



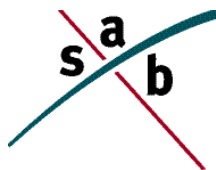
beeldkwaliteitplan
Biestsestraat
Biest-Houtakker

colofon

SAB Eindhoven

bezoekadres:
Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T 040 - 212 55 75
F 040 - 212 71 55
I www.sab.nl
E eindhoven@sab.nl



projectnummer: 90539
projectteam: Jaap Margry, Anneke van Sonsbeek
september 2009
versie 3
SAB Eindhoven

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Het plangebied
- 1.2 Doel van het beeldkwaliteitplan
- 1.3 Leeswijzer

2 Schetsontwerp

3 Stedenbouwkundige thematiek

- 3.1 Bebouwing
- 3.2 Rooilijn
- 3.3 Oriëntatie van de woningen
- 3.4 Bouwhoogte

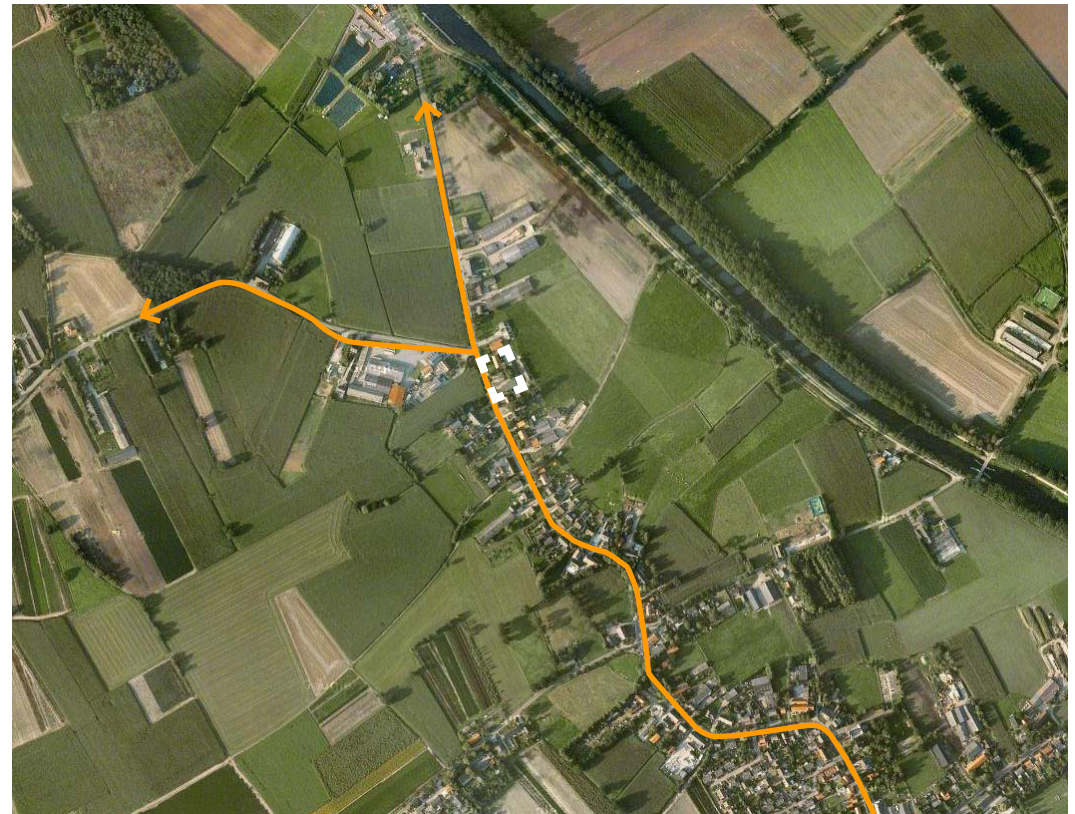
4 Architectonische thematiek

- 4.1 Massaopbouw en plastic
- 4.2 Kapvorm en kaprichting
- 4.3 Gevelindeling
- 4.4 Materiaal- en kleurgebruik
- 4.5 Detaillering

5 Inrichting percelen

- 5.1 Materiaalgebruik
- 5.2 Erfbeplanting
- 5.3 Erfafscheidingen

- 4
- 4
- 4
- 4
- 6
- 8
- 8
- 9
- 9
- 9
- 10
- 10
- 10
- 10
- 12
- 12
- 12
- 14
- 14
- 14
- 14



Luchtfoto van de Biestsestraat, de verbinding tussen Biest-Houtakker en het buitengebied

1 Inleiding

1.1 algemeen

Architect Van Hest heeft het voornemen om aan Biestsestraat 98 en 100 in Biest-Houtakker twee woningen te realiseren. Dit project wordt uitgevoerd in het kader van de pilot Biest-Houtakker. Biest-Houtakker is één van de kernen van gemeente Hilvarenbeek.

