

plan 1	: Hilvarenbeek	datum	: 26-4-2013
aanvrager	: gemeente Hilvarenbeek, ---, --- ---	bwt.nr.	: --
bouwplan	: beeldkwaliteitsplan Landgoed De Utrecht	doss.nr.	: ---
bouwadres	: --- Esbeek	beh.	: 1
bouwsom	: ± € 1,00		
ontwerper	: --		
advies	: Gespreksnotitie		

Geacht college,

De commissie bespreekt het beeldkwaliteitsplan "een nieuwe laag voor landgoed de Utrecht" (22 april 2013) met de volgende bij de planontwikkeling betrokken personen:

- Dhr. Steef Luijten, architect en opsteller beeldkwaliteitsplannen
- Dhr. Erik Somsen, directeur ASR Landelijk Vastgoed, eigenaar Landgoed De Utrecht (opdrachtgever)-
- Dhr. Wilbert Renders, senior projectontwikkelaar CRA, erfpachter locatie Dunsedijk (2) (opdrachtgever)
- Mevr. Annelien van Kuijlenburg, adviseur Monumentenhuis Brabant
- Dhr. Philip Peeters, cultuurhistoricus provincie Noord-Brabant
- Dhr. Walther van Doorn, cultuurhistoricus/landschapsarchitect provincie Noord-Brabant
- Dhr. Martien van Bavel, alliantiemakelaar provincie Noord-Brabant
- Dhr. John Jansen, landschapsarchitect Praedium, adviseur opdrachtgevers
- Mevr. Gabi Stoffelen, projectmanager Praedium, adviseur opdrachtgevers
- Dhr. Maarten van Oostveen, medewerker RO gemeente Hilvarenbeek
- Dhr. Arjen van den Boogaart, projectmanager landgoederen namens de gemeente Hilvarenbeek
- Dhr. Bert Brok, medewerker Bouw- en woningtoezicht gemeente Hilvarenbeek

Het beeldkwaliteitsplan wordt gepresenteerd door Dhr. Steef Luiten, waarbij per locatie (Berkensingel / Lange Gracht / Dunsedijk-achter de zes woningen/ Dunsedijk-achter Rustoord) inzicht wordt verschaft in de landschappelijke en stedenbouwkundige context en de wijze waarop het architectonisch ontwerp wordt ingepast. Hierbij worden door de commissie (en / of betrokkenen) de volgende zaken besproken:

Berkensingel

De commissie geeft aan veel waardering te hebben voor de lage paviljoenachtige opzet op een zwevende plaat, waardoor woningen niet op een traditionele manier in de grond verankerd worden, maar een meer vluchtige relatie met hun omgeving lijken aan te gaan. De gebruikte referentieplaatjes spreken tot de verbeelding en zouden, eerder dan het uiterste, juist het nagestreefde beeld mogen weergeven. Tijdens de vergadering wordt aangegeven dat riet op het dak (in matrix) verbazing wekt. Nadere bestudering leert dat in de matrix geen riet, maar (een veel beter voorstelbaar) sedum dak is aangegeven. Betrokkenen vanuit de provincie geven aan dat het voorstelbaar is dat aan landgoed de Utrecht een nieuwe laag wordt toegevoegd. In de landschappelijke en architectonische opzet voor locatie Berkensingel, geven zij echter aan de cultuurhistorische relatie met Landgoed de Utrecht, benodigd voor rechtvaardiging conform het gestelde in artikel 7.8 Verordening Ruimte, nog onvoldoende te herkennen.

Lange Gracht

De commissie geeft aan de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet, verwijzend naar

de Vier Winden, passend te vinden in de structuur van het landschap. De (meeste) referentieplaatjes en de beschrijving van de hoofdmassa lijken toe te werken naar langgerekte volumes met zadeldaken en open kopgevels, gematerialiseerd in verschillende (volgens referentieplaatjes) natuurlijke materialen. De commissie heeft waardering voor dit uitgangspunt en acht het voorstelbaar dat een dergelijke opzet een hoogwaardige en karakteristieke nieuwe laag voor de Utrecht zou vormen. Er zijn echter ook referentiebeelden opgenomen waarin de kopgevels niet zijn opengewerkt. Verder loopt de materiaalomschrijving uiteen van zeer licht- of donker metaal, tot baksteen, hout, riet en pannen. Aanbouwen kunnen plat of met kap, evenwijdig met- en haaks op het hoofdvolume worden gerealiseerd. Binnen deze omschrijving lijkt daarom zoveel mogelijk, dat de samenhang verloren zou kunnen gaan. Door het open landschap en de gestaffelde structuur erg in het oog springend. De commissie pleit derhalve voor engere omschrijvingen teneinde meer samenhang in het geheel te brengen; minder uiteenlopende materialen (lichte metaalplaat lijkt minder passend in de open rurale setting); haakse aanbouwen lijken minder passend in de langgerekte opzet. Tenslotte geeft de commissie aan dat de beschrijving van plaatsing van het hoofdvolume met de voorgevel in de rooilijn in dit beeldkwaliteitsplan wat verwarrend is, daar het bebouwingsvlak niet rechthoekig is. Mogelijk is dit in het bestemmingsplan wel duidelijk aangegeven.

Dunsedijk

De commissie geeft aan de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet met 4 ensembles van 2 woningen op open plekken in het groen passend te vinden in de structuur van het landschap. Door de ontsluiting via de groene Dunsedijk zullen de Zes Woningen en Rustoord in hun waarde worden gelaten. Van deze 8 woningen zullen er 6 zijn geïnspireerd op de dienstwoning en 2 op de kapschuur, waarbij de typologieën niet historiserend dienen te worden nagebouwd maar juist op moderne wijze dienen te worden geïnterpreteerd. Ook dit uitgangspunt kan de commissie onderschrijven. Met betrekking tot de voorschriften (blz. 26 en 27 en matrix) heeft de commissie nog wel enkele (deels tijdens bespreking aangegeven) opmerkingen:

- De positionering van de hoofdvolumes op de percelen (in relatie tot inrit) is niet in alle gevallen optimaal. Voorbeeld: Bij kavel H ligt het hoofdvolume helemaal achter op het kavel. Hierdoor wordt het maken van een goede erf-indeling (privé versus openbaar) moeilijk en zal eerder de behoefte ontstaan om hoge erfscheidingen te maken.
- De kapschuur heeft een zeer beperkte nokhoogte van 6.5m. Het realiseren van verblijfsruimte op de verdieping binnen deze envelop zal moeilijk zijn en wordt sterk afhankelijk van het realiseren van dakkapellen, wat de typologie geen goed doet. Wellicht is heroverweging van de nokhoogte mogelijk.
- Het referentieplaatje van het Franse balkon (matrix - Dunsedijk) is erg stedelijk in deze context.

De commissie geeft in algemeenheid aan dat het een inspirerend beeldkwaliteitsplan betreft dat kwalitatief hoogstaande bebouwing nastreeft, passend bij de Utrecht. De commissie wijst daarbij op de beperking dat zij een sturende/ controlerende taak in dezen, enkel kan uitvoeren binnen het vergunningsplichtige kader. Niet vergunningsplichtige onderdelen zouden het gewenste beeld behoorlijk kunnen verstoren. Controle daarop zou indien dat gewenst is, dus via de erfpachtconstructie moeten worden geregeld.

De commissie ziet het aangepaste plan met belangstelling tegemoet.

Namens de commissie,
De rayonarchitect,

Ir. P.M.G. Segers

