De Wijer 48- 52 Hapert



Beeldkwaliteitplan

COLOFON

Beeldkwaliteitplan De Wijer 48-52 Hapert
Juni 2024
BKP01-HGT003-01B
Opdrachtgever:
Van Heugten Beheer BV

Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR ‘s-Hertogenbosch
T 06- 49027136
E tomsbr@urbitom.nl



Inhoud

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	ANALYSE	7
3	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	11
4	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	17
5	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	19

DE WIJER

DE WIJER

DE WIJER

PROVINCIALEWEG N284

HAPERT

DENNENOORD

WIJEREIND

WIJEREIND

Plangebied

1

Inleiding

INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van het woonplan voor maximaal 100 appartementen en grondgebonden woningen op de percelen van De Wijer 48 en 50 te Hapert. Het betreft criteria gericht op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen en buitenruimte in het gebied.

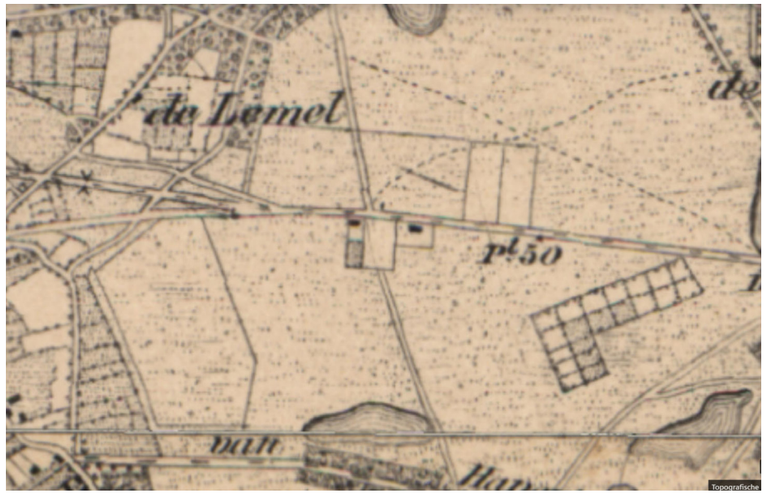
Dit beeldkwaliteitplan geeft voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van de omgeving, zodat een aantrekkelijke woonplek ontstaat.

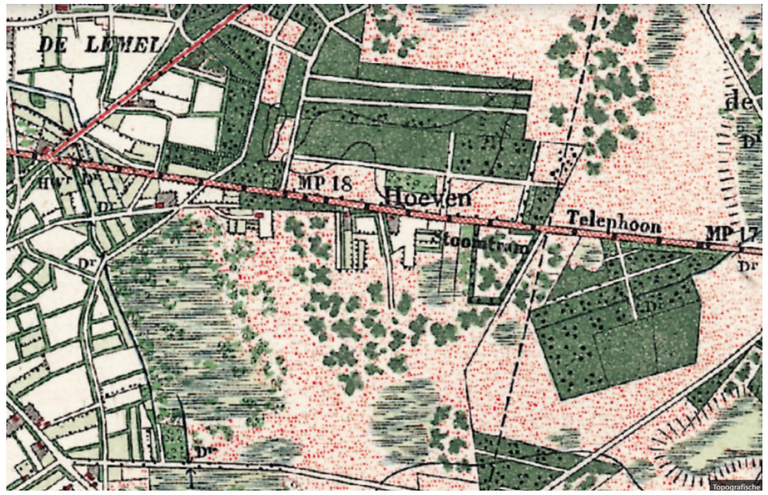
Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte – overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