1.2 het plangebied

Biest-Houtakker bestaat voornamelijk uit lintbebouwing. De Biestsestraat is één van deze linten. Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Biest-Houtakker aan de Biestsestraat. Deze straat vormt de verbinding met Moergestel. Het gebied ten noorden van het plangebied kent een sterk agrarisch en groen karakter. Door de ligging aan de rand van de bebouwde kom, en vlakbij de aansluiting met de Klein Westerwijksestraat, zijn de beoogde woningen medebepalend voor het karakter van deze entree van Biest-Houtakker.

1.2 doel van het beeldkwaliteitplan

Voor een goede beeldkwaliteit bestaat geen standaard recept. Wel zijn er een aantal specifieke kwaliteiten die in het algemeen bijdragen aan een aantrekkelijke beeldkwaliteit. Die specifieke kwaliteiten zijn met name:

- een duidelijke structuur;
- samenhang tussen de stedenbouwkundige vormgeving en de bebouwing;

- een eigen identiteit en karakter die aansluiten op regionale stijkenmerken en passen bij Biest-Houtakker;
- een hoge belevingswaarde met zichtbare esthetische kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan dient als de richtlijn voor de te ontwikkelen bouwplannen en voor het gebruik en de inrichting van het bijbehorende perceel. Architecten moeten de voorschriften vooral als inspiratiebron beschouwen. Het beeldkwaliteitplan dient daarnaast als richtlijn voor de inrichting van de percelen. Uiteindelijk moet het beeldkwaliteitplan als toetsingskader functioneren voor de welstandcommissie bij de toetsing van bouwplannen.

1.3 leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan begint met een korte introductie van het schetsontwerp. Vervolgens zijn de voorschriften onderverdeeld naar stedenbouw, architectuur en de inrichting van de percelen. Een sfeerimpressie en toelichting van het na te streven eindbeeld vormen de inleiding van ieder onderdeel. Allereerst komen de stedenbouwkundige voorschriften aan bod die een samenspel van bebouwing en omgeving tot stand moeten brengen. De paragraaf met architectonische voorschriften schetst een beeld van de gewenste uitstraling van de bebouwing. Dit beeldkwaliteitplan sluit af met de voorschriften voor de inrichting van de percelen.



Biestsestraat, links de huidige bebouwing in het plangebied



Biestsestraat, de locatie markeert de overgang van bebouwd gebied naar het agrarische landschap

2 Schetsontwerp



Luchtfoto van de Biestsestraat, het plangebied is vlakbij de aansluiting met de Klein Westerwijksestraat gesitueerd



De woningen bepalen mede de entree van Biest-Houtakker vanaf het noorden en noordwesten. De Klein Westerwijksestraat sluit vlakbij de woningen aan op de Biestsestraat. De woningen dienen dan ook een representatieve “Biestse” uitstraling te hebben met daaromheen een zorgvuldig vormgegeven inrichting.

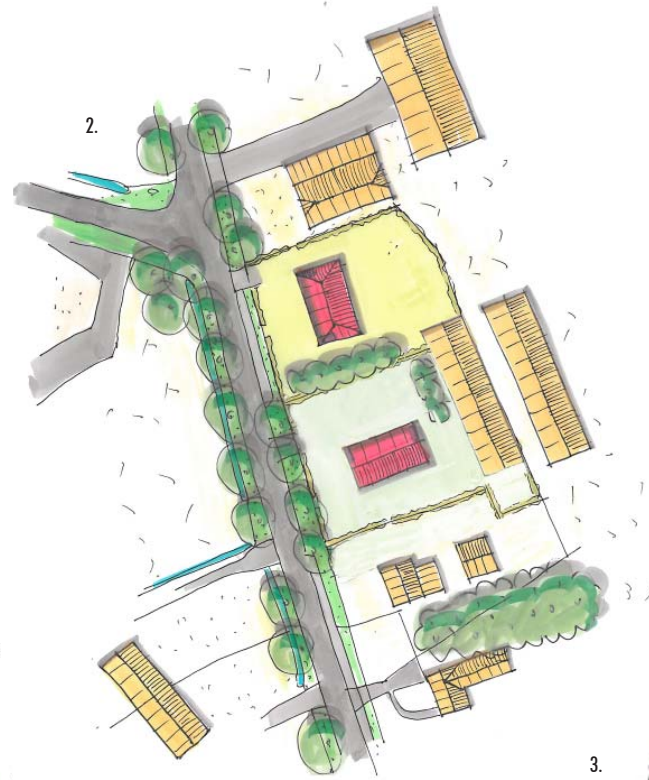
Uitsnede projectkaart Ruimtelijke onderbouwing Biestsestraat-Bosscheweg, hierop is te zien dat zicht richting het buitengebied behouden blijft

