



VISIE VRIJTHOF NOORD

Gemeente Hilvarenbeek

5 februari 2025

Vrijthof 10
5081 CA Hilvarenbeek

tel (013) 505 83 00
email gemeente@hilvarenbeek.nl
web www.hilvarenbeek.nl



gemeente **Hilvarenbeek**

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem

tel 0183 821 497
email info@buro-burg.nl
web www.buro-burg.nl



buro burg
stedenbouw & landschap

VOORWOORD

Beste inwoners en belanghebbenden,

Met trots presenteren wij u de “Visie Vrijthof Noord” voor het gebied tussen de Vrijthof, Sint Sebastiaanstraat, Holstraat en het Faffestraatje. Dit gebied is onderdeel van het beschermde dorpsgezicht van de kern Hilvarenbeek. Dat vraagt om een zorgvuldig proces om, in gesprek met belanghebbenden, de balans tussen behoud en ontwikkeling vorm te geven. Er is daarbij bewust ook al richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen op een meer concreet niveau. De verschillende belangen hebben we vanuit de kwaliteit van het gebied op een goede manier inzichtelijk gemaakt. De visie is gericht op de lange termijn. Dat geeft ook de tijd om binnen de kaders van de visie in de uitvoering belangen nog verder op elkaar af te stemmen.

De ambitie is groot en we weten dat dit traject een lange adem vergt. Toch zijn we ervan overtuigd dat de weg die we inslaan zal leiden tot de realisatie van maatschappelijke initiatieven met een meerwaarde voor Hilvarenbeek en tot een leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt. “Het is hier echt” – dat is de kern van wat we willen bereiken. Dit moet een plek worden waar authenticiteit en kwaliteit hand in hand gaan, waar men zich verbonden voelt met de omgeving en elkaar.

*Met vriendelijke groet,
Piet Machielsen
Wethouder ruimtelijke ontwikkeling, wonen, economie en financiën*



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7	5	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	27
2	PLANPROCES	8	6	MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE	29
3	GESCHIEDENIS EN CULTUURHISTORIE	9	7	VISIE	30
	Ontstaansgeschiedenis Hilvarenbeek	9		Proces visievorming en scenario's	30
	Historische routes	11		Visie op hoofdlijnen	33
	Aangetaste karakteristieken	14			
	Monumenten en beschermd dorpsgezicht	14			
4	INVENTARISATIE	16	8	VISIE IN ONDERDELEN	34
	Bouwjaren	16		Bebouwing	34
	Bouwhoogten	17		Mogelijkheden voor toevoegen programma	36
	Kappen en kaprichtingen	18		Bebouwing planinitiatieven	37
	Waardevolle bomen	19		Routes	39
	Erfafscheidingen	20		Groene ruimte	40
	Overgang privé-openbaar	21		Muren, poorten en erfafscheidingen	42
	Verkeersstructuur	22		Verkeer	44
	Parkeren	23		Parkeren	45
	Knelpunten, Kwaliteiten en kansen	24			
			9	KWALITEITSBEWAKING	47
				Proces van beoordeling van initiatieven	47

BIJLAGEN

1. Visiekaart schaal 1:500



1 INLEIDING

Aanleiding

De locatie tussen de Vrijthof, Sint Sebastiaanstraat, Holstraat en het Faffestraatje is gelegen in het dorpscentrum van Hilvarenbeek, aan de prachtige Vrijthof. De locatie maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van de vele monumentale panden, het groen en de stegen.

De locatie Vrijthof Noord is grotendeels onbebouwd gebleven, daar waar in de kern Hilvarenbeek open plekken achter de lintbebouwing in de loop der tijd bijna overal zijn ingevuld.

Deze visie spreekt zich uit over de toekomst van het gebied, waarbij cultuurhistorische waarden de basis vormen voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Doel

In het gebied dient zich een aantal initiatieven aan met een maatschappelijk belang. Er ontbreekt een samenhangend ruimtelijk toetsingskader voor deze initiatieven. Daar geeft deze visie vorm aan.

Ook moet deze visie gelezen worden als inspiratiedocument voor architecten en landschapsarchitecten om een hoge ruimtelijke en (landschaps)architectonische kwaliteit te bereiken.

In de visie worden stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald, gericht op het behalen van een hoogwaardig en samenhangend beeld.

Daarbij worden onder andere vastgelegd: bouwmassa's, kapvormen, erfafscheidingen, parkeeroplossingen, architectuur en materialisatie. Ook worden basisprincipes voor de inrichting van groene ruimtes vastgelegd.

De visie richt zich vooral op het gebied Vrijthof Noord, daar waar zich ontwikkelingsmogelijkheden aandoen. Maar om tot een goed samenhangend beeld te komen is vanzelfsprekend een ruimer gebied onderzocht.

Opzet

Dit document is in negen hoofdstukken onderverdeeld. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het planproces dat is gevolgd om te komen tot de visie. In de daarop volgende hoofdstukken worden achtereenvolgens de geschiedenis van Hilvarenbeek, de ruimtelijke inventarisatie, cultuurhistorische waarden en maatschappelijke meerwaarde besproken (hoofdstuk 2 t/m 6).

Hoofdstuk 7 geeft de visie op hoofdlijnen weer. In dit hoofdstuk is de visiekaart opgenomen.

Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de verschillende onderdelen van de visie met kaders voor de uitwerking van plannen binnen het plangebied.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 het proces van beoordeling van initiatieven en de kwaliteitsbewaking beschreven.

*Let op: de tekeningen in dit document zijn schaalloos weergegeven.
De visiekaart is als aparte bijlage opgenomen en weergegeven op schaal 1:500.*

2 PLANPROCES

Communicatie, participatie en co-creatie zijn sleutelbegrippen geworden in het ontwikkelen van visies en plannen. Aan de Visie Vrijthof Noord is dan ook intensief samengewerkt met eigenaren, bewoners en gebruikers van het gebied. Daarnaast zijn de monumentencommissie, de rijksdienst voor cultureel erfgoed, de heemkundige kring en de raadscommissie ruimte betrokken geweest tijdens het planproces.

Afstemming met betrokken partijen

- Monumentencommissie en Rijksdienst voor cultureel erfgoed
- Heemkundige kring

Ambtelijke en bestuurlijke afstemming

- Wethouder ruimtelijke ordening en wonen
- Raadscommissie Ruimte
- Stedenbouwkundige en verkeerskundige van de gemeente

Werkgroep

Er is veel kennis over het dorp aanwezig bij de pandeigenaren en gebruikers van het gebied. De visie is daarom opgesteld in samenspraak met een werkgroep. De groep bestond uit circa tien deelnemers, eigenaren en gebruikers in of om het gebied, en werd begeleid door stedenbouwkundigen van Buro Burg. Er is in een periode van ongeveer een half jaar (eind februari 2024 – augustus 2024) toegewerkt naar een visie voor het gebied. Dit is gebeurd in grofweg vier stappen:

- Inventarisatie en analyse
- Kwaliteiten, knelpunten en scenario's
- Concept visie
- Uitwerking visie in onderdelen

Bijeenkomsten met werkgroep

- Startgesprekken met initiatiefnemers op 27 februari 2024
- Startgesprek/rondwandeling met werkgroep op 4 maart 2024
- Werkgroepavond analyse en scenario's op 28 mei 2024
- Gesprek met architecten n.a.v. concept visie op 26 juni 2024
- Werkgroepavond bespreken concept visie op 2 juli 2024

Informatieavond Hilvarenbeek

Dinsdag 10 september 2024 is er een informatieavond georganiseerd op het gemeentehuis waarbij alle inwoners van Hilvarenbeek zijn uitgenodigd en de concept visie werd gepresenteerd.



3 GESCHIEDENIS EN CULTUURHISTORIE

Historische kaart rond 1850



Historische kaart rond 1900



Historische kaart rond 1970



ONTSTAANSGESCHIEDENIS HILVARENBEEK

Nederzetting

Hilvarenbeek is een esdorp gelegen op oude, hoge akkercomplexen en is ontstaan omstreeks het jaar 1000. Het lag op een kruispunt van twee handelsroutes: één van Breda naar Luik en Keulen en één van Antwerpen naar 's-Hertogenbosch. Mensen leefden in buurtschappen die verspreid over het landschap waren gelegen. Rond de buurtschappen bevonden zich kleine akkers. In één van de buurtschappen werd de kerk en ook andere voorzieningen gebouwd. Dit buurtschap, Hilvarenbeek, ontwikkelde zich tot het centrum.

Ter plaatse van de Vrijthof en de Varkensmarkt is het huidige Hilvarenbeek ontstaan. De Paardenstraat, Gelderstraat en de Varkensmarkt vormde ongeveer de begrenzing van deze 'Plaats'. Aan de zuidkant van dit gebied stroomde de Hilver. In de elfde of begin twaalfde eeuw wordt binnen dit gebied een kerk gebouwd. De toren bevond zich ongeveer in het midden van de huidige kerk. In 1157 werd de kerk verheven tot kapittelkerk, Hilvarenbeek kreeg hierdoor meer status in de toenmalige bestuursvorm van de Rooms-katholieke kerk.

Ontstaan Vrijthof

In de daarop volgende periode maakte het dorp perioden van bloei en verval door. Het verval ging gepaard met afbraak en vernieling van een panden. In de bloeiperioden werd daarentegen de structuur en ruimtelijke opbouw van het dorp versterkt.

In één van de bloeiperioden wordt de kerk uitgebreid. Ruimte voor uitbreiding kan alleen worden gevonden door de bebouwing die zich voor de kerk bevindt, af te breken. Herbouw van deze gevelwand vindt circa 100 meter in westelijke richting plaats. Door deze belangrijke structurele ingreep ontstond een nieuwe gemeenschappelijke ruimte, omsloten door een kerk, de reeds bestaande bebouwing langs de Koestraat, de Wouwerstraat en de "nieuwe" gevelwand. Deze ruimte, de huidige Vrijthof, was eenvoudig afsluitbaar op de vier hoekpunten en bood een goede bescherming tegen mogelijke plundersaars.

Op deze nieuwe 'Plaats' wordt ook een drinkplaats voor vee aangelegd voorzien van stromend water door een gegraven verbinding van de Wouwer naar de Paardenstraat. Aan het einde van de Varkensmarkt komen beide beken tezamen.

Na de aanleg van de nieuwe 'Plaats' kan de oude voor andere doeleinden worden benut. Rondom de kerk wordt bebouwing opgericht, aan de oostzijde staat deze bebouwing ten dienste van de ouderenzorg en de opvang van wezen en weduwen. Aan de Vrijthof woonde en werkte de plaatselijke bevolking als een autonome gemeenschap. Er ontstaat een bloeiend bestaan in de handel, ambachten en herbergen.

Na 1850 ontwikkelt zich naast de ambachtelijke bedrijvigheid enige nijverheid, zoals timmerbedrijfjes, graanmaalderijen, leerlooierijen, schorsmaalderijen, schoen- en sigarenmakerijen. Deze bedrijfjes zijn veelal aan beide beken gelegen. Deze beken zijn nu overkluisd en van de oorspronkelijke bedding afgesneden. Uit de periode na 1850 dateren ook de eerste keiverhardingen van de voornaamste hoofdstraten.

20e eeuwse ontwikkelingen

Tot de Eerste Wereldoorlog behoudt Hilvarenbeek de structuur en bebouwing van de wederopbouw in de periode 1609-1621 en die na de grote dorpsbrand in 1792.

