



Beeldkwaliteitplan Dennenoord

te Hapert

Colofon

Opdrachtgever

Van Steensel Consultants

Datum

December 2013

Projectgegevens

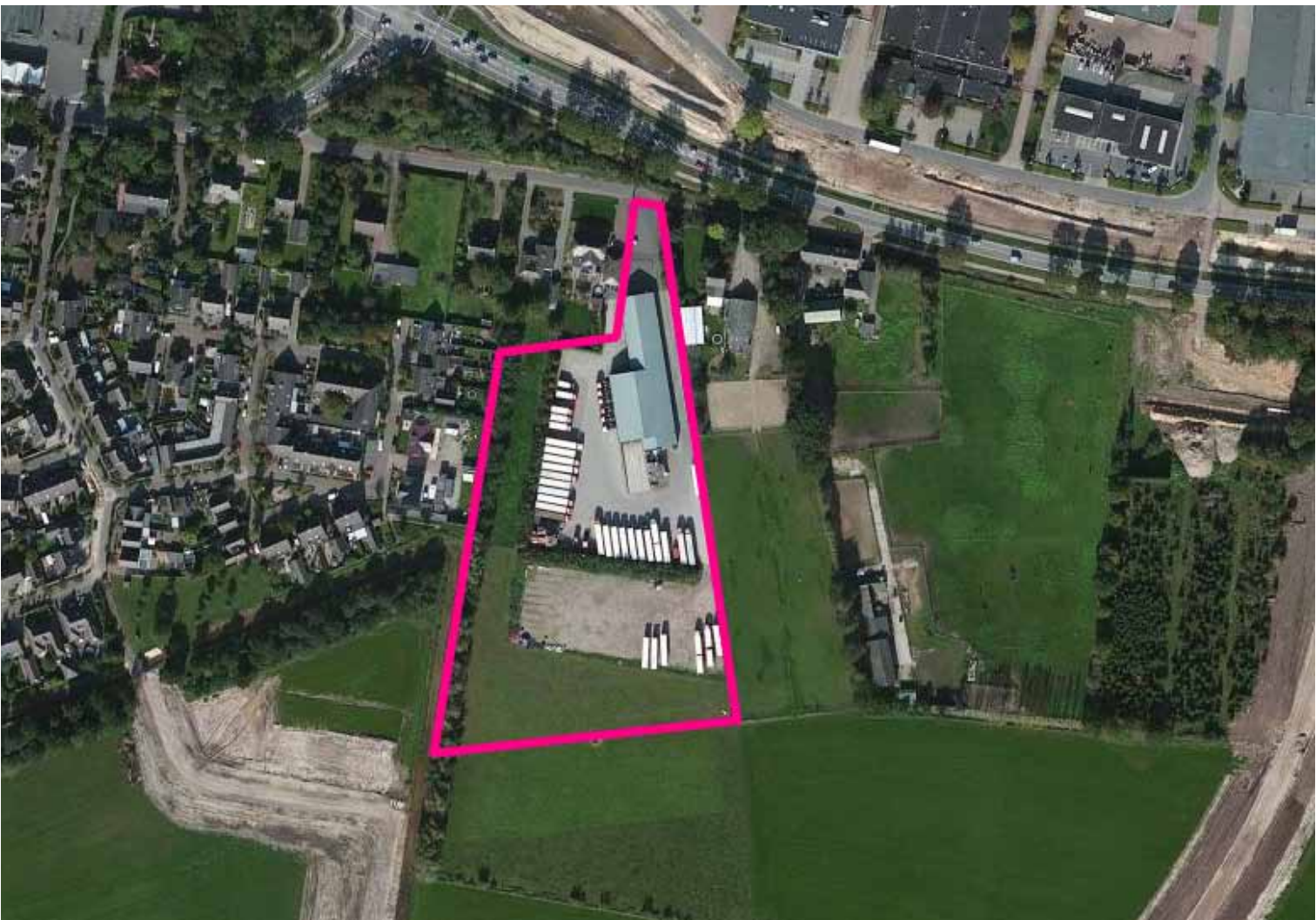
BKP01-0252277-01B

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Huidige situatie	7
3 Stedenbouwkundig plan	9
4 Beeldkwaliteit: richtlijnen stedenbouw	11
5 Beeldkwaliteit: richtlijnen architectuur	13
6 Beeldkwaliteit: buitenruimte	15



