Compositie 5
stedenbouw bv



Beeldkwaliteitplan Den Hoek “Helvoirtse Eenvoud”

9 mei 2012 / herziening december 2022

colofon

Project: Beeldkwaliteitplan Den Hoek - “Helvoirtse Eenvoud”
Opdrachtgever: Voormalige gemeente Haaren
Projectnr.: 00101.025.02
Datum: 9 mei 2012 / herziening december 2022

Dit beeldkwaliteitplan en de opgenomen afbeeldingen zijn vervaardigd door
Compositie 5 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
t 076 - 5225262
w www.c5s.nl
e info@c5s.nl

Inhoud

1. Inleiding 5

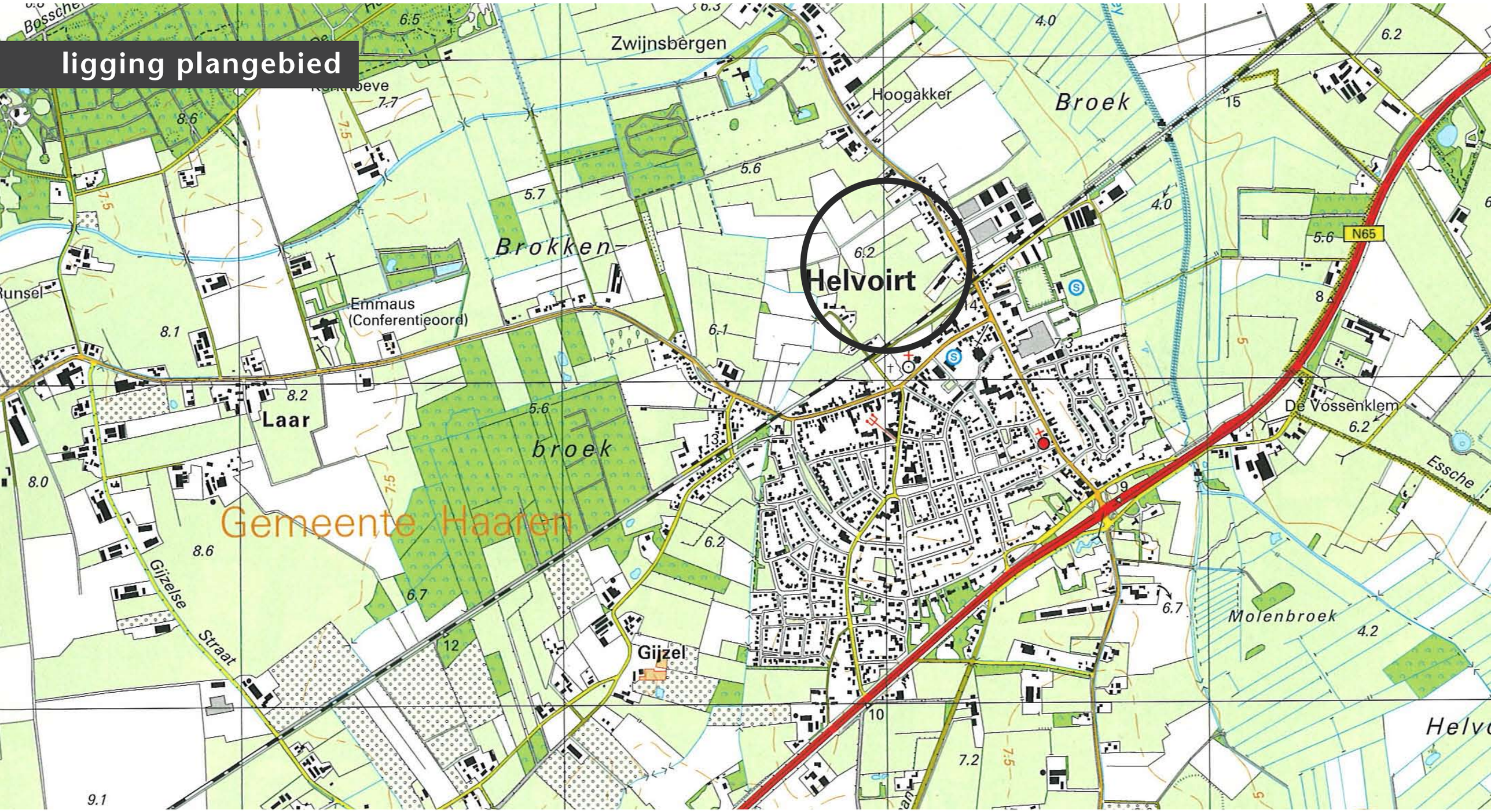
2. Beschrijving van het plangebied 7

3. Ruimtelijke opbouw 9

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte 15

5. Beeldkwaliteit bebouwing 21

ligging plangebied



1. Inleiding

Aanleiding

Ten noorden van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch, grenzend aan de kern Helvoirt, ligt de uitbreidingslocatie Den Hoek. Op deze locatie kunnen circa 180 woningen worden gerealiseerd in verschillende types en prijsklassen. Het stedenbouwkundig plan dat voor deze ontwikkeling is ontworpen, schetst een beeld waarin de diverse woningtypen in een dorpse setting over het plangebied zijn verspreid. De proefverkaveling op pagina 8 laat dit zien. De realisatie van de woningen zal naar verwachting in de periode 2012-2017 plaatsvinden. Om deze ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, is voor Den Hoek een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is globaal van opzet, waardoor veranderende inzichten in bijvoorbeeld de visie op de woningmarkt, een vertaling kunnen krijgen in de uiteindelijke plannen. Het globale karakter van het bestemmingsplan geeft derhalve veel vrijheid. Om de verschillende plan-onderdelen c.q. bouwfases op elkaar af te stemmen en een samenhangende buurt te realiseren, is dit beeld-kwaliteitplan opgesteld. In deze rapportage wordt de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing beschreven.

In de eerste hoofdstukken wordt ingegaan op de huidige situatie, achtergronden en de stedenbouwkundige opzet van het plan. Daarna worden voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing algemene en specifieke uitwerkingsregels gegeven.