In 1925 wordt op iets grotere schaal nieuwbouw gepleegd: de Bloemenstraat wordt aangelegd en bebouwd. De nijverheid in de schoenenindustrie breidt zich uit tot fabrieksvorm. Een aantal nieuwe voorzieningen wordt aangelegd, zoals elektriciteitsvoorzieningen, nieuwe bestratingen, verbetering van de wegen naar Tilburg en het achterland. Van belang was met name de tramverbinding Tilburg-Turnhout door het dorp, waarbij Hilvarenbeek een beperkte overslagfunctie kreeg.

Tot de Eerste Wereldoorlog behoudt Hilvarenbeek de structuur en bebouwing van de periode 17e en 18e eeuw.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de functie, de structuur en het aanzicht van het dorp sterk veranderd. De leder-, schoen-, en sigarenindustrie en de vele ambachtelijke bedrijfjes zijn verdwenen.

In deze periode vinden ook de eerste planmatige uitbreidingen plaats, waaronder de wijk ten noorden van de Vrijthof waarvoor de Sint Sebastiaanstraat ten westen van het studiegebied aangelegd wordt. Met de grotere uitbreidingswijken wordt de structuur en het aanzien van Hilvarenbeek gewijzigd.

In het dorpshart rondom de Vrijthof is de historische bebouwingsstructuur nagenoeg onaangetast gebleven.

Hilvarenbeek

K.M.

Begraafpl.

Beerte

MP 14

K.M.



HISTORISCHE ROUTES

De historische routes en bebouwingslinten zijn in de huidige ruimtelijke structuur van Hilvarenbeek nog duidelijk herkenbaar. Het gaat dan om de Doelenstraat, Paardenstraat, Wouwerstraat en Gelderstraat, nog altijd de hoofdroutes in het dorp. De routes komen samen op de Vrijthof. Op sommige plekken zijn routes als gevolg van ontwikkelingen (gedeeltelijk) vervallen. Dit speelt onder andere bij het westelijk deel van de Holstraat en stegen die op de Vrijthof aansloten. Opvallend is de ‘nieuwe’ route, de Sint Sebastiaanstraat, die in de jaren ‘70 is gerealiseerd om de nieuwbouwwijk ten noorden van het centrum te ontsluiten.

- Historische hoofdroute
- Ondergeschikte routes/achterpaden
- Historische routes die verdwenen zijn



SITUATIE TOEN



De Vrijthof en Wouwerstraat



Achterzijde protestantse kerk



Voormalige notariswoning Vrijthof 25



De Vrijthof

Hilvarenbeek Ned. Herv. Kerk en Jeugdh



Achtertuin brouwerij de Roos

1968



Achtertuin voormalige notariswoning Vrijthof 25



Voortsepad met zicht op voormalig theehuis notariswoning



Poort Brouwerij de Roos



De Vrijthof

HILVARENBEEK, Vrijthof met Ned. H

SITUATIE NU



De Vrijthof en Wouwerstraat



Achtertuin protestantse kerk



Herbouwd pand Vrijthof 25, voormalige notariswoning



De Vrijthof



Achtertuin brouwerij de Roos



Achtertuin voormalige notariswoning Vrijthof 25



Voorstraat met zicht op voormalig theehuis notariswoning



Poort Brouwerij de Roos



De Vrijthof

Steegje naast protestantse kerk
afgesloten door aanbouwen



Theehuis in de tuin van de voormalige
notariswoning is verdwenen



Gevelwand Wouwerstraat onderbroken
door aanleg St. Sebastiaanstraat



AANGETASTE KARAKTERISTIEKEN

Hoewel in het historische dorpshart de bebouwingsstructuur nagenoeg onaangetast is gebleven, zijn er ook routes en elementen verdwenen.

Steegje protestantse kerk

Het steegje, de doorgang naar de tuinen behorende bij de kerk, is komen te vervallen door de realisatie van aanbouwen aan de achterzijde. Dit steegje was destijds de directe verbinding tussen het openbare, groene Vrijthof en de besloten groene binnenwereld achter de kerk.

Notariswoning Vrijthof 25 en theehuis

Aan Vrijthof 25 stond vroeger een notariswoning. De woning bestond oorspronkelijk uit drie afzonderlijke woonhuizen. Maire Martinus Huijmans verbouwde de woningen tot een grote notariswoning.

Rond 1950 stond het pand bekend als “het Witte Huis”. In die tijd verkeerde het pand in zeer slechte staat. Na de bevrijding in 1945 werd het pand ingezet voor de huisvesting van drie gezinnen en ontstond er enkele keren brand.

Op 30 september 1950 ging het ministerie van Onderwijs Kunsten en Wetenschappen akkoord met de sloop van het monumentale pand.

Het pand werd gesloopt en vervangen door een nieuwe pastorie onder architectuur van Jos Bedaux. Later werd het pand eigendom van de katholieke kerk. De kerk verpacht het pand momenteel aan het accountantskantoor Leermakers.

In de achtertuin, op de hoek van Holstraat en Faffestraatje, stond een theehuis. Dit theehuis is gesloopt, waarschijnlijk in de jaren '50 toen ook het pand aan de Vrijthof werd gesloopt.

Aanleg Sint Sebastiaanstraat

In de jaren '60 werd gestart met de eerste planmatige uitbreidingen van Hilvarenbeek. Ten noorden van het historische centrum werd een nieuwe wijk gerealiseerd. Voor een betere ontsluiting van de wijk werd een aantakking vanuit het noorden op de Wouwerstraat noodzakelijk geacht. Daarvoor werden twee woningen gesloopt.

Brouwerij de Roos kwam daarmee aan het openbare gebied van de nieuwe straat te liggen.

MONUMENTEN EN BESCHERMD DORPSGEZICHT

De historische kern van Hilvarenbeek wordt gekenmerkt door een groot aantal bijzondere panden. Veel van de panden in het dorpshart hebben een monumentale status.

Er zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en overige historische beeldbepalende panden. Vooral rondom de Vrijthof is het aandeel monumentale panden groot.

Het hart van het dorp is in 1965 aangewezen als beschermd dorpsgezicht:

Hilvarenbeek is een van de komdorpen, die op de hogere Brabantse zandgronden is ontstaan. Het dorp is gelegen op de helling van een zandrug waarover men vanaf het zuiden Nederland binnenkwam en kent daardoor een vroege ontstaansgeschiedenis. De dorpskom is gebouwd langs twee overkluisde takken van het riviertje de Hilver of Ha, waaraan de plaats mogelijk zijn naam ontleent.

Net als soortgelijke Kempische nederzettingen bestaat de kern uit een wijd dorpsplein. Aan de westzijde van het plein staat de ruime laatgotische kruiskerk met drie beuken van ongelijke breedte. De bebouwing aan de andere drie zijden van het Vrijthof bestaat in hoofdzaak uit deftige herenhuizen met een thans veelal 19de eeuws voorkomen.

Het gebied Vrijthof Noord maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht.

Niet alleen de panden aan de Vrijthof, maar ook de achtertuinen/terreinen van Vrijthof Noord vallen onder dit regime.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de historische context en de ruimtelijke karakteristieken van het dorp en de geschiedenis van de plek.



Monumenten en beschermd dorpsgezicht



Monumentale panden aan de noordzijde van de Vrijthof



Binnenplaats Brouwerij de Roos

-  *Rijksmonument*
-  *Gemeentelijk monument*
-  *Overige historische bebouwing*
-  *Beschermd dorpsgezicht*

4 INVENTARISATIE

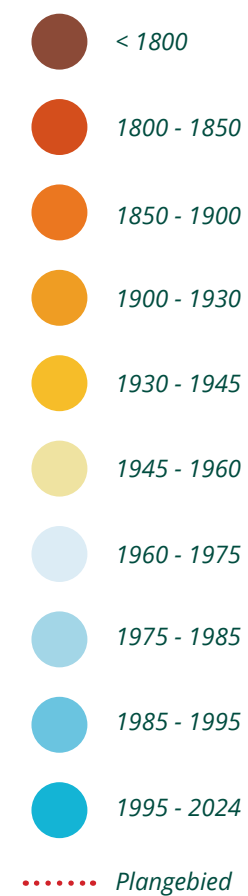
BOUWJAREN

De oudere bebouwing concentreert zich rondom de Vrijthof, met panden van voor 1800, en langs de historische routes. Vanaf de jaren '60 is Hilvarenbeek uitgebreid met verschillende naoorlogse nieuwbouwwijken.

De bebouwing in het studiegebied bestaat uit historische en markante panden. Recent is er een flinke uitbreiding van het pand van accountantskantoor Leermakers gerealiseerd op het achterterrein.



Bouwjaren

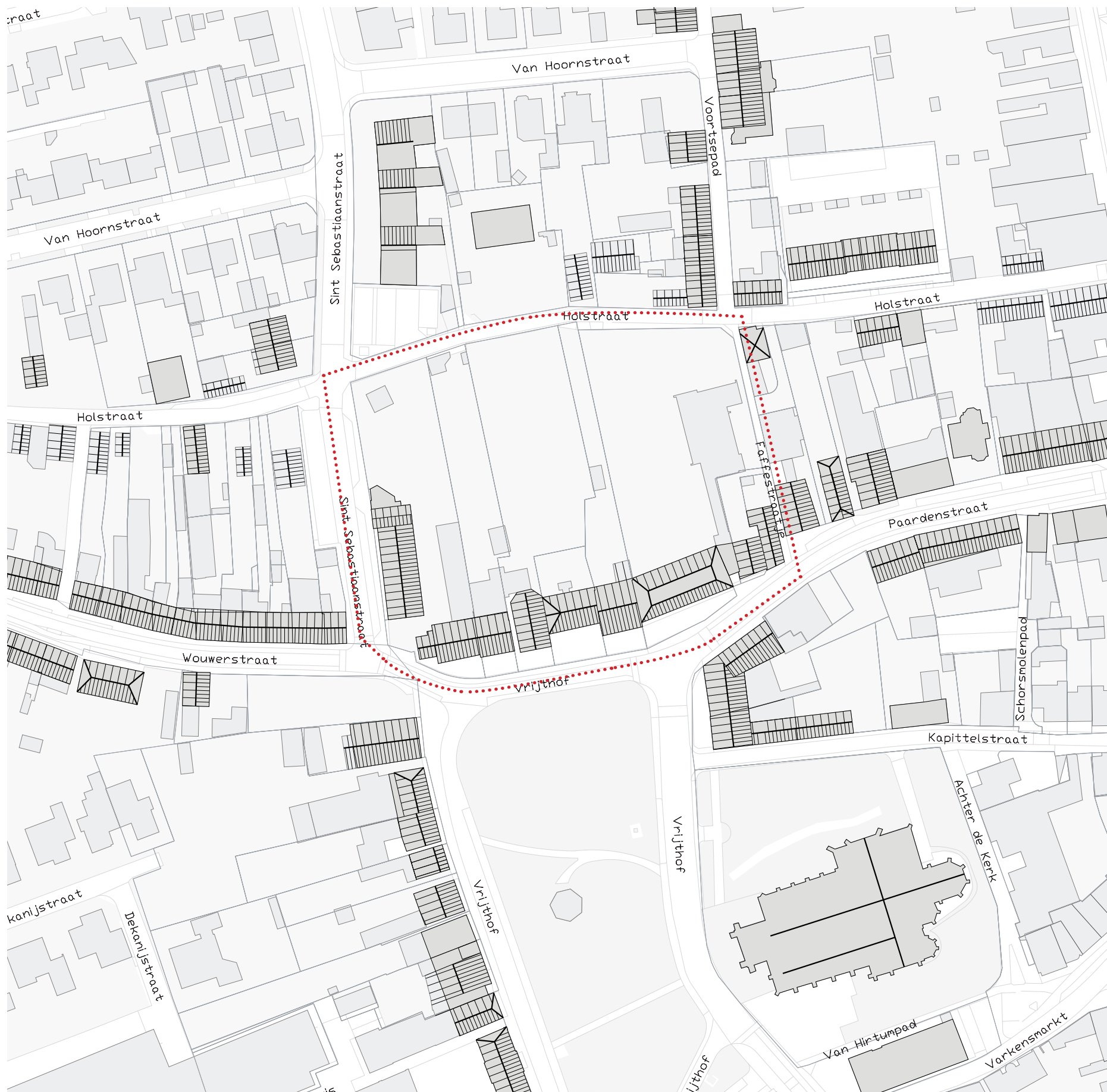


BOUWHOOGTEN

Rondom de Vrijthof is de bouwhoogte van panden overwegend twee bouwlagen met een kap.
Langs de linten Doelenstraat, Paardenstraat, en Wouwerstraat wordt de bebouwing wat lager, circa 1,5 bouwlaag met kap.
De (bij)gebouwen op achterterreinen bestaan overwegend uit 1 bouwlaag met kap. Dit geldt ook voor de bebouwing aan het smalle Voortsepad.