Het plangebied

1 | Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van woningen aan de oostrand van Hapert geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het plangebied betreft het terrein van een transportbedrijf aan De Wijer in Hapert.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk woongebied ontstaat dat bij Hapert hoort. Maar ook moeten de ontwikkelingsmogelijkheden zo ruim mogelijk zijn, zodat toekomstige gebruikers hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van de woonkwaliteit.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



Voorzijde bedrijf aan De Wijer



Nieuwe woonvlek aan noordzijde Kempisch bedrijvenpark ten zuidwesten van het plangebied



Achterzijde bedrijf aan de zuidzijde



Waterloop en groensingel aan de westzijde van het plangebied



Het plangebied vanaf de Provincialeweg



Het achterterrein achter het transportbedrijf



Het plangebied vanaf de Provincialeweg



Nieuw fietspad aan zuidwestzijde plangebied

2 | Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Hapert.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik bij een transportbedrijf. Het bedrijf wordt ontsloten op De Wijer, een onderdeel van een historisch bebouwingslint, dat thans gereduceerd is tot een parallelweg van de Provincialeweg N284, die hier in de vorige eeuw is aangelegd. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de woonwijk De Hoeven, een uitbreidingswijk van Hapert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. In het gebied ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark ontwikkeld. Het deel van het Kempisch Bedrijvenpark, aansluitend aan het plangebied krijgt een invulling met groen met daarin clusters met ruimte-voor-ruimtetoningen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Provincialeweg N284, met daaraan parallel de weg De Wijer.

Aan de noordzijde van de Provincialeweg ligt het bedrijventerrein van Hapert. Dit ligt op meer dan 100 m afstand van het plangebied. Ten oosten van het plangebied ligt een voormalig agrarisch bedrijf, dat thans een woonfunctie kent en waar hobbymatig paarden worden gehouden.

Ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark is tussen de N284 en de A67 een verbindingsweg aangelegd. Deze verbindingsweg is een grens gaan vormen tussen het bebouwde gebied van Hapert en het buitengebied.

Het plangebied zelf omvat het transportbedrijf, bestaande uit een loods en opstelruimte voor vrachtwagens op een deels verhard, deels halfverhard terrein.

Tussen de woonwijk de Hoeven en het plangebied is een strook opgaand groen aanwezig en een A-watergang.



Externe ontsluiting woongebied op De Wijer

Behoud opgaande groen aan westrand plangebied

Aansluiten op bebouwingsintensiteit en typologie van De Hoeven Noord

Handhaven A-watgang

Langzaamverkeersverbindingen met woongebieden en groen in Kempisch Bedrijvenpark

Aansluiten op groenstructuur gebied Kempisch Bedrijvenpark

3 | Het stedenbouwkundig plan

Het plangebied sluit aan op de woonwijk De Hoeven en zal hier qua bebouwingsintensiteit en manier van ontsluiten een verwantschap mee hebben. Het plangebied wordt via De Wijer ontsloten. De interne ontsluiting zal in principe middels een woonstraatcircuitje geschieden (geen doodlopende straten).

De woonbebouwing in het plangebied oriënteert zich op de openbare ruimte (woonstraten en groen). In het woningbouwprogramma is ruimte voor 25 – 30 grondgebonden woningen in het plangebied. In aansluiting op de bebouwingshoogten in De Hoeven Noord kan er gebouwd worden in 2 bouwlagen met kap.

Voor het centrale plandeel kan middels wijzigingsbevoegdheid gestapeld gebouwd worden, mits deze woningen eruitzien als grondgebonden woningen (verschijningsvorm van een woning in 2 lagen met kap) en voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Op het plangebied is voor het grootste deel een globale woonbestemming ‘woongebied’ gelegd, waarbinnen voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn, alsmede tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. De nevenstaande schets laat een mogelijkheid zien om tot inrichting van het gebied te komen. De bestemming ‘woongebied’ staat ook een andere wooninvulling toe.