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan verschaft in de eerste plaats inzicht in de gewenste beeldkwaliteit van de ontwikkelingen in Den Hoek, zoals die de komende jaren plaats zullen gaan vinden. In de tweede plaats dient het plan ter inspiratie aan al diegenen die een nadere invulling aan het woongebied gaan geven. Deze inspiratie moet niet zozeer gezocht worden in de uitwerkingsregels die 'slechts' handvatten bieden om bouwplannen te kunnen toetsen, als wel in de meer algemene beschrijving van het plan, waarin de hoofdlijnen en achtergronden van het plan uiteengezet worden.

Naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkings-regels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. Wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

Relatie beeldkwaliteitplan met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van het stedenbouwkundig plan, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking van Den Hoek. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.


Helvoirtsestraat
spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch
Den Hoek

2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied Den Hoek ligt ten noorden van de kern Helvoirt en ontleent zijn naam aan het aan de westzijde gelegen gehucht Den Hoek. Dit gehucht bestaat uit enkele boerderijen en woningen. De sfeer van het landelijk gebied rondom dit gehucht heeft haar uitstraling op het plangebied dat thans een agrarische bestemming kent. De westelijke begrenzing van het plangebied volgt de grillige contouren van de huidige eigendomsgrenzen. Deze contouren dragen bij aan een informele overgang tussen het landelijk gebied rondom het gehucht Den Hoek en de nieuwe woonlocatie.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch. Het spoorwegverkeerslawaai heeft invloed op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. De vrije veldcontour voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt op ongeveer op 300 meter aan weerszijden van het spoorwegtracé en reikt daarmee tot diep in het plangebied. Voorzieningen in de vorm van onder andere een geluidscherm zijn daardoor noodzakelijk.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Helvoirtsestraat. Uitzonderingen hierop zijn het perceel Helvoirtsestraat 44, en de meer noordelijk gelegen nevenontsluiting van het plangebied, die beiden onderdeel uitmaken van het plangebied. Op het perceel Helvoirtsestraat 44 is de voormalige agrarische bebouwing nog aanwezig. Deze bebouwing, inclusief het woongedeelte, zal ten behoeve van een optimale verkeersontsluiting gesloopt worden.

