

BEELDKWALITEITSPLAN VROONACKER, DIESSEN

Gemeente Hilvarenbeek



BEELDKWALITEITSPLAN VROONACKER, DIESSEN

Gemeente Hilvarenbeek

In opdracht van:
Gemeente Hilvarenbeek

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl
info@nieuwblauw.nl

Datum:
31 oktober 2023

Status:
BKP

Documentnaam:
INDD-HLV015-BKP-3c
Formaat:
dubbelzijdig A4 liggend

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Relatie Nota Ruimtelijke kwaliteit	4
1.4 Relatie met dorps bouwen	4
1.5 Status	4
1.5 Doel beeldkwaliteitplan	6
1.6 Leeswijzer	6

2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 Een nieuw woongebied voor Diessen	8
2.2 Landschappelijke ondergrond en historie	8
2.3 Omliggend bebouwingspatroon als inspiratie	8
2.4 Betaalbare woningen in landschappelijke setting	8
2.5 Maatwerk in typologie en hoogte	10
2.6 Parkeren geconcentreerd en uit het zicht	10
2.7 Een nieuw landschap voor bewoners én het dorp	10
2.8 Een duurzame afronding	10

3. ALGEMENE CRITERIA

3.1 Inleiding	12
3.2 Algemene criteria	12
3.2.1 De relatie met omgeving, omgevingsbeleid	12
3.2.2 De bebouwing op zichzelf, bebouwingsbeleid	12

4. BEBOUWING

4.1 Algemeen	14
4.2 Deelgebieden bebouwing	14
4.3 Natuurinclusief bouwen	14
4.4 Reguliere bebouwing	16
4.5 Patiobebouwing	18
4.6 Erfbebouwing	20

5. REFERENTIE MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

5.1 Materiaal en kleurgebruik	24
-------------------------------	----

6. BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN

6.1 Beeldkwaliteit erfafscheidingen	
6.1.1 Sturing erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	26

Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Hilvarenbeek wordt de locatie van Vroonacker IV ontwikkeld als woongebied. Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Diessen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Diessen. De locatie Vroonacker IV wordt begrensd door de kern Diessen in het oosten, de lintbebouwing Westerwijk en Waterstraat in het zuiden en het westen en het woongebied Vroonackers in het noordoosten.

1.3 Relatie Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015)

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De nieuwe Woningwet (Staatsblad 2001) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft als doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

De welstandsnota van de gemeente, Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015), omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit richt zich primair op de min of meer reguliere en/ of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staan de ambities van de gemeente voor het gebied voor ontwikkelingsgebieden. Dit betreft het beleid voor ruimtelijke kwaliteit in heldere en goed gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitplan. Het voorliggende

beeldkwaliteitplan geeft hier invulling aan. Het beeldkwaliteitplan vormt, voor het betreffende gebied, de basis voor welstandstoetsing bij bouwaanvragen.

Het welstandskader, de 'redelijke eisen van welstand' waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen, is opgenomen in deel II van dit beeldkwaliteitplan. De criteria in dit deel vervangen de criteria die voor het plangebied opgenomen waren in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Deel II van het voorliggende beeldkwaliteitplan moet daarom worden beschouwd als een partiële herziening op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek.

1.4 Relatie met dorps bouwen

Deze beleidsregels voor dorpsbouwen zijn in 2021 opgesteld en zullen in december 2023 worden geactualiseerd. De kern van het dorps bouwen draait om tien regels:

- Rekening houden met de ontstaanswijze
- Iedere plek heeft zijn eigen karakteristiek
- Maat en schaal zijn van belang
- Weinig herhaling
- Openbaar groen en voldoende privégroen
- Voornamelijk grondgebonden woning
- Functiemenging
- Sterke relatie met het landschap
- Voldoende parkeren
- Materiaalgebruik regelen in een BKP

Dit beeldkwaliteitsplan en de gehele stedenbouwkundige opzet is in lijn met het beleid dorps bouwen.

1.5 Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. Daar waar in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld als partiële herziening van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitplan Vroonacker IV, Diessen zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

Het bestemmingsplan is flexibel. Er wordt met grotere bouwvlakken gewerkt om in te kunnen spelen op de meest actuele woningbehoefte, waardoor de verkaveling op onderdelen kan veranderen. De hoofdstructuur en de landschappelijke inpassing is echter goed verankerd. In het beeldkwaliteitplan wordt dieper ingegaan op de stedenbouwkundige principes. Vandaar dat in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan en ook naar het Inrichtingsplan van de openbare ruimte.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.



1.6 Doel Beeldkwaliteitplan

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan De Welder 2 hanteert de gemeente Hilvarenbeek dit beeldkwaliteitplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het beeldkwaliteitplan voor woningbouwlocatie Vroonacker IV vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toets bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

1.7 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in 4 delen. Deel I bevat de inleiding tot het beeldkwaliteitsplan. Deel II geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2). In deel III wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing (hoofdstuk 3 (algemene criteria) en 4 (gebiedscriteria)) en in deel IV op de gewenste beeldkwaliteit van de buitenruimte (hoofdstuk 5 (openbare ruimte en erfafscheidingen)).

