

Beeldkwaliteitplan Heuvelstraat 30-32, Haaren

16 december 2021



VAN PLAN

ir. Anneke van Sonsbeek

Doelenstraat 37

5616 RK Eindhoven

www.vanplanontwerp.nl

anneke@vanplanontwerp.nl

06 16764496

Inhoud

Inleiding	3
Stedenbouwkundig plan	5
Beeldkwaliteit woning 1	6
Beeldkwaliteit woning 2 en 3	9
Beeldkwaliteit woning 4	11
 Bijlage	

Inleiding

Algemeen

In het noorden van Haaren, aan het historische lint de Heuvelstraat, staat een oude woonboerderij met schuren en een grote stal. De initiatiefnemer heeft het voornemen de stal te slopen en extra woningen te bouwen. Voor dit initiatief is een stedenbouwbouwkundige schets opgesteld en voorliggend beeldkwaliteitplan.

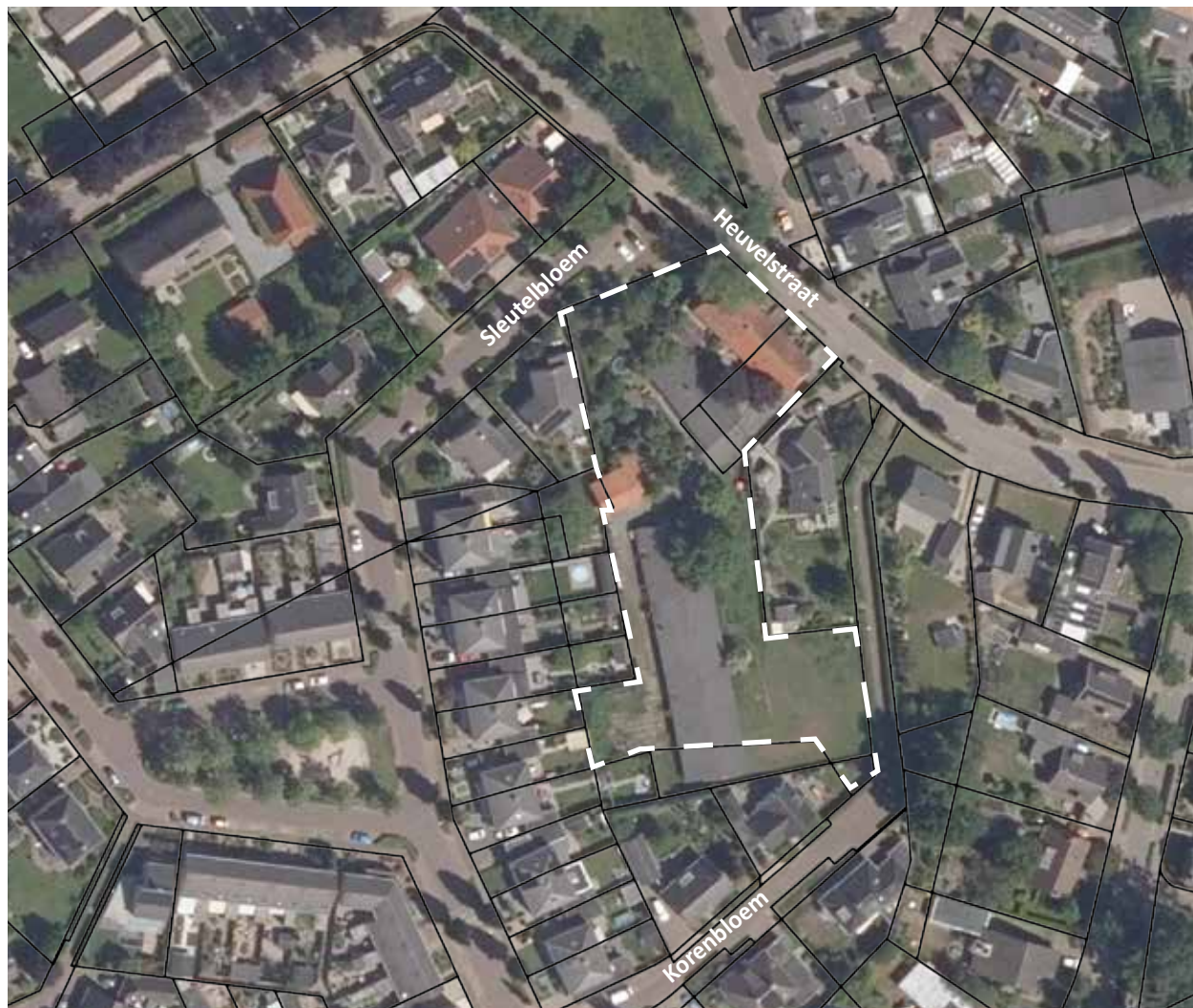
Doel beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt het gewenste beeld geschetst van de woningen en de erfinrichting. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld, moet gemotiveerd worden.