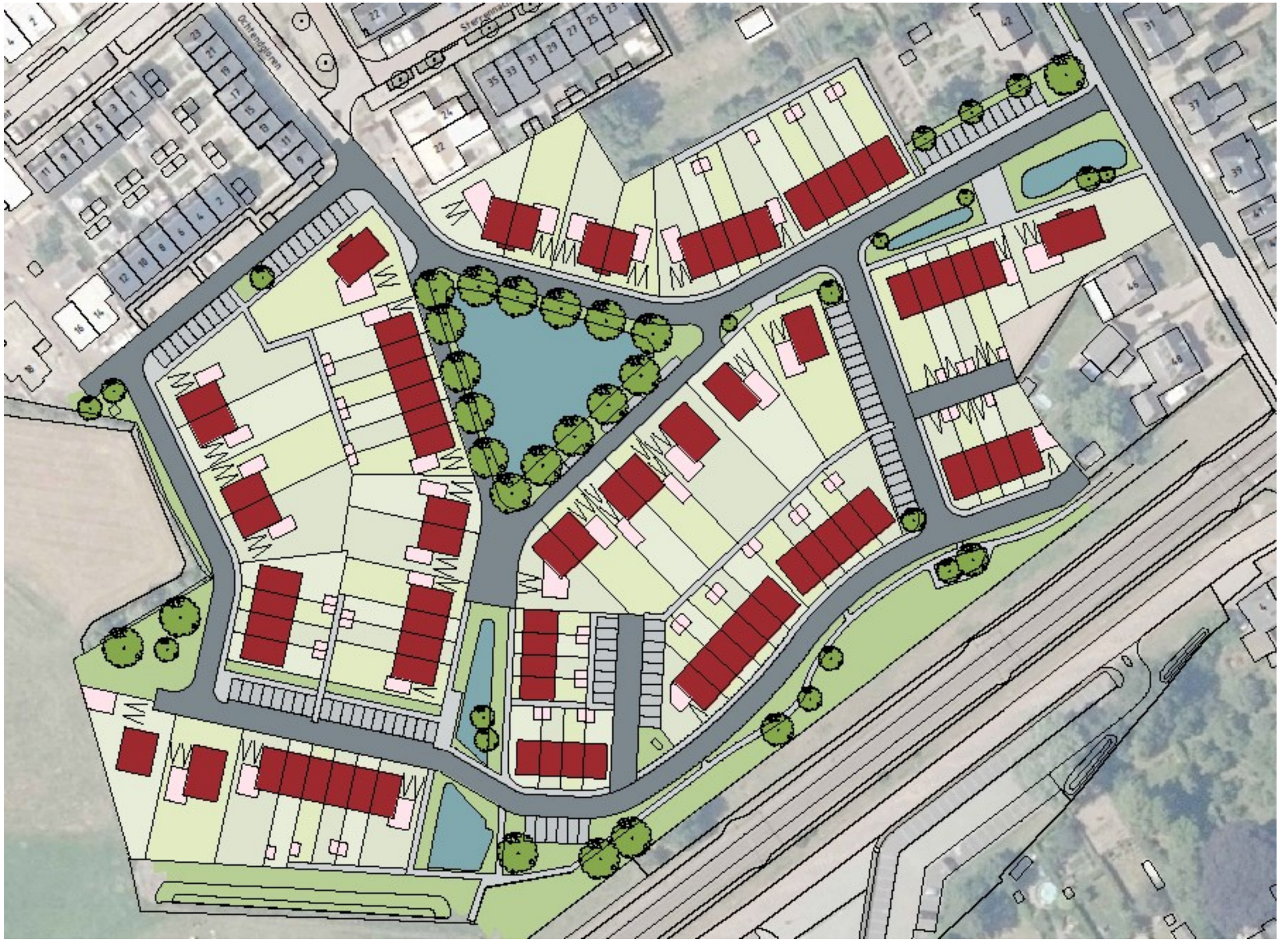
De begrenzing aan de noordzijde wordt nader bepaald aan de hand van het oppervlak dat benodigd is voor de waterberging van Den Hoek. De vormgeving van deze waterberging zal dusdanig worden uitgevoerd dat hiermee een wordt aangesloten bij de landschapsontwikkeling in en rondom het Brokkenbroek.