Deel III van dit beeldkwaliteitplan vormt de partiële herziening van de Nota ruimtelijke kwaliteit en vervangt daarmee het toetsingskader voor initiatieven zoals die zijn opgenomen voor deze planlocatie in de nota ruimtelijke kwaliteit. Deel III bestaat uit een beschrijving van de criteria en uit referentiebeelden voor de toe te voegen bebouwing. De criteria zijn opgenomen in een tabel en zijn de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende tekst of de referentiebeelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn slechts ter inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



Stedenbouwkundige visie

2.1 Een nieuw woongebied voor Diessen

Hilvarenbeek wil bouwen voor haar inwoners. Ook in Diessen, als tweede grote kern, bestaat een grote vraag naar woningen. De locatie Vroonacker IV wordt begrensd door de kern Diessen in het oosten, de lintbebouwing Westerwijk en Waterstraat in het zuiden en het westen en het woongebied Vroonackers in het noordoosten.

2.2 Landschappelijke ondergrond en historie

Het plangebied Vroonacker IV wordt gekenmerkt door haar ligging in het historisch kempenlandschap. Het gebied is te herkennen aan de afwisseling in akkers, graslanden en meer ruige gronden aan de beekdalen. Het plan speelt in op het bestaande hoogteverschil van ca. 1 meter. Op het hoge deel wordt gebouwd, het lage deel blijft vrij van bebouwing. Deze bestaande laagte biedt ruimte voor duurzaam waterbeheer en een landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk en het noodzakelijke ecologisch groen.

Het historisch patroon vormt op een natuurlijke wijze de begrenzing van de bebouwing. Daarnaast worden historische structuren opgepakt en zichtbaar gemaakt in de verkaveling. Het bestaande zandpad vormt de noordelijke begrenzing van de verkaveling en een belangrijke structuurlijn. In het zuidwestelijk deel, in de oksel van de Westerwijk en de Waterstraat is altijd sprake geweest van opstaande groenelementen en beslotenheid. Dit deel wordt dan ook niet bebouwd. Met een zorgvuldige situering van nieuwe beplanting maken we het historische patroon meer zichtbaar.

De Westerwijk en de Waterstraat zijn historische bebouwingslinten die altijd vrij in het landschap hebben gelegen. Om te voorkomen dat deze linten 'vastgroeien' aan het dorp Diessen is het voorwaarde dat de uitbreiding los komt te liggen van deze waardevolle linten.

De ondergrond, het bestaande waardevolle landschap en

de (cultuur)historische situatie geven de kaders voor een duurzame invulling van het nieuwe woongebied.

2.3 Omliggend bebouwingspatroon als inspiratie

Vanuit landschap en ondergrond zijn de kaders voor de ontwikkeling bepaald. De opgave is om een invulling te maken die op een duurzame wijze uiting geeft aan de dorpsrand van Diessen. De inspiratie hiervoor halen we uit de directe omgeving. Kenmerkend voor Diessen, maar ook voor de andere kernen binnen de gemeente, is het zichtbare verschil tussen de lintbebouwing en de reguliere dorpsuitbreiding. In Diessen liggen de (voormalige) boerenerven aan de Waterstraat en Westerwijk mooi los in het landschap. De opgaande beplanting langs de perceelsgrenzen benadrukken deze unieke ligging. Deze groen omkaderde erven bieden de inspiratie om ook op deze wijze een vanzelfsprekende en herkenbare dorpafronding te maken. De bestaande open ruimtes en brinken, zoals deze ook zijn ingezet bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijk Vroonacker IV, maken ook voor dit nieuwe plangebied het verschil. Geen strakke dorpsrand, maar een natuurlijke verweving van rode en groene elementen.

De stedenbouwkundige structuur bestaat enerzijds uit een reguliere dorpsafronding ten (zuid)westen van de Deusonelaan en anderzijds uit een groen-rode verweving in de vorm van twee grote erven in het open landschap. Het landschap wordt naar binnen gehaald zodat ook centraal in de nieuwe uitbreiding het landschap optimaal wordt beleefd. De erven lenen zich er niet voor om in de toekomst op aan te sluiten met nieuwe woningbouw, zodat er sprake is van een duurzame afronding.

Op basis van een verkeersonderzoek is bepaald dat de wijk op twee punten wordt ontsloten. Ten noorden sluit de nieuwe wijk aan op de bestaande wijk Vroonacker, waar via Schorseneer en Meiraap de rotonde op de N395 wordt bereikt. Aan de zuidzijde is een aansluiting op de Deusonelaan het meest efficiënt. Dit ontsluitingspunt ligt in het verlengde van de Veltackerstraat. Deze twee

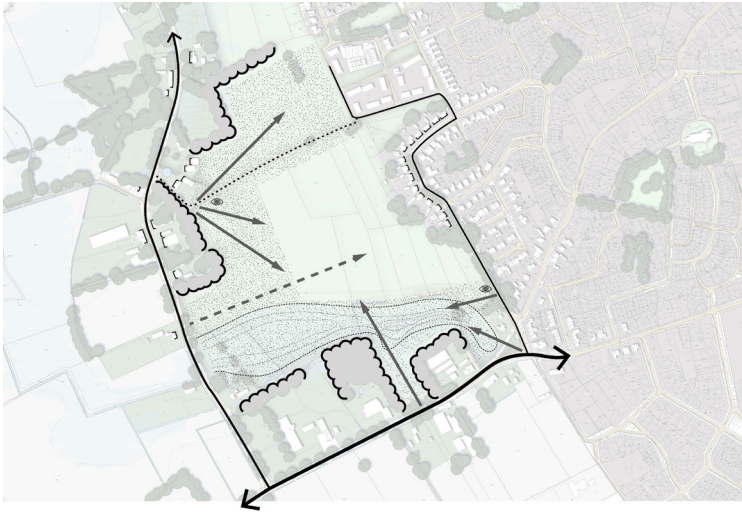
ontsluitingspunten worden verbonden door een weg die zich in zijn ligging en vorm voegt in de stedenbouwkundig-landschappelijke opzet van de nieuwe wijk. Groot voordeel van de ontsluiting via de Deusonelaan is dat de landschappelijke zone tussen de nieuwe woonwijk en de Westerwijk niet wordt doorsneden.

