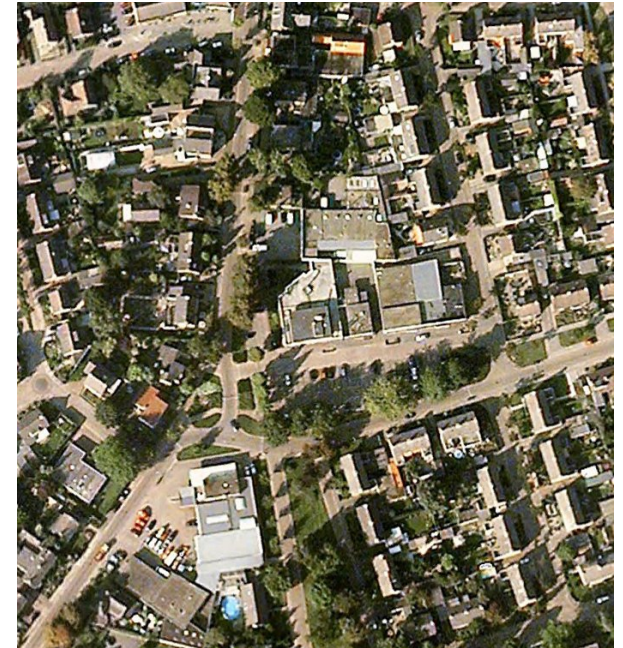


beeldkwaliteitplan

Vincent van Goghplein Helvoirt

Gemeente Haaren



SAB Adviesgroep

22 november 2010

projectnummer 71095.03

INHOUD

INLEIDING	1
HUIDIGE SITUATIE	5
UITGANGSPUNTEN	6
BEELDKWALITEIT	9
BEOORDELINGSCRITERIA	10

INLEIDING

Aanleiding voor het beeldkwaliteitplan

De gemeente Haaren is van plan medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het gebied direct ten noorden van het Vincent van Goghplein te Helvoirt, door Bogor Projectontwikkeling b.v. Uitgangspunt is de realisering van een hoogwaardig nieuwbouwcomplex waarin detailhandel, dienstverlening en woningen een plek krijgen op een manier die passend is in de bestaande omgeving van Helvoirt.

Doel van de opgave

Dit beeldkwaliteitplan beoogt de beeldkwaliteit van het Vincent van Goghplein en omgeving in Helvoirt te beschrijven en vast te leggen. De beschrijving van de te realiseren stedenbouwkundige structuur, architectuur en openbare ruimte biedt een toetsingskader voor de gemeente en de welstandscommissie, omdat in dit document beoordelingscriteria voor beeldkwaliteit worden vastgelegd.



Ligging projectgebied binnen Helvoirt

bron: Google Maps

Begrenzing

Het beeldkwaliteitplan wordt begrensd door de Vincent van Goghstraat aan de zuidzijde, de Burg. van den Hurkstraat aan de oostzijde, de Achterstraat aan de westzijde en de bestaande percelen Achterstraat 51 en Burg. van den Hurkstraat 14 aan de noordzijde.

Status

De gemeente Haaren heeft een welstandsnota vastgesteld als wettelijk toetsingskader voor beeldkwaliteit van bouwaanvragen. Deze nota is van nature beheersgericht en beperkt tot bebouwing.

In (her)ontwikkelingsgebieden zoals het Vincent van Goghplein is een ontwikkelingsgericht instrument voor de toetsing van beeldkwaliteit zoals dit beeldkwaliteitplan het meest geëigend. Het gaat in dit soort gebieden om het realiseren van een bepaalde beeldkwaliteit voor het gehele plangebied, inclusief groen. Dit beeldkwaliteitplan wordt dan ook gebruikt om de beeldkwaliteit van zowel bebouwing als erfinrichting en openbare ruimte te toetsen tijdens de ontwerpfase.

Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld en als aanvullend welstandsbeleid opgenomen in de welstandsnota. Zodra het plan gerealiseerd is worden de beoordelingscriteria voor de bebouwing verwerkt in de nota zelf en krijgen dan een meer beheersgericht karakter.



Luchtfoto projectgebied

*Achterstraat**Achterstraat oostzijde**Van Goghplein**Van Goghstraat tegenover plein**Van Goghstraat**Burg. van den Hurkstraat*

HUIDIGE SITUATIE

In de bestaande situatie valt de identiteit van de omgeving van het plangebied uiteen in twee deelgebieden: de Achterstraat en de Vincent van Goghstraat/Burg. van den Hurkstraat. De Achterstraat is een uitloper vanuit het centrum naar het buitengebied in de vorm van een lint. De Vincent van Goghstraat en de Burg. van den Hurkstraat maken deel uit van een planmatig ontworpen woongebied uit de naoorlogse periode en hebben een rationeler karakter opgebouwd uit stroken en blokken.

In de huidige situatie sluit de karakteristiek van het plangebied zelf niet aan op de omgeving maar heeft een autonoom karakter met afwijkende schaal, functie en verschijningsvorm.

Bebouwing

De Achterstraat had oorspronkelijk een lintstructuur met individuele bebouwing. Het karakter was vaak agrarisch, met lage goot en wolfs-einden. Het gedeelte tegenover het plangebied is in de 20^e eeuw verdicht met woonhuizen met verschillende kapvormen en divers kleurgebruik. Aan de oostzijde, in het verlengde van het nieuwe plan, is een rijtje woningen in twee lagen met plat dak en lichte gevelkleur aanwezig.

De woonbebouwing aan de zuid- en oostzijde van het plan is projectmatig ontwikkeld en heeft een eenvoudige hoofdvorm van twee lagen met zadeldak. De nok ligt meestal parallel aan de straat. Het materiaal bestaat uit lichtrode baksteen en grijze pannen.

In het plangebied zelf is bebouwing met een bedrijfsmatig karakter aanwezig in een hoogte van één à twee lagen. De schaal is middelgroot, daken zijn plat en gevelindelingen zijn voornamelijk horizontaal.

Openbare ruimte

De Achterstraat heeft een redelijk ruim profiel met trottoirs en stroken die afwisselend gebruikt worden voor laanbomen of parkeren. Ter hoogte van het plangebied is een ruim voorgebied aanwezig doordat de rooilijn van bebouwing terugspringt. Dit voorgebied is geheel verhard. Ook aan de achterzijde van bebouwing is op een paar plaatsen een verhard gebied aanwezig met laagwaardige kwaliteit ten behoeve van bevoorradings.

De Burg. van den Hurkstraat is kleinschaliger, met jongere bomen. Er worden asverspringingen toegepast in het wegprofiel.

Het Vincent van Goghplein wordt gedomineerd door verharding ten behoeve van parkeren. Langs de rand met de Vincent van Goghstraat zijn groene heesters aanwezig met een rij bomen. Het groen biedt weinig structuur of verblijfskwaliteit. In het verlengde van de Vincent van Goghstraat richting het oosten ligt een brede groenstrook.

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten voor de herontwikkelingen in Helvoirt zijn opgenomen in het document "Helvoirt, impulsen in de kern" uit 2005 (Bouwfonds MAB ontwikkeling).

Ruimtelijke kwaliteit

- Vasthouden aan heldere scheiding privé en openbare domeinen.
- Voorkanten van bebouwing gericht op openbaar gebied.
- Versteven van dorpsstructuur: heldere lintbebouwde hoofdstructuur met dorpse tussengebieden.
- Begeleiding van linten met voorname identiteitsvolle panden.
- Realisatie van doorgaande noord-zuid wandelroute.