stedenbouwkundig plan



aangepaste verkaveling



3. Ruimtelijke opbouw

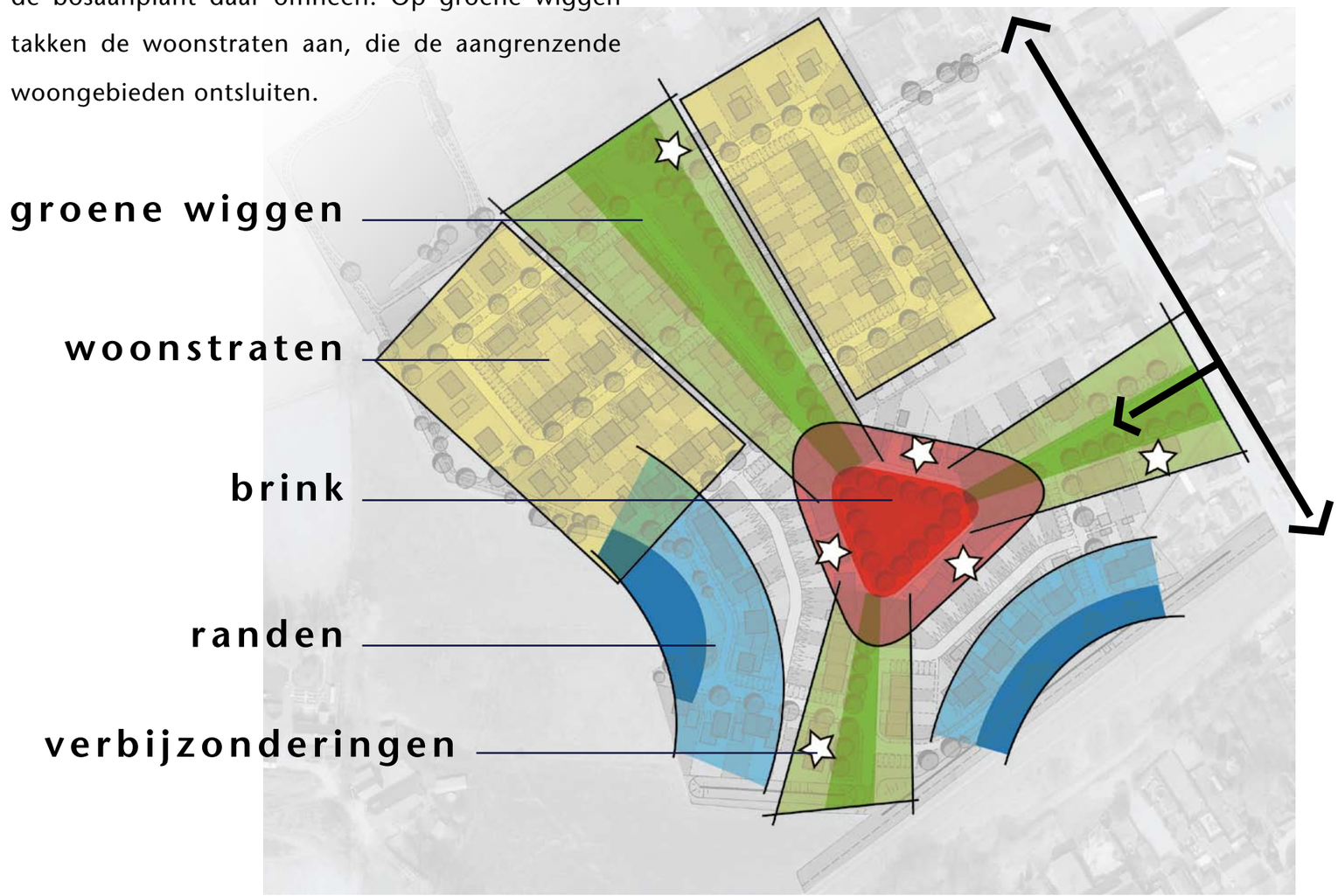
Hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan voor Den Hoek is sterk gestructureerd. De groen-, water-, verkeers- en bebouwingsstructuren versterken elkaar, waardoor een heldere planopzet is ontstaan. Leidend motief is dat Den Hoek een dorps en bij Helvoirt passend karakter moet krijgen. Om dit te bereiken zijn onder andere de volgende middelen ingezet:

- een heterogene spreiding van de verschillende woningtypen over het gehele plangebied;
- inzet van dorpse stedenbouwkundige typologieën, zoals een brink;
- bundeling van groen;
- informele straatprofielen;
- (zicht)relaties met het landschap en de Nicolaaskerk in het centrum van Helvoirt;
- het zoveel mogelijk weren van geparkeerde auto's in het straatprofiel.

Vanaf de Helvoirtsestraat, ter hoogte van nummer 44, wordt het plangebied voor auto's, fietsers en voetgangers ontsloten. De hier gelegen gerende groene ruimte (wig) leidt naar de centraal in het plangebied gelegen brinkvormige plek.

Vanaf deze brink wordt het plangebied via twee groene wiggen gestructureerd en ontsloten. De zuidelijke gelegen driehoekige ruimte legt een visuele relatie vanaf de brink richting de Nicolaaskerk, de noordelijke is gericht op kasteel Zwijnsbergen en de bosaanplant daar omheen. Op groene wiggen takken de woonstraten aan, die de aangrenzende woongebieden ontsluiten.



Hoofdstructuur

Groen, water en spel

De groenstructuur valt uiteen in drie delen. De hoofdelementen van de groenstructuur worden gevormd door de wadi's die gelegen zijn in de brink en de daarop aansluitende driehoekige ruimtes (wiggen). Deze wadi's dienen voor de berging van het regenwater, dat afgekoppeld is van de riolering. Ze worden uitgevoerd als een verdiept grasveld, dat circa 50 centimeter onder het maaiveld is gelegen. Bij zeer hevige regenbuien kunnen deze verdiepte grasvelden onder water lopen, waarna het water langzaam infiltreert in de bodem en via het grondwater wordt afgevoerd. Door middel van flauwe taluds met een helling van 1:3 worden de hoogteverschillen opgevangen.

De wadi's worden begeleid met bomenrijen. De brink wordt rondom met bomenrijen aangeplant. Aan de openbare randen van het plan zijn, in aansluiting op het aangrenzende landelijk gebied, boomgroepen en solitaire beplanting geprojecteerd, die als een doorschijnende vitrage de overgang tussen dorp en land verzachten. Het nader te definiëren waterbergingsgebied aan de noordwestzijde van het plangebied zal op een natuurlijke wijze worden vormgegeven.

Verspreid over het plangebied worden speelplekken ontwikkeld. Voor de allerkleinsten zal aan de west- en zuidrand van het plangebied een voorziening worden opgenomen. Voor de speelvoorziening aan de spoorzijde geldt dat deze in combinatie met de geluidwal vormgegeven kan worden. Voor de grotere kinderen zal aan de noordzijde een speelvoorziening gerealiseerd worden.



Groen- en waterstructuur

Verkeer en parkeren

De hoofdverkeersontsluiting van Den Hoek ligt over het huidige perceel Helvoirtsestraat 44. Vanaf dit punt leidt de buurtstraat naar de centrale Brink, waarna deze buurtstraat zich vertakt in zuidelijke en noordelijke richting. De buurtstraten worden aan een zijde begeleid door een voetgangersstrook, waardoor de verschillende verkeersstromen hier van elkaar gescheiden zijn. In de woonstraten, die aantakken op de buurtstraten zijn de voetgangersstroken achterwege gelaten, waardoor ruimte ontstaat om aan weerszijden van de woonstraat een groene berm aan te leggen. Gelet op het geringe aantal verkeersbewegingen in de woonstraten leidt dit niet tot verkeersonveilige situaties.