In het schetsontwerp is het huidige perceel opgedeeld in twee kavels. Uitgangspunt is twee vrijstaande woningen op ruime kavels. Conform de overige bebouwing aan de Biestsestraat zijn de nieuwe woningen gericht op de straat. De woningen houden afstand tot de weg om een ruim, dorps beeld te creëren dat aansluit bij de omliggende woningen. Een aantal opties zijn mogelijk wat betreft de plaatsing van de hoofdvolumes op de kavels. Beide woningen liggen parallel aan de straat, of één van beide woningen is loodrecht ten opzichte van de straat gesitueerd. Dit levert drie verschillende modellen op.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het van belang dat het plan past in het karakteristieke straatbeeld met gevarieerde vrijstaande dorps bebouwing. De openheid naar het achterliggende buitengebied is beperkt omdat tussen de nieuwe woningen en het buitengebied zich twee lange schuren bevinden. Op het naastgelegen perceel dat doorloopt achter het perceel van het plangebied zal de schuur vervangen worden door een bedrijfsgebouw van dezelfde afmetingen. Hiervoor is een projectbesluit genomen. Openheid is er dus door de afstand tussen de woningen, wat zicht geeft op het erf. Daarnaast is er ook een zichtlijn naar het buitengebied aanwezig.

Door de bestaande bomen op het perceel zoveel mogelijk te behouden ontstaat tussen de woningen een aangekleed en groen beeld.

De hoogte van bebouwing dient in overeenstemming te zijn met de reeds aanwezige woningen. Nieuwe woningen zijn altijd voorzien van een schuine kap. De typologie van de langgevelboerderij wordt voorgestaan.



Schetsontwerp, drie modellen: beide woningen evenwijdig aan de weg (1), de noordelijke woning 90 graden gedraaid (2), de zuidelijke woning 90 graden gedraaid (3).

3 Stedenbouwkundige thematiek



Anderhalve laag met zadeldak en inpandig parkeren

De toekomstige woonbebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Deze woningen, die deels bestaan uit (voormalige) boerderijen, zijn opgebouwd uit één tot anderhalve laag met kap.

De voorkeur gaat er naar uit om beide woningen niet in dezelfde rooilijn te plaatsen, conform de vrije situering van bebouwing in de omgeving. Door een minimale afstand van 5,5 meter van de woningen tot de buitenste perceelgrenzen af te spreken wordt het zicht naar het achtergebied bewaard. Deze afstand is gebaseerd op de afstand die de bestaande bebouwing houdt ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens. De woningen worden op een afstand van 5,5 meter van de tussenliggende zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd zodat een luchtig, ruim beeld ontstaat. De bestaande bomen zorgen voor een aangeklede uitstraling.

Het uitgangspunt is eenvoudige hoofdvolumes te creëren die qua typologie aansluiten op de veel voorkomende Brabantse langgevelboerderij. In de basis bestaan de nieuwe woningen uit rechthoekige volumes die met hun lengterichting de Biestsestraat volgen, dan wel loodrecht op de Biestsestraat staan. De rooilijn van de bebouwing ligt minimaal 10 meter van de voorste perceelsgrens, hiermee aansluitend op de rooilijn van bebouwing in de omgeving.