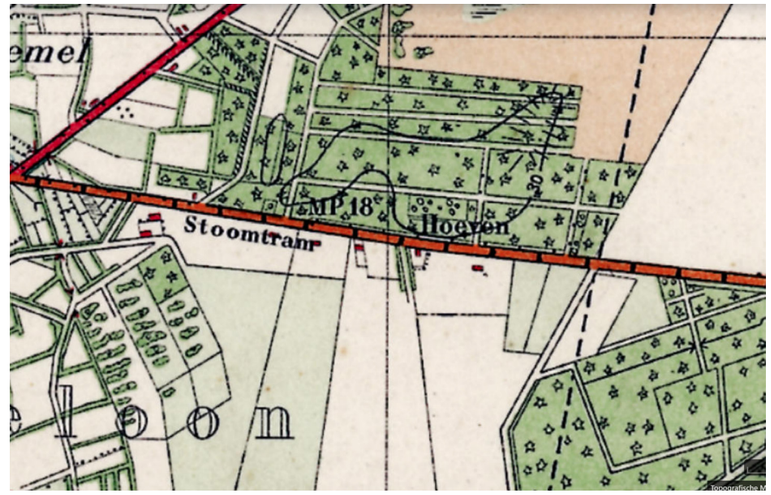
De beeldkwaliteitrichtlijnen voor de bebouwing, opgenomen in paragraaf **1.3,** fungeren in aanvulling op de Welstandsnota Bladel 2018 als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen voor de woningen in het nieuwe woongebied en ook als inspiratiekader voor bebouwing en buitenruimte bij het verder ontwerpen hieraan.



