op de zijdelingse perceelgrens plaatsvinden. De bijgebouwen dienen op verschillende afstanden en asymmetrisch ten opzichte van het hoofdgebouw gesitueerd te worden om een 'statisch' geheel te voorkomen. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd.'

Dit wordt: 'Voor iedere wooneenheid wordt een vrijstaand bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing moet ruim achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw plaatsvinden in de zone voor bijgebouwen conform het bestemmingsplan. De grondvorm en detaillering van het gebouw is geïnspireerd op de cultuurhistorische bijgebouwen van hoeven die op Landgoed Gorp en Rovert aanwezig zijn, waarbij platte daken zijn uitgesloten.

De materialisering en kleurstelling van het bijgebouw, als ook de dakbedekking moet op het hoofdgebouw worden afgestemd. Het toevoegen van een kleiner element als een waterput bij een dergelijke boerderij wordt voorstelbaar geacht. Herstel van de oorspronkelijke put is ook mogelijk.'

5.3.1 Materiaal en kleurgebruik (deelvlakken) (p. 16)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Gevels in baksteen in bruin / rood nuance kleurstelling.'

Dit wordt: 'Gevels in baksteen en / of gebakken steen in bruin / rood nuance kleurstelling.'

5.3.2 Aan- en uitbouwen (p. 16)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'De aan-of uitbouw is een ondergeschikte grondgebonden toevoeging aan het hoofdgebouw van maximaal één bouwlaag.'

Dit wordt: 'De aan-of uitbouw is een ondergeschikte grondgebonden toevoeging aan het hoofdgebouw van één laag met kap en lager dan het hoofdvolume.'

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Aan- of uitbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde.'

Dit wordt: 'Aan- of uitbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw (conform toegestane maatvoering in het herziene bestemmingsplan).'

5.3.3 Dakkapellen, en dakramen en zonnepanelen (p. 16)

In het beeldkwaliteitsplan staat: 'Zonnepanelen of zonnecollectoren in of op het dakvlak worden als niet passende elementen in het dakvlak ervaren en zijn om die reden niet toegestaan.'

In het tijdsbeeld van schrijven van het beeldkwaliteitsplan was een uitsluiting van zonnepanelen denkbaar. In de huidige tijdsbeeld (energietransitie) zijn zonnepanelen gewenst om duurzame energie op te kunnen wekken. Met de huidige technieken kunnen zonnepanelen in het dak geïntegreerd worden waardoor verslechtering van beeldkwaliteit in mindere mate aanwezig is.

Laatste zin onder de paragraaf Dakkapellen, en dakramen en zonnepanelen wordt vervangen door: 'Zonnepanelen- of collectoren zijn toegestaan indien het wordt geïntegreerd in de architectuur.'

5.4 Maatvoering (p. 16)

In het beeldkwaliteitsplan zijn maten opgenomen waaraan moet worden voldaan. De nieuwe maatvoering wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Het herziene bestemmingsplan is hierin leidend.