



Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp

Schoorstraat 20 Udenhout

BERT HULS

urban | landscape | nature | art | garden | design

Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp

Schoorstraat 20 Udenhout

29 oktober 2024

Ontwerpburo Bert Huls

Zwarte Wegje 1

5062 AN Oisterwijk

T: 013 5282884

E: info@berthuls.com

W: www.berthuls.com

BERT HULS

urban | landscape | nature | art | garden | design

Inhoudsopgave

Initiatief	4	Criteria en richtlijnen voor beeldkwaliteit	35
Planologische situatie	5	Uitgangspunt voor beeldkwaliteit	35
Planvoornemen	6	Positonerig op het perceel	35
Schoorstraat 20	6	Oriëntatie	36
Schoorstraat 28	6	Bouwmassa	36
		Plattegrond	36
Ruimtelijke verkenning	7	Kapvorm	36
Landschapsbiografie	8	Gevelopbouw	37
Cultuurhistorische waarden	9	Materiaal en kleurgebruik	37
		Aan- en bouwen	37
Ruimtelijke kaders	14	Erfscheidigen	37
Ruimtelijk voorstel	20	Motivering bijgebouw	38
Het woonperceel	21	1. Het ruimtelijk ensemble	38
Landschappelijke maatregelen	22	2. Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012	40
Overzichtskaart	25	3. Gebruik van het bijgebouw	41
		Conclusie	41
Beplantingsoverzicht	26		
Plantvakken	26		
Plantvak 1	27		
Plantvak 2	28		
Plantvak 3	29		
Plantvak 4	30		
Plantvak 5	31		
Plantvak 6	32		
Plantvak 7	33		

Initiatief

De Schoorstraat verbindt Udenhout met de Loonse en Drunese duinen. Langs deze straat ligt tevens het gelijknamige buurtschap, bestaande uit verspreid liggende (boeren-)erven. In de bebouwingsconcentratie halverwege de straat liggen eigendommen van de initiatiefnemer en zijn familie. Het betreft de locaties Schoorstraat 20 en 28.

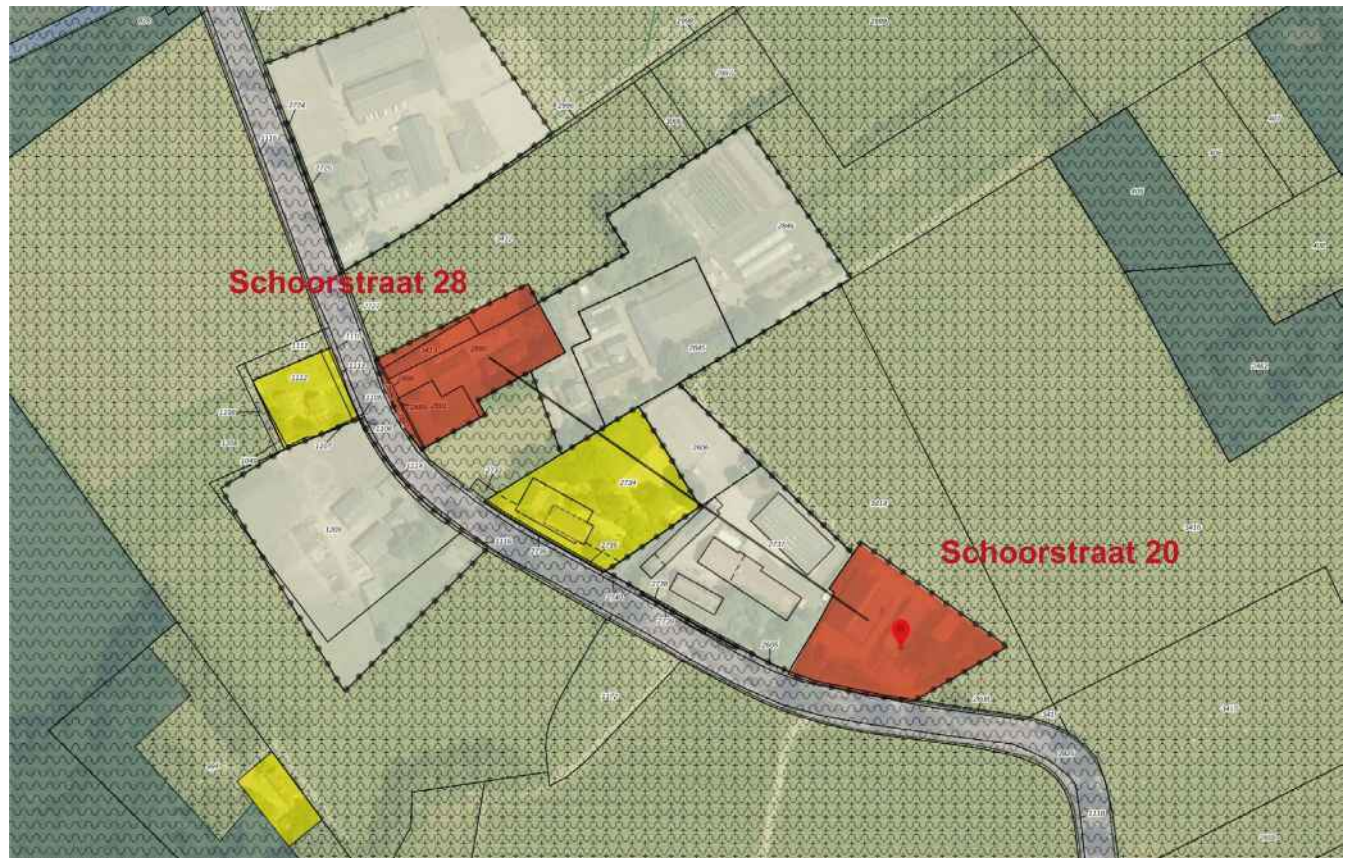


Planologische situatie

(opgesteld onder oude wetgeving)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012' (onherroepelijk, 2014-06-19) is de locatie bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. De locatie is gekoppeld aan de locatie van Schoorstraat 28, welke eveneens als 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is bestemd. Beide locaties worden gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten van een melkveehouderij. Nevenstaande uitsnede van de verbeelding toont de huidige planologische situatie en ligging.

De Schoorstraat maakt deel uit van een bebouwingsconcentratie, zoals verwoord en geïllustreerd in de omgevingsvisie van Tilburg (Omgevingsvisie Tilburg 2040). Het betreft een bebouwingslint welke is aangewezen als zoeklocatie voor Ruimte-voor Ruimte woningen. De kaart op de volgende pagina toont het bebouwingslint.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met de twee planlocaties aangegeven.

Planvoornemen

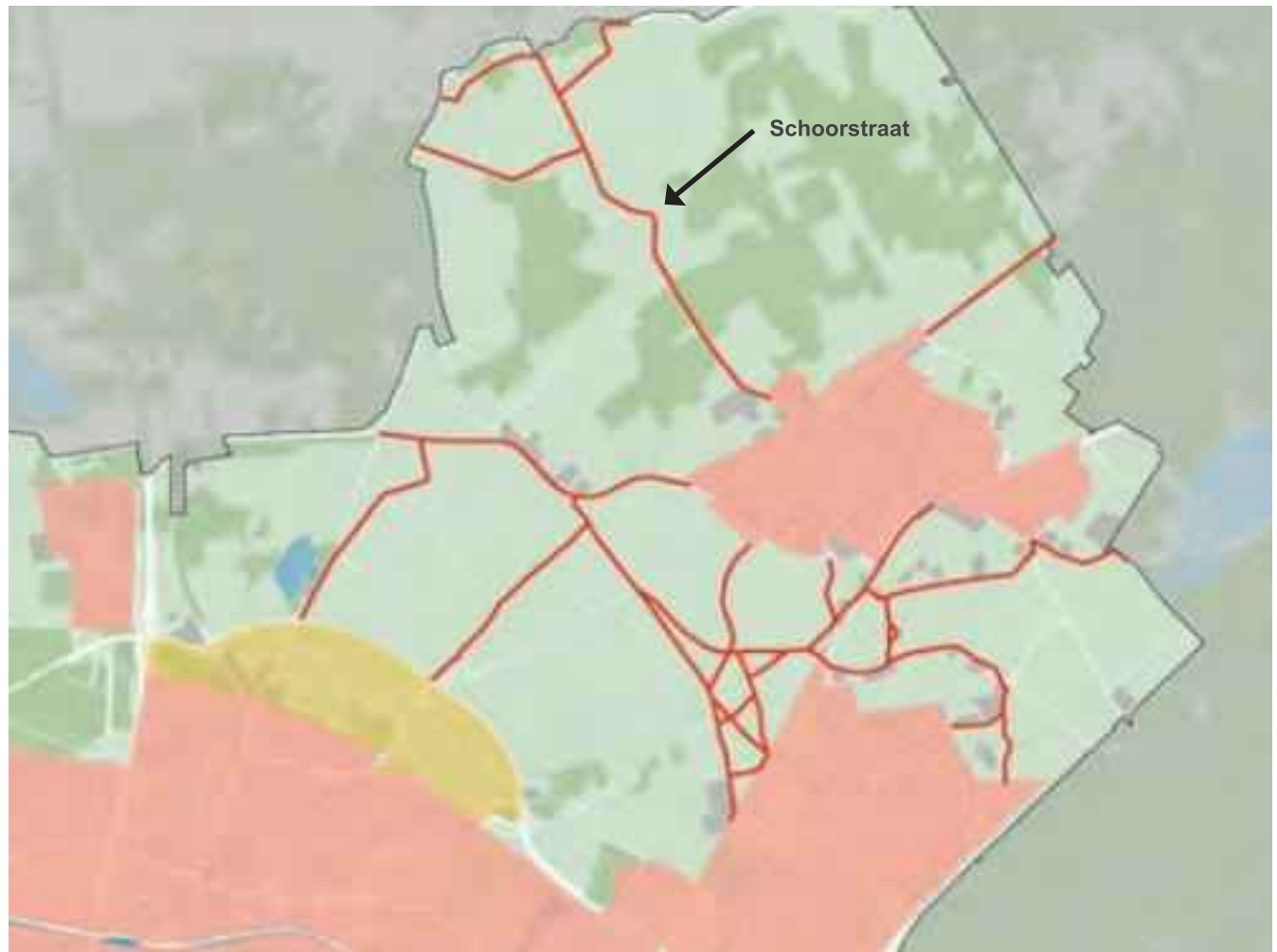
Het voornemen voor de locatie is als volgt:

Schoorstraat 20

- Beëindiging van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- Alle opstallen en verharding op deze locatie worden gesaneerd. Dit betekent sanering van:
 - ca. 750m² stal;
 - ca. 710m² sleufsilo's.
 - bijhorende erfverhardingen
- Vervolgens wordt de sanering gebruikt voor de aanwending van een ruimte-voor-ruimte titel. De titel wordt gebruikt voor de oprichting van een eengezinswoning ter plaatse van de stal en sleufsilo's;
- De oprichting van de woning gaat gepaard met een aanzienlijke investing in het landschap (zie hierna).

Schoorstraat 28

- Opheffen van de planologische koppeling met Schoorstraat 20.



Figuur 2: Uitsnede van de kaart met bebouwingsconcentraties in de gemeente Tilburg volgens de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

Ruimtelijke verkenning

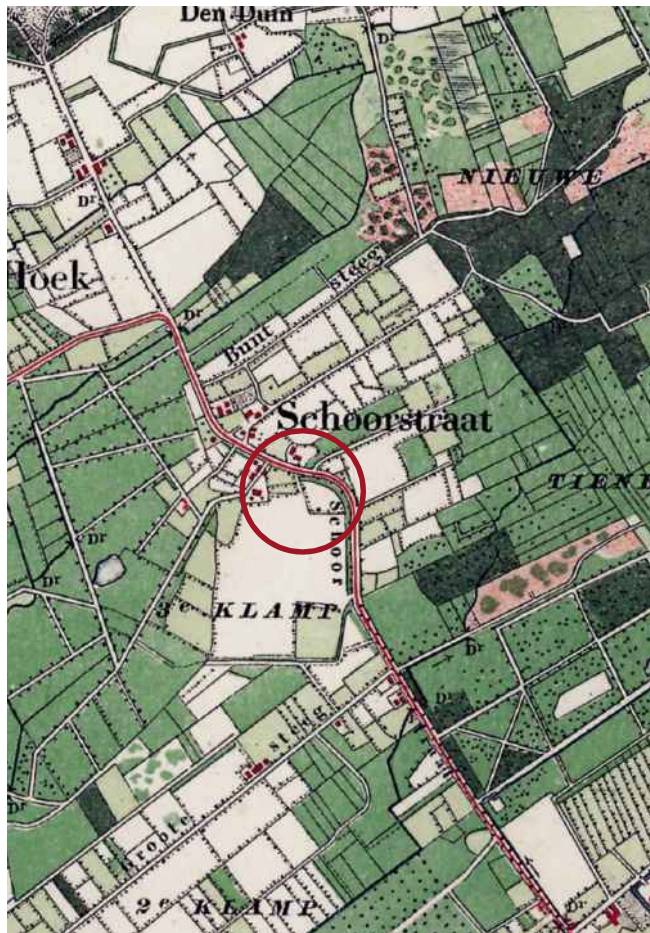
Het voornemen om een woning op te richten op de locatie Schoorstraat 20 gaat gepaard met een landschappelijke investering.

Mede vanwege de karakteristieke en waardevolle omgeving dient de woning zorgvuldig ingepast te worden. Een passend stedenbouwkundig concept, een goede landschappelijke inbedding van het woonperceel en de bijhorende buitenruimten is derhalve essentieel.

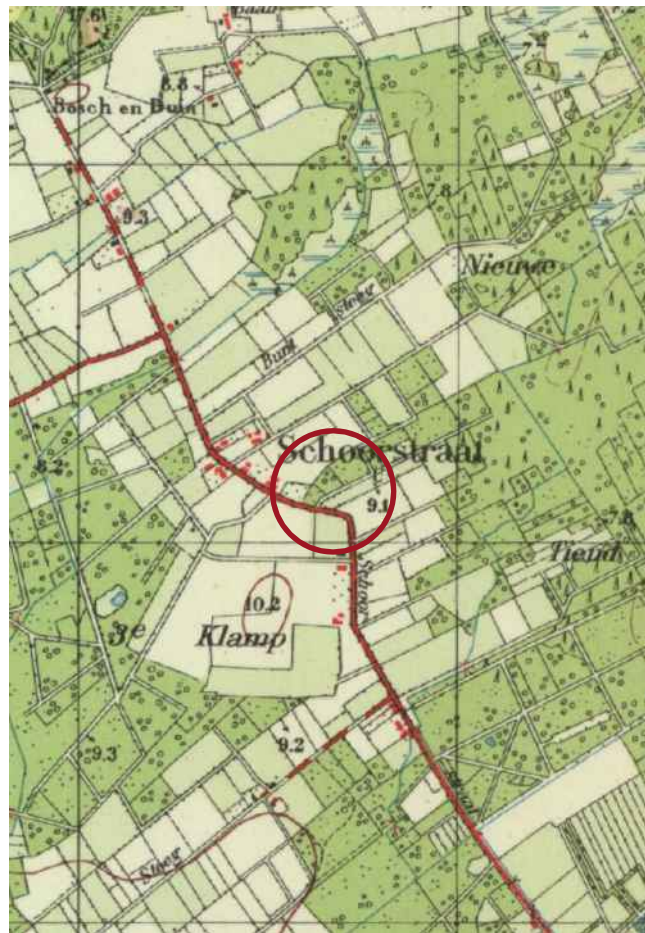
Deze ruimtelijke verkenning onderzoekt en toont de karakteristieken van de omgeving, de randvoorwaarden voor de woningbouw en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.



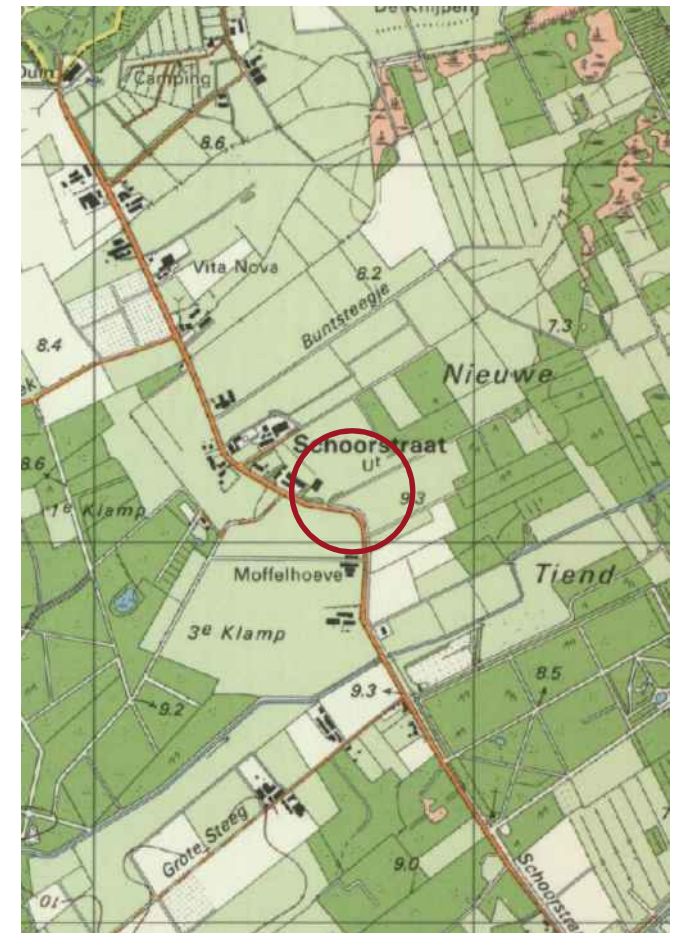
Landschapsbiografie



Figuur 3: Situatie omstreeks 1900. Buurtschap Schoorstraat heeft reeds de omvang die het nu heeft. Het landschap wordt gekenmerkt door bospercelen, afgewisseld door bouwlanden en stukken onontgonnen land.



Figuur 4: Situatie omstreeks 1956. Een deel van de bospercelen heeft plaatsgemaakt voor bouwlanden. Tevens is er sprake van schaalvergroting door ruilverkaveling. Daarnaast is het buurtschap in omvang afgenomen.



Figuur 5: Situatie omstreeks 1989. Door ruilverkaveling en schaalvergroting van de boerenerven is het kleinschalig landschap verder afgenomen.