Functieverdeling

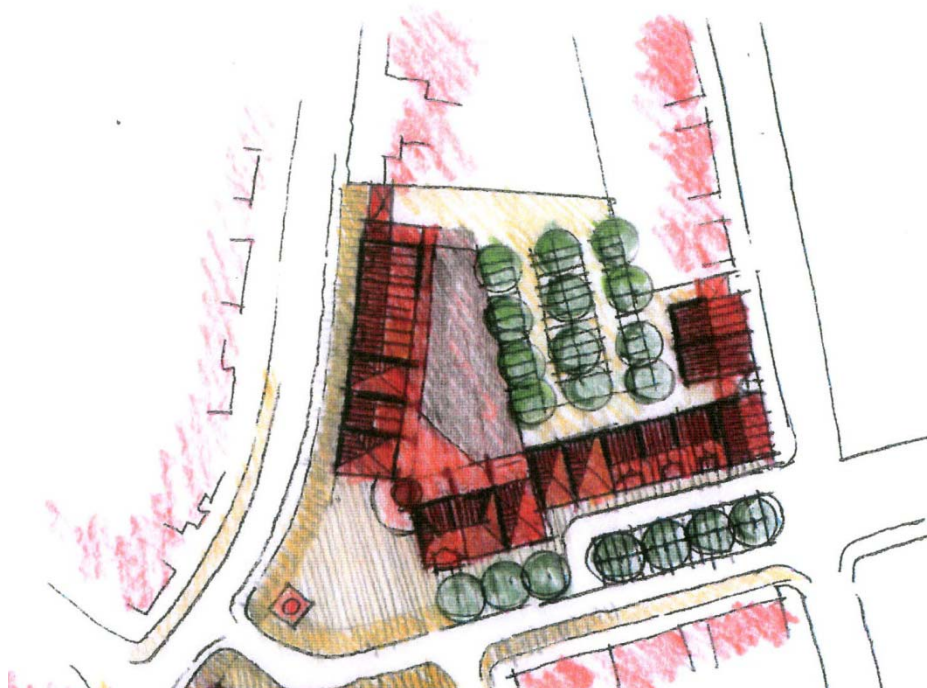
- Functies met gelijke uitstraling bij elkaar.
- Wisselwerking in openbaar gebied.
- Supermarkt en andere winkels combineren op Vincent van Goghplein.

Architectuur en inrichting openbaar gebied

- Dorpskarakter behouden en versterken.
- Versterken variatie aan typen gebouwen.
- Elk pand heeft bovendien een duidelijk eigen voorkomen.
- Zowel kleine pittoreske huisjes als stevige statige woningen.
- Grote hofachtige gebouwen die een eigen collectieve ruimte insluiten.
- Geen schaalloze bebouwingsmassa's.
- Historiserend mág, passend móet.

Voor het Vincent van Goghplein zijn in hetzelfde document nog de volgende punten opgenomen:

- verhogen van verblijfsklimaat;
- mooi plein ontwikkelen;
- gebrek aan dorpse maat en schaal;
- parkeren zoveel mogelijk in achtergebieden;
- publiekgerichte functies op begane grond;
- primair versterken van lint.