Topografische kaart 1890



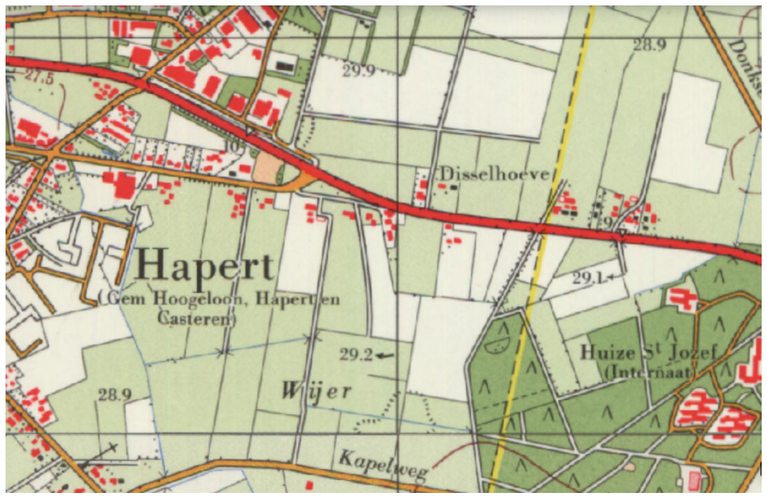
Topografische kaart 1910



Topografische kaart 1927



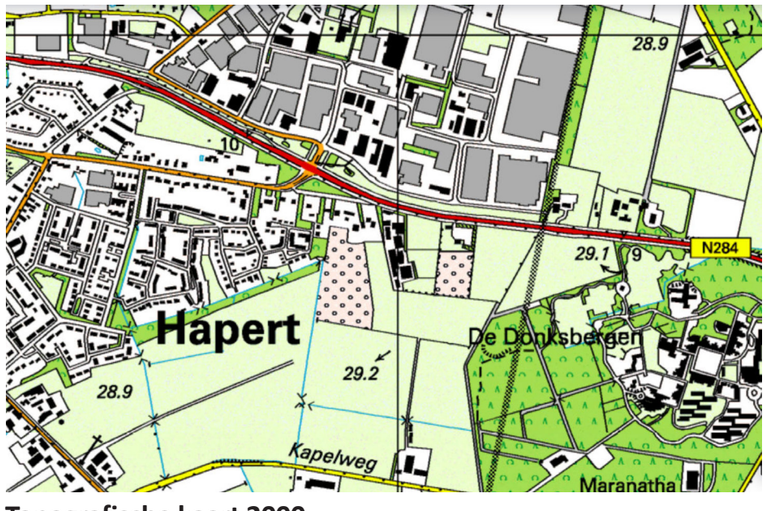
Topografische kaart 1965



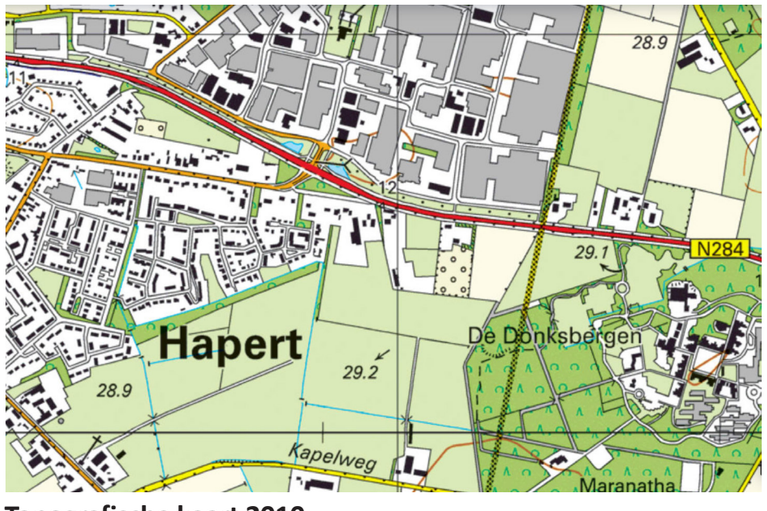
Topografische kaart 1975



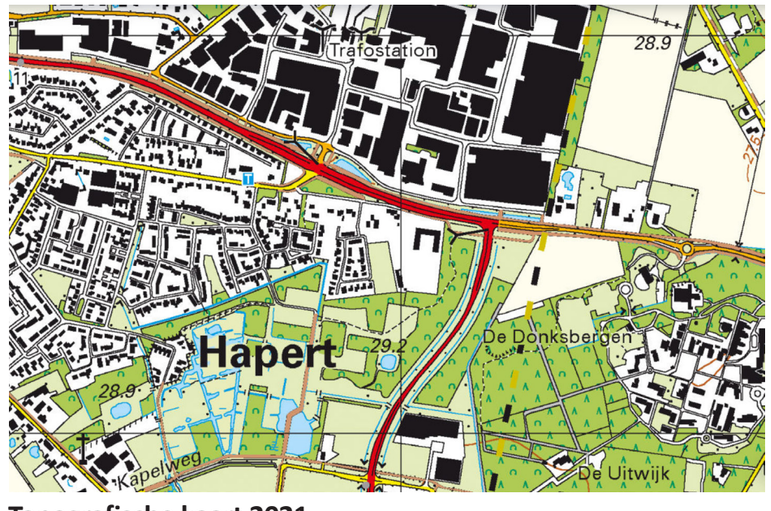
Topografische kaart 1985



Topografische kaart 2000



Topografische kaart 2010



Topografische kaart 2021

2

Analyse

ANALYSE - HISTORIE

De gronden ten oosten van Hapert bestonden uit woeste heide en bos. In het midden van de jaren ‘20 van de vorige eeuw is de heide ontgonnen en hebben de gronden een agrarische functie gekregen (zie verschil tussen topografische kaarten 1910 en 1927).

Tot rond 1900 heeft door het plangebied een heideweg gelopen (van noord naar zuid midden op de topografische kaart van 1890), die vanaf Neerheide (ten zuiden van Hoogeloon/Landorp) langs de oostzijde van Ganzestaart en Dalem liep. Deze heideweg valt samen met, wat nu de erfontsluiting van De Wijer 50 is. De houtwal, die nu op de perceelsscheiding van De Wijer 48 en 50 staat, loopt parallel aan het traject van de oude heideweg.