2.4 Betaalbare woningen in landschappelijke setting

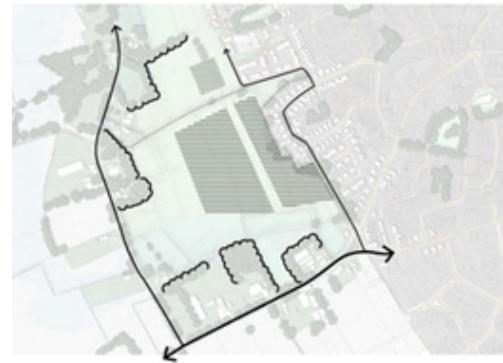
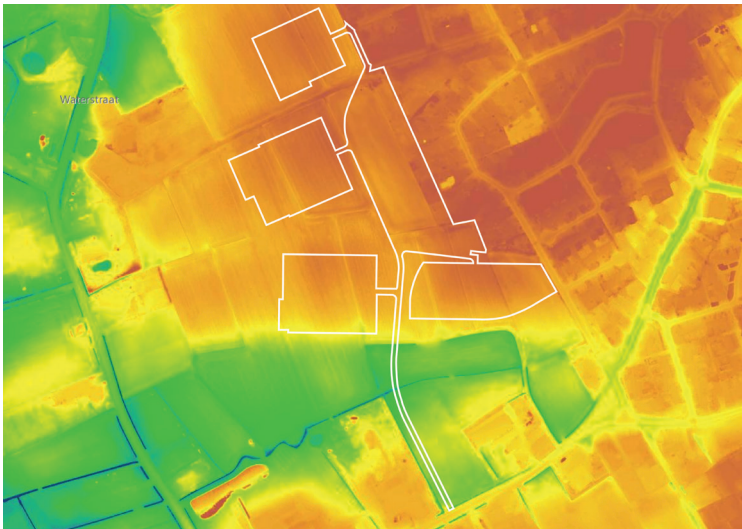
Vanuit de Woonvisie en regionale afspraken is er druk op het betaalbaar bouwen in Vroonacker IV. De opgave bestaat uit 20% sociale huur en 20% sociale koop. Dit sociale en betaalbare programma betekent relatief kleine kavels en gesloten bebouwing. Ook geeft dit druk op de uitgeefbaarheid en op de openbare ruimte. De parkeerdruk is hoog bij de relatief kleine kavels. Dit vraagt een zorgvuldig ontwerp, waarbij compact gebouwd gaat worden in een relatief open landschap. Er zal veel aandacht gegeven moeten worden aan de overgang privé-openbaar.

Erven vormen een voor de hand liggende verkavelingsvorm. Niet alleen gezien vanuit de directe omgeving maar ook vanwege de mogelijkheden om flexibel te bouwen en om daarmee tegemoet te komen aan een zo'n groot mogelijke woningdifferentiatie. Ook biedt een erf goede mogelijkheden om alternatieve betaalbare woonvormen zoals bijvoorbeeld kleine betaalbare eenheden in het erf te situeren. Kortom, we denken hiermee goed in te kunnen spelen aan de voortdurende veranderende woningvraag.

Dit vraagt uiteraard aandacht voor ruimte geven aan privacy én een groene landschappelijke inpassing. Daar waar in het erf achtertuinen of parkeervoorzieningen grenzen aan het open landschap worden groensingels aangeplant. De singels bestaan naast solitaire bomen uit heesters en struiken om het zicht om bergingen en geparkeerde auto's te blokkeren. Een erf heeft een kritieke maat en een maximaal aantal gebouwen om van een erf te kunnen blijven spreken. Dit betekent dat de situering en de footprint van het erf en ook de onderlinge afstand vastligt en dat dit ook juridisch geborgd moet worden.



Groen omkaderde erven langs de Waterstraat en Westerwijk en kenmerkende open, groene ruimtes in de omgeving geven de inspiratie voor de opzet van de nieuwe woonwijk



1. Een dorpsafronding én een inpassing in het landschap



2. Het landschap naar binnen halen



3. Twee ontsluitingspunten



4. Een landschappelijk ontsluitingsweg



Hoogtes, historische lijnen en bestaande landschapselementen bepalen de ruimtelijke kaders

Het ontwerpproces in stappen

2.5 Maatwerk in typologie en hoogte

Daar waar de bebouwing grenst aan de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld bij de achterpercelen aan de Deusonelaan, wordt maatwerk geleverd. Met één-laagse patio-bebouwing wordt rekening gehouden met de privacy van bestaande bewoners en is tegelijkertijd een passende typologie als overgang naar de meer reguliere bebouwing in rest van de nieuwe wijk.

