

BEELDKWALITEITPLAN

De Welder 2, Haghorst

Partiële herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek
Gemeente Hilvarenbeek



BEELDKWALITEITPLAN

De Welder 2, Haghorst

Partiële herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 19-06-2023

Rapportnummer: 230619_WRD_HLV020_BKP_De Welder2_V7

In opdracht van:

Gemeente Hilvarenbeek

www.hilvarenbeek.nl



Opgesteld door:

NieuwBlauw

www.nieuwblauw.nl

NB NieuwBlauw
ONTWERPERS | VERBINDERS | VERBEELDERS

Inhoudsopgave

DEEL	INLEIDING	3
	1 INLEIDING	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Het Plangebied	4
	1.3 Relatie Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015)	4
	1.4 Status	5
	1.5 Doel beeldkwaliteitplan	5
	1.6 Leeswijzer	6
DEEL II	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
	2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
	2.1 Context	8
	2.2 Planbeschrijving	8
DEEL III	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	11
	3 ALGEMENE CRITERIA	12
	3.1 Inleiding	12
	3.2 Algemene criteria	12
	4 GEBIEDSCRITERIA BEBOUWING	14
	4.1 Inleiding	14
	4.2 Gebiedscriteria BEBOUWING	14
DEEL IV	BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN	17
	5 BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN	18
BRONNEN		19

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

In de gemeente Hilvarenbeek wordt de locatie De Welder 2 ontwikkeld als woongebied. Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Haghorst.

1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Witvenstraat. Aan de oostzijde sluit het plan aan De Welder 1. Aan de zuidzijde grenst het plan aan het lint van de Sint Josephstraat. Aan de westzijde sluit het plan aan op het agrarische landschap van Haghorst.



Afbeelding 1: Plangebied Beeldkwaliteitplan De Welder 2, Haghorst

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 object-gerichte 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 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 De Welder 2, Haghorst 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.

1.5 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 De Welder 2 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.

1.6 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.

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 CONTEXT

Samen met dorpscoöperatie Haghorst is in 2020 de sociaal-ruimtelijke visie Haghorst opgesteld en vastgesteld door de raad. Belangrijk onderdeel van de visie is het creëren van een woon-werk landschap ten westen van de kern. De uiteindelijke vertaling van het woon-werk idee is dat groen en rood hand in hand gaan en dat passend agrarisch grondgebruik verweven wordt met een aantrekkelijk woonlandschap. Dat betekent dat er niet voor gekozen is om een strakke thematische dorpsrand te maken, maar wooneilanden/-erven die ingepast worden in het omringende landschap. Op deze wijze is een natuurlijke fasering te maken in de realisatie van woningbouw, waardoor in elke fase een afgerond geheel ontstaat. De Welder 2 is dus de eerste uitwerking van een grotere gebiedsvisie. Onderstaande afbeeldingen verduidelijken dit.



Afbeelding 2: Context De Welder 2

2.2 PLANBESCHRIJVING

De stedenbouwkundige opzet van De Welder 2 is een uitbreiding van de westelijke rand van Haghorst, specifiek van de woonwijk De Welder 1. De uitbreidingslocatie zorgt voor een afronding van het stedelijk gebied. Om de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied c.q. buitengebied geleidelijk te laten verlopen worden de gronden aan de westzijde van het plangebied grotendeels ingericht als landschappelijke zone (agrarisch gebruik of natuur-/groenontwikkeling).

In de uitbreidingslocatie De Welder 2 zijn ca. 75 woningen voorzien: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en rug-aan-rug woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap.

Aan de Sint Josephstraat worden vrijstaande en twee-onder-kapwoningen ingezet als voortzetting van de bestaande lintbebouwing. In de overige plandelen wordt ingezet op een mix van starterswoningen (in de vorm van rijwoningen en rug-aan-aan-rug woningen), twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen waarbij de nadruk ligt op starterswoningen.

Voor het plangebied is een proeverkaveling geschetst. In afbeelding 4 is de proeverkaveling afgebeeld.