3.1 bebouwing

- vrijstaande woningen met zicht naar het buitengebied aan de noordoostzijde;
- eenvoudige rechthoekige hoofdvolumes van één tot anderhalve laag met kap;
- de volumes liggen óf beide evenwijdig aan de straatzijde óf maximaal één volume loodrecht daarop;



Moderne langgevelboerderijen

- ondergeschikte volumes dienen altijd aan de woning gebouwd te worden, garages bij voorkeur inpandig;
- minimale afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 5,5 meter;
- langs de zijdelingse perceelsgrenzen een bebouwingsvrije zone van 5,5 meter.
- In de bebouwingsvrije zones mogen ook geen bijgebouwen worden opgericht.

3.2 rooilijn

- de woonbebouwing bevindt zich op beide kavels minimaal 10 meter achter de erfgrans aan de straatzijde;
- de rooilijnen van de twee woningen moeten verspringen.

3.3 oriëntatie van de woningen

- de woningen zijn op de straat gericht;
- de richting van de hoofdmassa volgt de Biestsestraat of staat er loodrecht op;
- indien de woonkamer aan de achterzijde wordt gerealiseerd dient aan de voorzijde een andere gebruikruimte, zoals woonkeuken of werkkamer, te komen;
- bergingen aan de voorzijde zijn niet toegestaan.

3.4 bouwhoogte

- de hoofdmassa van de woningen is één of anderhalve laag met kap (goothoogte maximaal 5 meter);
- aan de achterzijde is een ondergeschikt volume van één of anderhalve laag toegestaan.



Afstanden tot de perceelsgrenzen



Bebouwingsvrije zone en oriëntatie woningen

4 Architectonische thematiek



Doorgestoken dakkapel

De architectuur moet refereren aan de plaatselijke en regionale agrarische architectuurkenmerken en gebouwentypologieën. Dat houdt in woningen in één en anderhalve bouwlaag met kap en evenwijdig aan de weg. Tegelijk is er ook de mogelijkheid verder te willen gaan dan regionale en historische verwijzingen. Dit beeldkwaliteitplan gaat dan ook uit van hoofdvolumes die qua massa aansluiten bij de typisch regionale bebouwing (langgevelboerderijen), hetzij als zorgvuldig gedetailleerde historische boerderij, hetzij met in de detaillering en materialisatie een eigentijdse vormgeving. Met name aan de achterzijde kan worden gezocht naar een vrijere architectuur met open gevels en zicht op het buitengebied.

Bij dorpse woonbebouwing is de situering van ramen en deuren in de gevel het directe gevolg van het achterliggende programma. De woningen kenden geen gecomposeerde gevels met symmetrieassen. Variatie in de grootte van gevelopeningen en een 'gestrooide' verdeling over de gevel versterken het ongedwongen dorpse beeld.

Robuuste en sobere hoofdmassa's zijn het uitgangspunt voor de woningen. Slanke, zorgvuldig ontworpen details versterken de robuustheid van de hoofdmassa. Bij sobere architectuur passen geen sierlijke details. De robuustheid zit in het overheersende metselwerk waarin gevelopeningen ondergeschikt zijn. Toevoegingen aan de gevel zijn slank geconstrueerd, zodat het robuuste karakter van de hoofdmassa intact blijft.

Uitgangspunt is dat er enige mate van eenheid ontstaat ten aanzien van bouwkundige toevoegingen aan de woningen. Het heeft de voorkeur dat de architect in de ontwikkelingsfase dakkapellen, serres, luifels en dergelijke ontwerpt die als optie kunnen worden aangeboden.

4.1 massaopbouw en plasticiteit

- één tot anderhalve laag met kap;
- hoofdmassa's met ingetogen detaillering;
- eenvoudige enkelvoudige hoofdvolumes, functies zoals bijkeuken, garages en hobbyruimten bij voorkeur geïntegreerd in hoofdmassa;
- aanbouwen mogen een afwijkende massaopbouw hebben;
- baksteengevel overheerst, in aardse kleuren;
- eigentijdse uitstraling met knipoog naar het verleden;
- horizontale volumes;
- grote ramen aan de achterzijde met zicht op het achtererf en/of het buitengebied zijn toegestaan;
- zorgvuldige aansluiting op het maaiveld.