Cultuurhistorische waarden

De Cultuurhistorische Waarden van de Provincie Noord-Brabant zijn terug te vinden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Het betreft de vastgestelde versie van 2010, welke is herzien in 2016 en 2024.

De cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 & 2010, inclusief herziening 2016:

Historisch groen

beekdal, bos, broekbos, grasland Brand, 1e en 2e Klamp, Oude en Nieuwe Tiend, Hoornmanken Tiend, Udenhout

“Een uitgestrekt gaaf loofbos afgewisseld met graslanden gesitueerd in het beekdal van de Zandleij en de Zandkantse Leij. De begroeiing bestaat uit beuk, eik, haagbeuk, schietwilg, es, zachte berk, wilde lijsterbes, fladderiep, tweestijlige meidoorn, Hollandse iep en Hollandse linde. In de kruidlaag bevinden zich onder andere bosanemoon, grote muur, bosviooltje, bospaardestaart, gele dovenetel, adelaarsvaren, ruige veldbies en gewone salomonszegel. Het geheel is een zeldzaam landschapstype, merendeels daterend uit 1875-1900, deels van voor 1870. Bij kasteel de Strijdhoeve staan een aantal solaire bomen, waaronder een tulpenboom (liriodendron) en een linde.

*Volgende bomen zijn bij de bomenstichting geregistreerd :
- Hollandse linde uit 1860-1870 in tuin bij Schoorstraat 14 bij Kasteel Strijdhoeve. Zijn in totaal een 40 bomen die op ongeveer 7 meter hoogte zijn gekandelaberd.”*



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 & 2010, inclusief herziening 2016'

Historische geografie

Het tracé van de Schoorstraat (Van kreitenmolenstraat tot aan de Oude Bosschebaan) is een 'lijn van hoge waarde'. Ook de twee haakse lijnen op de straat ter plaatse van het plangebied zijn van hoge waarde.

De Schoorstraat is van oudsher de toegang vanuit Udenhout naar de Loonse en Drunense Duinen. Het is een weg waaraan naast kasteel Strijdhoeve ook verschillende kleine gehuchtjes zijn ontstaan in de vorm van clusters van boerderijen met een omliggend erf. Het gedeelte ten oosten van de Schoorstraat kennen we als Den Brand, een laaggelegen en ook van oorsprong al nat gebied dat geleidelijk aan ontgonnen is. Het merendeel van de ontginning (turfwinning) heeft plaatsgevonden in de 13e en 14e eeuw. De toponiemen Oude tiend en Nieuwe tiend verwijzen daar nog naar.

Ontginning vond plaats volgens de zogenaamde 'boshoevenstructuur' waarin de belangrijkste ontginningswegen (stegen) vanuit de huidige groenstraat in Udenhout het ontginningsgebied ontsloten. Ook vanuit de Schoorstraat vond ontginning van het gebied plaats. Een aantal van die ontginningswegen sloten direct aan op de ontginningsweg maar sommige ontginningen werden vanuit het boerenerf gedaan. De twee lijnen zijn ter plaatse van het plangebied zijn beiden een overblijfsel van zo'n erfpad. Het achterliggende gebied werd dus vanuit het boerenerf ontsloten en veel later is het noordelijke pad via een zandpad achter de andere erven langs aangesloten op de Schoorstraat. Karakteristiek is dat deze paden doodliepen in het meest natte gedeelte van het gebied.



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 & 2010, inclusief herziening 2016'.



Figuur 8: Uitsnede van de topografische kaart van 1899.

Het noordelijke pad is deels dus nog herkenbaar, maar buigt (splitst) ter plaatse van het plangebied naar het zuiden. Het zuidelijke pad is tegenwoordig vrijwel onherkenbaar omdat het niet langer als zodanig gebruikt wordt. De afzonderlijke percelen zijn hier samengevoegd tot één agrarisch perceel waardoor het pad waarschijnlijk niet langer noodzakelijk was. Het tracé van het pad is echter in het landschap nog goed herkenbaar omdat er (nog altijd) een greppel ter plaatse ligt.



Figuur 9: Foto's van de huidige greppel en daarmee het tracé van het (voormalige) zuidelijke pad. Het tracé is op de foto extra goed zichtbaar omdat het gras is gemaaid en daardoor de oeverbeplanting van de greppel boven de rest van de grasweide uitsteekt. Hiermee wordt ook de oorspronkelijke verkaveling van het landschap zichtbaar.

Broekgronden De Brand

Het gebied tussen globaal de Loonse en Drunese Duinen, de Loonse Molenstraat en de Groenstraat/ Biezenmortelsestraat.

“De Brand is een van de laatste grootschalige restanten van het vroegere Brabantse broeklandschap, gelegen in het oude beekdal van de Zandleij.

De Brand ligt aan weerskanten van de Zandleij en bestaat uit een afwisseling van broekbossen, hakhoutbossen, graslanden en enkele akkers en boomgaarden. In het noorden grenst het aan de Loonse en Drunense Duinen. Dit bosrijke cultuurlandschap is één van de markantste coulissenlandschappen van Brabant; met lange, smalle percelering, omzoomd door populierenbeplantingen, afgewisseld met transparante boomweiden, dichte en hoogopgaande loofbossen en grillig begrensde broekbossen. Bijzonder zijn de op rabatten geplante eiken binnen een elzenbroek. Het areaal eikenhakhout is in de negentiende eeuw uitgebreid doordat er grote vraag naar eikenschors ontstond vanuit de leerlooierijen in de Langstraat. Het eikenschors was noodzakelijk in het looiproces. Het gebied is in de late middeleeuwen ontgonnen en ingericht. Door het graven van de Zandleij en de Zandkantse Leij is het gebied ontwaterd en vervolgens in lange stroken verdeeld. Het blok Oude Tiend is vanaf de Groenstraat ontgonnen, de Hoornmanken Tiend waarschijnlijk vanaf de Oude Bosche Baan (Zandkant) en de Nieuwe Tiend vermoedelijk vanaf de Schoorstraat. Het gebied 1e Klamp, tussen Schoorstraat en Molenstraat, heeft een afwijkende percelering.



Figuur 10: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorische Waarden van Provinciaal belang'

De buitenplaats Strijdhoeft gaat terug op een middeleeuws kasteel. In 1760 werd het huidige huis gebouwd. Het park is in formele stijl aangelegd, met rechthoekige grachten om het huis, rechte lanen, een sterrebos en een bosperceel met een vijver.”

Het plangebied behoort tot het ontginningsgebied van Nieuwe Tiend, welke vanaf de Schoortstraat is ontgonnen. Van lange smalle percelen is ter hoogte van het plangebied nauwelijks nog sprake, de verkavelingsrichting haaks op de Schoorstraat is daarentegen nog goed zichtbaar.

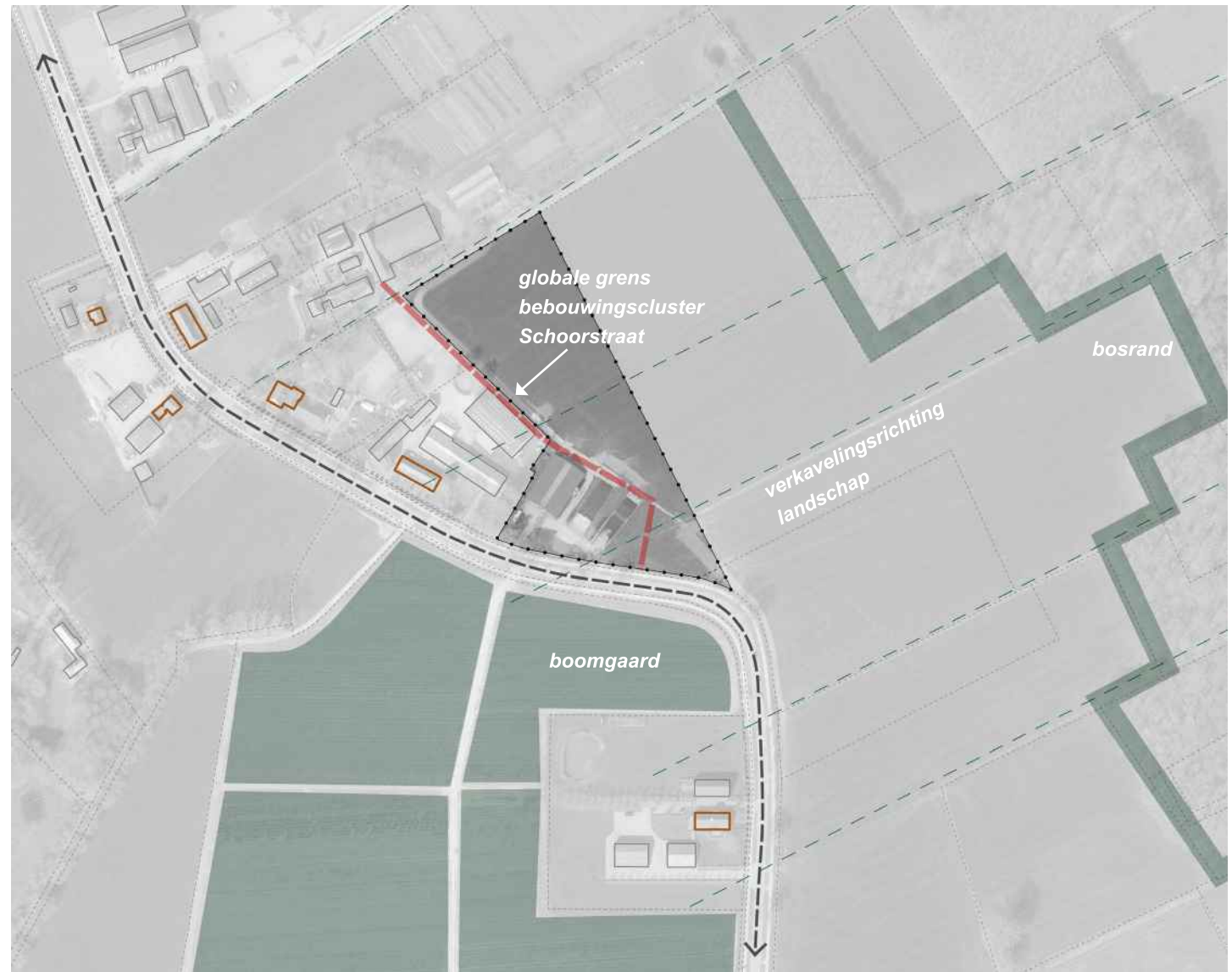
Kenmerkend voor het gebied is de openheid in relatie tot de (blokmatige) bosrand en daarmee de afwisseling tussen open en besloten gedeelten. De directe boombeplanting langs de Schoorstraat en de doorzichten onder de boomkronen naar het achterliggende landschap draagt hier aan bij.