- 1 bouwlaag met platte afdekking
- 1 bouwlaag met kap
- 1 hoge bouwlaag met kap
- 2 bouwlagen met platte afdekking
- 2 bouwlagen met kap
- 2 hoge bouwlagen met kap
- 3 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- Sint-Petruskerk
- Plangebied





Kappen en kaprichtingen

KAPPEN EN KAPRICHTINGEN

Kenmerkend voor de uitstraling van het dorp zijn de individuele panden met kap.

Het gaat in de historische dorpskern dan overwegend om langskappen, met de nokken evenwijdig aan de straat en een wisselende goothoogte.

Enkele bijzondere panden wijken af van het beeld met langskappen en hebben een kap haaks op de straat. Het gaat dan onder andere om de protestantse kerk aan de Vrijthof 22. Ook langs de Holstraat komen kappen haaks op de straat voor. Dit zijn vrijstaande bijgebouwen en een enkele woning.

Aan de Voortsepad is er weer het beeld van langskappen.



Aanzicht van panden aan de noordzijde van de Vrijthof

In het gemeentelijk beleid zijn verschillende bomen aangemerkt als monumentaal, beschermenswaardig of beeldbepalend. Het gaat dan vooral om de bomen op en rond de Vrijthof. In het gebied Vrijthof Noord is een zevental bomen langs de Holstraat, op het particuliere terrein van Leermakers, aangemerkt als beschermenswaardig.

In algemene zin is een groene kwaliteit van het gebied van belang, maar zijn er, naast de reeks van zeven bomen, geen bomen in het gebied aanwezig met een behoudenswaardige kwaliteit of beschermde status.



The map displays a residential neighborhood with various streets and green spaces. Key streets include Van Hoornstraat, Sint Sebastiaanstraat, Voorstepad, Holstraat, Paardenstraat, Schorsmalenpad, Kapittelstraat, Achter de Kerk, Varkensmarkt, Van Hintumpad, Vrijthof, Wouwenstraat, and Dekonijstraat. A red dotted line traces a path through the area, starting from the top left, following Sint Sebastiaanstraat, then curving around the Vrijthof area, and ending near the bottom right. Green circles are scattered throughout the map, particularly along the red dotted line and in the Vrijthof area. Green stars are clustered in the bottom right corner, near the Varkensmarkt and Van Hintumpad. The map is oriented with North at the top.

Visie Vrijthof Noord Hilvarenbeek - 5 februari 2025



Bestaande erfafscheidingen

TUINMUREN EN ERFAFSCHIEDINGEN

In het gebied Vrijthof Noord zijn de erfafscheidingen kenmerkend. De tuinen van de protestantse kerk en de voormalige notariswoning (pand van accountantskantoor Leermakers) worden begrensd met een oude tuinmuur.

Tuinmuren vormen niet alleen de begrenzing naar het openbaar gebied maar ook tussen de percelen onderling. Hier wisselen hoge hagen en tuinmuren elkaar af.

Aan de zijde van de Vrijthof vormen lage karakteristieke muurtjes met penanten de overgang van privéterrein naar openbaar gebied.

In het gebied rondom Vrijthof zijn ook enkele poorten te vinden: de poort van Brouwerij de Roos, de poort tussen het Open Huis en de protestantse kerk en de poort naast het gemeentehuis. De poorten en muren zorgen ervoor dat het gebied Vrijthof Noord een besloten karakter heeft.



Karakteristieke tuinmuur tussen percelen van protestantse- en katholieke kerk

 Lage muur (karakteristiek)

 Hoge muur (karakteristiek)

 Poort

 Hoge muur (nieuw)

 Groene erfafscheiding/haag

OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR

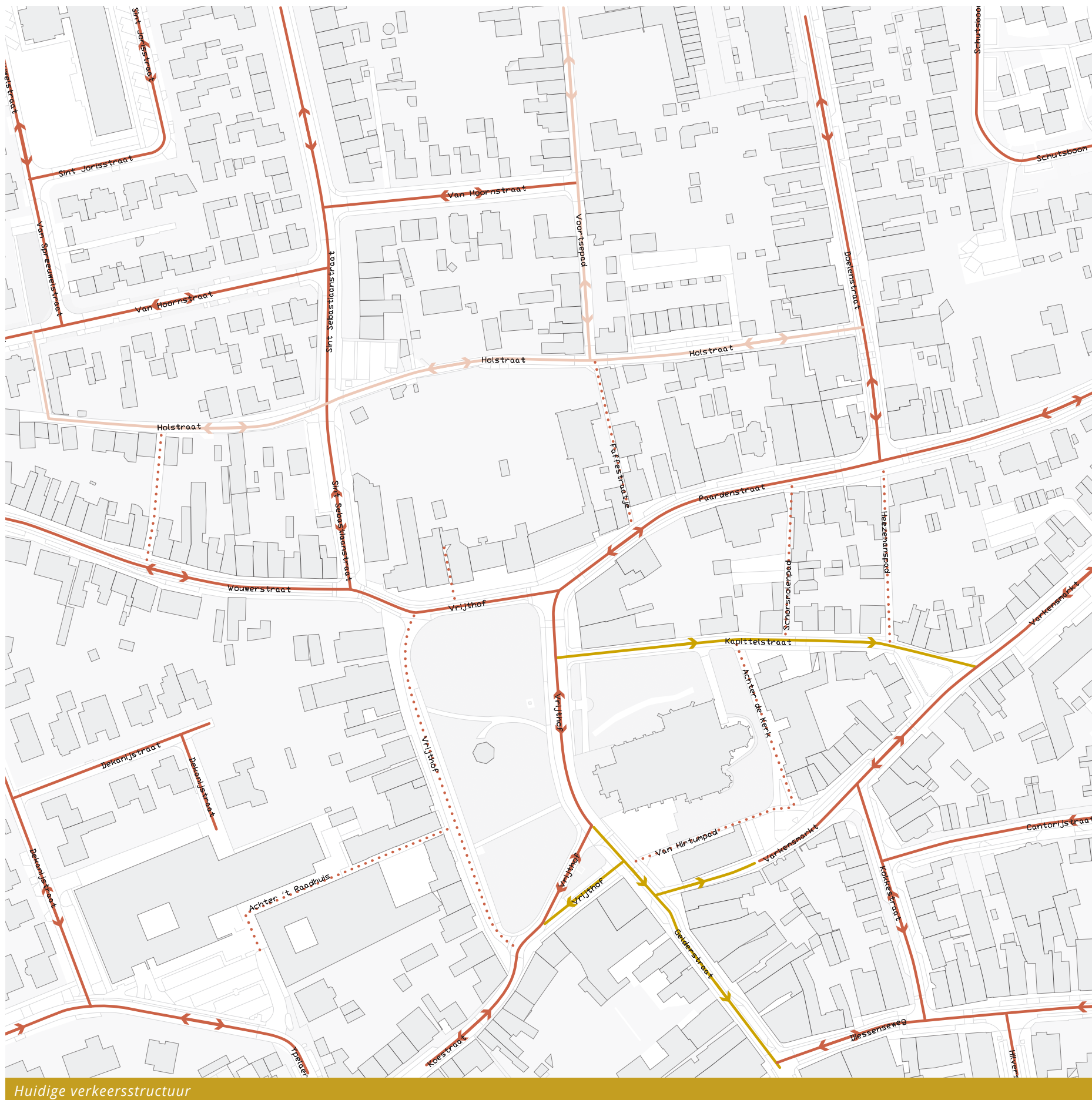
De historische bebouwing staat in het historisch centrum bijna altijd direct aan het openbaar gebied. Uitzondering hierop vormen de panden aan de noordzijde van de Vrijthof. Deze hebben een voortuin/voorzone van ca. 5 meter diep.

Voor de meer recente bebouwing, gerealiseerd na 1960, geldt dat er voortuinen zijn toegepast zijn die de overgang vormen naar het openbaar gebied.

Het Voortsepad heeft een bijzondere sfeer met een smal profiel en de bebouwing direct aan het pad.

-  Openbaar gebied
-  Openbaar groen
-  Voortuinen





Huidige verkeersstructuur

VERKEERSSTRUCTUUR

De hoofdroutes in de kern van Hilvarenbeek zijn voor autoverkeer overwegend in twee richtingen. De Gelderstraat en de Kapittelstraat zijn in één richting toegankelijk, met een rijrichting het centrum uit.

De Holstraat en het Voortsepad zijn voor bestemmingsverkeer toegankelijk, in twee richtingen.

De sfeer in de Sint Sebastiaanstraat is erg stenig, en past minder bij het historische beeld van de dorpskern. Het is direct duidelijk dat deze ontsluitingsweg later is aangelegd en inbreuk heeft gemaakt op oude structuren. Er zijn aan de west- en noordzijde overwegend zijkanten (hoge erfafscheidingen) aan de Sint Sebastiaanstraat gelegen.