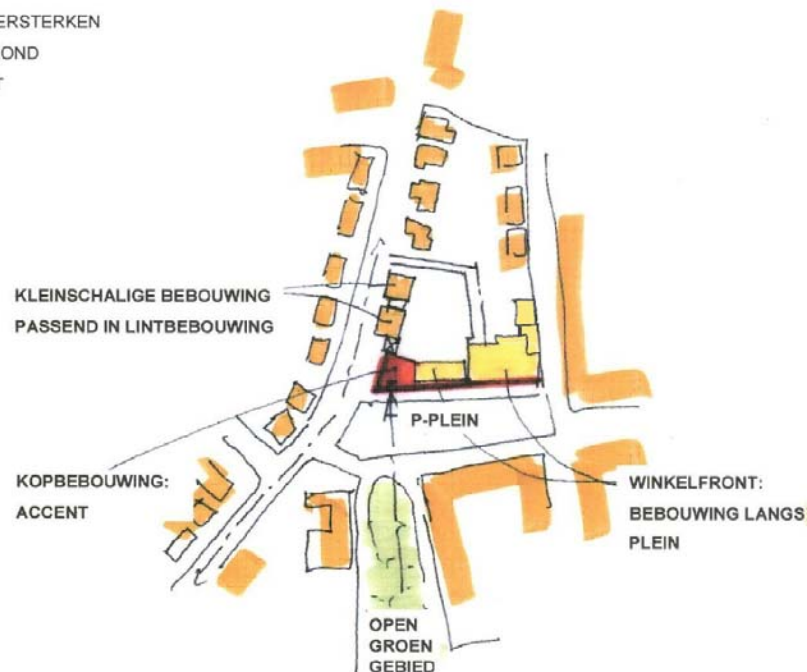
Ontwerp

Na een verdere analyse van de locatie en het programma voor het Vincent van Goghplein is in overleg met gemeente en Bouwfonds de keuze gemaakt een duidelijk verschil aan te brengen tussen het lint van de Achterstraat en de pleinruimte van het Vincent van Goghplein. Aan het lint wordt aansluiting gezocht met de omgeving en is de korrelgrootte kleinschalig, bovendien bestaat de behoefte het lint zoveel mogelijk te begeleiden door bebouwing.

De pleinruimte dient vooral een dorps karakter te krijgen. "Dorps" moet hier worden opgevat als "passend in het dorpscentrum", en niet in de enge zin van semi-agrarische bebouwing in 1 of 2 lagen met kap. Het gaat daarbij om de juiste proporties en geleding.

VINCENT VAN GOGHPLEIN:

- VERHOGEN VERBLIJFSKLIMAAT
- MOOI PLEIN ONTWIKKELEN
- DORPS KARAKTER BEHOUDEN EN VERSTERKEN
- PUBLIEKE FUNCTIES OP BEGANE GROND
- PRIMAIR VERSTERKEN VAN HET LINT



In een dorpscentrum is het gebruikelijk dat gewoon op het maaiveld geparkeerd wordt en functies aan het plein direct bereikbaar zijn. Een autovrij plein kan als een stedelijke oplossing beschouwd worden die hier minder passend is.

De functies aan het plein vormen een winkelfront met dorps schaal en geleding, passend bij de ruimte van het plein. Boven de winkels zijn woningen aanwezig met parkeerruimte in de kelder.

Ook is er nu voor gekozen om, in plaats van een "open hoek " van het lint en het plein, een hoger accent te plaatsen als "beeldmerk" van het plein en als markant punt langs de route van het lint. Dit in afwijking van de nota "Helvoirt, impulsen in de kern" van 2005.

Het pand Burgemeester van den Hurkstraat 14 is toegevoegd aan het plangebied. Daarmee vormt het plan ook een straatwand aan de oostzijde. Hier bevinden zich drie appartementen op de winkelruimte. Qua hoogte wordt aangesloten op de aanwezige woningbouw (tweekappers in 2 lagen met kap).

Openbare ruimte

De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn weergegeven in de bijgaande kaart (bron SAB).