Kleine betaalbare eenheden, beneden-boven woningen en kleinschalige appartementen kunnen een welkome aanvulling zijn op het bekende en meer reguliere woonprogramma van geschakelde, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De vraag naar kleinere en betaalbare woningen is groot. Ook gelijkvloers wonen is in trek. Er zijn zeer aansprekende voorbeelden bekend waar alternatieve woonvormen goed beantwoorden aan de veranderend vraag naar wonen en woonomgevingen. Het plan bezit de flexibiliteit om hier ruimte aan te geven.

2.6 Parkeren geconcentreerd en uit het zicht

Parkeren is een behoorlijke opgave gezien het grote aandeel van betaalbare en compacte bebouwing. Parkeren zal in de openbare ruimte moeten plaatsvinden. In het plan is bewust gekozen om het parkeren zoveel als mogelijk geclusterd uit te voeren. Dit vindt plaats tussen de bouwblokken of aan de rand van de erven. In de erven wordt het parkeren, zoals eerder vermeld, landschappelijk ingepast. Bij dubbele of vrijstaande woningen vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Langs de centrale ontsluitingsweg worden geen aparte parkeerplaatsen aangelegd. Er is ruimte voor bezoekers om incidenteel in de berm te parkeren op grasbetonstenen om het groene karakter niet te verstoren.

De parkeernorm is hoog. Er rijst zich de vraag op of het verstandig is om al deze normatieve parkeerplaatsen nu al aan te leggen. De gedachte is er – we moeten dat nog nader onderzoeken – om niet alle normatieve parkeerplaatsen nu al aan te leggen. We reserveren wel

de ruimte en we richten deze ruimte bijvoorbeeld in als collectieve moestuin. Aan de hand van het gebruik en de wensen van de nieuwe bewoners – een erf leent zich immers voor collectief gebruik – kan op een later tijdstip de beslissing genomen worden om extra parkeerplaatsen aan te leggen of de collectieve ruimte groen te houden. Dit vraagt om nader onderzoek naar de (juridische) handhaafbaarheid van deze gedachte.

2.7 Een nieuw landschap voor bewoners én het dorp

Met het realiseren van de nieuwe wijk realiseren we ook een nieuw landschap. Bewoners lopen letterlijk via hun achtertuin het buitengebied in. Maar ook voor het dorp ontstaat er een nieuw aantrekkelijk landschap waar ruimte is voor recreëren en het maken van ommetjes.

Het nieuwe landschap wordt geen stadspark. Het karakter van het agrarisch buitengebied blijft in stand en waar mogelijk kunnen agrarische activiteiten plaatsvinden passend bij de woonomgeving. Wellicht lopen hier straks ook schapen en paarden rond. Wel wordt het gebied heringericht gezien de nieuwe functies. In het inrichtings- en beplantingsplan maken we een invulling gebaseerd op ecologie en biodiversiteit. Er komt ruimte voor waterberging in de vorm van poelen en een meanderende waterloop. Zandpaden worden aangelegd om in het gebied rond te kunnen lopen. Met grondverzet accentueren we het hoogteverschil. Boomgroepen, heesters en lijnvormige struweelbeplanting geven meer intimiteit aan het gebied en maken het gebied aantrekkelijk om in rond te wandelen.

2.8 Een duurzame afronding

In de planvorming van Vroonacker IV speelt duurzaamheid een essentiële rol. Een kwalitatieve woon- en leefomgeving staat hierbij voorop. Op woningniveau zal, uiteraard, duurzaam gebouwd gaan worden met nul op de meter woningen. Ook circulair bouwen zal worden

aangemoedigd. De verwachting is dat beide aspecten ten tijde van de realisatie van de wijk in de regelgeving zijn verweven.

De kwaliteit van het plan zit vooral in de duurzame afronding van de nieuwe dorpsrand. In bovenstaande toelichting komt dit op diverse plekken terug:

- De opzet van Vroonacker IV is landschappelijk, groen en kleinschalig;
- Klimaatadaptatie speelt een belangrijk rol in het plan. Er is veel ruimte voor groen en (beleving van) water. Er wordt in het plan ruim boven de norm groen gecompenseerd. Verharding is geminimaliseerd om hittestress tegen te gaan. Daarnaast zal door de inrichting van het landschap een verrijking plaatsvinden van de nu aanwezige natuurwaarden.
- De inrichting is natuur-inclusief en biodivers. Inheemse plantsoorten worden toegepast en de diversiteit van de soorten is groot.
- De afronding is herkenbaar, gebaseerd op de bestaande geografie en cultuurhistorie. Bewoners voelen zich er thuis.
- Het gebied is toegankelijk voor de nieuwe bewoners én het dorp met veel ruimte voor ommetjes, recreatie en gezonde beweging.



Algemene criteria

3.1 Inleiding

De basis van de welstandstoets is artikel 12 van de Woningwet: Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". De bouwwerken worden daartoe beoordeeld op basis van de criteria die zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan.

De algemene criteria dienen als algemeen aandachtspunt bij het bouwen van Vroonacker IV. Het zijn de criteria waar het college van Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing en de welstandsc commissie bij hun advies altijd op kan terug vallen (vangnet). De algemene criteria benoemen in algemene zin wat redelijk is bij de toets op redelijke eisen van welstand.

Zowel de welstandsc commissie als de ontwerper en opdrachtgever moeten voor reguliere bouwaanvragen aan de hand van de algemene criteria motiveren op welke wijze men hieraan wel of niet voldoet. De algemene criteria zijn onvoldoende exact in het benoemen welke criteria op een specifieke locatie gelden. Daartoe zijn de algemene criteria aangevuld met gebiedsgerichte criteria.