Plangebied

Aan de Heuvelstraat 30-32 in Haaren is de woonboerderij van de initiatiefnemer gelegen. De boerderij is op dit moment gesplitst in twee wooneenheden. Het plangebied loopt door tot aan de Sleutelbloem in het westen en de Korenbloem in het zuiden.

De Heuvelstraat is een historisch lint van Haaren met daaraan twee Frankische groene driehoeken. De boerderij op Heuvelstraat 30-32 vormt een belangrijk onderdeel van deze oude structuur. Het langgerekte volume begeleidt de richting van de straat en vormt de entree van de grootste Frankische driehoek.



plangebied

De boerderij wordt begeleid door hagen, die de richting versterken. Er zijn drie inritten.

Binnen het plangebied zijn verschillende bijgebouwen aanwezig. Alleen de meest westelijke kleine schuur blijft behouden.

Richting de Sleutelbloem is het perceel op dit moment gesloten. Een hoge haag zorgt voor een groene uitstraling. De grasstrook langs het pad, evenals de haag, staan op privégrond. In het openbaar gebied ligt een groenzone met populieren en parkeerplaatsen.

Het plangebied grenst in het zuiden aan het pad en de straat de Korenbloem. Aan de zuidzijde is het perceel nu nog onderdeel van de tuin van de woning op Korenbloem 3. De grond is al aangekocht en kan dus bij het plan worden getrokken om zo een ontsluiting aan de Korenbloem te maken.