Het onderscheid in de erven zit in de stedenbouwkundige principes. Er is een afwisseling in de oriëntatie van de woningen. In het zuidelijk deel en het 'middeneiland' zijn de woningen naar buiten naar het landschap georiënteerd. Bij deze gebiedsdelen is wel uitdrukkelijk voor gekozen om het parkeren geclusterd binnen de bouwblokken op te lossen, zodat de auto's uit het zicht blijven en niet dominerend zijn in het beeld. Voor twee gebiedsdelen is er voor gekozen om echt erven te maken. Dat wil zeggen woningen die zich intern oriënteren op het erf. Daar waar achterzijden en parkeerplaatsen grenzen aan het landschap wordt een robuuste openbare groensingel geplaatst. Hierdoor ontstaat er een groen beeld met voldoende ruimte om de noodzakelijke privacy in de achtertuinen te creëren.



Afbeelding 3: Oriëntatie woonvelden



Afbeelding 4: Proefverkaveling De Welder 2 (Bron: NieuwBlauw)

3 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 in De Wolder 2. Het zijn de criteria waar het college van Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing en de welstandscommissie 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 welstandscommissie 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 model- bouwverordening (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 stijkenmerken 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.

Algemene criteria relatie met omgeving
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.
<i>Algemeen:</i> • 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.

Algemene criteria relatie met omgeving
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.

4 Gebiedscriteria bebouwing

4.1 INLEIDING

Voor het plan De Welder 2 te Haghorst zijn 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 De Welder 2 samenhang binnen het plan ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk zijn deze gebiedsgerichte bebouwingscriteria geformuleerd.

4.2 GEBIEDSCRITEIA BEBOUWING

4.2.1 Criteria bebouwing

Hieronder zijn de criteria per onderdeel opgesomd.

Criteria bebouwing		
Situering	Oriëntatie:	Op het omliggende groene landschap of op het erf. Conform afbeelding 3, pagina 9. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.
Hoofdvorm	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
	Kapvorm:	Zadeldak. Platte daken zijn niet toegestaan
	Kaprichting:	Vrij
Materialisering	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:	Geleding van langere bouwblokken gewenst. Verspringen van de daklijn bij langere blokken van 5 tot 6 woningen.
	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
Detailering	Details:	Detailering 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.

4.2.2 Referentiebeelden

De referentiebeelden in deze paragraaf geven een beeldende toelichting van de criteria.

Referentiebeelden architectuur



Dubbele oriëntatie en sterk silhouet op de kop van het bouwblok



Voorbeelden van rug aan rug woningen

Verspringingen in daklijn



Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen

Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik



Pallet van kleurtonen voor het metselwerk en houten gevelelementen



Referentiebeelden details



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



Zorgvuldige detaillering in metselwerk en aansluiting regenwaterafvoer.



Voorbeeld toepassing van hout in gevel

5 Beeldkwaliteit erfafscheidingen

5.2 BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN

Groen vormt de drager van dit woongebied. Erfafscheidingen zijn daarbij van beeldbepalend belang. De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen beperkt zich tot de perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

5.2.1 Sturing erfafscherminingen 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 lage beplanting heeft overal de voorkeur. Het is wenselijk om aan te sluiten bij het groenasortiment in de openbare ruimte. Hier zullen gemengde hagen worden toegepast bestaande uit 20% meidoorn, 50% veldesdoorn en 30% haagbeuk. Dit zorgt voor een jaarrond 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 hедера groeit.
- Gezamenlijke realisatie van erfafscheidingen van de woningen aan de centrale groene ruimte is wenselijk.



Referentie van gemengde hagen in de openbaren ruimte bestaande uit 20% meidoorn, 50% veldesdoorn en 30% beukenhaag.



Erfafscheiding mee-ontworpen met woning



Begroeide houten erfafscheiding.
Geïntegreerde groene erfafscheiding op een plint van baksteen

Bronnen

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

Referentiebeelden architectuur

Blz. 15 v.l.n.r.:

- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten
- Quadrant Architecten
- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten
- Inbo
- HilberinkBosch Architecten
- Pauwert Architectuur
- Inbo
- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten
- HilberinkBosch Architecten

Contactgegevens van architecten:

- HILBERINKBOSCH architecten
www.hb-a.nl/
hetburo@hb-a.nl
- Pauwert Architectuur
www.pauwert.nl
info@pauwert.nl
- Inbo Architecten
www.inbo.com
amsterdam@inbo.com
- Quadrant Architecten
www.qarch.nl
mail@qarch.nl