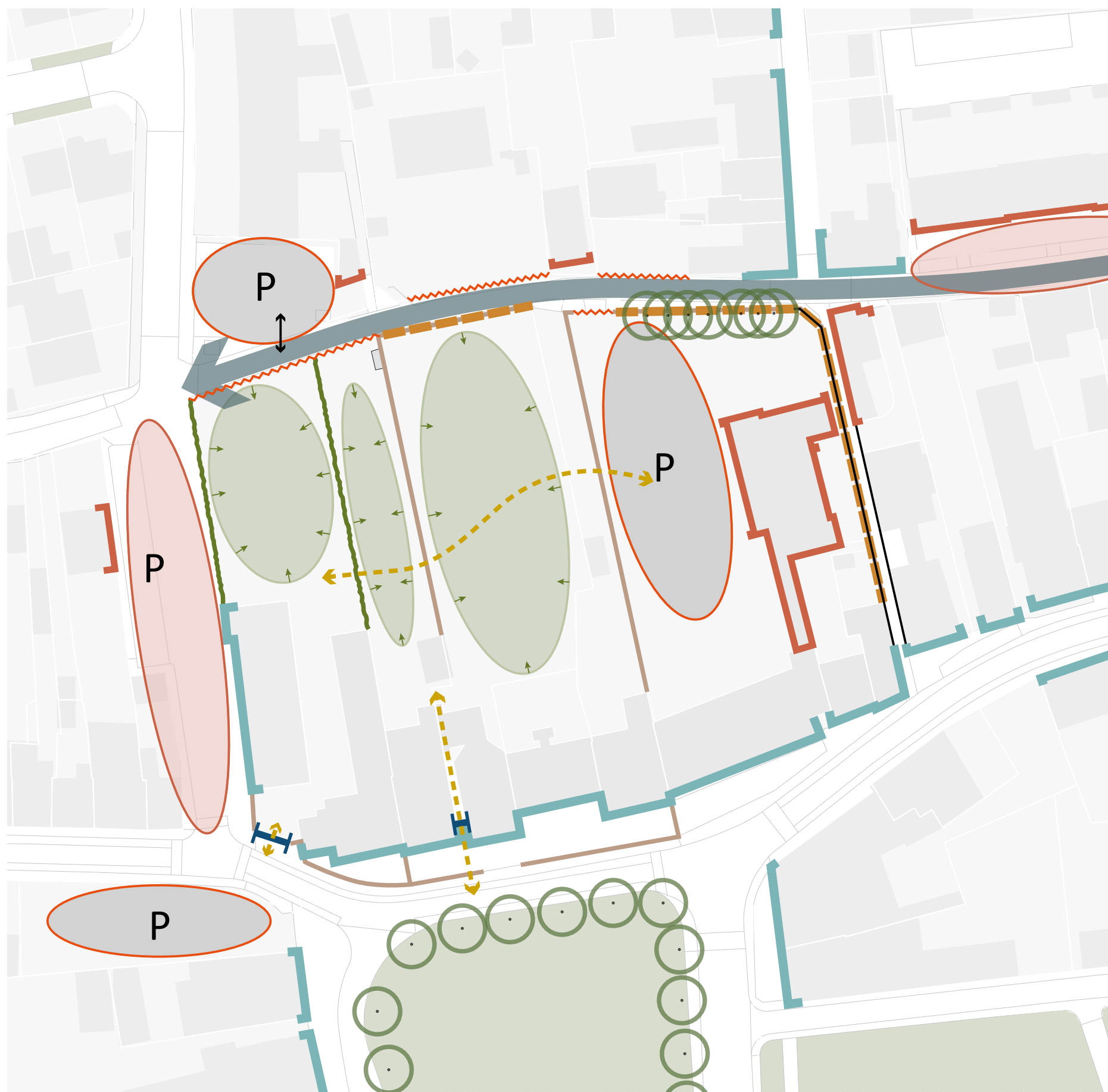
Wanneer nieuwe functies (woningen) in gebied Vrijthof Noord worden toegevoegd dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de verkeersstructuur van de Holstraat en omgeving. De huidige situatie met een tweerichting-situatie voor bestemmingsverkeer zal niet meer voldoen.

↔ Tweerichtingverkeer

→ Eenrichtingverkeer

↔ Bestemmingsverkeer in twee richtingen

... Voetgangers en fietsers / stegen



Kwaliteiten en knelpuntenkaart

KWALITEITEN

Met de werkgroep, bestaande uit eigenaren en gebruikers van de panden in het gebied, hebben we een rondwandeling gemaakt en kwaliteiten, knelpunten en kansen benoemd.

Kwaliteiten van het gebied zijn onder andere:

- Historische en monumentale panden aan de Vrijthof
- Gevarieerde bebouwing
- Afwisseling bebouwing en groen
- Groene, enigszins verstopte, binnenwereld
- Muren en poorten
- Stegen (Faffestraatje en Voortsepad)

KNELPUNTEN EN KANSSEN

In het historische centrum verwacht je een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit is rondom het studiegebied niet overal het geval.

Als knelpunten kunnen we onder andere benoemen:

- Rommelig beeld aan Holstraat
- Achterkantsituaties en erfafscheidingen
- Verkeerssituatie Holstraat
- Inrichting Sint Sebastiaanstraat
- Stenig parkeerterrein aan Holstraat
- Parkeren achter Leermakers
- Braakliggend terrein hoek Vrijthof - Wouwerstraat

Kwaliteiten

- Historische en monumentale gevels
- Besloten binnenwereld
- Karakteristieke muren
- Poorten
- Bescherminswaardige bomen

Knelpunten

- Tuinmuren met mindere karakter
- (Inrichting) parkeerterrein
- Stenig profiel
- Gesloten karakter Faffestraatje
- Karakteristieke muur in slechte staat
- Minder passende architectuur/bebouwing

Kansen

- Toegankelijk maken binnengebied
- Vergroenen Sint Sebastiaanstraat
- Versterken karakter Holstraat

KWALITEITEN



De Vrijthof



Poortjes



Waardevolle bomen



Karakteristiek tuinmuren



Tuinmuurtje met penanten



Karakteristieke gevels



Sint Petruskerk



Achtertuintuin Bierbrouwerij de Roos



Monumentale panden



Poort Brouwerij de Roos



Voortsepad

KNELPUNTEN EN KANSEN



Rommelige uitstraling Holstraat



Rommelige uitstraling Holstraat



Herbouwde tuinmuur



Parkeerterrein Holstraat



Nieuwbouw/profiel Holstraat



Afwijkende massa en architectuur



Parkeeroplossing Sint Sebastiaanstraat



Braakliggend terrein Vrijthof 19



Parkeerterrein Leermakers

5 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het gebied neemt een bijzondere plek in in het historische dorpshart. Daar waar in de kern achtererven en achterterreinen in de loop van de tijd benut zijn voor bebouwing, zijn de achtererven van Vrijthof Noord onbebouwd gebleven en niet toegankelijk.

De erven deden en doen nog steeds dienst als tuin bij de hoofdbebouwing, gesitueerd aan de Vrijthof. De erven zijn onderling van elkaar gescheiden met historische tuinmuren en ook de grens naar het openbaar gebied (Holstraat, Faffestraatje) is met een oude tuinmuur.

Waarom onbebouwd gebleven?

De Holstraat was in begin van 19de eeuw (en mogelijk al veel eerder) een onverhard, doorlopend pad dat leidde naar de akkergronden. Het gebied tussen de Paardenstraat, Vrijthof, Wouwerstraat en Holstraat bestond uit tuinen behorend bij de panden aan de hoofdroute. De particuliere tuinen aan de noordzijde van de Vrijthof behoorden bij de voorname functies (brouwerij, protestantse kerk en notariswoning) die een plek kregen aan de Vrijthof. Er was een fruitboomgaard achter de bebouwing van de huidige brouwerij en een moestuin achter de kerk.

De Holstraat was de natuurlijke grens voor de tuinen behorende bij de voorname panden aan de noordzijde van de Vrijthof.

Met de uitbreiding van Hilvarenbeek in de jaren '60 en '70 is de Holstraat als grens aangehouden en het gebied onbebouwd gebleven.



Kadastraal minuutplan uit 1832

Cultuurhistorische waarden

De historische ontwikkeling van het gebied waarbij de achtereven 'ongemoeid' zijn gelaten heeft geleid tot een aantal karakteristieken.

We kunnen de volgende belangrijkste cultuurhistorische waarden benoemen:

1. Identiteit van achtererfgebied
2. Beslotenheid met muren en poorten
3. Parcellering in noord-zuid richting
4. Groene (nu niet toegankelijke) binnenwereld

Bij een ontwikkeling en openstelling van het gebied dienen deze waarden zorgvuldig bewaakt te worden.



1. Identiteit van achtererfgebied - bebouwing moet ondergeschikt zijn



2. Beslotenheid met muren en poorten - behouden



3. Parcellering in noord-zuid richting - basis voor ontwikkelingen



4. Groene binnenwereld - toegankelijk maken

6 MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Openstelling en functies

Bij een ontwikkeling van het gebied is de maatschappelijke meerwaarde van groot belang. Het openstellen en toegankelijk maken van het gebied is daarin een essentieel element.

De groene binnenwereld is dan van meerwaarde voor alle inwoners en bezoekers van Hilvarenbeek, en niet alleen voor de huidige (particuliere) eigenaren en gebruikers van het gebied.

Ook de functie en het gebruik van nieuwe gebouwen moeten een bijdrage leveren aan de maatschappelijke meerwaarde.

Er zijn op dit moment twee initiatieven die daarop inspelen. Het gaat niet om reguliere woningbouwinitiatieven, maar om initiatieven met een meerwaarde voor het dorp.

Beide initiatieven zijn gebonden aan deze plek ten noorden van de Vrijthof en zijn gericht op het instandhouden en verder ontwikkelen van de maatschappelijke functies.

Het gaat dan om de uitbreiding van brouwerij en museum de Roos en om een wooninitiatief van de protestantse kerk/ het Open huis.

Vrijthof 20 - Brouwerij de Roos en woonhuis

Brouwerij de Roos is een begrip in Hilvarenbeek en de regionale omgeving. Samen met het museum is de brouwerij een toeristische en maatschappelijke voorziening en waardevolle functie voor Hilvarenbeek.

De brouwerij bestaat al anderhalve eeuw en werd in 1877 opgericht. In 1914 werd de brouwerij gekocht door de familie de Leijer van brouwerij De Kroon in Boxtel. De brouwactiviteiten werden in 1933 stilgelegd, waarna het bedrijf werd voortgezet als drankenhandel.

In 1992 werd de Stichting Museumbrouwerij De Roos opgericht, om verder verval van de brouwinstallatie en de gebouwen te voorkomen en te streven naar herstel. Op 13 september 1997 werd er na 64 jaar weer opnieuw bier gebrouwen.

De Stichting Museumbrouwerij De Roos heeft het voornemen de brouwerij en het museum uit te breiden. De afgelopen jaren is een flinke museale verzameling opgebouwd die voor een groot deel niet getoond kan worden in de huidige panden door een gebrek aan ruimte. Daarnaast is de brouwerij slecht bereikbaar voor oudere en minder valide bezoekers.

De Stichting heeft de ambitie om alle bestaande gebouwen op het perceel, inclusief de bestaande woning aan de Vrijthof 20, voor de brouwerij en het museum in gebruik te nemen als museum.

De familie de Leijer, woonachtig in het woonhuis aan de Vrijthof 20, wil meewerken om deze ambitie waar te maken. Zij hebben dan de wens om in de achtertuin, aan de Holstraat, een nieuwe woning te realiseren.

Vrijthof 22 - Wooninitiatief Protestantse kerk en Open huis

De protestantse kerk aan de Vrijthof is gebouwd in 1809. De naam van het rijksmonument is Andreaskerk.

Er is een trend gaande dat kerkgemeenten steeds kleiner worden. Dit geldt ook voor de protestantse gemeente in Hilvarenbeek. Met het Open Huis op Vrijthof 21 richt de kerkgemeente zich steeds meer op maatschappelijke bijeenkomsten en activiteiten.

In het verlengde daarvan wil de kerk op het onbebouwde achterterrein woningen realiseren aan een groen, collectief erf. Daarbij zet de kerk in op oudere bewoners, die ook een bijdrage leveren aan de activiteiten die in het Open Huis worden georganiseerd. De gronden zullen worden verpacht aan de bewoners/eigenaren van de woningen.

De toekomstige bewoners zullen inzet leveren aan beheer en onderhoud van Open Huis en/of maatschappelijke activiteiten begeleiden. Ook wordt gedacht aan mantelzorgtaken voor mede-bewoners aan het hofje.

De pachtopbrengsten worden aangewend voor onderhoud aan de Andreaskerk en het Open Huis.