Ruimtelijke kaders

- Het beoogde perceel voor de woning ligt aan de oostzijde van de bebouwingsconcentratie, aansluitend op de overige erven van het buurtschap. Het perceel bestaat uit een erf met een agrarische schuur, twee sleufsilo's en bijhorende erfverharding. Een deel van de weide ten noorden van het erf hoort eveneens bij het perceel.



- De verkavelingsrichting van het landschap is op luchtfoto's goed herkenbaar, maar op ooghoogte weinig tot niet zichtbaar in het landschap.
- Aan de noordzijde ligt een overgang tussen de bebouwde en de onbebouwde erven aan de Schoorstraat (daar waar de bebouwde percelen overgaan in agrarische gronden).
- Kenmerkend voor het landschap is de afwisseling tussen open en besloten. De (dichte) boomgaard aan de overzijde van de weg en de bosrand aan de oostzijde begrenzen de open weidepercelen.



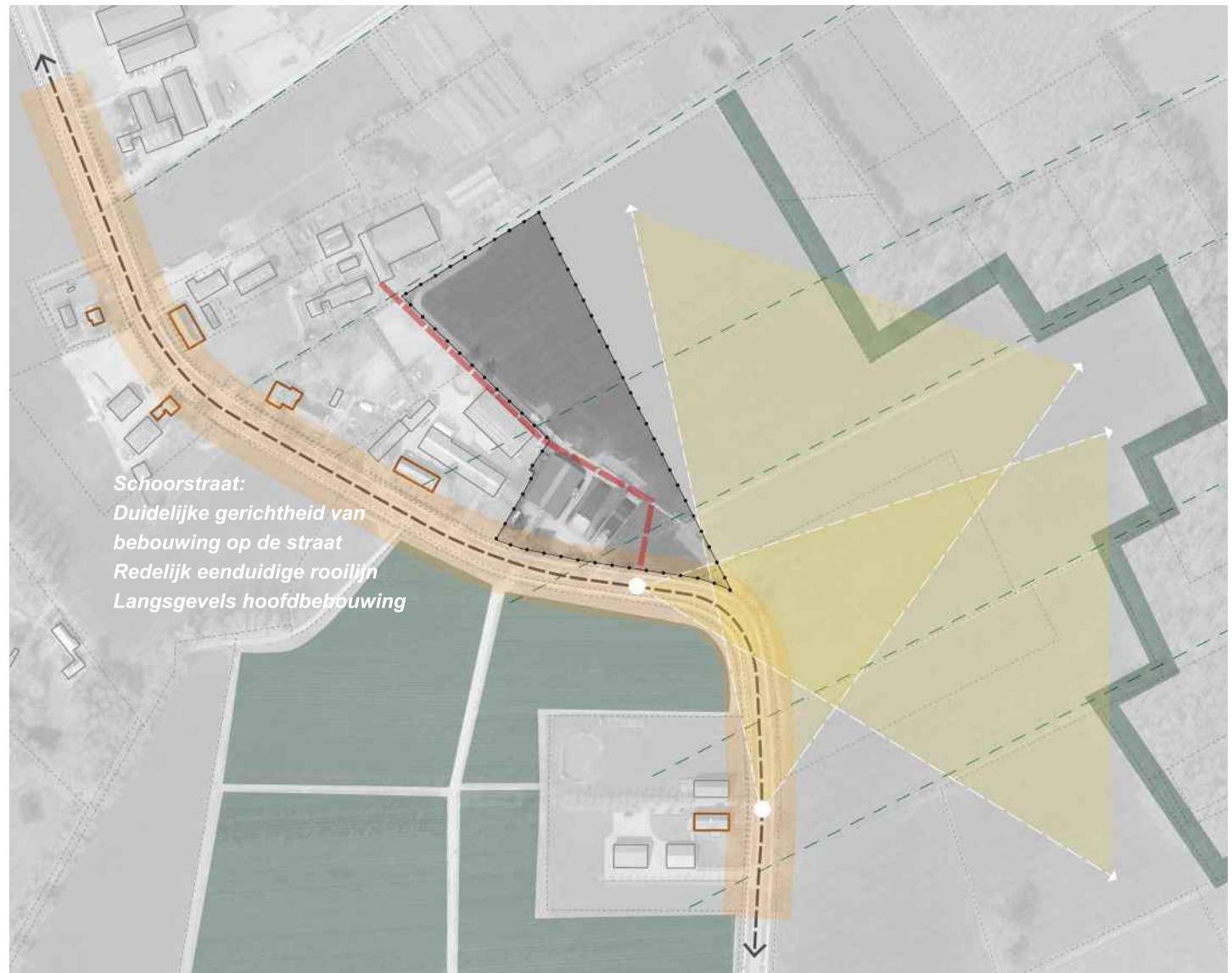
- Door de duidelijke begrenzing in het landschap vormt de bosrand een decor voor het zicht vanaf de Schoorstraat. Met name ter hoogte van de bocht in de weg speelt het zicht tussen de bomen een belangrijke rol in de beleving van het landschap.



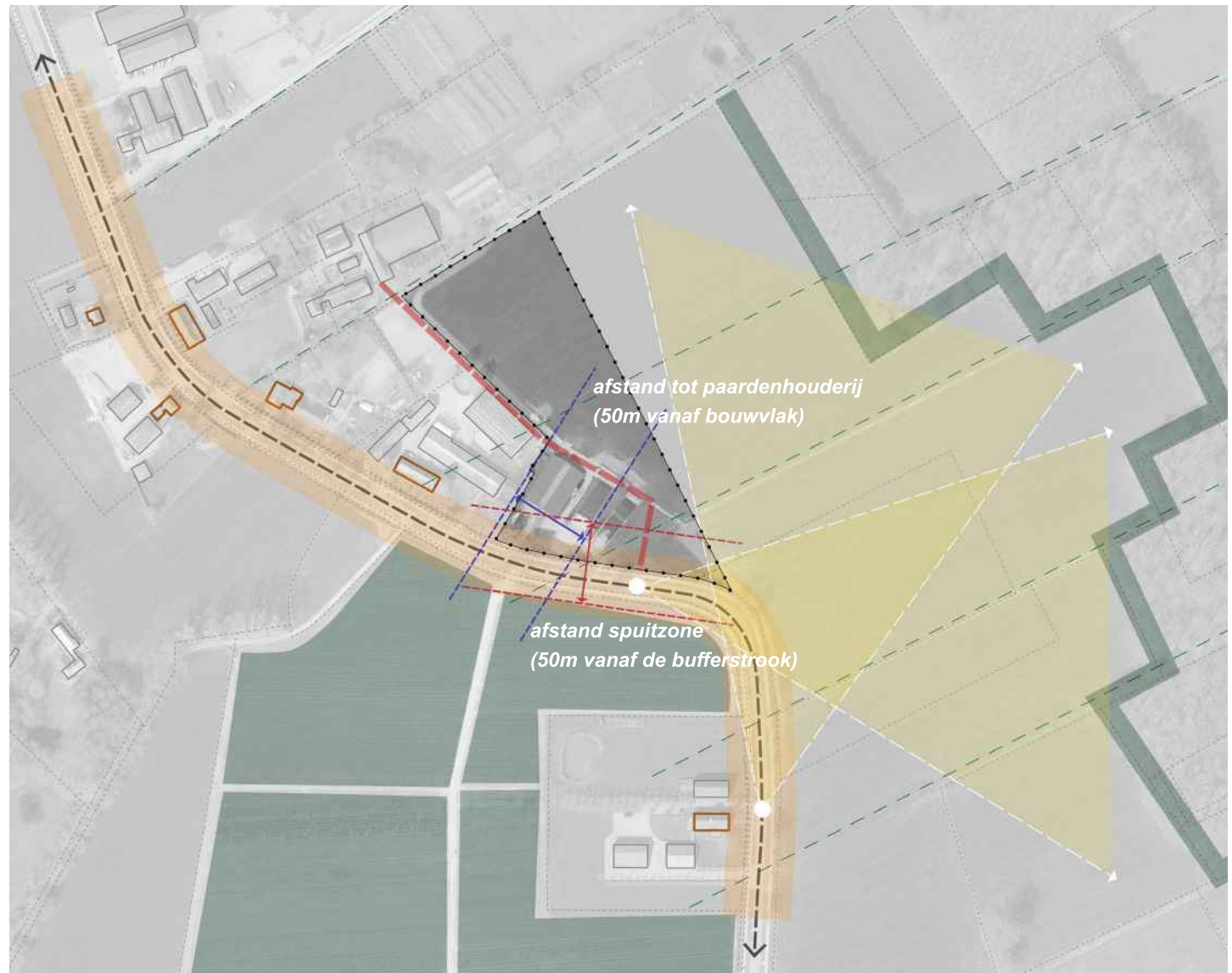
Figuur 11: Zicht op het landschap ter hoogte van de bocht. (beeld Google streetview)



- De (hoofd-)bebouwing langs de Schoorstraat is vrijwel zonder uitzondering gericht op de straat. Hoofdbebouwing staat dicht op de straat dan de bijgebouwen en (agrarische) bedrijfsbebouwing;
- De rooilijn is ondanks de verscheidenheid aan bebouwing toch redelijk eenduidig in het buurtschap;
- De hoofdbebouwing bestaat voornamelijk uit langsgevels. Bijgebouw staan echter vaak haaks op de straat.