groenzone met
parkeerplaatsen

lantaarnpaal

populier

grasstrook op privégrond

haag

bestaande schuur
verwijderen

bestaande schuur
behouden

bestaande schuur
verwijderen

pad met aan weerszijden
beukenhaag

nu nog privétuin met
hoge haag

inrit

inrit garage

hagen

inrit



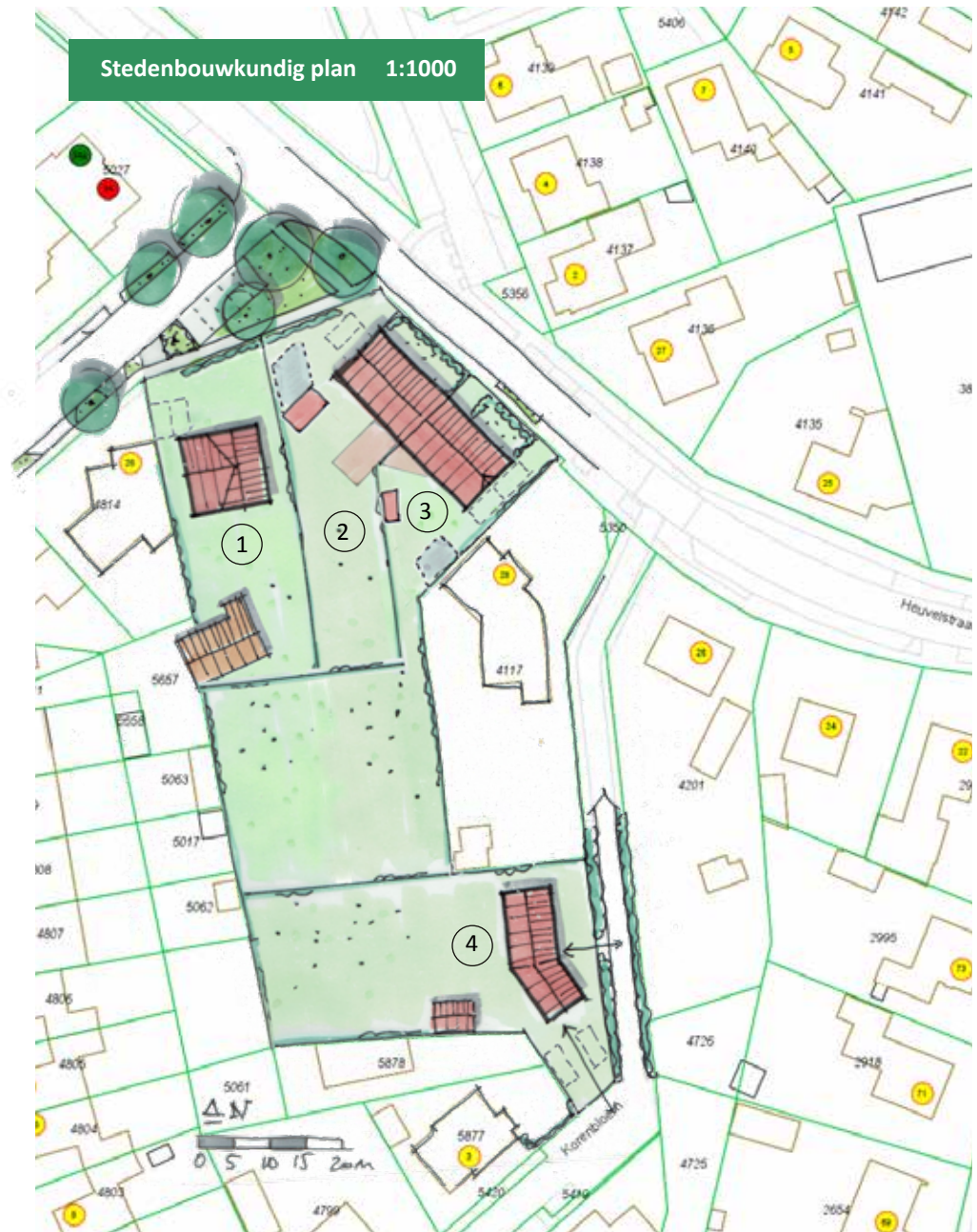
Analyseschets
1:1000

Stedenbouwkundig plan

Ter plaatse van de huidige boerderij blijft een langgevelvolume aanwezig met daarin twee woningen. Hiermee wordt de oude structuur behouden, waarin het volume de richting van de straat begeleidt en de entree vormt van de Frankische driehoek. Verder wordt één vrijstaande woning georiënteerd op de Sleutelbloem en één vrijstaande woning ligt aan de Korenbloem.

Uitgangspunten

- Vier woonkavels.
- De richting en het volume van de huidige woonboerderij terug laten komen om zo de oude structuur te behouden.
- Groene uitstraling van het perceel op de hoek Heuvelstraat-Sleutelbloem zoveel mogelijk behouden.
- Openbare groenstrook aan Sleutelbloem zoveel mogelijk intact laten. Openbare parkeerplaatsen behouden.
- Woning aan Korenbloem oriënteren op het pad én op de weg, goed zichtbaar.
- Nieuwe bebouwing aan Heuvelstraat en Korenbloem maximaal één laag met kap.
- Bebouwing aan Sleutelbloem max 2 lagen met kap.
- Het groene beeld met hagen behouden.
- Parkeren op eigen terrein oplossen.
- De drie volumes liggen aan drie verschillende wegen met elk hun eigen sfeer. Bij elk volume is het belangrijk aandacht te hebben voor de aansluiting bij de overige bebouwing in de straat, qua plaatsing, afmetingen, inpassing en bouwstijl.



kavelgrenzen, plaatsing hoofd- en bijgebouwen indicatief weergegeven

Beeldkwaliteit woning 1

Woning 1 ligt aan de Sleutelbloem. De Sleutelbloem is aangelegd in de jaren '90. In het zuidelijke deel van de Sleutelbloem bevindt zich een planmatige uitbreiding met rijwoningen en tweekappers in dezelfde stijl. Aan de noordzijde, rondom het plangebied, staan vrijstaande woningen in verschillende bouwstijlen, bouwhoogtes en materialen. De woningen aan de oostkant van de straat zijn twee lagen met een kap. De woningen aan de westzijde zijn één laag met kap. De twee woningen aan de overzijde van de straat hebben een houten uitstraling. De buurwoning op Sleutelbloem 28 is een bijzondere woning met een kap in meerdere richtingen en wisselende goothoogtes.