Vanuit het plangebied worden, daar waar mogelijk, recreatieve langzaamverkeerroutes richting het buitengebied opgenomen in de planvorming. De langzaamverkeerroute tussen Helvoirtsestraat 32 en 34 dient tevens als calamiteitenontsluiting, hetgeen inhoudt dat deze alleen in noodgevallen voor het autoverkeer beschikbaar is.

Bij het situeren van de parkeerplaatsen is getracht geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren. Dit is onder meer bewerkstelligd door te voorzien in een groot aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen. Voor de (rij-) woningen aan de brink is daartoe een parkeerstraat aan de achterzijde van de woningen in de plannen opgenomen. De alsnog benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn veelal geclusterd. Deze parkeerplaatsen zijn dusdanig over het plangebied verspreid dat voor elke woning op een zeer beperkte loopafstand in de totale parkeerbehoefte wordt voorzien.



Verkeersstructuur

Bebouwingsstructuur

Zoals bij de algemene beschrijving gesteld, versterken de verschillende structuren elkaar. Zo sluit ook de bebouwingsstructuur aan bij de verkeers- en groenstructuur. Alle woningen worden georiënteerd op de openbare ruimte. Er kan onderscheid gemaakt worden in bebouwing langs de hoofdroutes (de brink en de groene wiggen) en de bebouwing aan de woonstraten. Langs de hoofdroutes zijn de hoofdgebouwen gericht op de grootschalige groenvoorzieningen. Door een nokrichting voornamelijk evenwijdig aan de weg wordt wordt de openbare ruimte goed begeleid.

Verspringingen in de rooilijn zijn van belang om een meer informeel straatbeeld te creëren, passend bij de gewenste dorpse uitstraling. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de bebouwingsstructuur als onderdeel van de beeldkwaliteiteisen.



Bebouwingsstructuur

Zichtrelaties

Vanaf de brink worden twee belangrijke visuele relaties met de omgeving van het plangebied gelegd. Naar het zuiden toe is de kerktoren van de Nicolaaskerk prominent in beeld gebracht. Richting het noorden wordt een venster geopend richting kasteel Zwijnsbergen met de daarbij behorende bosaanplant. Naast deze twee belangrijke zichtlijnen, is er vanuit de woonstraten zicht op het aangrenzende landschap.