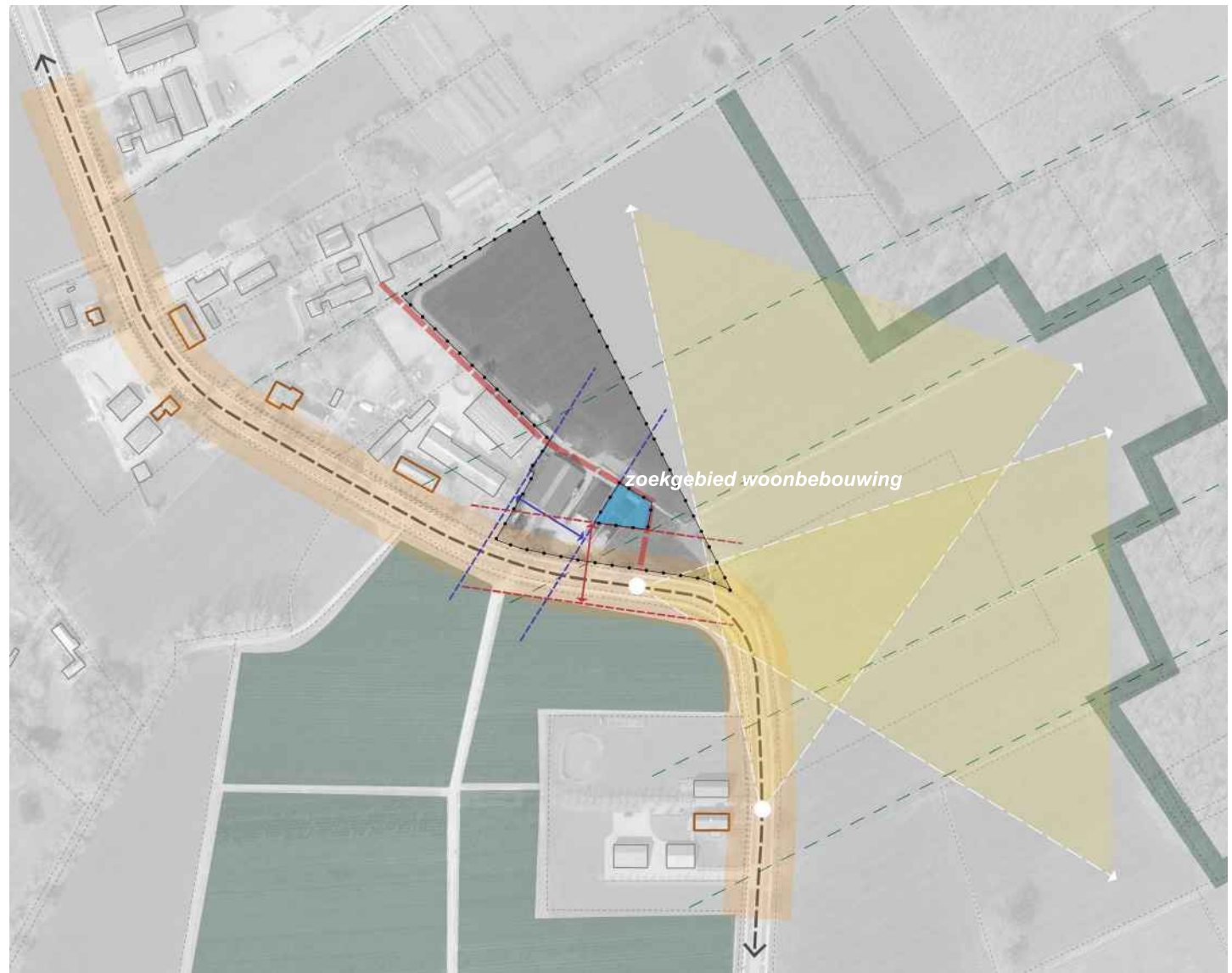


- Voor de situering van de woning dient rekening te worden gehouden met de aangrenzende paardenhouderij. Voor deze functie geldt een minimale afstand van 50 meter vanaf het bouwvlak;
- Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de spuitzone van de boomgaard aan de overzijde van de weg. Volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) wordt gemeten vanaf de binnenste grens van de bufferstrook. De bufferstrook is een strook van 3.0m tussen de insteek van de watergang en de boomgaard. Vanaf deze grens is een afstand van 50m aangehouden tot aan de woning.



Het zoekgebied wordt samenvattend bepaald door:

- Het zoekgebied wordt samenvattend bepaald door:



Ruimtelijk voorstel

Hierna volgt het voorstel de situering van de woning, het bijgebouw en de landschappelijke inbedding en versterking.

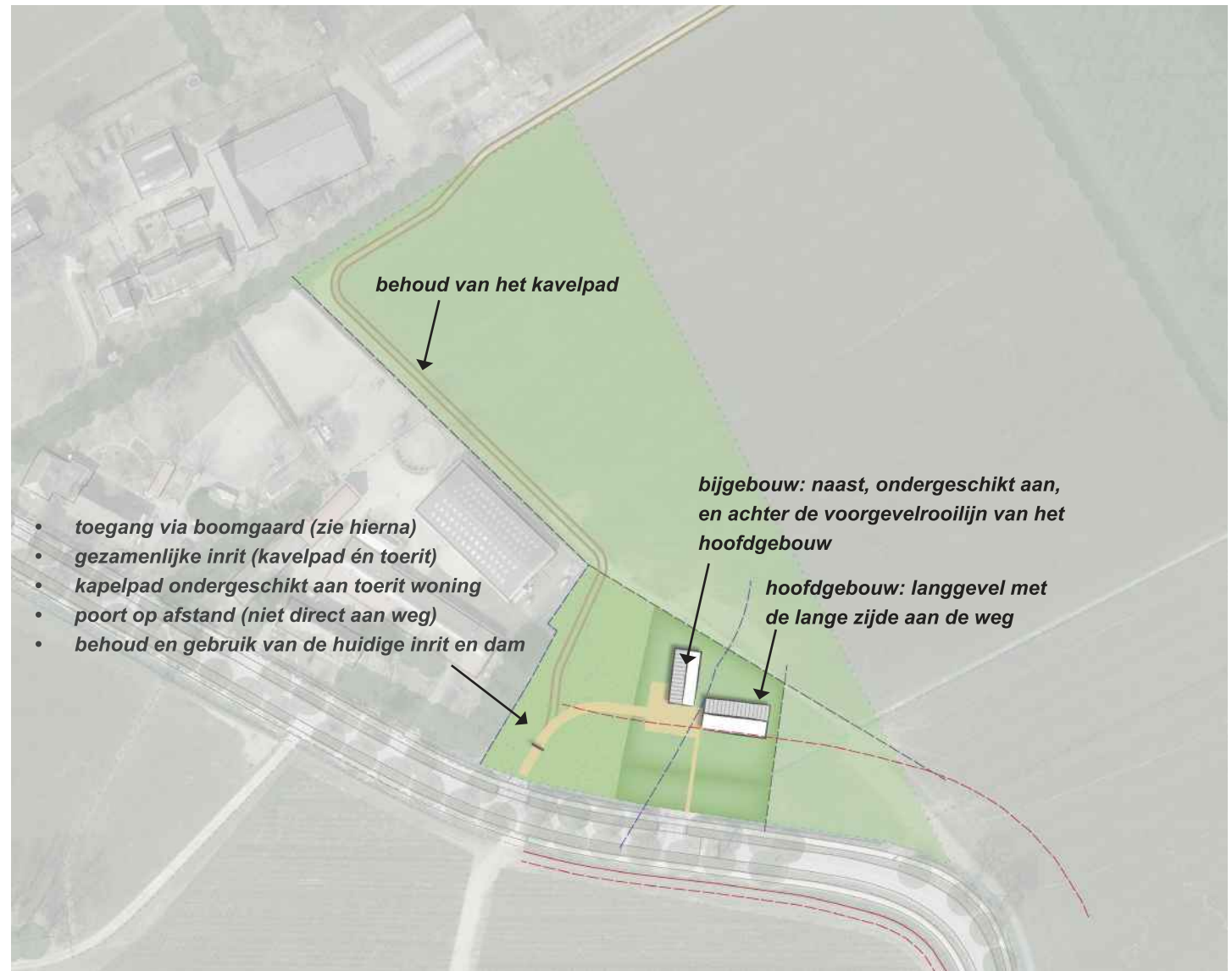
Deze bestaat uit:

- Positionering en situering van de woning en het bijgebouw, en de ontsluiting;
- De landschappelijke maatregelen ten behoeve van de inpassing én de (aanvullende) versterking van het landschap;
- Het beplantingsplan: de uitgewerkte landschappelijke maatregelen.