Programma

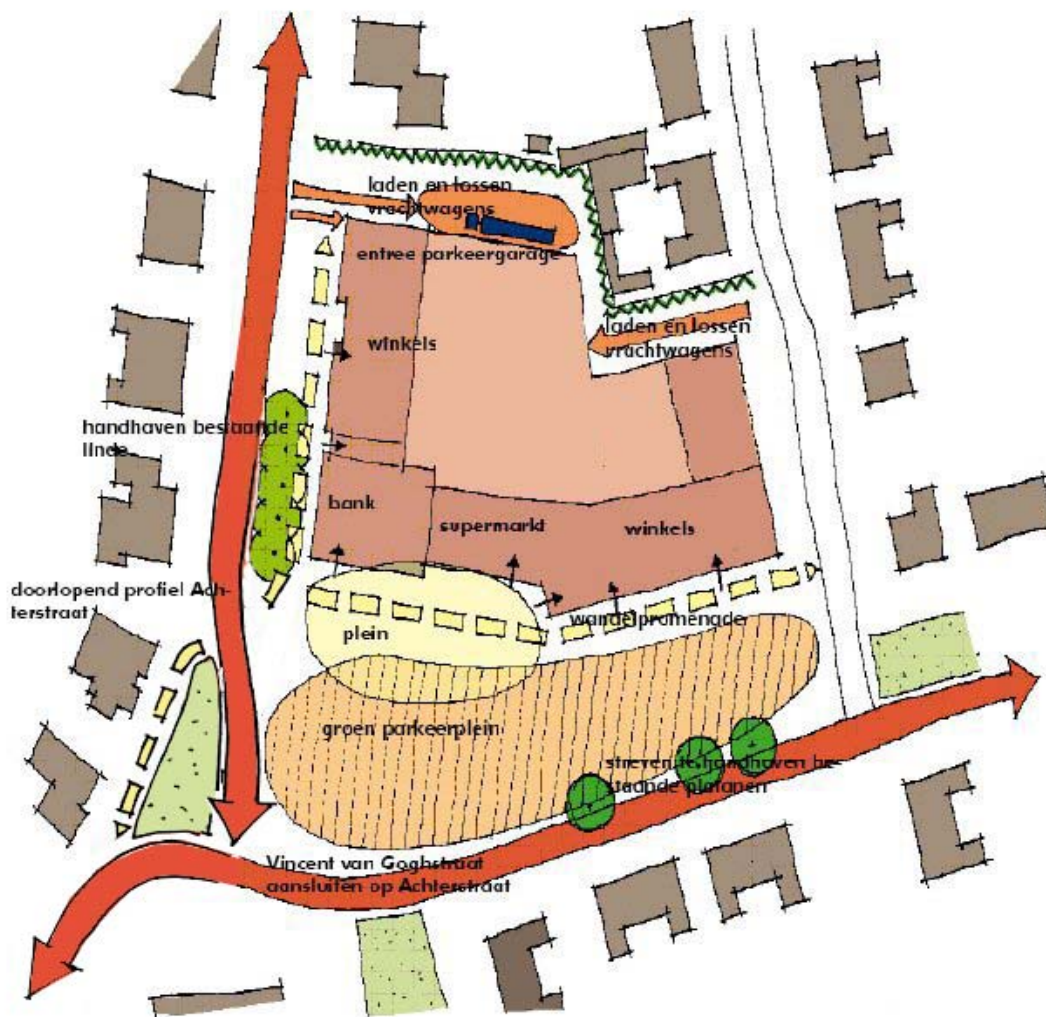
Het programma bevat:

Circa 3650 m² BVO commerciële ruimte.

33 appartementen.

Parkeergarage met bergingen en 57 parkeerplaatsen.

Circa 114 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Uitgangspuntenkaart herinrichting Van Goghplein

BEELDKWALITEIT

Het begrip beeldkwaliteit

Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke orde en samenhang van het geheel (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid van onderdelen (identiteit). Deze verhouding kan op verschillende schaalniveaus, van wijk tot gebouw gehanteerd worden.

Bij de belevingswaarde spelen meerdere aspecten een rol met soms een subjectieve lading, zoals veroudering, netheid en uitstraling.

Wanneer in een omgeving geen goede structuur, identiteit of belevingswaarde aanwezig is, is het zaak deze te versterken.