De stijl van de nieuwe woning binnen het plangebied kan dan ook vrijer zijn. De bouwhoogte mag twee lagen met een kap zijn. De materialen zijn vrij te bepalen. Gevels van baksteen of hout. Het dak is bekleed met riet om een wisselend, dorps beeld te krijgen. Riet komt veel voor in de nabije omgeving van het plangebied, bijvoorbeeld in de Kantstraat en de nieuwbouwstraat de Nieuwe Erven, waar eveneens meerdere bouwstijlen naast elkaar voorkomen.

De woning staat qua sfeer en beleving los van de Heuvelstraat. De woning volgt de richting, rooijlijn en het aantal bouwlagen van de naastgelegen woning in de Sleutelbloem.



Woningen in Sleutelbloem. Onderste foto is van woning op naastgelegen perceel Sleutelbloem 28

De bestaande schuur op de kavel zal waarschijnlijk behouden blijven en in eerste instantie gebruikt worden als garage/berging.

De inrit van deze woning loopt door het groenperk aan de Sleutelbloem. Door de oprit te leggen aan de zuidzijde waar het groene perk het smalste is, wordt deze impact zo klein mogelijk gemaakt. De openbare parkeerplaatsen kunnen behouden blijven. Of de lantaarnpaal kan blijven staan moet in een later stadium bekeken worden. Één populier zal waarschijnlijk komen te vervallen. Het voorstel is dat de initiatiefnemer een populier terugplant in de openbare ruimte (als dat gewenst is).

Een gemeentelijk pad loopt strak langs de perceelsgrens. Een nieuwe haag wordt aangeplant naast het pad. Bij woning 1 is deze haag laag, bij woning 2 krijgt de haag eenzelfde hoogte als in de huidige situatie. De haag doet mee in de beleving van de openbare groenruimte. Met deze inpassing blijft de groene uitstraling zoveel mogelijk behouden.

Situering

- De rooilijn van het hoofdvolume loopt gelijk met de rooilijn van de buurwoning op Sleutelbloem 28.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter verder naar achteren ten opzichte van de rooilijn van het hoofdvolume, zodat de kopgevel goed zichtbaar blijft en het hoofdvolume eruit springt.
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.



groenstrook Sleutelbloem



- eventueel nieuwe populier
- openbare parkeerplaatsen behouden
- lantaarnpaal kan waarschijnlijk blijven staan
- groenstrook verkleinen zodat inrit mogelijk is, populier vervalt
- nieuwe haag, tpv kavel 1 laag, tpv kavel 2 hoog



uitsnede stedenbouwkundig plan, kavelgrenzen, plaatsing hoofd- en bijgebouwen indicatief weergegeven

Massaopbouw en volume

- Robuuste hoofdmassa. Het volume kan zowel evenwijdig aan, als loodrecht op de Sleutelbloem staan. Of een combinatie daarvan.
- Het volume heeft een schuine kap. Eventueel in meerdere richtingen.
- Het volume heeft een overwegend lage goot om de overgang naar de bebouwing aan de Heuvelstraat soepel te laten verlopen. Sommige delen zijn hoger.
- Goothoogte 5,5 meter, bouwhoogte 10 meter. Doordat als dakbedekking riet toegepast wordt, is het dakpakket dikker (dan bij pannen). Verder is bij riet een dakhelling van minimaal 50° noodzakelijk om het water goed af te voeren. (Tpv dakkapellen kan het dak plaatselijk minder steil zijn.) Dit zorgt ervoor dat een bouwhoogte van 10 meter gewenst is.
- Dakkapellen zijn toegestaan aan alle zijdes.
- Het huidige bijgebouw blijft voorlopig behouden.
- Nieuwe bijgebouwen hebben een ondergeschikt volume aan het hoofdgebouw. Zij zijn maximaal één laag met een kap hoog. De goothoogte is maximaal 3,25 meter, de bouwhoogte maximaal 5,5 meter. De bijgebouwen mogen ook een plat dak hebben.