Voor de algemene criteria vormt de tekst van criteria uit de modelbouwverordening (1992) een uitgangspunt. Deze criteria zijn aangevuld en nader gespecificeerd. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van de notitie die in 1985 door de toenmalige rijksbouwmeester dhr. Tj. Dijkstra heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid".

Deze notitie gaat over de volgende aspecten:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Bij het eerste aspect kan teveel sprake zijn van een opvatting en subjectieve inkleuring wanneer te veel de aandacht wordt gelegd op de stijlkenmerken van het gebouw. De nadruk moet gelegd worden op de essentiële samenhang tussen de vorm en de componenten gebruik en constructie.

3.2 Algemene criteria

3.2.1 De relatie met omgeving, omgevingsbeleid

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of de stedenbouwkundige context zoals deze is beschreven bij het gebiedsgericht beleid. Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld/gerealiseerd, tenzij deze ligt op een beeldbepalende locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking tot de omgeving verlangt.

Criteria:

Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de relatie van het bouwwerk met de omgeving tot uiting komt in:

- Een positieve bijdrage van het bouwwerk aan de kwaliteit van de omgeving.
- Het aansluiten op de bestaande karakteristieken van de omgeving op de volgende punten:
 - » De plaatsing;
 - » De richting en oriëntatie;
 - » De massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;
 - » De maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;
 - » De detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.
 - » De reactie van de terreininrichting op de ter plaatse aanwezige inrichting en het aanwezige beeld van de openbare ruimte of het landschap.

Dit vooral wanneer de grens met de openbare ruimte en/of het landschap niet wordt bepaald door de gevels van het gebouw maar door eventuele erfscheidingen.

Algemeen:

- Een afwijking van bovengenoemde criteria is mogelijk als de locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking rechtvaardigt of er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit.

3.2.2 De bebouwing op zichzelf, bebouwingsbeleid

De woningwet spreekt ook van een welstandstoets van een bouwwerk op zichzelf. De mate aan zeggingskracht en vakmanschap die uit het ontwerp spreekt, bepaald daarbij de aanvaardbaarheid van het bouwwerk op zichzelf. Algemeen uitgangspunt is dat de ingreep zich ondergeschikt aan het bestaande bouwwerk dient te manifesteren tenzij een geheel nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

Criteria:

Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de eenheid van een bouwwerk tot uiting komt in:

- Een consistente ruimtelijke structuur van het bouwwerk omdat deze veelal bepalend is voor het uiterlijk van het bouwwerk. In het ontwerp moet logica en samenhang aanwezig zijn.
- De samenhang in de verschillende onderdelen van het bouwwerk of van de bouwwerken.
- Een evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- De verhoudingen van de gevelvlakken onderling en de verhouding tussen het open en gesloten deel van een gevelvlak.
- De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling in de relatie met de totale verschijningsvorm van het bouwwerk.
- De wijze waarop wordt omgegaan met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.



Bebouwing

4.1 Algemeen

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandsc commissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand.

Voor het plan Vroonacker IV zijn algemene welstandscriteria criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Hilvarenbeek ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van Vroonacker IV samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk zijn per deelgebied specifieke welstandscriteria geformuleerd.

Het plan is bestand tegen vergunningsvrij bouwen door de grote groene inpassingen in de openbare ruimte.

4.2 Deelgebieden bebouwing

In het plangebied zijn verschillende soorten bebouwing te vinden. We kunnen een onderscheid maken tussen lintbebouwing, appartementen, het erf en reguliere bebouwing.

In de proefverkaveling op de pagina hiernaast zijn deze verschillende gebieden weergegeven. Elke soort bebouwing heeft zijn eigen karakter en uitstraling. Hierbij horen regels en referentiebeelden, die per categorie uitgelicht worden op de volgende pagina's.

Deze drie deelgebieden bestaan uit:

- Deelgebied A: Reguliere bebouwing
- Deelgebied B: Patio's
- Deelgebied C: Erf bebouwing

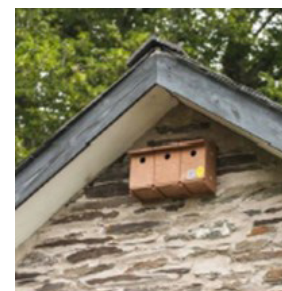
4.3 Natuurinclusief bouwen

Een groene woonomgeving met een uniek woonklimaat waarbij aspecten als woongenot, duurzaamheid en biodiversiteit bepalend zijn geweest bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Dit vindt ook zijn uitwerking in het bouwen van de woningen. Samen een duurzame toekomst realiseren waarbij aspecten als duurzaamheid, klimaatbestendigheid en energieneutraal bouwen vanzelfsprekend zijn.

Om het groene en landelijke karakter van de woonomgeving te kunnen waarborgen, gelden er voor de woonomgeving richtlijnen voor de ruimtelijke beeldkwaliteit. Hiervoor hebben we richtlijnen geformuleerd voor de verschijningsvorm en het materiaalgebruik van de woningen.

Daarnaast willen we de toekomstige bewoners stimuleren om samen een duurzame woonomgeving te creëren. Het groene, landschappelijke karakter van Vroonacker IV wordt vooral bepaald door de inrichting, verschijningsvorm en maatvoering van de openbare ruimte. Het groen geeft samenhang en is bepalend voor de sfeer van de wijk. Met dit beeldkwaliteitsplan inspireren we toekomstige bewoners en bouwers om met hun bouwplannen een meerwaarde te leveren aan het toekomstige duurzame, groene en landschappelijke karakter van de woonomgeving.