De weg De Wijer is lang slechts sporadisch bebouwd geweest. Hierin komt in de jaren ‘60 verandering (topografische kaart 1965 en 1975).

Vanaf het midden van de jaren ‘70 wordt de ontwikkeling van het woongebied De Hoeven zichtbaar op de kaart en rond de jaren ‘90 van de vorige eeuw wordt De Hoeven Noord aangelegd (topografische kaarten 1975 - 2000).

Het woongebied Wijereind-Dennenoord, aan de westzijde van het plangebied, is aan het einde van het vorige decennium ontwikkeld op het terrein van een voormalig transportbedrijf.

De Flexcampus, een migrantenlogiesgebouw aan de oostzijde van het plangebied, is aan het begin van dit decennium gereedgekomen. Rond deze tijd is ook de bestemming van de gronden van het plangebied gewijzigd van een agrarische bestemming in een woon- en tuinbestemming.



Plangebied vanaf de N 284 – Links de Flex Campus, rechts het plangebied met het pand De Wijer 50-52



Plangebied vanaf de N 284 – Links de Flex Campus, daarnaast het plangebied



Plangebied vanaf de N 284 – Links de Wijer 50-52, rechts De Wijer 48, links daarvan: de toegang tot Wijereind/Dennenoord



Het jonge woongebied Wijereind/Dennenoord dat aan de westzijde aan het plangebied grenst. Op de voorgrond de houtwal tussen De Wijer 48 en 50.



Groep van zomereiken voor De Wijer 50 aan de noordzijde van het plangebied

2

Analyse

ANALYSE- BESTAANDE SITUATIE



Deel van de houtwal tussen De Wijer 48 en 50, met op de achtergrond de nieuwe woonwijk Wijereind/Dennenoord



Zuidelijk deel van de houtwal tussen De Wijer 48 en 50

Het plangebied ligt op de kop van het dorp Hapert in een gebied dat in transformatie is van agrarisch gebied en bedrijvigheid naar woongebied en bebouwing met een verblijfs-functie. Ter plaatse van een transportbedrijf is het woongebied Wijerseind gebouwd. Op de hoek van de N 284 is de Flex Campus verschenen: een logiesgebouw voor arbeidsmigranten.
De agrarische bedrijvigheid aan De Wijer 50 en 52 is opgeheven en deze percelen hebben een woonbestemming gekregen. Eerder is dit reeds gebeurd met De Wijer 48.

Langs de perceelranden van het plangebied is opgaand groen aanwezig dat varieert in hoogte en intensiteit. Kenmerkend is de houtsingel van zomereiken tussen De Wijer 48 en 50.Het plangebied ligt aan De Wijer, een onderdeel van een historisch bebouwings-lint, dat door de aanleg van de
N 284 in de 20e eeuw is gereduceerd tot een voor autoverkeer doodlopende parallelweg die overgaat in een fietspad. Aan De Wijer staat overwegend jonge bebouwing. De langgevelboerderij aan De Wijer 50-52 vormt een relict van het oude lint.
Ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ontwikkeld. Het gebied, aansluitend aan het plangebied heeft een invulling gekregen met groen met daarin clusters met ruimte-voor-ruimtewoningen. Het fungeert als buffergebied tussen de bebouwde kom (waaronder de bebouwing aan De Wijer) en het KBP.

Het plangebied wordt ontsloten op De Wijer, een parallelweg van de Provincialeweg N284, die hier in de vorige eeuw is aangelegd. Ten westen hiervan liggen het nieuwe woongebied Dennenoord en de percelen aan De Wijer die overwegend een woonfunctie kennen. Nog meer naar het westen sluit het gebied aan op de woonwijk De Hoeven, een uitbreidingswijk van Hapert uit de jaren ’80 van de vorige eeuw.
Ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ontwikkeld.
Ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark is de N284 verbonden met de A67.