7 VISIE

PROCES VISIEVORMING EN SCENARIO'S

Om richting te geven aan discussies over de toekomst van het gebied tussen de Vrijthof en Holstraat is een aantal scenario's geschetst. Scenario's met uiteenlopende ruimtelijke uitgangspunten en meer of minder intensieve bebouwing.

De scenario's zijn gebruikt in werkgroepbijeenkomsten van eigenaren en gebruikers in het gebied en ook in gesprekken met de heemkundige kring, rijksdienst voor cultureel erfgoed en de monumentencommissie.

Aan de hand van de verschillende ideeën die in scenario's zijn onderzocht, is gesproken over en gestudeerd op toekomstig gebruik en inrichting van het gebied.

Er is geconcludeerd dat het toevoegen van nieuwe bebouwing voorstelbaar is, zolang dit ondergeschikt blijft aan de monumentale en statige panden aan de Vrijthof en onder de voorwaarde dat er maatschappelijke meerwaarde voor het dorp ontstaat, vooral door openstelling van het gebied.

Scenario 3, met een nieuwe binnenwereld van collectieve hofjes, werd als interessante denkrichting aangewezen. Maar het programma werd als 'te vol' beschouwd, niet in overeenstemming met de draagkracht en de cultuurhistorische waarden van het gebied.

In de visie is gezocht naar een zorgvuldig evenwicht tussen het toevoegen van nieuwe bebouwing en nieuwe functies met behoud van het besloten en ingetogen karakter. En het creëren van een maatschappelijke meerwaarde voor alle inwoners en bezoekers van Hilvarenbeek.

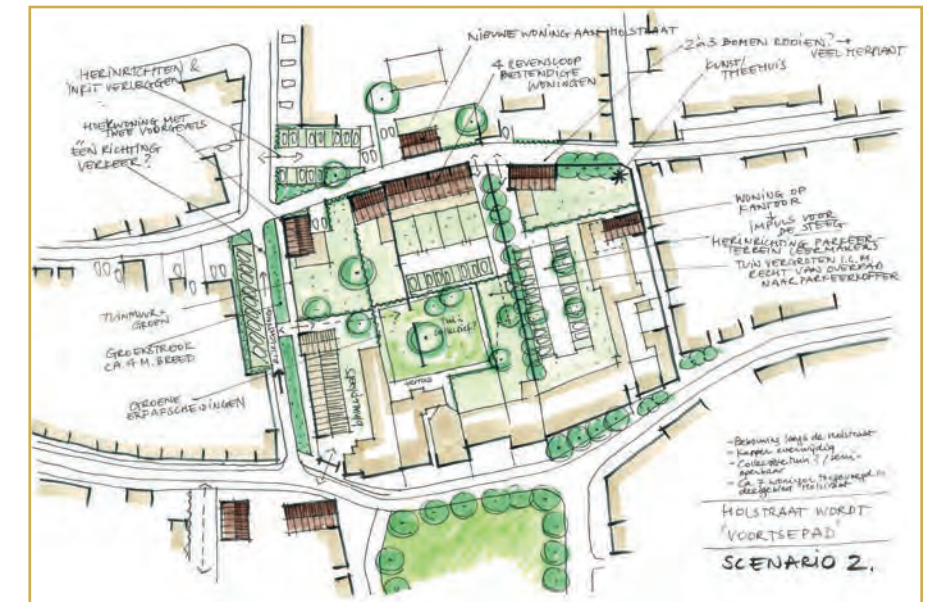
SCENARIO 1: BOUWEN OP HET ACHTERERF

- Toevoegen van ondergeschikte bebouwing op het achterterrein (bouwhoogte 1 laag met kap)
- Enkele woningen, circa 6, met royale tuinen
- Kappen haaks op de Holstraat
- Gebied blijft particulier terrein



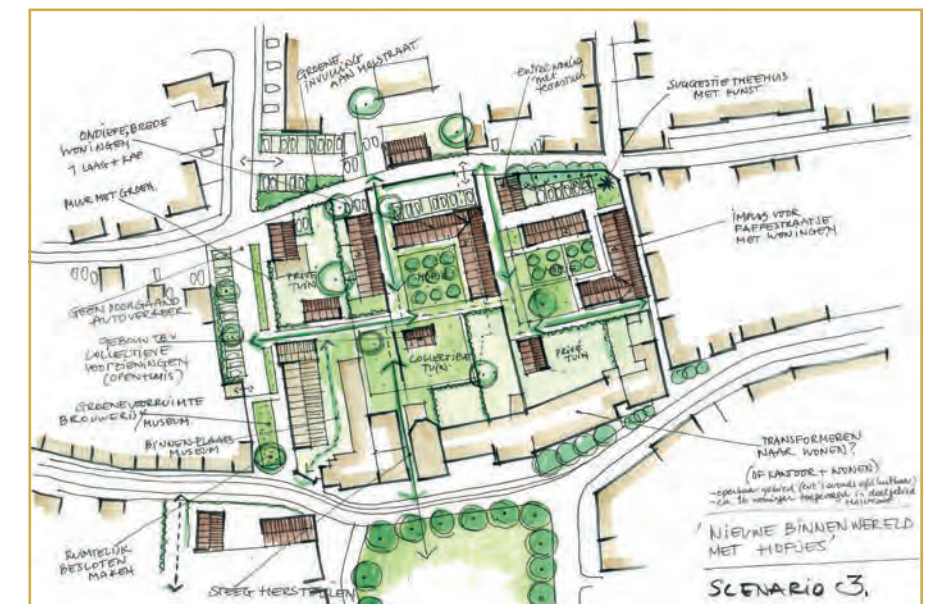
SCENARIO 2: GEÏNSPIREERD OP HET VOORTSEPAD

- Meer aaneengesloten bebouwing met langskappen
- Bebouwing direct aan de Holstraat, cf. de situatie aan het Voortsepad
- Toevoegen van circa 8 woningen
- Parkeren op het binnenterrein
- Collectieve tuin voor protestantse kerk, brouwerij de Roos en bewoners
- Impuls voor het Faffestraatje door het toevoegen van een woning op het kantoor



SCENARIO 3: NIEUWE BINNENWERELD MET HOFJES

- gebied wordt openbaar toegankelijk (evt. 's avonds afsluitbaar)
- mogelijkheid om circa 16 woningen toe te voegen (doelgroep senioren en starters, 1 laag met kap)
- Parkeren achter de muur
- Collectieve, groene hofjes
- Openbare wandelroutes tussen de hofjes



VISIE OP HOOFDLIJNEN

Historische onderlegger

Het dorp Hilvarenbeek kent haar oorsprong omstreeks het jaar 1000 en is de loop der eeuwen uitgebreid en aangepast. Door de eeuwen heen zijn de achtererven van de panden rondom de Vrijthof met bebouwing ingevuld. Het gebied Vrijthof Noord is daar een uitzondering op. Hier zijn de achtererven grotendeels onbebouwd gebleven.

Het gebied ten noorden van de Vrijthof is voor velen een onontdekte plek centraal in het dorp Hilvarenbeek. Doordat de percelen ommuurd zijn, of begrensd met een haag, is het een besloten gebied.

De visie bouwt voort op de bestaande historische waarden die kenmerkend zijn voor het gebied en geeft tegelijkertijd nieuw elan aan het tot nu toe besloten gebleven gebied.

Samenhang

Het gebied wordt door haar geschiedenis en eigendomssituatie gekenmerkt door vier belangrijke waarden:

- Identiteit van achtererfgebied;
- Beslotenheid met muren;
- Parcellering in noord-zuidrichting;
- Groene (nu niet toegankelijke) binnenwereld.

De visie biedt ruimte voor nieuwe bebouwing waarbij het specifieke, wat verborgen karakter, stand houdt en voortbouwt op de vier bovengenoemde waarden.

Visie voor de lange termijn

De visie dwingt realisatie niet af maar legt kaders en richtlijnen voor ontwikkelingen vast. Sommige percelen zullen op korte termijn tot ontwikkeling komen, voor andere percelen geldt dat een transformatie of ontwikkeling nog lang op zich laten wachten. Denk daarbij aan het perceel aan de oostzijde waar redelijk recent een uitbreiding van het kantoor voor Leermakers is gerealiseerd.

Voor een samenhangend toekomstbeeld is het van belang het gehele gebied in de visie op te nemen.

Richtlijnen en kaders

De visie is opgesteld om richtlijnen en kaders mee te geven bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied en zo de samenhang in het gebied te waarborgen.

Dit samenhangende beeld wordt bewerkstelligd door verschillende stedenbouwkundige- en architectonische uitgangspunten die in de volgende paragrafen nader worden toegelicht.

In algemene zin gelden de volgende uitgangspunten:

1. de bestaande parcellering wordt als basis gebruikt voor de positionering en oriëntatie van nieuwbouw;
2. nieuwe bebouwing blijft ondergeschikt aan de bestaande bebouwing langs de Vrijthof;
3. het achtererfgebied krijgt nadrukkelijk een groene invulling;
4. het besloten karakter blijft in stand door bestaande tuilmuren te behouden (restaureren) en nieuwe toe te voegen;
5. het achtererfgebied wordt (deels) opengesteld/toegankelijk gemaakt voor voetgangers;
6. het rijksmonument van de protestantse kerk wordt meer centraal gesteld door het gebouw ook een voorkant aan het groene achtererf-gebied te geven;
7. bij nieuwe initiatieven wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost.

VISIEKAART VRIJTHOF NOORD



Bebouwing

- Bestaande hoofdbebouwing
- Bestaande bijgebouwen
- Nieuw hoofdvolume - 1 bouwlaag met zadeldak, ondergeschikt aan panden aan de Vrijthof
- Collectieve (fietsen)berging/bijgebouw in 1 bouwlaag
- Nieuwe voorgevellijn
- Karakteristieke muur openemen in architectuur nieuwe bebouwing
- Nieuwe muur openemen in nieuwe bebouwing
- Kunstobject op locatie voormalig theehuis

Protestantse kerk

Museum en Brouwerij de Roos

Erfafscheidingen

- Tuinmuur behouden/restaureren
- Nieuwe tuinmuur
- Nieuwe lage tuinmuur met groen
- Poort met transparant hekwerk
- Haag op perceelsgrens
- Huidige perceelsgrens

Groen/verhardingen

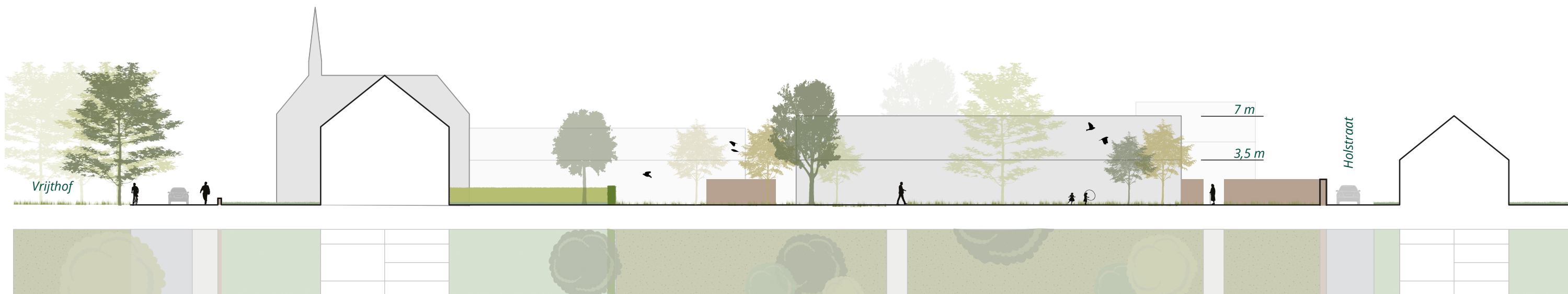
- Collectieve binnentuin
- Collectieve moestuin
- Privétuin
- Erf bij Museum/Brouwerij de Roos
- Bestaande behoudenswaardige bomen
- Nieuwe bomen (indicatief)