Natuurinclusief bouwen zal op het moment van realisatie de norm zijn. Op dit moment zijn er al vele eenvoudige maatregelen die zeer effectief blijken. Op deze pagina zijn enkele voorbeelden te zien.





4.4 Reguliere bebouwing

Het deelgebied met de reguliere bebouwing vormt een nieuwe rand voor Diessen. Door de organische vorm van de hoofdinfrastructuur sluit dit aan op de bestaande wijk ten oosten van het nieuwe deel. De bebouwing bestaat uit een mix van verschillende typologieën. Ingetogen, dorpse architectuur met aandacht voor detaillering en zorgvuldig materiaalgebruik. Een aantal kenmerken van dorpse architectuur zijn: korte en losse bebouwingskorrel, lage goot, hellende daken, verspringende rooilijnen, traditioneel materiaalgebruik, eenvoudige detaillering, openbare ruimtes voelen informeel aan en parkeerhavens worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.



Reguliere bebouwing		
Situering	Oriëntatie	- Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde of aangrenzende openbare ruimte - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat de woning aan deze zijde en niet de garage - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
	Bouwmassa	Gevarieerd kappenlandschap. Blokken van 6 woningen hebben een verspringing in de rooilijn. Verspringing in daklijn tussen blokken en waar mogelijk binnen een blok. Sterk silhouet, accent in de massaopbouw op de kop van een bouwblok
Materialisering	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	Vrij
	Gevelopbouw	Puivullingen voorkomen, principe van gaten in metselwerk. Zo min mogelijk repetitie naast elkaar. Een tweekapper is in gevelbeeld niet symmetrisch. Blokken van 5 tot 6 woningen behoeven variatie in gevelbeeld.
	Gevelgeleding	- Bij meer dan 5 woningen is geleding in de gevel aanwezig. - Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding
	Plasticiteit	Sterk aanwezig
Materialisering	Materiaalkeuze	Gevel: baksteen of hout. Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout.
	Materiaalkleur	- Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs-grijsbruin of hout. Zie referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik. Keimen, schilderen of stucen toegestaan, voorkom teveel contrast in kleur; - Dak: grijs/antraciete en rode dakpannen; geen fel onnatuurlijk kleurgebruik
Detaillering	Details	Detaillering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen. Accenten in metselwerk (zie beelden).
Duurzaamheid	Elementen	Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn. Sedumdak is gewenst.



Sterk silhouet accent in de massaopbouw



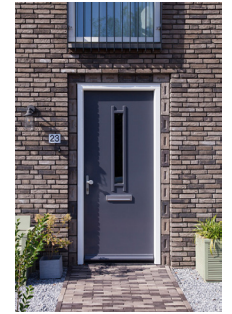
Niet symetrische tweekapper



Sterk silhouet accent in de massaopbouw en sterke plasticiteit



Variatie in gevelbeeld en sterke plasticiteit



Accent in metselwerk



Accent in gevel. Variatie metselwerk



Variatie in gevelbeeld



Verspringing binnen het blok



Variatie in gevelbeeld



Variatie in gevelbeeld



Geleding in de gevel



Verspringing in daklijn



Hout in gevel als accent

4.5 Patiobebouwing

De patio's bestaan uit een basis van 1 laag met een lage kap, waarin geen woonverdieping is. Dit om de privacy van de omwonenden te waarborgen. De oriëntatie van de woningen is gericht naar de straat of het aangrenzende openbaar gebied.



Patio's		
Situering	Oriëntatie	- Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat de woning aan deze zijde en niet de garage
	Typologie	Patio woningen
Hoofdvorm	Bouwmassa	Basis van 1 laag, met flauwe lessenaar of platte opbouw zijnde geen woonlaag
	Kapvorm	Lessenaar in flauwe helling of plat
	Kaprichting	Vrij
	Gevelaanzicht	Samenhangend en evenwichtig
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	Horizontale geleding
	Plasticiteit	Sterk aanwezig
	Materialen	Gevel: baksteen of hout. Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdeelen: beton, glas, staal, hout.
Materiaal	Materiaalkeuze	Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs-grijsbruin of hout. Zie referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik. Keimen, schilderen of stucen toegestaan, voorkom teveel contrast in kleur; Dak: grijs/ antraciete en rode dakpannen.
	Materiaalkleur	Betimmering, stucwerk en zink
	Accent	- Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden - Accenten in gevel
Detaillering	Details	Min. 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
Overig	Parkeren	Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn. Sedumdak is gewenst.
Duurzaamheid	Elementen	



Bovenstaande referenties van patiowoningen met bescheiden dakopbouw in een lessenaar.

4.6 Erf bebouwing

De erven zijn de beeldbepalende bebouwingsvorm in Vroonacker IV. Landschap en bebouwing gaan hand in hand. De erven vormen de landschappelijke afronding en zijn geïnspireerd op de bestaande erven langs de Westerwijk en de Waterstraat.

In het plangebied zijn twee nieuw te ontwikkelen erven gesitueerd. Daarnaast is een in omvorming zijnde erf aan de Westerwijk ook onderdeel van het plan. De erven verschillen in beeld van de andere bebouwing omdat hier het gevoel van "samen wonen" overheerst. Alle woningen zijn georiënteerd op het erf. De bouwstijl die hierbij aansluit bestaat uit een basis van 1 tot 1,5 laag met kap. Het is belangrijk dat de bebouwing op het erf samenhang uitstraalt. Elk erf kent een hoofdgebouw die in massa en vorm onderscheidend is ten opzichte van de overige bebouwing. Het hoofdgebouw kan een landhuis zijn of een appartementengebouw. De appartementen bestaan uit 3 lagen waarbij de bovenste een kapvorm heeft.