2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied betreft twee grote percelen, die tot vrij recent als agrarisch perceel in gebruik zijn geweest. De percelen hebben thans een woonbestemming en zijn dus nu twee zeer grote woonpercelen met vrijstaande woningen in een omgeving met een aanmerkelijk hogere woningdichtheid. Mede gelet op de prangende vraag naar betaalbare woningen, is het voor de hand liggend om dit gebied, dat binnen het stedelijk gebied van Hapert ligt, te benutten om bij te dragen aan het oplossen van deze vraag.



3

Stedenbouwkundig ontwerp

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



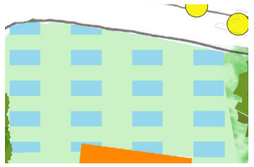
Appartementen als overgang tussen grootschalige bebouwing omliggende bedrijventerreinen en kleinschalige bebouwing kom Hapert



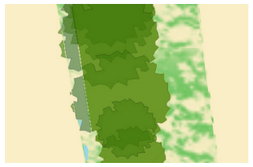
Zone appartementen



Zone grondgebonden woningen



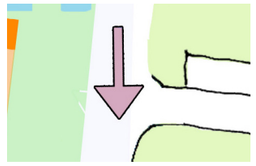
Zone voor waterretentie



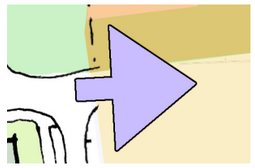
Gezonde en waardevolle bomen in bestaande houtsingel behouden. Verder opwaarderen met nieuwe bomen (andere soorten dan bestaande--> meer variatie).



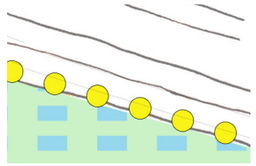
Groen voor de appartementen en groenplek dieper in woongebied



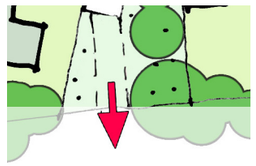
Entree Flex Campus



Entrees tot woongebied



Rekening houden met toekomstige ontwikkelingen N 284, zoals hogesnelheidsfietspad



Vluchtroute


Dennenoord
Dennenoord
De Wijer
Wijereind
Wijereind
spelen
Gebouw A
33 eenheden
Gebouw B
27 eenheden
Gebouw C
21 eenheden
Provincialeweg
NOORD

3

Stedenbouwkundig ontwerp

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Hoofdopzet

De hoofdopzet van het nieuwe woongebied vindt zijn basis in de uitgangspunten, die zijn weergegeven op de uitgangspuntenkaart.

Ontsluiting

De ontsluiting van het nieuwe woongebied verloopt via de parallelweg van de N284, die De Wijer heet. In de huidige situatie heeft deze weg reeds een ontsluitingsfunctie voor het woongebied Wijereind/Dennenoord en voor de Flex Campus.
Ter behoud van de groep eikenbomen die voor de bestaande boerderij aan De Wijer 50 staat, zal de nieuwe woonontsluiting hieromheen worden geleid.

De oost-west lopende woonstraten in het bestaande woongebied Wijereind/Dennenoord worden in oostelijke richting doorgetrokken en, parallel aan de bestaande houtsingel met elkaar verbonden, zodat een eenvoudige woonstraatlus ontstaat, die op een logische manier aansluit op het bestaande woongebied.

Naast de parallelweg loopt een fietspad, dat in de toekomst opgewaardeerd wordt tot hogesnelheidsfietspad, parallel aan de N 284. De nieuwe woonontsluiting wordt zo gesitueerd dat het hogesnelheidsfietspad parallel aan De Wijer komt te liggen, gescheiden van deze woonstraat. Voor langzaam verkeer wordt een verbinding gemaakt, in het verlengde van de bestaande houtwal, die nu de scheiding vormt tussen De Wijer 48 en 50. Deze verbinding sluit aan op het padenstelsel in de grote groenzone die als natuurlijke buffer aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark is aangebracht.