Het opgaande groen aan de westrand van het plangebied blijft in principe ongemoeid. Er is hier een onbebouwbare tuinbestemming gesitueerd. De straten krijgen minimaal aan één zijde boombegeleiding. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt middels een groenplek verbinding gemaakt met het groen en het wonen in het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark. Ook zal middels paden voorzien worden in verbindingen en routes voor langzaam verkeer.

De A-watergang ten westen van het plangebied blijft gehandhaafd.

Voor het parkeren is uitgegaan van de gemiddelde parkeernormen, zoals opgenomen in het handboek ASV 2012. Het zal deels plaatsvinden op eigen terrein en deels in de vorm van langsparkeren langs de woonstraten.



BERIJDPAD I.V.M. CALAMITEITEN

4 | Beeldkwaliteit stedenbouw

Voor de stedenbouwkundige uitwerking gelden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen:

Typologie:

- In het plangebied zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aangebouwde woningen mogelijk. Vanwege de situering aan de rand van het dorp is het van belang dat de daken het beeld van het woongebied gaan bepalen. Dit betekent dat woningen een kap hebben. Uitzondering vormen eventuele bungalows, waarbij een gedeeltelijke kap gehanteerd kan worden (seniorenwoningen met woonprogramma gelijkvloers en hobby-, logeer-, bergruimte o.i.d. in dakopbouw met kap).

Positionering:

- De bebouwingsmogelijkheden, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan bepalen de situeringsmogelijkheden voor de woningen.

Bebouwingshoogte:

- De bebouwingshoogte is bepaald op maximaal 2 bouwlagen (maximale goothoogte 6 m). Gebruikelijk is dat woningen in Hapert afgedekt worden met een kap. De bouwhoogte is bepaald op maximaal 11 m, zodat er de hellingshoek van de kappen niet teveel beperkt wordt door de woningdiepte. De daken van de bebouwing moeten het beeld van het nieuwe woongebied gaan bepalen.

Oriëntatie:

- De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte.

Ontsluiting en parkeren:

- Parkeren gebeurt in principe op eigen terrein. De parkeernorm is conform het handboek ASVV 2012. Voor de verschillende woningtypen gelden de volgende normen:
- Door goede ontsluiting wordt ervoor zorggedragen dat het nieuwe woongebied zo integraal mogelijk deel gaat uitmaken van Hapert Dit houdt minimaal in dat er een entree vanaf De Wijer komt voor alle verkeer, maar ook dat het plangebied vanuit de zuidzijde toegankelijk is voor langzaam verkeer en hulpdiensten en op die manier verbonden is met de wijk De Hoeven en de woningen aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark.
- Doodlopende woonstraten worden vermeden.
- De entree tot het woongebied wordt gesitueerd op de plaats, waar thans de ontsluiting van het transportbedrijf gesitueerd is.
- Het profiel van woonstraten in het plan is minimaal 10 m breed.
- Voor parkeren worden de normen uit het handboek ASVV (versie 2012) gehanteerd. Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost.



5 | Beeldkwaliteit architectuur

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de raad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Plaats/situering/karakteristiek:

- Situering van bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- Eigentijdse architectuur. Rustig beeld, niet opdringerig. Dit kan ook traditionele architectuur zijn.
- Dennenoord is een gebied dat binnen de ruimtelijke structuur een relatief zelfstandige positie inneemt en waar een zekere diversiteit in bebouwing mogelijk is. De bindende factoren binnen die diversiteit zijn de kappen, de duidelijke hoofdvorm van de bebouwingsvolumes en kleur, materiaal en detaillering. Zie nevenstaande pagina voor enkele referentiebeelden.