Oriëntatie

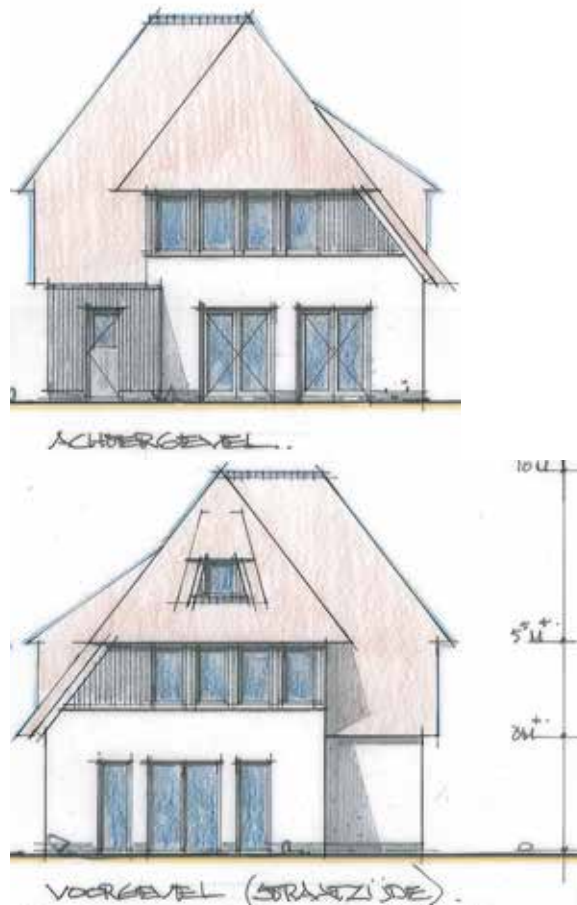
- De woning is georiënteerd op de Sleutelbloem. De voordeur zit aan de voorkant of zijkant.

Gevelindeling

- Gevelopeningen kennen een ritmiek.
- Grote gevelopeningen zijn onderverdeeld in kleinere vakken.



Een woning zoals in het sfeerbeeld hierboven is gewenst door de toekomstige bewoner. De woning heeft een overheersend lage goot en vormt daarmee een mooie overgang naar de bouwhoogtes aan de Heuvelstraat. Het gebouw heeft twee kaprichtingen en sluit daarmee ook aan op de buurwoning. (Eve architecten)



indicatieve gevelaanzichten Jr. Basil Kennis Architect

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels in metselwerk (rood, bruin of grijs) of hout (houtkleur, wit, grijs of zwart).
- Dakbedekking in de vorm van riet. Dit zorgt voor een dorps, wisselend beeld.

Terreininrichting

- De inrit aan de westzijde van het perceel.
- Haag aan zijde Sleutelbloem als erfafscheiding.
- De haag is niet hoger dan 1 meter zodat veilig in- en uitgereden kan worden. De inrit kruist hier namelijk het voetpad.
- Minimaal de voorste 5 meter van de zijdelingse erfafscheiding met Sleutelbloem 28 laag houden (maximaal 1 meter) ivm de verkeersveiligheid.
- Eventueel het deel van het pad op gemeentegrond waar de inrit kruist, uitvoeren in een afwijkende materialisatie of afwijkend legverband.
- Ruimte voor minimaal 2 auto's op eigen terrein plus ruimte voor auto's in de bestaande schuur.

Beeldkwaliteit woning 2 en 3

Woning 2 en 3 staan aan de Heuvelstraat. De Heuvelstraat is een historisch lint. Al in vroege jaren werden hier boerderijen gebouwd. Later is het lint steeds meer opgevuld met woonhuizen. De bouwstijlen en bouwhoogtes variëren aan de oude linten. De overheersende kaprichting is evenwijdig aan de weg. Bebouwing komt voor in één of twee lagen en heeft een kap.

Ter hoogte van het plangebied ligt een Frankische driehoek aan de Heuvelstraat. De historische langgevelboerderij binnen het plangebied begeleidt de richting van de Heuvelstraat naar de Frankische driehoek. In de nieuwe situatie komt hier een vergelijkbaar volume terug met een lage goot en overheersende kap die de richting benadrukt. De kopgevels blijven zoveel mogelijk in beeld.

Het volume herbergt (net zoals in de huidige situatie) twee woningen en behoudt een boerderij-uitstraling. Dit kan zowel door verbouw, nieuwbouw of een combinatie gerealiseerd worden.