De bestaande vluchtroutes bij calamiteit in de zuidwesthoek van het bestaande woongebied Wijereind/Dennenoord kunnen ook als vluchtroute voor het nieuwe woongebied gaan fungeren.

Groen

De bestaande houtsingel op de perceelsscheiding van De Wijer 48 en 50 blijft als groenelement zoveel mogelijk intact. Dit gebeurt door gezonde en waardevolle bomen te behouden behouden en zieke bomen en bomen die hun vorm verloren hebben te vervangen door nieuwe bomen. Bij voorkeur worden andere soorten gebruikt dan de zomereiken, zodat meer variatie ontstaat.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt appartementenbebouwing gesitueerd. Deze wordt in een ruime groenmaat gezet. De bestaande haagbeuken aan de westzijde van het perceel Wijer 48 blijven zoveel mogelijk behouden. Ook de groene entree tot het woongebied Wijereind/Dennenoord kan ongemoeid blijven.

Dieper in het woongebied wordt, in overeenstemming met de uitgangspuntenkaart zorggedragen voor een groene speelplek, die tevens voor een mooie zuidwestentree tot het woongebied zorgt. Ook voor de bestaande woningen aan het Wijereind is deze groenplek een mooi uitzicht.

Het groen rond het appartementengebouw en het groene plein in het zuidelijk deel van het woongebied worden met elkaar verbonden door het groen van de houtsingel.

Dit groen dat met elkaar in verbinding staat biedt tevens ruimte voor waterberging in de wijk, waar het water infiltreren kan. Gezien de hoogteverschillen (rond het appartementengebouw en aan de zuidrand ligt het maaiveld hoger dan in het midden van het plangebied, zeker ter plaatse van het perceel Wijer 48) kunnen stuwtjes in de waterberging ervoor zorgen dat het water niet direct naar het laagste punt in het terrein stroomt, maar ook op hogere delen wordt vastgehouden in de berging om ter plaatse te kunnen infiltreren.
Bij de zuidelijke groenplek zijn er goede mogelijkheden om de speelplek zo in te richten dat deze ook goed gebruikt kan worden als de ondergrond nat is.

Bebouwing

Aan de noordzijde van het plangebied is voorzien in appartementenbebouwing met halfverdiept parkeren onder het gebouw. Het gebouw wordt opgetrokken in 3 lagen boven het parkeren. De bebouwing vormt een overgang van de relatief grootschalige bebouwing van Kempisch Bedrijvenpark, Bedrijventerrein Hapert en Flex Campus naar de kleinschaliger bebouwing van het dorp zelf (ten westen van het plangebied). Vanwege de geluidsbelasting is voorzien in strokenbebouwing, die onderling met elkaar verbonden is door gangen in een transparant scherm. De geluidsafscherming zorgt voor een goed leefklimaat in het appartementengebouw zelf, maar ook in het achterliggende woongebied.
Hier wordt voorzien in een mix van grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap.



Differentiatie mogelijk bij langere wooneenheden



Combinatie van twee woningtypes



Baksteen met roodbruine tinten



Doorgestoken gevel



Detail dak en eindgevel

4

Beeldkwaliteit Architectuur

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

grondgebonden woningen

Algemeen

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een leidraad voor de welstandsbeoordeling. Het betreft, na vaststelling door de gemeenteraad, een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Bebouwing en omgeving

- Situering van de bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- De bebouwing dient het karakter van de omgeving niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op de omliggende bebouwing.
- De bouwvolumes bestaan in hoofdzaak uit twee lagen met kap. Enkele lagere volumes kunnen de dorpse sfeer versterken.
- De architectuur kan zowel traditioneel zijn, als een ‘eigentijds’ karakter hebben.
- Op strategische plekken in het stedenbouwkundig plan accenten toepassen om het plan te versterken. Dit kan in de vorm van een gedraaide kap en/of kleurstelling.