Verkeer en parkeren

- Parkeerplaatsen, open verharding
- Route langzaamverkeer
- Inrit voor gemobiliseerd verkeer



Principe doorsnede A: west - oost
kijkrichting noordwaarts



Principe doorsnede B: zuid - noord
kijkrichting westwaarts

8 VISIE IN ONDERDELEN

BEBOUWING

Het gebied heeft een besloten en groen karakter. Om dit te behouden dient nieuw toe te voegen bebouwing ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing en recht te doen aan de sfeer van het gebied. Ondergeschikt betekent een beperkt bebouwd oppervlak, beperkte bouwhoogtes en een bescheiden (woon)programma. Dat laatste heeft ook te maken met de parkeerbehoefte voor het nieuwe programma dat binnen het gebied opgelost moet kunnen worden.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- nieuwe bebouwing volgt de bestaande parcellering
- bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag met kap
- heldere, eenvoudige hoofdvolumes
- toepassing van een zadeldak, kaphelling 40 - 45 graden
- afwijkende kapvormen zijn niet mogelijk
- goothoogte: max. 3,5 meter, nokhoogte max. 7,5 meter
- vrijstaande woning op de hoek Holstraat - St. Sebastiaanstraat: goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte max. 8 meter
- vrijstaande bijgebouwen / collectieve fietsenbergingen: 1 bouwlaag met zadeldak goothoogte max. 3 meter, nokhoogte max. 5 meter
- voorgevels gericht naar de openbare ruimte en naar de binnentuin
- vrijstaande woning op de hoek Holstraat - St. Sebastiaanstraat: oriëntatie van de woning naar twee zijden
- bij vervanging bestaande bungalow aan noordzijde van de Holstraat de nieuwbouw met een kleine voortuin aan het straatje situeren
- bescheiden accent met kunstobject op de hoek Faffestraatje - Holstraat, gelinkt aan het theehuis dat er ooit stond



- | | | | |
|--|--|----|---|
| | Protestantse kerk | 1. | Uitbreiding museum met huidige woning aan de Vrijthof |
| | Nieuwe bebouwing 1 bouwlaag met zadeldak, ondergeschikt aan panden aan de Vrijthof | 2. | Sloop van aanbouwen, herstellen van de steeg |
| | Te slopen bebouwing bij toekomstige ontwikkeling | 3. | Mogelijkheid voor uitbreiding Open Huis |
| | Voorgevellijn | 4. | Sloop van aanbouw kantoor Leermakers en mogelijke ontwikkeling in verdere toekomst. |
| | Kunstobject | 5. | Omzetting naar wonen of een combinatie met horeca/maatschappelijke functie bij toekomstige ontwikkeling |
| | Bestaande tuinmuur behouden/ restaureren | 6. | Bij vervanging bestaande bungalow nieuwbouw aan de Holstraat situeren |
| | Tuinmuur in architectuur nieuwe bebouwing opnemen | 7. | Collectieve (fietsen)berging 1 bouwlaag met kap, goothoogte 3 meter, nokhoogte 5 meter |
| | Nieuwe tuinmuur | | |
| | Nieuwe tuinmuur in architectuur nieuwe bebouwing opnemen | | |

Nieuw toe te voegen bebouwing

Architectonische uitgangspunten

- dorpse typologie met traditionele ondertoon, maar niet historiserend (hedendaagse uitwerking)
- ingetogen, enigszins sobere architectuur
- baksteenarchitectuur met subtiële toevoegingen van siermetselwerk
- bijgebouwen mee ontwerpen met de hoofdbebouwing
- bij toepassing van dakkappen: kleine doorgestoken dakkappen
- nette positionering en integrale vormgeving van pv-panelen



Voorbeeld wonen rondom een collectief hof, ingetogen architectuur



*Voorbeeld ingetogen moderne architectuur
Andere steenkleur toepassen dan in voorbeeld*

Materialisatie bebouwing

- baksteen in beige-bruine teint, dit geldt zowel voor het hoofdvolume als voor bijgebouwen of evt. aanbouwen
- vrij vlakke keramische dakpannen, kleur antraciet
- houten kozijnen, kleur antraciet
- ondergeschikt kunnen afwijkende materialen (hout, aluminium, natuursteen) worden toegepast, als de architectuur daarom vraagt



Metselsteen n.t.b. - kleur beige-bruin (afwijkend van en lichter dan bestaande tuinmuren)

Kleurstelling bestaande tuinmuur

Tuinmuren

- Bestaande tuinmuren worden behouden en gerestaureerd
- Daar waar de bestaande tuinmuur samenvalt met de voorgevel van nieuwe bebouwing wordt de tuinmuur in de architectuur geïntegreerd
- Doorgangen in de bestaande en nieuwe tuinmuren worden voorzien van transparante metalen (loop)poorten met behoud van zicht op de wereld erachter



Voorbeelden architectuur die opgaat in oude muur



Voorbeeld wonen achter de muur (Faffestraatje)



Maximaal toe te voegen woonprogramma per bouwvolume

MOGELIJKHEDEN VOOR TOEVOEGING PROGRAMMA

perceel Brouwerij de Roos

- uitbreiden museum de Roos met woning aan de Vrijthof en bijbehorende bebouwing
- toevoegen 1 vrijstaande woning op het achtererf (hoek St.Sebastiaanstraat - Holstraat)

perceel Protestantse kerk

- toevoegen maximaal 7 geschakelde woningen
- sloop aanbouwen aan kerk en herstellen steeg

perceel Holstraat 8

- mogelijkheid voor maximaal 2 twee-onder-een-kapwoningen ter vervanging van bestaande bungalow

Verdere toekomst

protestantse kerk

- behoud/transformatie van Open Huis en kerkgebouw met een maatschappelijke functie, meerwaarde voor het dorp

perceel van de katholieke kerk (Leermakers)

- toevoegen maximaal 4 geschakelde woningen
- sloop aanbouw aan kantoorpand
- transformatie van kantoorpand naar maximaal 5 appartementen in pand Vrijthof 25 óf:
- een centrumfunctie op begane grond met 3 appartementen daarboven



Nieuw bouwvolume



Functie bestaand pand omzetten



Maximaal aantal wooneenheden



Transformatie van woning naar museum



Behoud en versterking van Open Huis en kerkgebouw met een maatschappelijke functie



Toekomstige transformatie pand Vrijthof 25 naar wonen, met op de begane grond mogelijk een centrumfunctie

BEBOUWING PLANINITIATIEVEN

Vrijstaand woonhuis op achtererf museum/brouwerij de Roos

Algemeen

- Helder hoofdvolume met ondergeschikt bijgebouw, beiden met kap
- Hoofdgebouwen heeft vanwege de ligging op de hoek een voorgevel-uitstraling naar twee zijden: Holstraat en Sint Sebastiaanstraat
- Zuidgevel bijgebouw grenst aan erf bij museum
- In de nieuwe volumes is ruimte voor woonfuncties, museaal gerelateerde functies worden in het voormalige woonhuis aan de Vrijthof ondergebracht
- Ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, bereikbaar vanaf de Holstraat
- Nieuwe tuinmuur wordt in architectuur geïntegreerd in de nieuwe woning en heeft dezelfde hoogte als de bestaande tuinmuren (ca. 1,80 meter)

Hoofdgebouw

- Breedte hoofdgebouw max. 8 meter
- Diepte hoofdgebouw max. 14 meter
- Goothoogte max. 4 meter, nokhoogte max. 8 meter
- Toepassing van een zadeldak, kaphelling 40-45 graden
- Afwijkende kapvormen zijn niet mogelijk

Bijgebouw

- Bijgebouw start tenminste 7 meter achter voorgeveellijn hoofdgebouw vanaf Holstraat
- Breedte bijgebouw max. 5 meter, diepte bijgebouw max. 15 meter
- Goothoogte max. 3 meter, nokhoogte max. 6 meter
- Toepassing van een zadeldak, kaphelling 40-45 graden

Initiatief Protestantse kerk

Algemeen

- maximaal 7 woningen (3 geschakeld + 4 geschakeld)
- 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein

Hoofdgebouwen

- Breedte woningen max. 7,5 meter
- Diepte woningen max. 7,5 meter
- Goothoogte max. 3,5 meter, nokhoogte max. 7,5 meter
- Toepassing van een zadeldak, kaphelling 40-45 graden
- Afwijkende kapvormen zijn niet mogelijk
- Daar waar de bestaande tuinmuur samenvalt met de voorgevel van nieuwe bebouwing wordt de tuinmuur in de architectuur geïntegreerd

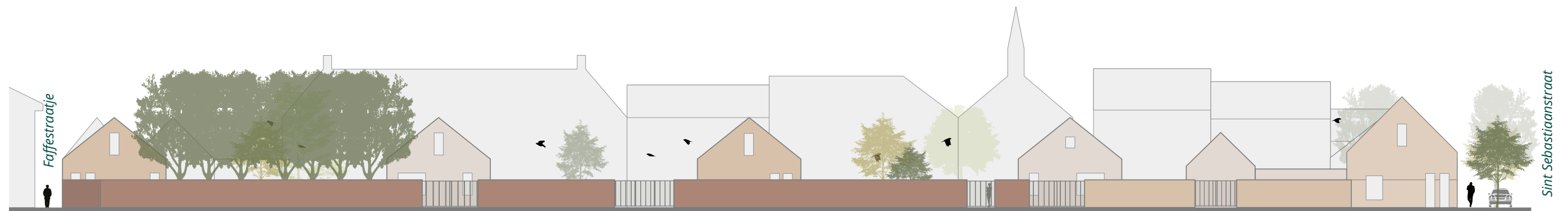
Bijgebouwen

- Aanbouwen aan de hoofdgebouwen zijn niet mogelijk
- Eén vrijstaand bijgebouw ten behoeve van een collectieve fietsenberging, grootte maximaal 25 m2, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 5 meter





Principe aanzicht vanuit de Sint Sebastiaanstraat
kijkrichting oostwaarts



Principe aanzicht vanaf de Holstraat
kijkrichting zuidwaarts

ROUTES

Hoewel het gebied uit private en besloten tuinen bestond waren er ook in het verleden mogelijkheden om in het gebied te komen. Zo waren er poorten en was er een steegje naast de protestantse kerk, een doorgang naar de tuinen behorende bij de protestantse kerk. Dit steegje is komen te vervallen door de realisatie van aanbouwen aan de achterzijde.