In een beeldkwaliteitplan wordt voor een plangebied een heldere structuur aangedragen. Binnen deze structuur worden identiteiten versterkt en de belevingswaarde vergroot.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan speelt samen met het beeldkwaliteitplan een belangrijke rol in de bepaling van de te bereiken ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd waar binnen het plangebied gebouwd mag worden. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven en in de bijbehorende bebouwingsbepalingen worden o.a. corresponderende maximale bebouwingshoogten en afstanden tot perceelgrenzen vastgelegd. Hiermee is de hoofdstructuur van het plan, de ligging van wegen en openbare ruimte en de (globale) massaopbouw van bebouwing bepaald.

Opbouw van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan beschrijft een nadere detaillering van het plan. Zaken die aan de orde komen zijn o.a. de relatie met de omgeving, situering van bebouwing, massaopbouw, gevels, materiaal- en kleurgebruik, detaillering, inrichting van erven en de openbare ruimte.

Welstandsniveaus

De gemeente Haaren kent een drietal welstandsniveaus. De drie niveaus bepalen de mate van sturing van het welstandstoezicht. In algemene zin kan worden gesteld dat kenmerken van gebouwen bij niveau 3 op hoofdlijnen worden beoordeeld, bij niveau 2 tevens op hun specifieke samenstellende delen en bij niveau 1 hiervoor de wijze van detaillering wordt toegevoegd.

Uitlopers van het centrum zoals het lint van de Achterstraat vallen in de welstandsnota in niveau 2. Woongebieden als de omgeving van het van Goghplein vallen in principe onder niveau 3, waarbij de huidige architectonische en ruimtelijke kwaliteit en gebiedseigen kenmerken behouden blijven.

Omdat de intentie van dit plan is verbetering aan te brengen ten opzichte van de bestaande situatie, wordt voorgesteld voor het gehele plangebied van dit beeldkwaliteitplan niveau 2 als welstandsniveau vast te stellen.

BEOORDELINGSCRITERIA

HOOFDASPECTEN

Plaatsing en situering

- De grote betekenis en de grote ruimtelijke impact van het plan voor het centrum van Helvoirt mag tot uiting komen in een bijzondere architectuur.
- Uitgangspunt is dat het bouwblok, gevormd door de Achterstraat en Burg. van den Hurkstraat, wordt afgemaakt waarbij het van Goghplein ruimtelijk in stand gehouden wordt.
- Bebouwing staat in de rooilijn. Kleine verspringingen zijn mogelijk, zelfs wenselijk om geleiding aan te brengen.
- Oriëntatie op de straat/ het plein. Op hoeken worden beide gevels behandeld als voorgevel.
- Bevoorrading vindt plaats aan de zijkant/ achter het gebouw en wordt afgeschermd van de omgeving. De bevoorrading van de supermarkt wordt in pandig afgewikkeld.

Massa

- Het nieuwe gebouw is één complex en dat mag zichtbaar zijn in massa en architectuur. Dit in afwijking van het gesuggereerde beeld in de nota “Helvoirt, impulsen in de kern” van 2005.
- Het nieuwe gebouw vormt in zijn massa een geleidelijke overgang naar de omringende woningen. Op de hoek Achterstraat/Vincent van Goghplein is een hoogteaccent gewenst. Dit accent markeert de functies aan het plein langs de route van en naar het centrum.
- De bouwhoogte is, aansluitend op de tuinen aan de noordzijde, één laag (winkelruimte en opslag).
- Aan de Achterstraat is de bouwhoogte afwisselend twee lagen met terugliggende opbouw en drie lagen. Daarboven mag een lage kap worden toegevoegd (geen woonlaag).

- Op de hoek Achterstraat / Vincent van Goghplein komt het accent in 4 lagen met kap / opbouw.
- Aan het Vincent van Goghplein is de bouwhoogte afwisselend twee lagen met terugliggende opbouw en drie lagen. Daarboven mag een lage kap worden toegevoegd (geen woonlaag).
- Aan de Burgemeester van den Hurkstraat is de bouwhoogte 2 lagen met of zonder kap.
- Als dakvorm kan zowel voor een plat dak als voor een kapvorm (zadel- of lessenaarsdak) worden gekozen, of een combinatie daarvan, mits het opgeroepen beeld maar passend is in het dorpscentrum. Het hoekaccent wordt bij voorkeur met een kap uitgevoerd.

