

**BESTEMMINGSPLAN
HELVOIRTSEWEG 11A EN 23
HAAREN**

BEELDKWALITEITPLAN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

BEELDKWALITEIT

De uitstraling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient te passen binnen de omgeving. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.

1. HELVOIRTSEWEG 23

Inleiding

De planlocatie aan de Helvoirtseweg 23 is gelegen in een jong bebouwingslint. De uitstraling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient te passen binnen de omgeving. In de omgeving staan forse bouwvolumes op ruime percelen. De woningen in de omgeving van de planlocatie staan met de lange gevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt derhalve parallel met de weg. De woningen zijn gedekt met kap en in deze kapvorm bestaat weinig variatie. Vrijwel alle woningen zijn gedekt met een zadeldak. De meeste woningen bestaan uit woningen met één tot anderhalve woonlaag met kap.

Gelet op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied dienen de Ruimte voor Ruimte woningen te refereren aan generieke landelijke bebouwingstypen, al dan niet met een eigentijds accent.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen refereert enerzijds aan een 'boerderijwoning' (meest oostelijke woning) en een 'schuurwoning' (meest noordelijke woning). De meest oostelijke woning wordt gezien als de hoofdmassa. Deze massa is direct georiënteerd aan de erftoegangsweg en ligt parallel aan de Helvoirtseweg. De noordelijke woning die achter de boomgaard gelegen is, wordt bestempeld als schuurwoning. Deze woning kent een sobere karakteristiek.

Boerderijwoning

De boerderijwoning kent een rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak, welke afgewolfd mag zijn. Deze bouwstijl sluit aan bij het boerderijtype. Dit type woning vereist naast een ruimer, rechthoekig grondplan een forse kap. In deze kap zit relatief veel volume.

De bijgebouwen zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In haar materialisering en detaillering dient de nieuwe woning te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing. Gebouwde erfafscheidingen op de kavelgrenzen zijn niet passend.

De woning dient te voldoen aan navolgende beeldkwaliteitseisen:

- *rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen;*
- *zadeldak (mogelijk afgewolfd);*
- *dakbedekking van rode of blauw gesmoorde gebakken pannen, riet, zink, al dan niet in combinatie;*
- *dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt;*
- *gevels overwegend in baksteen, hout of glas;*
- *kleur baksteen: natuurtint (rood, bruin, zand);*
- *informeel gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;*
- *kozijnen en deuren van hout;*
- *indien van toepassing luiken in donkere uitvoering van hout en witte kozijnen;*
- *felle kleuren zijn uitgesloten.*

Voor de nieuw op te richten woning gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- De inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Schuurwoning

Ten noorden van de bestaande woning Helvoirtseweg 23 wordt een hoogstamboomaard gerealiseerd. Deze boomgaard refereert aan beplanting bij historische boerderijen. Achter deze boomgaard wordt een woning gerealiseerd refererend aan een boerenschuur. De woning zal qua situering en uitstraling overkomen als een schuur bij de woning oostelijk gelegen woning. De minder prominente ligging van deze schuurwoning achter een boomgaard benadrukt de ondergeschiktheid aan het hoofgebouw. De lagere nokhoogte benadrukt eveneens de ondergeschikte functie.

De schuurwoning kent eveneens een rechthoekig grondplan. De woning is eenvoudig qua detaillering en heeft een fors zadeldak. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter. In de kap mogen geen dakkapellen geplaatst worden.

De bijgebouwen moeten herkenbaar zijn als apart gebouw achter de woning. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen zijn niet toegestaan. Ook in de materialisering en detaillering dient de schuurwoning te verwijzen naar een boerenschuur. Gebouwde erfafscheidingen op de kavelgrenzen zijn niet passend.

De woning dient te voldoen aan navolgende beeldkwaliteitseisen:

- *hoofdgebouw met een prominente bouwmassa met een rechthoekige plattegrond;*
- *zadeldak (niet afgewolfd);*
- *dakbedekking van zwarte (of rode) gebakken pannen of riet of zink, al dan niet in combinatie;*
- *dakramen mogelijk zolang ondergeschikt, Geen dakkapellen;*
- *gevels overwegend in hout of glas;*
- *kleur hout: zwart of natuurlijke houtkleur;*
- *gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;*
- *kozijnen en deuren. Grote vlakken met weinig detaillering.*

Voor de nieuw op te richten woning gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- De inhoud van de woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van schuurwoningen die zouden passen in het plangebied.



Boerenerf

Het boerenerf kent één centrale inrit bestaande uit een toegangsweg uitmondend in een pleintje. De beide woningen zijn aan dit pleintje gelegen. De schuurwoning staat in dit geval voor de hoofdwoning en staat haaks op de weg. De hoofdwoning is prominent aanwezig vanaf de Helvoirtseweg en is vanaf deze weg goed zichtbaar. De oprit en het pleintje dienen met de zelfde materialen in een sobere stijl uitgevoerd te worden. Bij voorkeur met gebakken klinkers. Een betonklinker is mogelijk maar verlangt een hoogwaardige kwaliteit. Onderstaand zijn enkele passende voorbeelden van klinkers weergegeven. Qua kleurstelling wordt een boerenerf als referentie genomen. Dit betekent een kleurstelling in de range van oud rood, paars naar bruinzwart of antraciet. Combinaties in wildverband zijn mogelijk.



2. HELVOIRTSEWEG 11A

De locatie aan Helvoirtseweg 11a is gesitueerd in een uitloper van een beekdalnederzetting. De bebouwing in de uitlopers bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. De dynamiek in deze uitlopers met gemengde bebouwing is relatief hoog. Functieveranderingen en ruimtelijke ingrepen komen hier veelvuldig voor. Omdat in deze gemengde gebieden nog veel traditionele historische bebouwing (waaronder (langgevel)boerderijen) staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst.

De uitstraling van de nieuwe woning dient te passen binnen de omgeving. In de omgeving staan relatief veel forse bouwvolumes op ruime percelen. De woningen in de omgeving van het plangebied staan met de lange gevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt derhalve parallel met de weg. De woningen zijn gedekt met kap en in deze kapvorm bestaat weinig variatie. Vrijwel alle woningen zijn gedekt met een zadeldak. De meeste woningen bestaan uit woningen met één tot anderhalve woonlaag met kap.

Langs dit deel van de Helvoirtseweg wordt ingezet op het vervolmaken van het woonlint. Nieuwe woonkavels worden aangevuld met nieuwe vrijstaande woningen, variërend één en twee lagen met een kap, zodat een continue lintbebouwing ontstaat als afronding van het dorp. De maat, schaal en korrel van deze nieuwe woningen is hetzelfde als die van de bestaande woningen en daarmee uitgesproken kleinschalig en dorps. Elke woning is anders dan de woning daarnaast, bijvoorbeeld doordat de kapvorm of richting varieert, of doordat het basisvolume van de woning anders is. De woningen verschillen derhalve, maar zijn wel één herkenbare familie, door een samenhangend materiaal- en kleurgebruik; een pallet van rode bakstenen en grijze pannenkappen. De architectuur van de woningen kan variëren, maar zoekt duidelijk en ingetogen aansluiting bij de architectuur van de bestaande woningen.

Voor de nieuw op te richten woningen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- *De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.*
- *De woning heeft een landelijk of dorps karakter en zoekt aansluiting bij de architectuur van de bestaande woningen aan het lint.*
- *Toepassen van eenvoudige bouwmassa's zoals staafvormig (liggend) en blokvormige bouwmassa's.*
- *Toepassen van duidelijke kappen zoals zadeldak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen.*
- *De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.*
- *Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.*

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen op de locatie.