Door de positionering en het bescheiden volume is het appartement goed ingepast in de omgeving. De entrees zijn vanaf de straatzijde herkenbaar en doet dienst als het "hoofdgebouw" van het erf. Erfbebouwing (erfwoningen, parkeerschuren, stallen) zijn langgerekt, parallel of haaks op het verharde ervvlak. De bebouwing is zo geordend dat er een besloten erfruimte ontstaat met smalle doorzichten naar het omringende landschap. Kenmerkend is de parallelle ordening van gebouwen naast elkaar. Minimaal 75 % van de erfwoningen ligt met tenminste één gevel in de collectieve erfverharding. De afstand tussen de verschillende bouwvolumes wordt. De compositie van de ordening is niet symmetrisch en niet gebaseerd op repetitie.

Hoofdwoning en erfwoningen worden afgedekt met een kloeke kap. De nokhoogte van de hoofdwoning is maximaal 11 meter, erfwoningen maximaal 10 meter en niet voor bewoning bestemde erfbebouwing (bijvoorbeeld: parkeerschuur) maximaal 6 meter. De goothoogte is aan landschapszijde laag, maximaal 3,5 meter. Bouwvolumes op één erf onderscheiden zich van elkaar in goothoogte, nokhoogte of kapvorm. Voor eventuele parkeerschuren is dit onderscheid niet vereist.

De erfwoningen kunnen aan de erfzijde plaatselijk verhoogde dakgoten hebben met hoge gevelopeningen, schuurdeuren en luiken. Plaatselijk kunnen delen van de gevel teruggelegd worden in het bouwvolume zodat er intermediaire ruimten ontstaan tussen woning en erf.

Parkeren vindt geclusterd plaats. Van belang is dat de parkeerplaatsen aan het begin van het erf zijn gesitueerd zodat er niet of nauwelijks over het erf wordt gereden (behoudens calamiteiten)

De erven zijn groen en robuust ingepast in het landschap. Daar waar achterzijden en parkeerhoven grenzen aan het landschap wordt een openbare groenstrook aangelegd bestaande uit bomen en struweel. Minimaal 75% van de rand van de erven bestaat uit een robuuste groenzone.





Erf bebouwing		
Situering	Oriëntatie	- Bebouwing oriënteert zich richting het erf (uitgezonderd hoofdmassa) - Kleine voorruimte aan het openbare erf - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
Hoofdvorm	Typologie	Verschillende grondgebonden typologieën, vrijstaand, geschakeld, appartementen, rug-aan-rug-woningen of schuurwoningen in een ensemble
	Bouwmassa	- Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar - Basis van 1 tot max. 1,5 laag met kap, hoofdgebouw 2 lagen met een kap - Appartementen: 3 lagen, waarbij de bovenste laag zich bevindt in de kap
	Kapvorm	- Zadeldak, samengestelde kap is toegestaan - Appartementen: Zadeldak, samengestelde kap is toegestaan. Asymmetrische kap is wenselijk om hoogteverschil naar landschap te benadrukken
	Kaprichting	Langskap bij erfbebouwing (schuurtypologie)
	Accent	- Accenten zijn wenselijk op een logische plek bij rij- of hoekwoningen - Appartementen: Accenten zijn wenselijk op een logische plek zoals hoeken en de entree, dakkapellen
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Puivullingen voorkomen, principe van gaten in metselwerk. Zo min mogelijk repetitie naast elkaar. Een tweekapper is in gevelbeeld niet symmetrisch. Blokken van 5 tot 6 woningen behoeven variatie in gevelbeeld
	Gevelgeleding	- Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn. - Bij meer dan 5 woningen is gelding in de gevel aanwezig. - Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding
	Plasticiteit	Sterk aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, hout, accentvlakken in andere materialen (zoals hout) mogelijk - Toepassen van gebakken keramische pan voor daken of rieten kap.
	Materiaalkleur	- Baksteen in beige-lichtgrijs-grijsbruin of hout in materiaaleigen kleur. Keimen of schilderen in wit, beige of licht grijze kleuren toegestaan - Dakpannen zijn antraciet, grijs of roodtinten - Materialen op ondergeschikte bouwdelen in materiaaleigen kleur (zie referentiebeelden materiaal en kleurgebruik)
Detailering	Details	- Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden - Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen.
Duurzaamheid	Elementen	Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn. Sedumdak is gewenst.