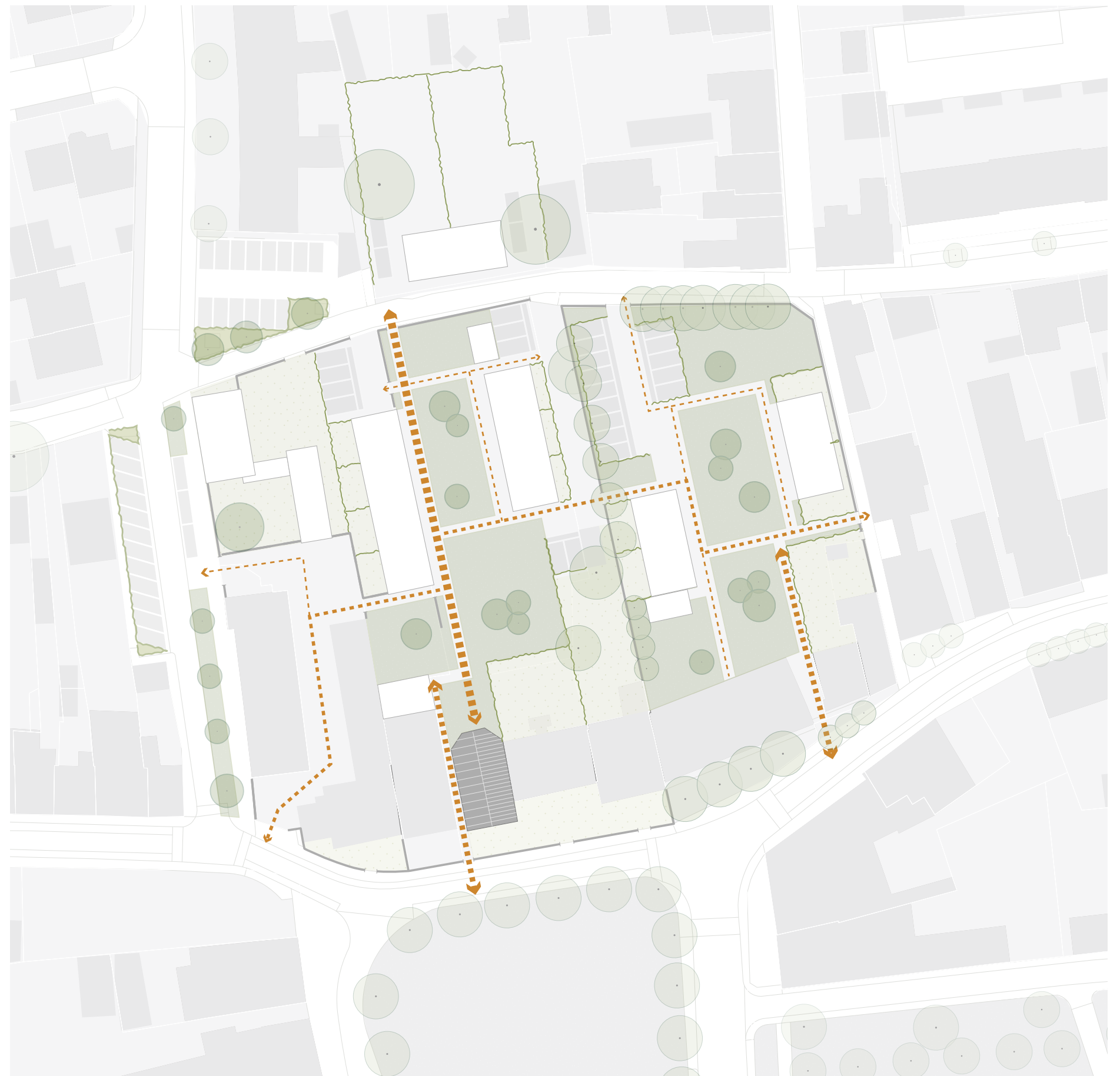
De visie zet in op het herstellen van de steeg door sloop van de aanbouwen. Hierdoor ontstaat een directe verbinding tussen de Vrijthof en het groene achtererfgebied.

Daarnaast ontstaat er door sloop van de aanbouwen zicht vanuit de tuinen/het achtererfgebied op de achtergevel van de protestantse kerk.

Het gebied wordt opengesteld voor voetgangers. Via poorten, stegen en informele routes kunnen inwoners en bezoekers het gebied ontdekken. 's Avonds kan het gebied afgesloten worden met poorten.

Uitgangspunten wandelroutes

- vanaf de Holstraat een wandelroute met zicht op de protestantse kerk
- herstel van de steeg tussen protestantse kerk en open huis
- informele route door gebied voor voetgangers
- transparante, afsluitbare (loop)poorten om het binnengebied 's avonds af te kunnen sluiten





Groene ruimtes

GROENE RUIMTES

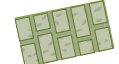
De locatie heeft altijd een open, onbebouwd en groen karakter gehad. Deze kwaliteit moet bij nieuwbouw versterkt worden. Daarbij wordt zo veel mogelijk ingezet op collectief en openbaar toegankelijk groen.

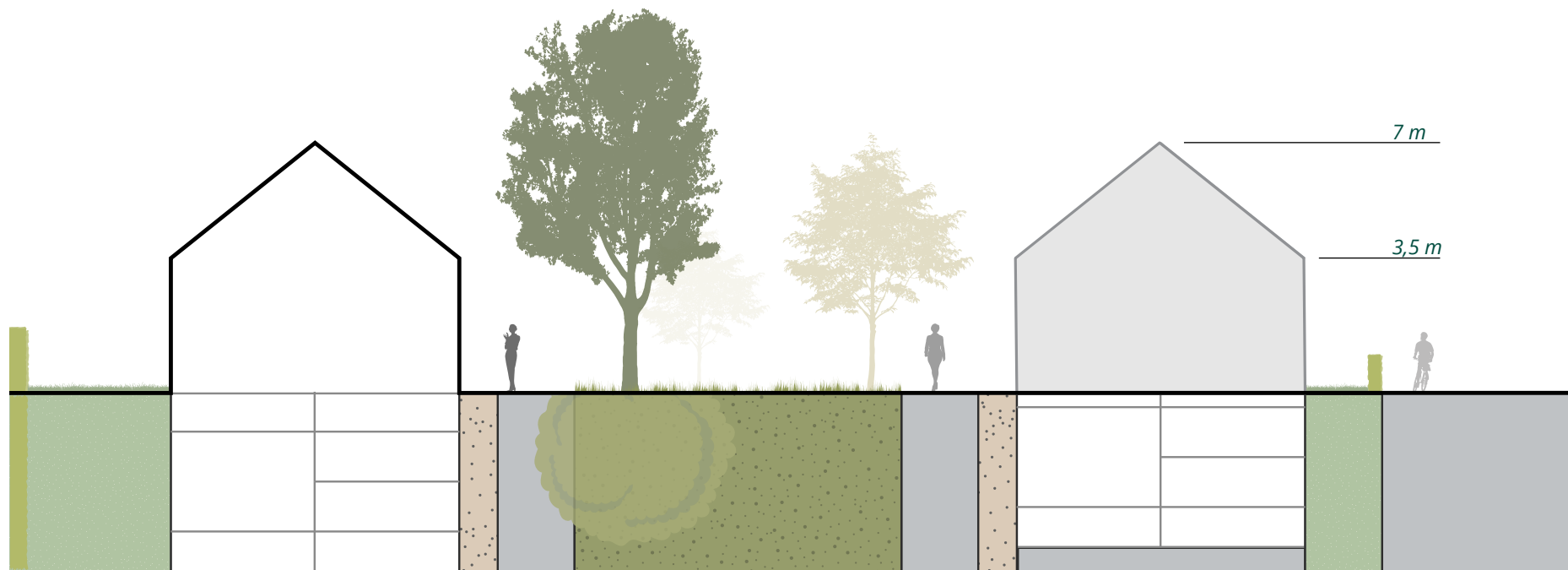
Het groen en de erven krijgen daarmee betekenis, niet alleen voor gebruikers en bewoners van het gebied, maar voor het gehele dorp.

De vrijstaande woning op de hoek krijgt een besloten, particuliere tuin. Deze dient zo groen mogelijk ingericht te worden.

Uitgangspunten

- collectieve groene ruimte binnenterrein voor de protestantse kerk en Brouwerij de Roos
- overdag openbaar toegankelijk, 's avonds afsluitbaar met transparante hekken/poorten
- mogelijkheid voor gemeenschappelijk tuinhuis/berging in binnentuin protestantse kerk
- bestaande beplanting, met uitzondering van de waardevolle bomen in de tuin van Leermakers, is niet behoudenswaardig
- muurvegetatie op de oude tuilmuren dient geïnventariseerd te worden en zo veel mogelijk behouden, de verweerde bakstenen en de oude kalkmortelvoegen spelen daarbij een belangrijke rol
- een groene inrichting moet bij alle planinitiatieven centraal staan!

-  Collectieve binnentuin
-  Collectieve moestuin
-  Privétuin
-  Bestaande behoudenswaardige bomen
-  Nieuwe bomen (locaties indicatief)
-  Haag
-  Huidige perceelsgrens



Principe doorsnede collectief erf



Voorbeelden van collectief gebruik groen binnengebied



Voorbeeld van paviljoen in tuin protestantse kerk



Erfafscheidingen

MUREN, POORTEN EN ERFAFSCHIEDINGEN

Het karakter van het gebied wordt mede bepaald door de oude tuilmuren en erfafscheidingen. Dit geeft een besloten, introvert karakter aan het gebied.

Als initiatieven met nieuwbouw zich aandienen moet niet alleen aandacht worden besteed aan de stedenbouwkundige en architectonische inpassing en kwaliteiten van de bebouwing maar zeker ook aan de erfafscheidingen.

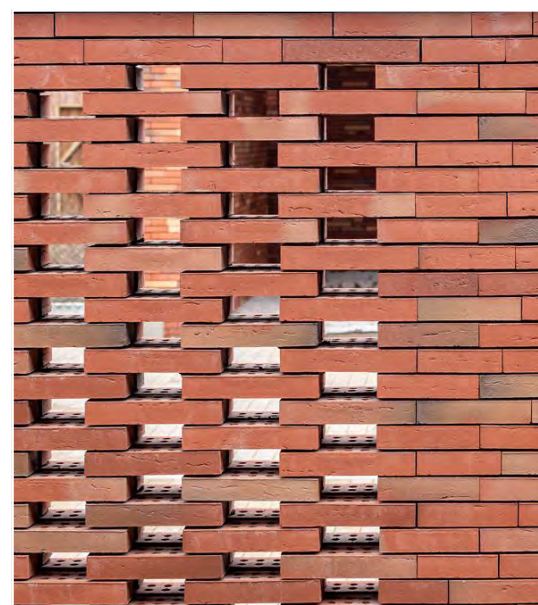
Uitgangspunten

- karakteristieke tuilmuren met penanten behouden en restaureren waar dat kan
- toepassing van nieuwe tuinmuur (hoogte in aansluiting op bestaande tuilmuren) bij percelen grenzend aan openbaar gebied
- grenzend aan het erf van de Brouwerij worden lage tuilmuren gecombineerd met beplanting toegepast
- verder worden in het gebied tussen de percelen onderling groene erfafscheidingen toegepast in de vorm van hagen
- erfafscheidingen mee-ontwerpen (onderdeel van plan)
- zicht op binnentuinen via kleine openingen in bestaande of nieuwe tuilmuren
- de toegangen worden voorzien van transparante hekwerken zodat, ook bij sluiting van de poorten, er zicht op het groene binnengebied blijft bestaan

-  Bestaande tuinmuur behouden/restaureren
-  Poort
-  Tuinmuur in architectuur nieuwe bebouwing opnemen
-  Deel tuinmuur slopen t.b.v. toegang/poort
-  Nieuwe tuinmuur toevoegen
-  Nieuwe tuinmuur aansluiten op architectuur woonhuis
-  Haag als erfafscheiding in binnengebied
-  Huidige perceelsgrens



*Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied
Toegang via afsluitbare en transparante poorten*



*Doorzichten in tuinmuur voor inkijk in besloten
binnenwereld*



Nieuwe groene erfafscheidingen in binnengebied



Nieuwe verkeerssituatie rondom het gebied

VERKEER

Als gevolg van het toevoegen van (woon)programma in het gebied zal de verkeerssituatie aangepast moeten worden. Dit heeft vooral te maken met het smalle profiel van de Holstraat.