Gevelopbouw

- De gevelopbouw zorgt voor geleiding van het bouwplan. In de hoogte vindt geleiding plaats door de bovenste laag terug te laten springen. In de diepte kan geleiding worden toegepast door de gevel gedeeltelijk naar achteren te zetten en in de rooilijn een schijngevel te plaatsen. In de breedte tenslotte zijn materiaalgebruik en gevelindeling instrumenten om geleiding te bereiken. Uitgangspunt is een geleiding die de maat van de achtergelegen functie niet ontkent maar wel aansluiting zoekt bij de schaal van het dorpscentrum.

Materiaalkeuze (hoofdvlakken)

- baksteen en glas, afwijkend materiaal voor de (terugliggende) opbouwen zoals hout, zink, pannen.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleurgebruik past bij de dorps omgeving maar zorgt er tevens voor dat het project een eigen identiteit bezit. Kleurverschillen ondersteunen de geleiding van het gebouw.

DEELASPECTEN

Compositie massa-onderdelen

- De totale maat van het nieuwe plan wordt visueel verdeeld in kleinere eenheden zodat beter wordt aangesloten op de omringende schaalgrootte.
- Massa-onderdelen die zijn toegepast ten behoeve van geleding worden zodanig verdeeld dat geen letterlijke repetitie optreedt maar een gevarieerde, levendige indruk ontstaat.



hoogteaccent met kap, geleding, hoekoplossing, zorgvuldige plaatsing van reclame

Gevelindeling

- De gevelindeling is in hoofdzaak verticaal.
- De indeling en maatvoering van de gevel toont de karakteristiek van de achterliggende functie: grotere maat en schaal op de begane grond, kleinere maat en schaal op de verdieping ter plaatse van de woningen.

Vormgeving gevelelementen

- Plasticiteit van de gevels geeft het project een eigen karakter.
- de buitenruimte van bovenwoningen is gedeeltelijk inpandig of geheel inpandig (loggia).



DETAILASPECTEN

Materialen (onderdelen)

- reclame-uitingen worden terughoudend toegepast, passen bij de architectuur en bevinden zich binnen het stramien van de gevel.

Kleuren (onderdelen)

- kleuren van onderdelen van het gebouw mogen per pand of gebouwdeel variëren, echter ze dienen te passen bij de kleuren van het geheel.

Detailering onderdelen

- zorgvuldige detailering van entrees, bevoorrading, kozijnen, dakranden.



geleding, variatie in opbouw, verticale gevelindeling



Levendige pleinvand, afwisselende dakopbouw



Terugliggende bovenste laag, aandacht dakranden.



(Half) inpandige balkons



Terughoudende reclame, bevoorrading pand

OPENBARE RUIMTE

- Hoogwaardige uitstraling.
- Waar mogelijk behoud van bestaand groen.
- Nieuwe groene inrichting versterkt de bestaande groenstructuur van de Achterstraat en het Vincent van Goghplein.
- Parkeerruimte met functionele inrichting voor winkelend publiek, met groene omranding.
- Verblijfsruimte tussen het parkeerplein en de gevel van het gebouw, duidelijk met groen van de parkeerruimte afgescheiden.
- Bevoorrading uit het zicht en afgeschermd van de omgeving.
- Materialisering met gebakken materiaal, brede trottoirbanden, accentbestrating.
- Straatmeubilair als boomroosters, zitelementen, fietssteunen, lichtmasten en prullenbakken zijn van één familie.
- Inrichtingselementen behorend bij supermarkt (winkelwagens, vlaggen, afvalcontainers) in integrale uitwerking van ontwerp opnemen.



referentiebeelden openbare ruimte (SAB)



schets inrichting openbare ruimte