Bebouwing op zich

- De hoofdvormen sluiten aan bij dorpse woonvormen en bestaan uit enkelvoudige massa’s met een eenvoudige kapvorm.
- Als kapvorm wordt een zadeldak en toegepast in het gehele plan. De daken versterken het bouwvolume van een langsgevel of topgevel. De kap bepaalt het hoofdvolume.
- Eindgevels nabij het dak voorzien van doorgestoken gevels of een gevelpan.
- Gootdetaillering door middel van een mastgoot.
- De gevelopeningen zijn bij voorkeur verticaal georiënteerd.
- Erkers zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en maximaal één bouwlaag en maximaal de helft van de breedte van de woning.
- Dakkapellen moeten ondergeschikt zijn en zijn afgestemd de architectuur van het bouwvolume. De breedte van de dakkapel is maximaal de helft van de breedte van de woning.

Materiaal, detaillering en kleur

- Kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij het groene karakter van de wijk: toepassing van rustige kleuren die passen in een natuurlijke omgeving. Bij voorkeur uitgaan van warme aardse tinten (rood-roodbruin) of donkere tinten (mangaan)
- Bij de hoofdvolumes is voor de gevels baksteen het eerstaangewezen materiaal. Voor de daken worden keramische, gewelfde pannen gebruikt, in een antraciet/donker grijze/blauwe gesmoorde kleurstelling. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.
- De hoofdbebouwing (kleiner dan 5 eenheden) dient per bouwblok een eigen uitstraling te krijgen. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw.
- Bij hoofdbebouwing (groter dan 5 eenheden) is een extra differentiatie mogelijk in de uitstraling.
- Kozijnen en deuren dienen in kleurstelling zorgvuldig afgestemd te worden met de architectuur van het bouwvolume
- Er is sprake van een zorgvuldige detaillering.



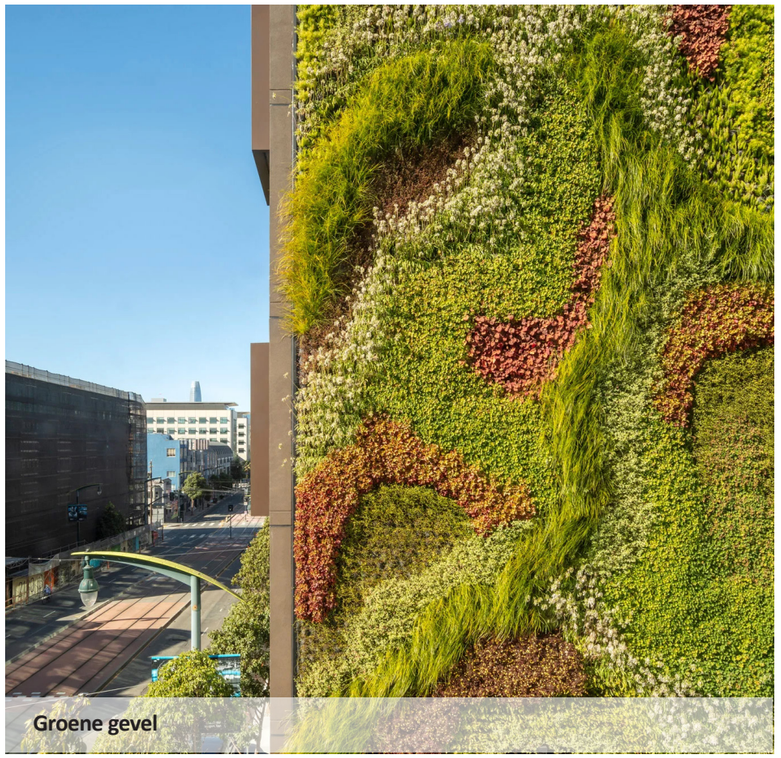
Positionering bouwblokken



Verticaliteit met afwisseling van transparante en dichte vlakken



Gevelcompositie



Groene gevel



Baksteenarchitectuur

4

Beeldkwaliteit Architectuur

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Woongebouw

Algemeen

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een leidraad voor de welstandsbeoordeling. Het betreft, na vaststelling door de gemeenteraad, een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Bebouwing en omgeving

- Situering van de bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- De bebouwing dient het karakter van de omgeving niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op de omliggende bebouwing.
- De architectuur kan zowel traditioneel zijn, als een ‘eigentijds’ karakter hebben.