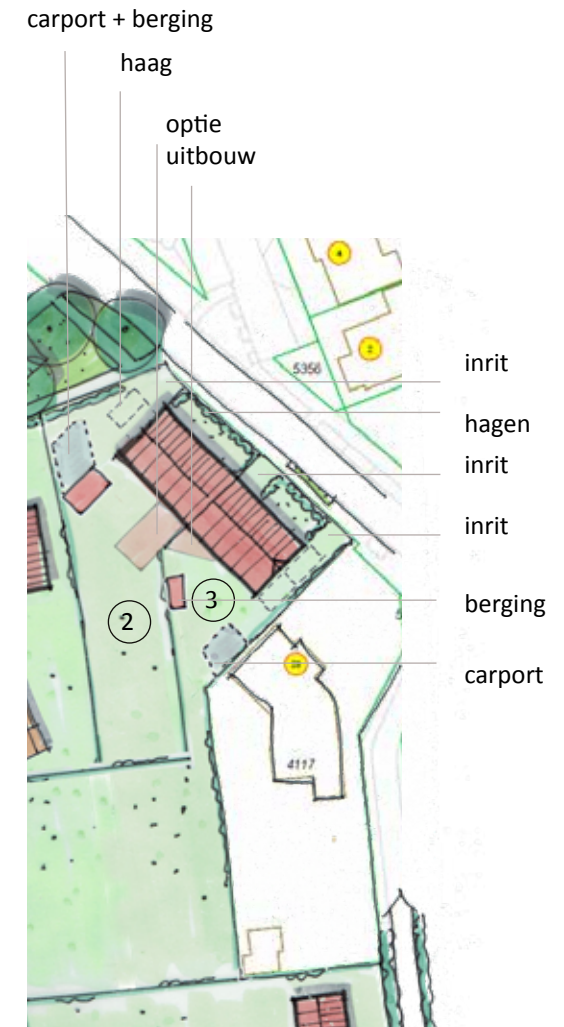
De voortuinen met beukenhagen dragen eveneens bij aan de dorps sfeer. Dit beeld blijft behouden. Aan de Heuvelstraat liggen 3 inritten. Deze inritten zullen op nagenoeg dezelfde plaatsen behouden blijven.



boerderij aan Frankische driehoek



bebouwing, hagen en bomen begeleiden oude structuur



uitsnede stedenbouwkundig plan, kavelgrenzen, plaatsing bijgebouwen indicatief weergegeven

Situering

- Het hoofdvolume staat met de voorgevel op dezelfde rooilijn als waar de huidige boerderij staat. Een afwijking van 0,5 meter naar voren of achteren is toegestaan.
- Bijgebouwen liggen minimaal 7 meter verder naar achteren ten opzichte van de rooilijn van het hoofdvolume, zodat de kopgevel goed zichtbaar blijft en het hoofdvolume eruit springt.
- Aan de achterzijde zijn uitbouwen toegestaan, mits deze minimaal 3m afstand houden tot de kopgevels.
- Afstand van het hoofdgebouw tot de buitenste zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.

Massaopbouw en volume

- Het volume heeft een robuuste langgerekte hoofdmasa en een forse kap nagenoeg gelijk aan het huidige volume.
- De kap ligt evenwijdig aan de Heuvelstraat.
- Het volume is één laag met kap hoog. Een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter.
- Het volume heeft een zadeldak eventueel met wolfseinden (zoals de huidige boerderij).
- Om het beeld van een forse doorlopende kap te behouden zijn dakkapellen aan de voorzijde beperkt toegestaan. Aan de achterzijde zijn dakkapellen wel toestaan, mits ze minimaal 1,5 meter afstand houden tot de kopgevels, zodat het sterke beeld van de hoofdvorm vanaf de straat zichtbaar blijft.

- Bijgebouwen hebben een ondergeschikt volume aan het hoofdgebouw. Zijn zijn maximaal één laag met een kap hoog. De goothoogte is maximaal 3,25 meter, de bouwhoogte maximaal 5,5 meter. De bijgebouwen mogen ook een plat dak hebben.

Oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de Heuvelstraat.
- De kopgevels hebben eveneens gevelopeningen.
- Woning 2 heeft de voordeur aan de voorzijde.
- Om het beeld van een enkele boerderij te verkrijgen, krijgt woning 3 de voordeur aan de zijkant (net zoals in de huidige situatie)

Gevelindeling

- Het gebouw blijft verder de uitstraling van een Brabantse boerderij houden die goed past op deze plek.
- Van oudsher bestond de boerderij uit een stal en een woonhuis. Dat onderscheid is terug te zien in de gevelopeningen. Het 'staldeel' heeft kleinere gevelopeningen in een bepaalde ritmiek aan de voorzijde en in de kopgevel en een staldeur aan de voorzijde. Het woongedeelte heeft wat grotere raampartijen eventueel met luiken aan de voorzijde en in de kopgevel en een voordeur aan de voorzijde.
- Alle raampartijen aan de voorzijde en kopgevels zijn bij voorkeur opgedeeld in kleinere vakken.
- De staldeur is een grote gevelopeningen zoals dat vroeger voorkwam. Deze opening mag ook op een eigentijdse wijze uitgevoerd worden, bijvoorbeeld in glas.

- Ook de kopgevels kennen gevelopeningen om een aansprekend beeld te krijgen.
- De kopgevel aan de westzijde doet mee in de beleving van de Frankische driehoek.
- Aan de achterzijde zijn de gevelopeningen vrij te bepalen. Hier kunnen ook grote gevelopeningen voorkomen zonder onderverdeling.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels in metselwerk (rood, bruin).
- Dakbedekking in de vorm van pannen of riet.
- Kozijnen in wittint, draaiende delen donker groen of blauw.

Terreininrichting

- Erfafscheidingen aan de Heuvelstraat in de vorm van lage (beuken)hagen (niet hoger dan 1 meter) om aan te sluiten bij het historische beeld.
- Erfafscheiding aan de Sleutelbloem eveneens in de vorm van een haag. Deze mag hoger zijn om privacy in de zijtuin te waarborgen.
- De inritten blijven op dezelfde plek.
- Ruimte voor 2 auto's op eigen terrein per perceel plus een auto in de garage of onder een carport.

Beeldkwaliteit woning 4

Woning 4 staat aan de Korenbloem. De Korenbloem is een doodlopende straat, die de hoek om doorgaat als langzaamverkeersverbinding richting Heuvelstraat. De woningen in de Korenbloem zijn laag en hebben een flinke kap. Ze hebben een lichte kleur metselwerk of zijn wit gekeimd/geverfd.

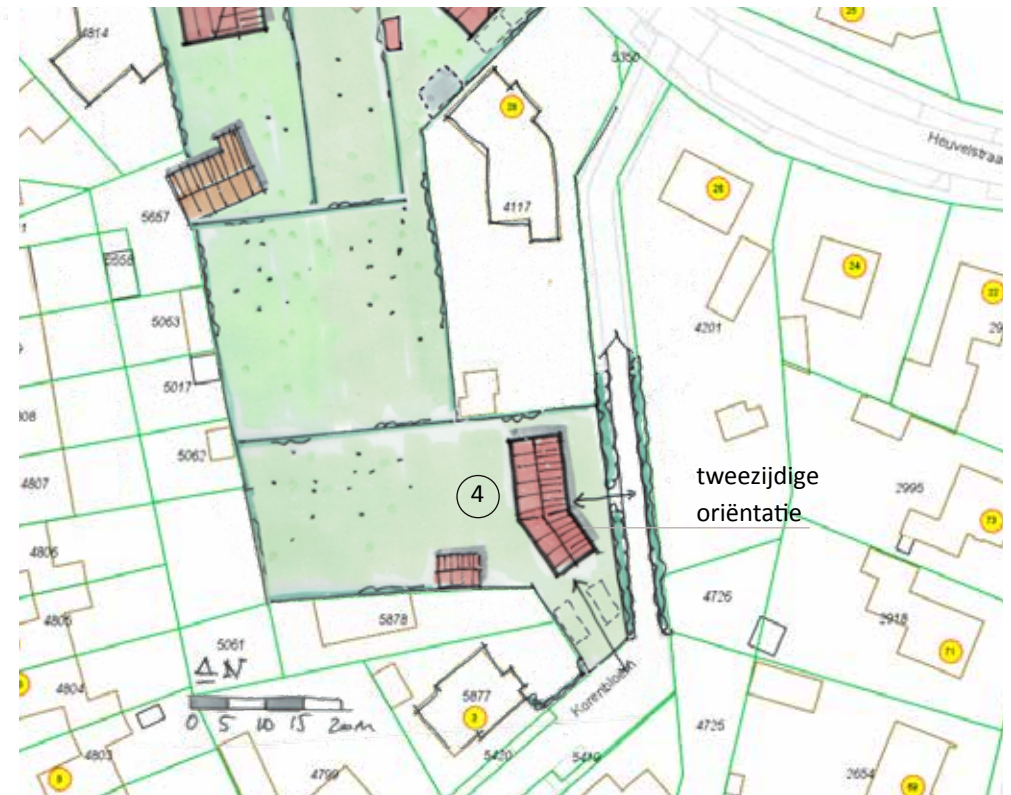
De nieuwe woning heeft een 'gezicht' zowel richting het deel van de Korenbloem ingericht als pad, als het deel van de Korenbloem ingericht als straat. De woning ten noorden (Heuvelstraat 28) heeft dat ook. Het gebouw krijgt een tweezijdige oriëntatie. Het heeft een kopgevel aan de straat en volgt eveneens de richting van het pad. De woning staat redelijk vooraan op de kavel om zo zichtbaar te zijn vanaf de straat.