Het woonperceel

- De toegang tot de achterliggende percelen blijft behouden door het behoud van het kavelpad. Deze wordt ter hoogte van het erf naar het westen opgeschoven om meer afstand tot de woning te creëren;
- Het hoofdgebouw (de woning) krijgt een langsgewel aan de wegzijde, op circa 25 meter van de voorste perceelsgrens. Dit creëert ruimte tussen weg (geluid), boomgaard (spuitzone) en de woning.
- Toepassen van een langgevel sluit aan op de karakteristieken van de overige hoofdbebouwing welke eveneens uit langgevels bestaan;
- Het (ruimtelijk) ondergeschikte bijgebouw ligt achter de voorgevelrooilijn van de woning, en krijgt een haakse situering (kopgevel straatzijde);
- Er wordt één toegang behouden voor zowel de achterliggende percelen (via kavelpad) als voor de woning. De toegang komt in de boomgaard te liggen zodat het minder nadrukkelijk aanwezig is dan een directe (en rechte) inrit vanaf de weg. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit en dam.



Landschappelijke maatregelen

Inpassing van de woning in -en versterking van- het landschap wordt door de volgende maatregelen verkregen:

1. Toevoegen van een boomgaard tussen het woonperceel en het aangrenzende erf. De boomgaard draagt bij aan de aansluiting van het woonperceel met het buurtschap en versterkt de beslotenheid en daarmee het contrast met de open weidepercelen aan de oostzijde. Het kavelpad loopt door en deels langs de boomgaard. Het pad dient alleen voor de ontsluiting van de achterliggende percelen. Het kavelpad loopt daarbij dood op deze percelen. Het is dus geen openbaar pad.



2. Langs het kavelpad wordt een losse bomenrij aangeplant. De bomen dragen bij aan de (groene) begrenzing van de bebouwde erven van het buurtschap en de overgang naar het open achterliggende landschap. Door de bomen op te kronen blijft het zicht van de burens naar de achterliggende percelen behouden;
3. Het overige gedeelte van de weide wordt voorzien van een kruidenrijk grasland met enkele landschapspoelen en solitaire bomen. De openheid blijft hiermee gehandhaafd;
4. Nabij de bocht is een poel voorzien. De poel draagt bij aan vernatting, en wordt gebruikt voor de berging van hemelwater;



5. De tuin van het woonperceel wordt omzoomd met een lage geschoren gemengde haag met enkele bakenbomen. De haag markeert het woonperceel en scheidt het tuingedeelte van het landschappelijk gedeelte. Aan de 'achterzijde' (noordzijde) loopt de tuin over in het landschap en is een haag (of andere begrenzing) niet wenselijk. Aan de straatzijde gaat de boomgaard over in het meer open landschap door de toepassing van 3 bomen aan deze zijde.



Overzichtskaart

Overzicht landschappelijke maatregelen
t.b.v. landschappelijke inpassing:

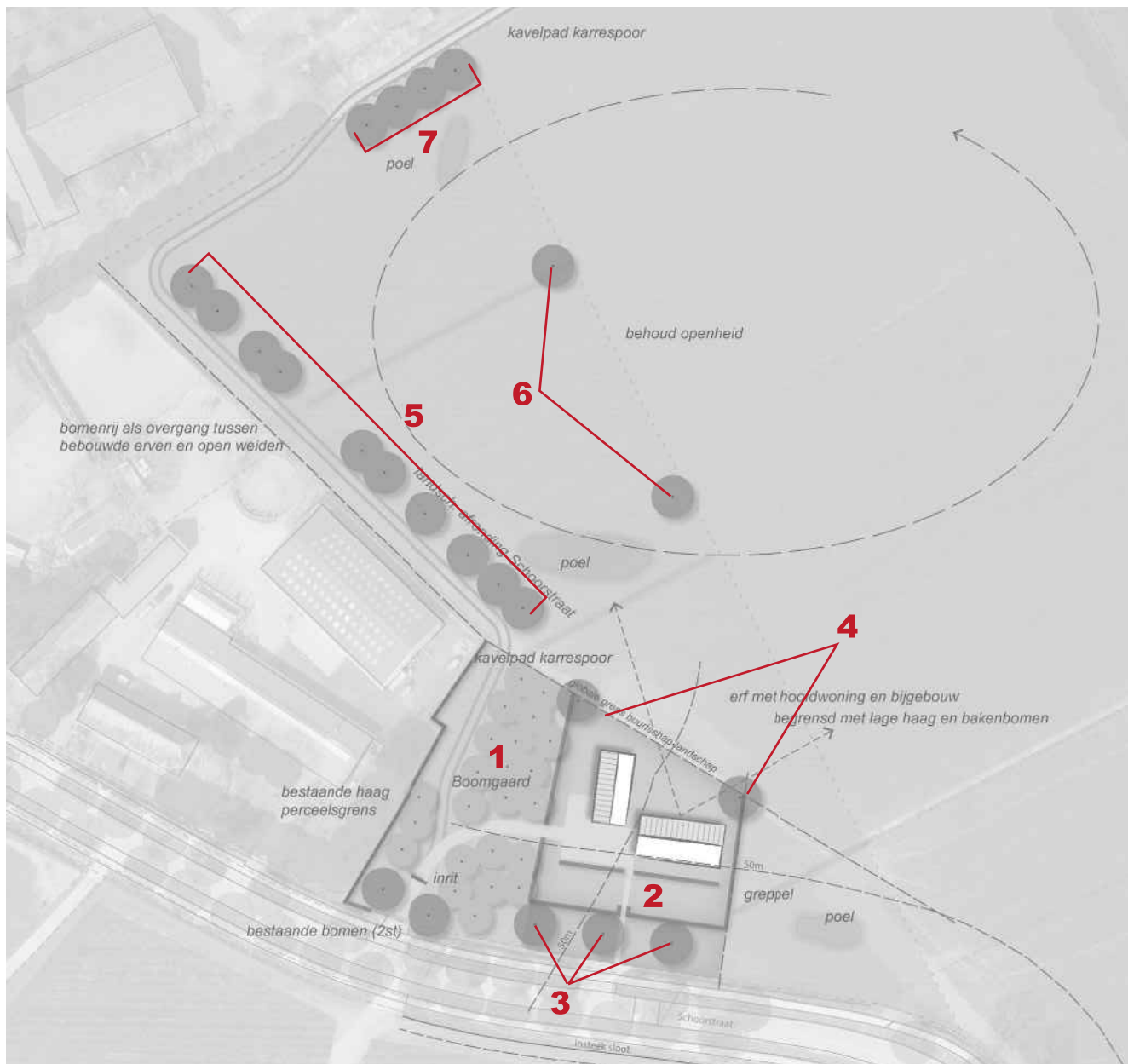
- Boomgaard;
- Behoud van 2 bestaande bomen aan weerszijden van inrit;
- Toevoegen van drie bomen straatzijde;
- Twee bakenbomen achterzijde woonperceel;
- Geschoren (lage) hagen op grenzen woonperceel;
- Behoud van de haag op de perceelsgrens westzijde;
- Twee bakenbomen in het grasland;
- Losse bomenrijen langs het kavelspad (afronding buurtschap)
- Drie landschappelijke poelen (1 grote, 2 kleine);
- Grasland;
- Greppels.



Beplantingsoverzicht

Plantvakken

1. Boomgaard;
2. Scheerhagen woonperceel;
3. Bomen straatzijde (3st.);
4. Bomen landschappelijke zijde (2st.);
5. Bomenrij langs kavelpad westzijde (10st.);
6. Solitaire bomen landschap (2st.);
7. Bomen langs kavelpad noordzijde (4st.).



Plantvak 1

Boomgaard (23st.)

Sortiment

Prunus avium 'Kordia' - zoete kers

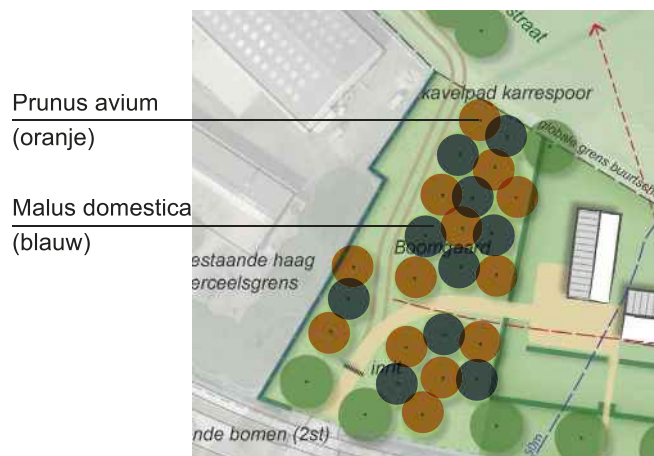
Malus domestica 'Brabant Bellefleur' - najaarsappel

Aanplant

- Plantmaat: 8-10cm stamomtrek;
- Plantafstand: min. 8.0m h.o.h.;
- Verankering: d.m.v. 2 boompalen;
- Bijzonderheden: minimaal 2.0 meter afstand houden tot de (zijdelingse) erfgrens.