Bebouwing op zich

- Bebouwing met een alzijdige oriëntatie en uitstraling.
- De entree van een gebouw is een accent in het volume.
- Gebouwvorm intact houden door het toepassen van inpandige balkons.
- Het gebouw is 3,5 bouwlaag en voorzien van een plat dak.
- Parkeren is half verdiept.

Materiaal, detaillering en kleur

- Een heldere architectuurvorm met een afgewogen expressie vraagt om een herkenbaar materiaal: bijvoorbeeld baksteen, verduurzaamd hout of glas.
- Groene, natuurlijke bouwmaterialen kunnen het gebouw laten aansluiten op de omgeving.
- Het kleur en materiaalgebruik ondersteunt de compositie en herkenbaarheid van de gebouwvorm. Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Detaillering is zorgvuldig en duurzaam ontworpen



Beuk (Fagus sylvatica)



Haagbeuk (Carpinus betulus)



Parkeren op grastegels



Klimop (Hedera hibernica)



Taxus (Taxus baccata)



Parkeren op grastegels



Liguster (Ligustrum ovalifolium)



Veldesdoorn (Acer campestre)



Ter plaatse van bermstroken worden inritten uitegvoerd in grastegels

5

Beeldkwaliteit buitenruimte

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Algemeen

Het plangebied ligt aan de oostelijke dorpsentree van Hapert. De bestaande context wordt bepaald door de natuur in de noordelijke bufferzone van het Kempisch Bedrijvenpark en de houtwal die aan de westzijde van het perceel Wijer 50 loopt. In het plan wordt zoveel mogelijk behoud van de bestaande houtwal nagestreefd. Hiertoe zijn de bestaande bomen geïntegreerd in het plan en is hiervoor reeds een boom-effectanalyse uitgevoerd.



Materialen openbare ruimte (zie nevenstaande foto's)

Voor de toe te passen bestratingsmaterialen (rijbaan, voetpaden, verhard parkeren) wordt aangesloten op de bestrating, zoals deze is toegepast in het reeds gerealiseerde woongebied Wijereind/Dennenoord, zodat een samenhangende openbare ruimte ontstaat.

Parkeren

Waar sprake is van geconcentreerd parkeren (in het inrichitngsvoorstel aan de noordoost- en zuidoostzijde van het woongebied), wordt voorzien in parkeren op grastegels.
Voorzover het langsparkeren in het woongebied deel uitmaakt van een bermstrook wordt dit eveneens in grastegels uitgevoerd voor een rustig, groen beeld.



Inritten

Voorzover inritten in het woongebied deel uitmaken van een bermstrook worden deze ter plaatse van de bermstrook, in grastegels uitgevoerd voor een rustig, groen beeld.

Erfafscheidingen (grens privé- openbaar)

Bij de woningen bestaan de erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen, of die vanaf de openbare ruimte in beeld zijn, zoals de erfafscheidingen die grenzen aan de Flex Campus, bij voorkeur uit een inheemse haag. Voor hagen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan beuk (Fagus sylvatica), haagbeuk (Carpinus betulus), Veldesdoorn (Acer campestre), Taxus (Taxus baccata) en liguster (Ligustrum ovalifolium). De maximale hoogte hiervan is in overeenstemming met de hoogten voor erfafscheidingen, zoals bepaald in het bestemmingsplan.