Uitgangspunten verkeer

- Holstraat en Voortsepad omzetten van twee-richtingverkeer naar één-richting verkeer
- een nader onderzoek moet uitwijzen welke rijrichting gekozen moet worden
- vooralsnog wordt voor de Holstraat uitgegaan van een rijrichting richting de Doelenstraat en voor het Voortsepad één-richting verkeer richting Holstraat
- onderzoeken of één-richting verkeer voor Sint Sebastiaanstraat mogelijk is en daarbij inzetten op een vergroening van het profiel
- zo min mogelijk opritten/aansluitingen op Holstraat

↔ Tweerichtingverkeer

→ Eenrichtingverkeer

↔ Bestemmingsverkeer in twee richtingen

... Voetgangers en fietsers / stegen

PARKEREN

Uitgangspunten parkeren

- parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein
- de gemeente hanteert de volgende parkeernormen:
 - 1,8 parkeerplaats per vrijstaande woning
 - 1,7 parkeerplaats per twee-onder-een-kap woning
 - 1,5 parkeerplaats per geschakelde woning
 - 1,6 parkeerplaats per koopappartement (duur)
- De collectieve en maatschappelijke woonvorm in de tuin achter de protestantse kerk, gericht op ouderen, rechtvaardigt een lagere parkeernorm:
 - 1,0 parkeerplaats per maatschappelijke woning
- met minder parkeren kan vanzelfsprekend het groene karakter van het gebied nog verder worden versterkt
- parkeerplaatsen in open verharding (grasbetonstenen) om het groene karakter kracht bij te zetten
- indien de Sint Sebastiaanstraat wordt omgezet naar een straat met één-richting verkeer: schuine parkeerplaatsen realiseren, ook in open/groene verharding en de zone voor het museum groen inrichten (enkele parkeerplaatsen opheffen)
- het parkeerterrein ten noorden van de Holstraat herinrichten: toegang vanaf de St. Sebastiaanstraat en vergroenen aan de zijde van de Holstraat (kwaliteitsimpuls)

Parkeren op eigen terrein

1. twee parkeerplaatsen voor vrijstaande woning
2. twee parkeerplaatsen per twee-onder-een-kap woning
3. vier parkeerplaatsen voor vier maatschappelijke woningen
4. drie parkeerplaatsen voor drie maatschappelijke woningen
5. twee bestaande parkeerplaatsen voor twee bestaande woningen aan de Vrijthof
6. veertien parkeerplaatsen voor vier tweekappers en vijf appartementen in pand aan de Vrijthof

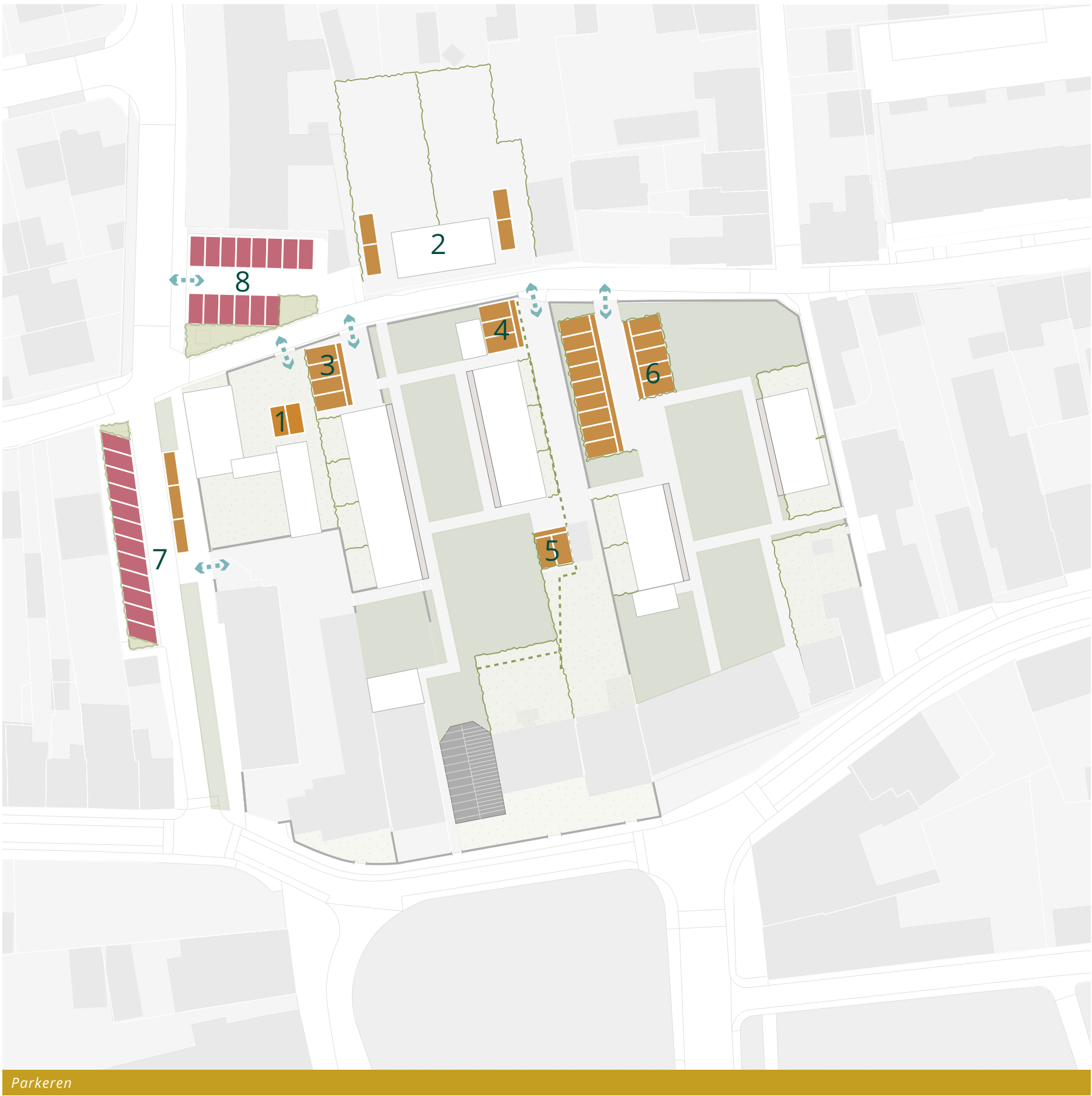
Openbare parkeerplaatsen

7. wensbeeld St.Sebastiaanstraat: vergroening profiel door het invoeren van eenrichting-verkeer en schuine parkeerplaatsen
8. wensbeeld herinrichting parkeerterrein: toegang vanaf St.Sebastiaanstraat en vergroening aan zijde Holstraat

↔ Inrit voor gemotoriseerd verkeer

Openbare parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen op eigen terrein



Parkeren



- Parkeerplaatsen vervallen mogelijk door herinrichting (8 pp)
- Parkeergelegenheid vervalt door nieuwbouw (10 pp)
- Alternatieve locaties parkeergelegenheid voor woonfuncties (loopafstand max. 100 meter)
- Alternatieve locaties parkeergelegenheid voor ontspanning (loopafstand max. 600 meter)
- Huidige blauwe zone max. 2 uur (bij Ypelaerstraat max. 3 uur) parkeren tussen 9.00 en 18.00 uur
- Aanbeveling: uitbreiding blauwe zone met St. Sebastiaanstraat en nieuwbouwlocatie Vrijthof 19

Huidige situatie parkeren

- de Sint Sebastiaanstraat is aangegeven als eerste parkeerplek in Hilvarenbeek (gemeentelijke website en bebording op straat)
- voor onder andere de Vrijthof, Paardenstraat en Doelenstraat is een blauwe zone van kracht, binnen de zone geldt een tijdslimiet van max. 2 uur parkeren tussen 9.00 en 18.00 uur, daarna vrij parkeren
- parkeerplaatsen die voor een nieuwe functie nodig zijn, moeten binnen een acceptabele loopafstand liggen
- In het gemeentelijk parkeerbeleid zijn de volgende loopafstanden opgenomen:
 - Wonen: 100 meter
 - Bezoek wonen: 100-250 meter
 - Gezondheidszorg: 100 meter
 - Onderwijs: 100 meter
 - Winkelen: 200-600 meter
 - Ontspanning: 100-600 meter
 - Werken: 800 meter

Aanbevelingen parkeren omgeving Vrijthof-Noord

- herinrichten Sint Sebastiaanstraat en parkeercoffer Holstraat (vergroening), hierdoor vervallen circa 8 openbare parkeerplaatsen
- alternatieve locaties parkeergelegenheid aanwenden ter compensatie
- blauwe zone uitbreiden met St. Sebastiaanstraat en nieuwbouwlocatie Vrijthof 19
- bebording op straat + informatie websites aanpassen

Alternatieve locaties parkeergelegenheid

- parkeeronderzoek 2021 wijst uit dat er alternatieve locaties zijn waar de parkeerdruk lager is dan in de Sint Sebastiaanstraat en Holstraat. Voor zowel de functies: wonen, werken en ontspanning:
 - alternatieve locaties voor woonfunctie/bezoek:
 - Paardenstraat
 - van Hoornstraat
 - alternatieve locaties voor ontspanning (horeca/museum):
 - Parkeergarage (Ypelaerstraat)
 - Dekanijstraat
 - Koestraat
- daarnaast zal door het uitbreiden van de blauwe zone de parkeerdruk in de Sint Sebastiaanstraat afnemen en er voor kort parkeren (bezoek), max. 2 uur, ruimte ontstaan

9 KWALITEITSBEWAKING

Proces van beoordeling van initiatieven

Deze visie geeft een heldere koers weer voor de toekomst van het gebied ten noorden van de Vrijthof in Hilvarenbeek. Er zijn cultuurhistorische waarden bepaald, voorkomend uit de cultuurhistorische analyse. Deze waarden zijn als vertrekpunt genomen voor het gewenste toekomstbeeld, en vastgelegd in heldere kaders en uitgangspunten. De visie zal leidend zijn bij nieuwe planinitiatieven en bij de inrichting van de openbare ruimte.

Deelprojecten zullen door verschillende initiatiefnemers en ontwerpers uitgewerkt gaan worden. Sommigen op korte termijn, anderen op langere termijn. Om de projecten in samenhang te kunnen beoordelen en te bezien of de ruimtelijke uitgangspunten, geënt op de cultuurhistorische waarden, een goede vertaalslag krijgen is het verstandig dat er een supervisor aanstelt.

De supervisor bewaakt de kwaliteit van deelprojecten, stuurt bij waar nodig en beoordeelt projecten in samenhang. De supervisor zal afstemming zoeken met de monumentencommissie.

Plannen moeten worden voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie beoordeelt de plannen aan de hand van deze visie.

Afwijkingen op uitgangspunten zoals opgenomen in deze visie zijn mogelijk als helder verbeeld en onderbouwd kan worden dat het leidt tot een grotere kwaliteit en meerwaarde in het gebied.

Deze visie moet als richtlijn en inspiratiebron voor ontwerpers van deelprojecten worden gezien en dient als toetsingskader. De beoogde kwaliteit zal met zorg en volhardendheid en tegelijkertijd inspirerend bewaakt moeten worden. Daarbij moet zeker ook ruimte worden gegeven aan creativiteit.