Massa/vorm:

- Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, die niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- Er zijn diverse kapvormen toegestaan. Geen afgeknotte kapvormen, zoals plat dak met steile dakschilden. Bij eventuele patiowoningen is een plat dak met dakopbouw met kap toegestaan.
- Dakkapellen mogen niet overheersend zijn op het dakvlak en moeten passen bij de architectuur van de woning.

Kleur, materiaal en detaillering:

- Geen felle kleuren, maar toepassing van gedekte kleuren die passen in een natuurlijke omgeving. Bij voorkeur uitgaande van warme aardetinten (rood-roodbruin).
- Voor de gevels is baksteen het eerste aangewezen materiaal. Voor de bijgebouwen is dit hout (traditioneel is zwart, gepotdekseld, eigentijds valt ook te denken aan transparant gelakt) maar is baksteen ook denkbaar. Voor de daken worden keramische dakpannen gebruikt (gesmoord blauw of rood) of riet. Een 'modernere' afdekking met bijvoorbeeld zink of leisteen behoort ook tot de mogelijkheden.
- Accenten van natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld hout, zink, glas.
- Zorgvuldige detaillering.

Erfafscheidingen (grens privé - openbaar):

- Erfafscheidingen bestaan uit groen en/of transparant gaaswerk als ondersteuning van (groenblijvende) klimplanten.
- Zeker aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met hekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning. Het collectief gebruik van beukenhagen versterkt het groene karakter van het woongebied.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan.

Aan- en bijgebouwen:

- Qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdbouw.



De bermen worden versterkt met betonnen grasblokken.

Ter plaatse van de inritten kan geopteerd worden voor het materiaal wat ook op eigen terrein gehanteerd wordt. Andere mogelijkheid is om de grasblokken ter plaatse van de inrit om te keren waardoor de grasberm doorloopt, maar een subtiel visueel onderschied ontstaat tussen de inrit en de rest van de berm (zie hierboven).



5 | Beeldkwaliteit buitenruimte

Wegen

- De nieuwe woonstraten in het plangebied worden uitgevoerd in asfalt met aan weerszijden bermen. De bermen worden versterkt met grasblokken, zodat zij ook benut kunnen worden als parkeerstrook.

Dit woonstraatconcept is reeds beproefd in de wijk Veilig Oord in Bladel. Ook hier betreft het een gebied met lage verkeersintensiteiten, waar een bescheiden wegprofiel bijdraagt aan een groene kwaliteit van de wijk.

Parkeren

- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. De grasbermen langs de rijbaan worden ten behoeve van parkeren versterkt met betonnen grasblokken. In de nieuwe woonstraten gebeurt dit aan weerszijden van de rijbaan.

Een groenplek hoeft niet uit geschoren gras te bestaan, maar kan ook bloemrijk grasland zijn



De beukenhaag is een beproefde erfafscheiding in de Kempen



Prunus als laanbelanting

5 | Beeldkwaliteit buitenruimte

Groen en water

- Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groenplek gesitueerd, waardoor vanaf de woonstraat in het plangebied een visuele relatie ontstaat met het landschappelijk ingerichte gebied aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark.

De groenplek aan de zuidzijde van het plangebied kan een meer ruig karakter krijgen: geen geschoren gras, maar bloemrijk grasland bijvoorbeeld, zodat het landschap doorloopt in het plangebied.

Hier kan ook een infiltratievoorziening in de openbare ruimte (wadi) komen, wanneer de infiltratievoorzieningen, die in principe op eigen terrein gesitueerd worden, aangevuld moeten worden.

- De bomen aan de westzijde van het plangebied blijven in principe behouden.
- De woonstraten in het woongebied krijgen minimaal aan één zijde boombegeleiding. Op deze manier wordt bijgedragen aan een groen karakter van het woongebied.

Gezien het relatief smalle basisprofiel dat is voorzien voor de woonstraten, moet niet gedacht worden aan grote bomen in de eerste categorie, maar aan bomen in de tweede categorie (hoogte tot ca. 10 m). Hierbij kan gedacht worden aan inheemse bomen met een licht bladerdek), aan bomen met een niet te brede kroon, of bomen die gedurende een periode in bloei staan (malus- of prunussoorten).