Oriëntatie op het erf



Kleine voorruimte aan het erf



Oriëntatie op het erf



Gewenste overstek



Informeel erf



Geen blinde kopgevel



Oriëntatie op erf en overstek



Besloten erf en doorzichten naar het landschap



Besloten erf



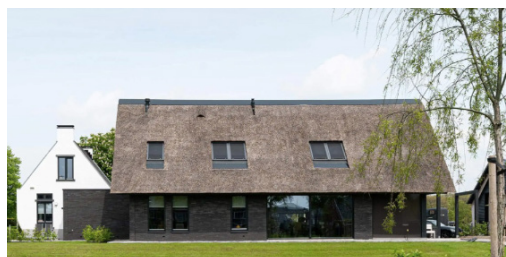
Overstek en kleine privéruimte



Rug-aan-rug-woningen



Goede geleding



Gewenste overstek



Houten betimmering



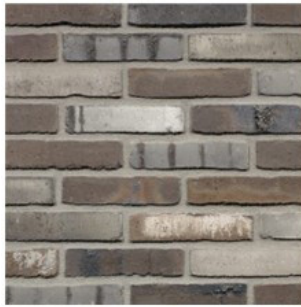
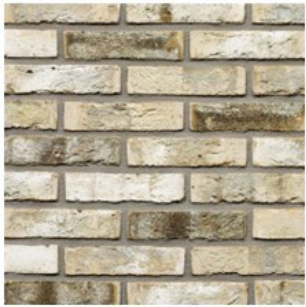
Dubbele oriëntatie bij hoekwoningen

Referentie materiaal en kleurgebruik

5.1 Materiaal en kleurgebruik

Op de pagina hiernaast zijn referentiebeelden te zien betreft materiaal en kleurgebruik. Deze referenties gelden voor het hele plan, in elk deelgebied.

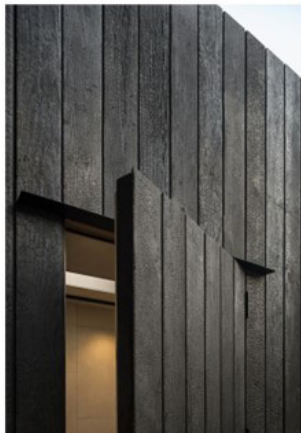
Door in het hele plan hetzelfde materiaal- en kleurenpalet te gebruiken, zorgt dit voor eenheid en rust in het plan. Er blijft genoeg ruimte over voor differentiatie tussen de verschillende woningen.



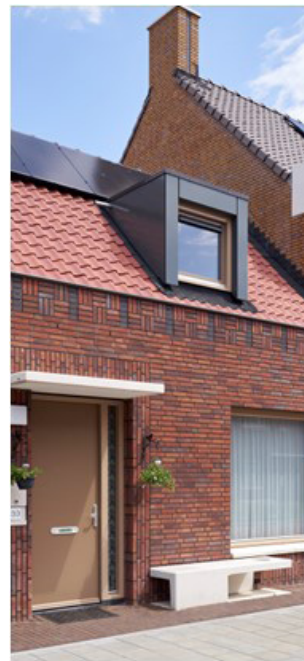
Pallet van kleurtonen voor het metselwerk



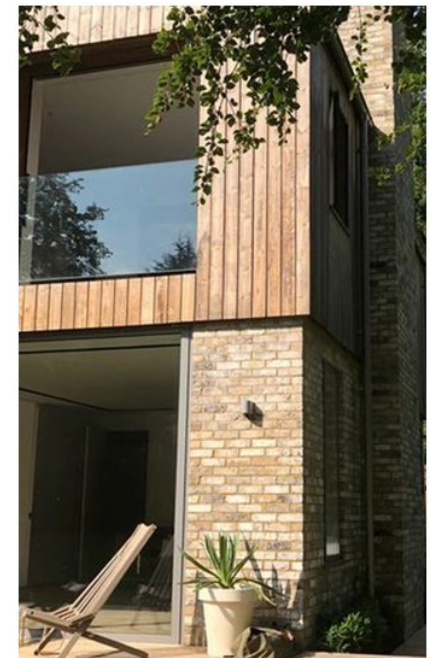
Voorbeeld toepassing van hout in gevel



Pallet van kleurtonen voor houten gevelelementen, voorbeeld verticale betimmering.



Zorgvuldige detaillering metselwerk en overgang privé-openbaar, toepasbaar in het erf.



Zorgvuldige detaillering in metselwerk en aansluiting regenwaterafvoer.

Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Voor een uitgebreide beschrijving wordt u doorverwezen naar het inrichtings- en beplantingsplan.

6.1 Beeldkwaliteit Erfafscheidingen

Groen vormt de drager van dit woongebied. Erfafscheidingen zijn daarbij van beeldbepalend belang. De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen beperkt zich tot de per-ceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. Voor het plangebied is voor de openbare gebieden een inrichtingsplan en een beplantingsplan opgesteld. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

6.1.1. Sturing erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:

- Bouwkundige erfafscheidingen mee ontwikkelen als onderdeel van de architectuur.
- Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of laagbeplanting heeft overal de voorkeur. Het is wenselijk om aan te sluiten bij het groenassortiment in de openbare ruimte. Hier zullen gemengde hagen worden toegepast bestaande uit 20% meidoorn, 50% veldesdoorn en 30% haagbeuk. Dit zorgt voor een jaar rond groen beeld en een grote biodiversiteit.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen zijn laag (max. 1,0m hoog), bestaande uit (gemengde) hagen of baksteen (passend bij de gebruikte steen van de woning).
- Gebouwde erfafscheidingen zijn alleen mogelijk wanneer ze onderdeel zijn van het architectonische ensemble (passend bij de gebruikte steen van de woning). Bijvoorbeeld een lage bakstenen muur met penanten, waartussen een groene afscheiding is gemaakt of houten lamellen waarbinnen hederagroeit.
- Gezamenlijke realisatie van erfafscheidingen van de woningen aan de centrale groene ruimte is wenselijk.



Erfafscheiding mee-ontworpen met woning



Begroeide houten erfafscheiding



Referentie van gemengde hagen in de openbare ruimte