De hoge haag aan de zuidzijde van het plangebied (aan de straatzijde van de Korenbloem) wordt vervangen door een lage haag. Hierdoor blijft de groene woonkwaliteit behouden, maar is de woning vindbaar voor bezoek en hulpdiensten en is goed toegankelijk met de auto.

De woning zal aan het pad geen hoge erfafscheiding krijgen, omdat daar de voortuin is. De beukenhaag op openbaar gebied aan het pad kan intact blijven. Hooguit zou er een doorsteek gemaakt kunnen worden om te voet naar de woning te gaan.



woningen in de Korenbloem



Situering

- De rooilijn van het hoofdvolume loopt deels evenwijdig aan het pad de Korenbloem met de kopgevel richting de straat de Korenbloem.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter verder naar achteren ten opzichte van de rooilijn aan het pad en de rooilijn aan de straat (kopgevel) van het hoofdvolume, zodat het hoofdvolume eruit springt. Als het bijgebouw de hoek om ligt (zoals in de tekening), geldt deze eis van 3 meter niet. Het bijgebouw ligt dan immers vanaf de straat en het pad, uit het zicht.
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.

Massaopbouw en volume

- Een volume dat beide richtingen oppakt. Dat kan een langgerekt volume met een knik zijn, maar dit kan ook op een andere manier worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door een samengesteld volume in twee richtingen.
- Het volume heeft een schuine kap evenwijdig aan het pad, met eveneens een knik, of met verspringende kaprichting.
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter, de bouwhoogte maximaal 7,5 meter. Daarmee sluit het aan bij de woningen in de Korenbloem en de woning aan het pad (Heuvelstraat 28). Dat betekent een volume van één laag met een kap.
- Dakkapellen zijn toegestaan aan alle zijdes.
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikt volume aan het hoofdgebouw. Zijn zijn maximaal één laag

met een kap hoog. De goothoogte is maximaal 3,25 meter, de bouwhoogte maximaal 5,5 meter. De bijgebouwen mogen ook een plat dak hebben.

Oriëntatie

- De woning is zowel georiënteerd op het pad als op de straat. De entree bevindt zich aan de zuidzijde of aan de oostzijde, goed zichtbaar en bereikbaar vanaf de straat en het pad.

Gevelindeling

- Gevelopeningen zijn vrij vorm te geven.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels in metselwerk (lichte kleur) of wit gekeimd/geverfd. Hout (houtkleur en wit) is eveneens toegestaan.
- Dakbedekking in de vorm van pannen.

Terreininrichting

- Erfafscheidingen aan de zuidzijde in de vorm van lage (beuken)hagen om het groene beeld te behouden en de woning goed zichtbaar en vindbaar te laten zijn.
- De haag is niet hoger dan 1 meter zodat veilig in- en uitgereden kan worden
- Aan de oostzijde geen erfafscheiding toevoegen op privegrond. De bestaande haag vormt een fraaie grens. Mocht hier toch een erfafscheiding toegevoegd worden dan in de vorm van een laag hekwerk.
- De inrit ligt aan de zuidzijde. Voor langzaamverkeer



Ter plaatse van de hoge haag komt de ontsluiting van de nieuwe woning aan de Korenbloem

kan ook een inrit aan de oostzijde gerealiseerd worden.

- Ruimte voor minimaal 2 auto's op eigen terrein plus ruimte voor een auto in een garage.