Beheer

- Op basis van visuele beoordeling bekijken op onderhoud en vormsnoei noodzakelijk is.



Plantvak 2

Scheerhagen woonperceel

Totaal 132m²

Sortiment

Fagus sylvatica - gewone beuk

Carpinus betulus - haagbeuk

Aanplant

- Plantafstand: 3st. per strekkende meter, aanplant van 2 rijen in driehoeksverband;
- Hoogte bij aanplant: 60-80cm;
- Bij voorkeur direct na aanplant snoeien om vertakking te stimuleren.

Beheer

- Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.2m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.00-1.20 meter hoog en gewenste breedte.



Plantvak 3

Bomen straatzijde (3st.)

Sortiment

Juglans regia - okkernoot

Aanplant

- Plantafstand: volgens tekening, min. 8.0 meter h.o.h.
- Stamomtrek bij aanplant: 12-14 cm
- Verankering: d.m.v. 2 boompalen
- Bijzonderheden: minimaal 2.0 meter afstand houden tot de (voorste) erfgrans.

Beheer

- Op basis van visuele beoordeling bekijken op onderhoud, vormsnoei en opkroning noodzakelijk is.



Plantvak 4

Bomen landschappelijke zijde (2st.);

Sortiment

Tilia tomentosa 'Brabant' - Zilverlinde 'Brabant'

Aanplant

- Plantafstand: volgens tekening;
- Stamomtrek bij aanplant: 12-14 cm stamomtrek;
- Verankering: d.m.v. 2 boompalen;
- Bijzonderheden: minimaal 2.0 meter afstand houden tot de erfgrens.

Beheer

- Op basis van visuele beoordeling bekijken op onderhoud, vormsnoei en opkroning noodzakelijk is.



Plantvak 5

Bomenrij langs kavelpad westzijde (10st.)

Sortiment

Quercus petraea - wintereik

Aanplant

- Plantafstand: volgens tekening, min. 8m h.o.h.;
- Stamomtrek bij aanplant: 12-14 cm;
- Verankering: d.m.v. 2 boompalen;
- Bijzonderheden: minimaal 2.0 meter afstand houden tot de erfgrens.

Beheer

- Op basis van visuele beoordeling bekijken op onderhoud en vormsnoei noodzakelijk is.



Plantvak 6

Solitaire bomen landschap (2st.)

Sortiment

Castanea sativa - tamme kastanje

Aanplant

- Plantafstand: volgens tekening;
- Stamomtrek bij aanplant: 12-14 cm;
- Verankering: d.m.v. 2 boompalen;
- Bijzonderheden: minimaal 2.0 meter afstand houden tot de erfgrans.

Beheer

- Op basis van visuele beoordeling bekijken op onderhoud en vormsnoei noodzakelijk is.



Plantvak 7

Bomen langs kavelspad noordzijde (4st.)

Sortiment

Quercus petraea - wintereik

Aanplant

- Plantafstand: volgens tekening, min. 8m h.o.h.;
- Stamomtrek bij aanplant: 12-14 cm;
- Verankering: d.m.v. 2 boompalen
- Bijzonderheden: minimaal 2.0 meter afstand houden tot de erfgrans.

Beheer

- Op basis van visuele beoordeling bekijken op onderhoud en vormsnoei noodzakelijk is.



Op welke wijze zijn de cultuurhistorische waarden ter plaatse verwerkt in het plan?

1. Behoud van het kavelpad. Deze maakt deel uit van de historische geografie (enkel gedeelte noordzijde);
2. Het kavelpad wordt begeleidt (benadrukt) door een korte bomenrij. Deze sluit aan op de bestaande boomsingel langs het eerste gedeelte (het gesplitste deel) van het kavelpad (aangeduid met 2a);
3. Afronding van het huidige bebouwde cluster met bomenrij. De bomenrij markeert de afwisseling tussen besloten bebouwingsensemble (schoorstraat) en het 'open' landschap aan de oostzijde;
4. Deze oostzijde wordt open gehouden. De bakenbomen (solitaire bomen in het open landschap) markeren de grens en benadrukken de openheid;
5. Behoud van de historische geografie door het behoud van de greppel (5.1). Daarnaast wordt de verkavelingsrichting extra benadrukt door toevoeging van twee nieuwe greppels (5.2 en 5.3).
6. Boomgaard met fruitbomen. Volgens de bedrijving van de Broekgronden De Brand (zie deel 'cultuurhistorische waarden') zijn transparante bomenweiden kenmerkend voor het gebied. In dat licht zou een bomenweide zonder ondergroei passend kunnen zijn voor deze plek, wat globaal hetzelfde is als een fruitboomgaard maar dan met andere boomsoorten.



Criteria en richtlijnen voor beeldkwaliteit

Hierna volgen criteria en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de te realiseren woning en bijgebouw. Vanzelfsprekend zijn de criteria van de welstandsnota van Gemeente Tilburg (2017) leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw.

Uitgangspunt voor beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het (historische, landelijk) lint van de Schoorstraat krijgt de woning een traditionele vorm. De traditionele uitstraling wordt ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc.

Overigens betekent dit niet per definitie een 'kopie' van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken.

Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele lintstructuur.

Positionering op het perceel

Het hoofdgebouw (de woning) komt vanzelfsprekend binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan te staan. De regels uit het BP zijn immers leidend. De voorgevel komt bij voorkeur op de grens van het bouwvlak te staan, zo dicht mogelijk op de Schoorstraat.



Figuur 12: Uitsnede van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan met het bouwvlak voor de woning.

Oriëntatie

De woning wordt georiënteerd op de Schoorstraat. Dit betekent dat de voorgevel evenwijdig aan de straat komt te staan zodat een duidelijk als voorkant ontworpen gevel met gevelopeningen (ramen, eventueel voordeur) zichtbaar wordt vanaf de Schoorstraat.

Bouwmassa

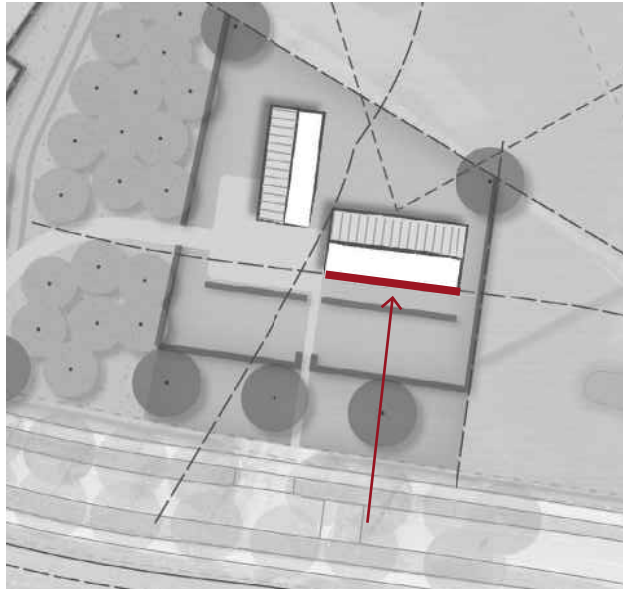
De hoofdmassa van de woning zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing van de Schoorstraat. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woning refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. In het bestemmingsplan is een goothoogte van 4.0m en een nokhoogte van 10.0m opgenomen. Dit betekent toepassing van één bouwlaag met een dominante kap.

Plattegrond

De hoofdmassa krijgt een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond met een verhouding van circa 1:2.

Kapvorm

De kap bestaat uit een zadeldak met gelijke zijden. Toepassing van meer stedelijke dakvormen, zoals lessenaarsdaken of platte daken zijn gezien de context ongewenst en dus uitgesloten. De schoorsteen en dakramen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.



Figuur 13: Oriëntatie van de woning met de voorgevel aan de straatzijde.



*Figuur 14: Impressies van de **massa en vorm**. Toepassen van een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond en een ruime zadeldak.*

Gevelopbouw

De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Materiaal en kleurgebruik

De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk. Toepassen van overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik zoals metselwerk en hout. Het dak bestaat uit rode of donkere gebakken pannen, zink, een rieten afdekking of een combinatie hiervan. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten evenals het gebruik van felle kleuren en glimmende materialen.

Aan- en bijbouwen

Het vrijstaande bijgebouw heeft op het gebied van vorm, kleur en eventueel materiaalgebruik een sterke verwantschap met het hoofdgebouw. Het is tevens ondergeschikt aan het hoofdgebouw door de positionering achter de voorgevelrooilijn van de woning. Aanbouwen aan de voorzijde (straatzijde) van de woning zijn ongewenst.

Erfscheidingsen

Erfscheidingsen die zichtbaar zijn vanaf de straat bestaan bij voorkeur en hoofdzakelijk uit inheemse geschoren hagen. De erfscheidingsen van de voortuin zijn maximaal 1.00 meter hoog zodat de woning vanaf de straat zichtbaar blijft.