4.2 kapvorm en kaprichting

- duidelijke beëindiging daken met kappen;
- de woningen zijn gedekt met een zadeldak;
- de nokrichting van de hoofdmassa is evenwijdig aan of loodrecht op de Biestsestraat;
- het dakvlak heeft een traditionele hellinghoek van 45° tot 55°;
- dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan, hun omvang en uitvoering moeten overeenkomen met de regels van de welstandsnota van de gemeente;
- doorgestoken dakkapellen zijn toegestaan, de zijwangen van de dakkapellen zijn bij doorgestoken dakkapellen bij voorkeur gemetseld in de gevelsteen;
- de combinatie van doorgestoken dakkapellen en gewone dakkapellen is niet toegestaan;
- bij toepassing van dakkapellen of daklichten dient de nok niet onderbroken te worden.



Verbijzondering aan de achterzijde met zicht op het buitengebied



Combinatie van rieten dak en dakpannen

4.3 gevelindeling

- symmetrische gevelindelingen zo mogelijk vermijden;
- de gevels maken aan de straatzijde een gesloten indruk en bestaan overwegend uit metselwerk (circa 65%);
- aan de achterzijde zijn grotere raamvlakken toegestaan met zicht op het buitengebied.

4.4 materiaal- en kleurgebruik

- het metselwerk is in aardse kleuren;
- de twee woningen hebben bij voorkeur een verschillende kleur baksteen;
- aangebouwen hebben dezelfde kleur baksteen als het hoofgebouw;
- vlakke pannen, riet of een combinatie van pannen en riet vormen de dakbedekking.

4.5 detaillering

- de gevelopeningen hebben doorgaans diepe neggen, vlakraam of bloemkozijn;
- detaillering van metselwerk is slechts mogelijk wanneer daarvoor een constructieve aanleiding bestaat zoals bij rollagen boven gevelopeningen;
- siermetselwerk, verbindende rollagen tussen ramen, plinten, tandlijsten etc. zijn niet toegestaan;
- toevoegingen als erkers, luifels, balkons en dergelijke zijn slank geconstrueerd in staal, zink, hout of glas.



Bloemkozijn

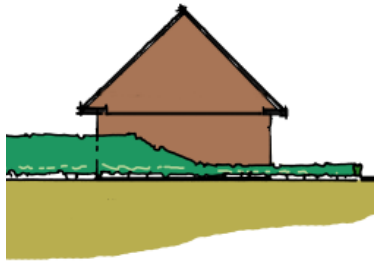


Diepe negge

Zicht vanaf de Akkerstraat richting het plangebied



5 Inrichting percelen



Lage hagen aan de voorzijde

Uitgangspunt is een minimale verharding voor de percelen. Op verschillende plaatsen grenzen de tuinen aan de openbare ruimte en het open buitengebied. De erfafscheidingen dienen te bestaan uit hagen, mogelijk in combinatie met bomen en gemetselde elementen. Dit scheidt een warme sfeer en ademt dorps kwaliteit. Bomen en struiken bestaan bij voorkeur uit inlands en passend materiaal. De bestaande bomen op het perceel blijven waar mogelijk behouden. Op deze manier ontstaat direct een aangekleed beeld.

Voor de zuidelijke woning, op gemeentelijke grond, bevindt zich een smalle bermstrook met gras als overgang van de straat naar de voortuin. Voor de noordelijke woning is dit een verharde strook, die tevens geschikt is voor parkeren.

Een lage haag vormt aan de voorzijde de afbakening van de voortuin. Bij de entrees van het erf worden de hagen bij voorkeur beëindigd met een gemetselde poer. Ook de hagen op het voorste deel van zijdelingse perceelsgrenzen zijn laag. Hierdoor is vanaf de Biestsestraat zicht op de zijgevels van de woningen. Voor het overige deel van de zijdelingse perceelsgrenzen is een hoge haag mogelijk. Deze haag kan gecombineerd worden met bomen. Om zicht op het buitengebied aan de oostzijde mogelijk te houden geniet op de achterste perceelsgrens een lage haag de voorkeur.

5.1 materiaalgebruik

- verharding van de percelen wordt in gebakken materiaal en in aardse kleuren uitgevoerd.

5.2 erfbeplanting

- erfbeplanting zal bestaan uit inheemse soorten;
- de bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden;
- hagen worden uitgevoerd in beuken.