Figuur 15: Impressies van het materiaal- en kleurgebruik. Overwegend natuurlijke en traditionele materialen met gedekte kleuren die niet contrasteren met de omgeving.

Motivering bijgebouw

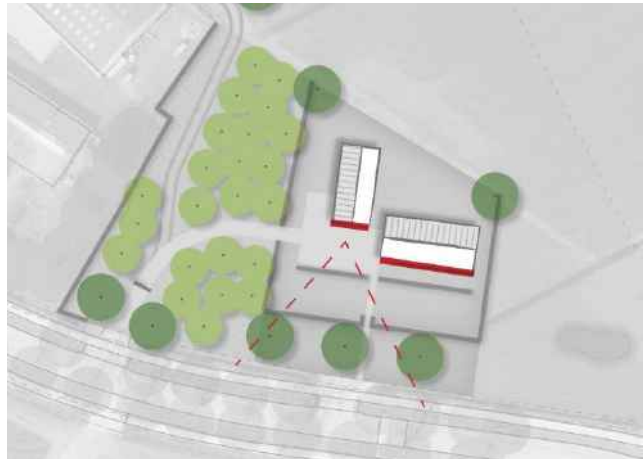
De sanering van een agrarisch perceel en de realisatie van een vrijstaande woning gaat gepaard met de bouw van een bijgebouw met een oppervlakte van 150m². Hierna wordt toegelicht waarom een bijgebouw met dit oppervlak passend wordt geacht. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende thema's:

1. Het ruimtelijk ensemble
2. Bstemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012
3. Gebruik van het bijgebouw

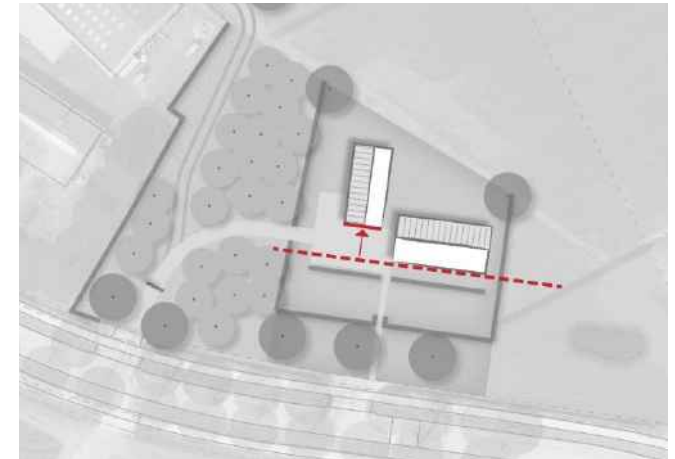
1. Het ruimtelijk ensemble

Het bijgebouw staat ten westen van de woning (het hoofdgebouw), achter de voorgevelrooilijn. De woning krijgt een eenvoudige rechthoekige plattegrond met verhouding 1:2, ofwel 20 x 10 meter. Om het bijgebouw hierbij te laten aansluiten krijgt ook het bijgebouw een eenvoudige rechthoekige plattegrond met verhouding 1:2, ofwel ca. 8.5x17.5m.

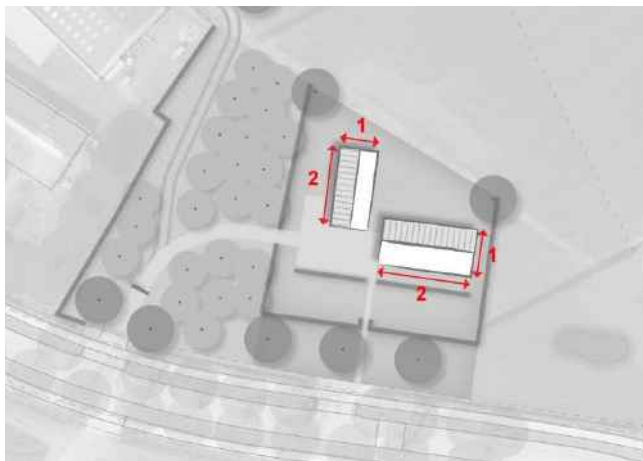
Het belangrijkste ruimtelijk aspect van het ensemble is de positionering van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de openbare weg en het landschap. Het bijgebouw krijgt een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofdgebouw (de woning) door deze maatregelen:



1. Het bijgebouw krijgt een kopgevel aan de straatzijde, naast de langgevel van de woning. Vanaf de straat is alleen de kopgevel te zien doordat aan de westzijde een boomgaard wordt aangeplant, aan de oostzijde neemt de woning het zicht weg;



2. Het bijgebouw wordt áchter de voorgevelrooilijn van de woning gepositioneerd;



3. Het bijgebouw krijgt net als de woning een rechthoekige plattegrond met verhouding 1:2, met als verschil dat de korte gevel dus op de straatzijde wordt georiënteerd zodat de lengte niet zichtbaar/beleefbaar zal zijn vanuit de omgeving;



4. Het ruimtelijk ensemble speelt een aanzienlijk ondergeschikte rol ten opzichte van de hoeveelheid onbebouwde ruimte. Het totaaloppervlak aan bebouwing bedraagt straks 350m² op een totaal perceel van 18.429m². Dat betekent dus dat 1.9% procent van het totaaloppervlak bebouwd wordt. Dit is, zeker in relatie tot de ruimtelijke context (omliggende bebouwde erven), een zeer laag percentage.

2. Bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012

Het bestemmingsplan De Zandleij 2012, het onderliggende moederplan, staat een bijgebouw van 150m² toe bij woonpercelen van 1000 tot 5000m². Deze bepaling is ook reeds toegepast op enkele locaties (herzieningen) in het buitengebied (zie hieronder). Het is niet onlogisch om deze bepaling ook op onderhavig perceel toe te passen.

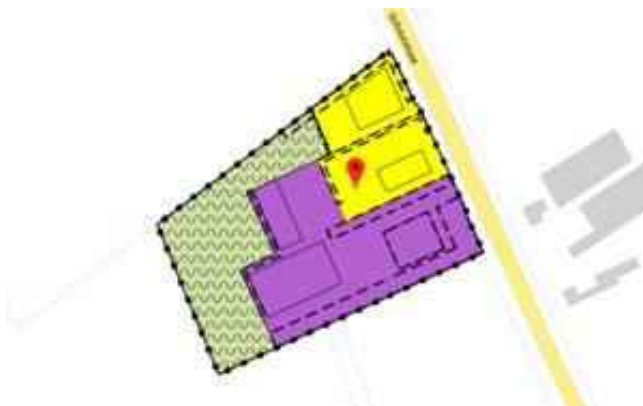
Woonperceel Schoorstraat 59b en 59c

In navolging van bovenstaande is voor bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012 11e Herziening (Schoorstraat 59) eveneens een bestemmingsplanwijziging mogelijk gemaakt van agrarisch naar wonen. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2021 vastgesteld. Voor de twee woonpercelen zijn voor allebei een bijgebouw van 150m² is toegestaan, terwijl beide percelen aanzienlijk kleiner zijn dan onderhavige locatie.

Het betreft de twee woonpercelen:

- Schoorstraat 59b (1.958m² wonen)
- Schoorstraat 59c (1.700m² wonen)

De derde woning (Schoorstraat 59) is een bedrijfswoning en maakt deel uit van een bedrijfsperceel met twee bedrijfsgebouwen op het achtererf.



Figuur 16: Verbeelding bestemmingsplan Schoorstraat 59.

3. Gebruik van het bijgebouw

Het bijgebouw zal voor uiteenlopende doeleinden gebruikt worden waardoor de beoogde oppervlakte van 150m² volledig zal worden benut.

De toekomstige bewoners gaan het bijgebouw als volgt gebruiken:

- Als berging bij de woning (reguliere huishoudelijke opslag);
- Om de drie auto's en een aanhanger inpandig te kunnen parkeren. Om een auto inpandig te kunnen parkeren is per auto al ca. 18m² nodig (3x6m, ook om fatsoenlijk uit te kunnen stappen;
- Ruimte voor werktuigen (o.a. zitmaaier, bosmaaier, ander materieel) om ruim 1.8ha aan landschap te kunnen onderhouden;
- Ruimte voor (hobby)klussen (houtbewerking, etc.);
- Een deel van het oppervlak gaat naar het behoud van het kleine bestaande pomphuisje (deze is ca. 4m²);
- Een kantoorruimte voor onder andere het thuiswerken;
- Opslag voor hooi en andere benodigdheden voor de schapen die op de weidegronden achter de woning gaan grazen.

Globale raming oppervlaktes nevenstaande onderdelen:

Huishoudelijke berging ca. 20m²
Stalling 3 auto's + aanhanger ca. 60m²
Berging werktuigen/materieel landschapsonderhoud ca. 20m²
Klusruimte ca. 15m²
Pomphuisje 4m²
Kantoorruimte 25m²
Opslag dierenbenodigdheden 15m²

Totaal ca. 159m²

Conclusie

De hiervoor beschreven drie aspecten laten zien dat het volstrekt aanvaardbaar en verdedigbaar is om op de locatie Schoorstraat 20 een bijgebouw met grondvlak van 150m² toe te passen. Dit zowel om functionele redenen (het toekomstig gebruik), planologische redenen (o.a. het moederbestemmingsplan) als om ruimtelijke redenen (beleving van, en zicht op het bebouwingsensemble vanaf de Schoorstraat).

BERT HULS

urban | landscape | nature | art | garden | design