5.3 erfafscheidingen

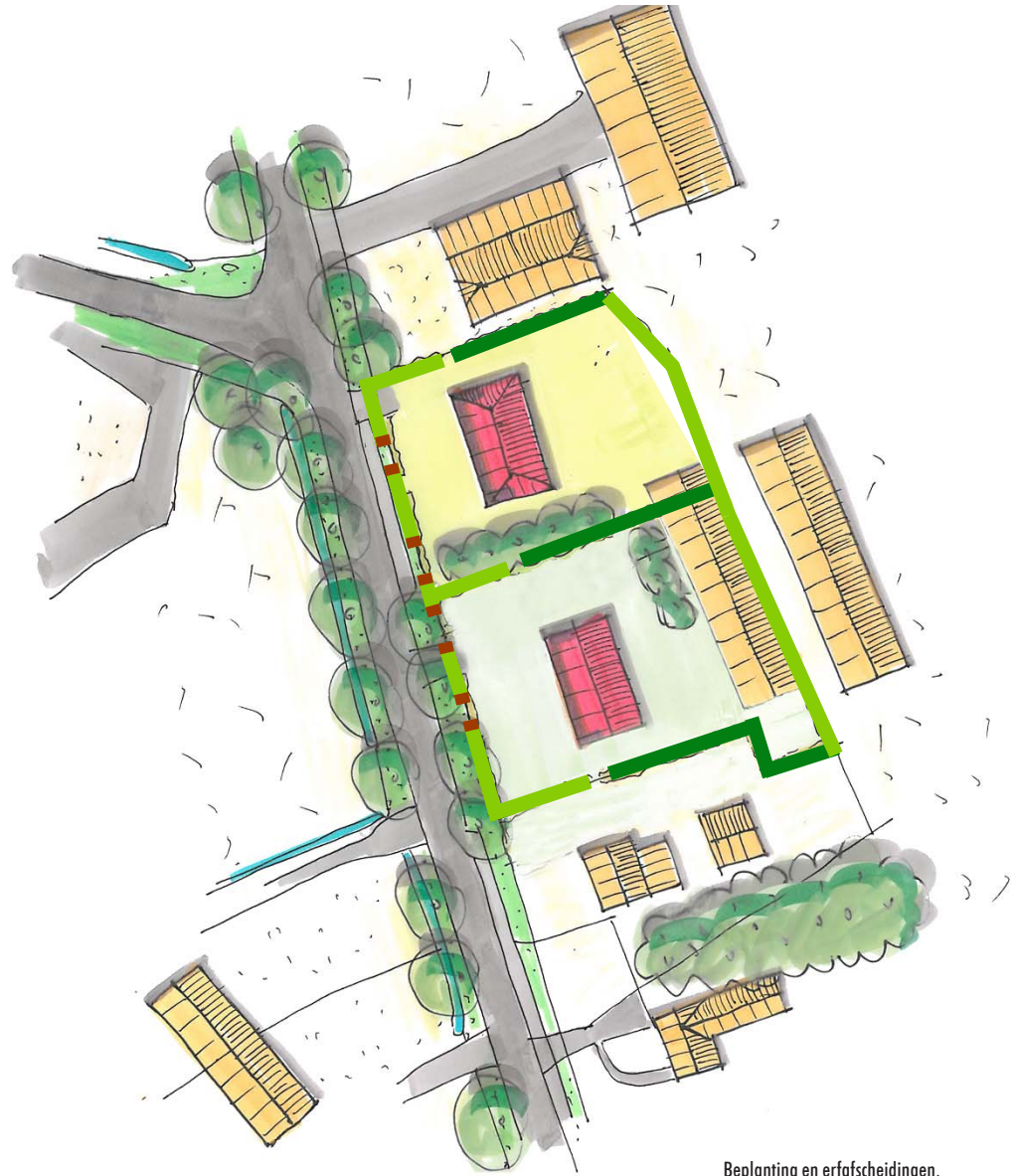
- de hagen aan de voorzijde en op zijdelingse perceelsgrenzen, tot anderhalve meter achter het verlengde van de voorgevel, zijn maximaal één meter hoog;
- de hagen op de achterperceelsgrens zijn bij voorkeur maximaal één meter hoog;
- ter plaatse van het pad naar de voordeur van de woningen komen bij voorkeur gemetselde poeren;
- het metselwerk van de poeren dient gelijk te zijn aan dat van de gevel en kan worden afgedekt met een hardstenen dekplaat of rollaag;
- op zijdelingse perceelsgrenzen komen hagen van maximaal twee meter hoog.



Gemetselde poeren



Beukenhaag



Beplanting en erfafscheidingen,