Zichtlijn naar de kerk



Zichtlijnen



Voorbeeld van een brink aan de Keizerstraat in Haaren



Voorbeeld van een groene wig aan de Sint Jorisstraat in Helvoirt

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte

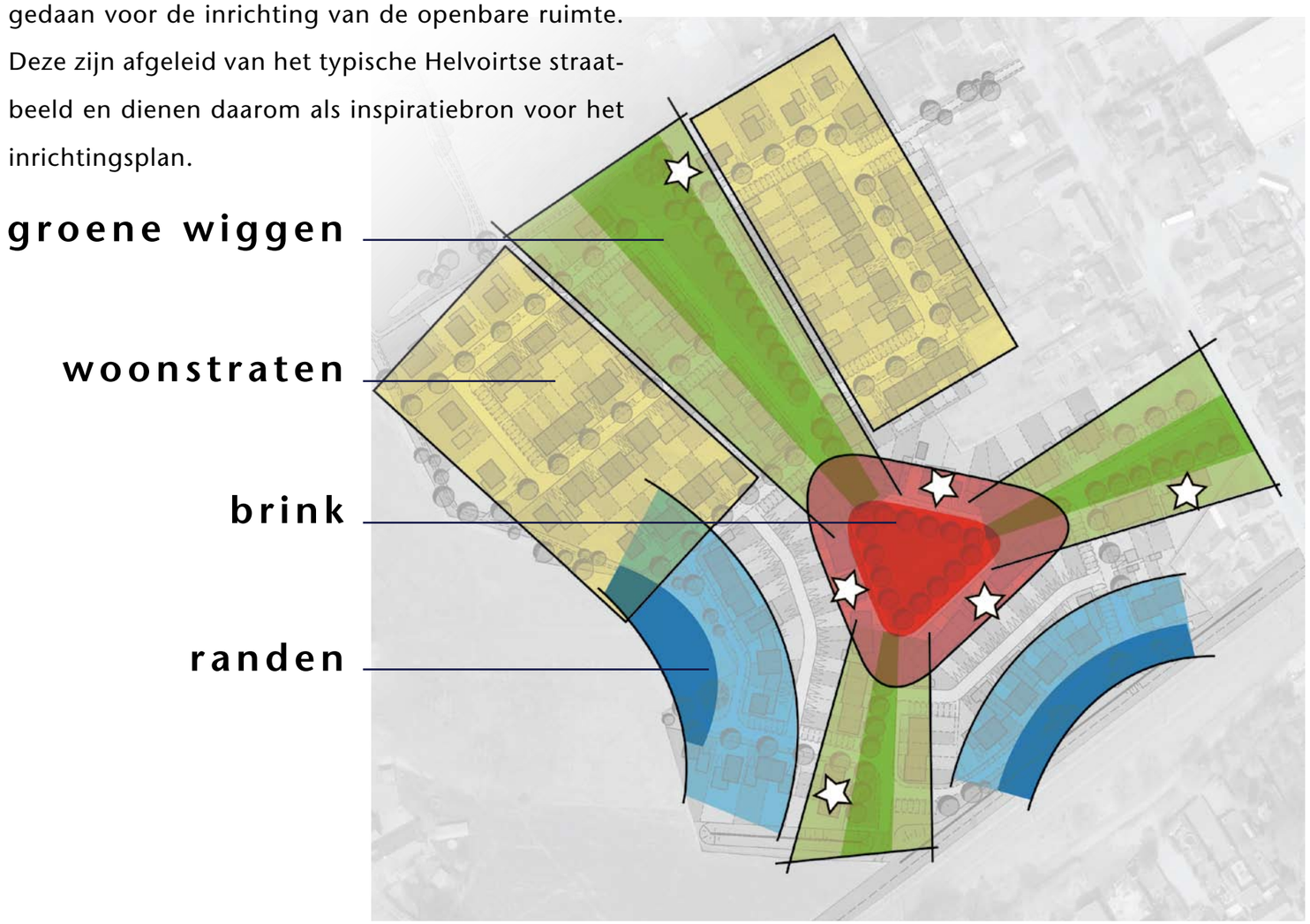
Bij de planomschrijving in het voorgaande hoofdstuk is reeds aangegeven dat Den Hoek een dorps karakter moet krijgen passend bij de karakteristieken van Helvoirt. Voor wat betreft openbare ruimte kan gesteld worden dat Helvoirt, maar zeker ook Haaren, een erg groene uitstraling hebben. Dit groene straatbeeld wordt veroorzaakt door privégroen in voortuinen, maar vaak ook door grootschalige groenvoorzieningen in de openbare ruimte. Een goed voorbeeld is de driehoekige groene openbare ruimte aan de Keizerstraat in Haaren (zie nevenstaande foto). Deze wordt aan alle zijden omgeven door bomenrijen en kan goed als referentie gelden voor de brink in Den Hoek. Het weiland ligt ook iets lager dan de omliggende wegen, waardoor dit voor een voorbeeld van een wadi zou kunnen zijn.

Ook van de groene wiggen zijn enkele goede voorbeelden te vinden. In Helvoirt aan de Sint Jorisstraat ligt een groenvoorziening die vanaf de Achterstraat steeds breder uitloopt richting de Vendelstraat (zie nevenstaande foto). Aan weerszijden is een straat aanwezig en de bebouwing begeleid de ruimte door een nokrichting evenwijdig aan de weg.

Voor de randen en de woonstraten geldt een eenvoudige vormgeving van de openbare ruimte, waarbij het parkeren zoveel mogelijk geclusterd wordt. Hierdoor blijven de straten vrij van geparkeerde auto's en is er ruimte voor groene bermen en bomen.

In dit hoofdstuk wordt per deelgebied een suggestie gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn afgeleid van het typische Helvoirtse straatbeeld en dienen daarom als inspiratiebron voor het inrichtingsplan.

Alle straten zijn aan elkaar verwand en hebben een informele uitstraling. Ze zijn in ieder geval voorzien van een (smalle) rijbaan in gebakken heidepaarse bestrating met daarnaast een onverharde berm of een voetpad.



Deelgebieden

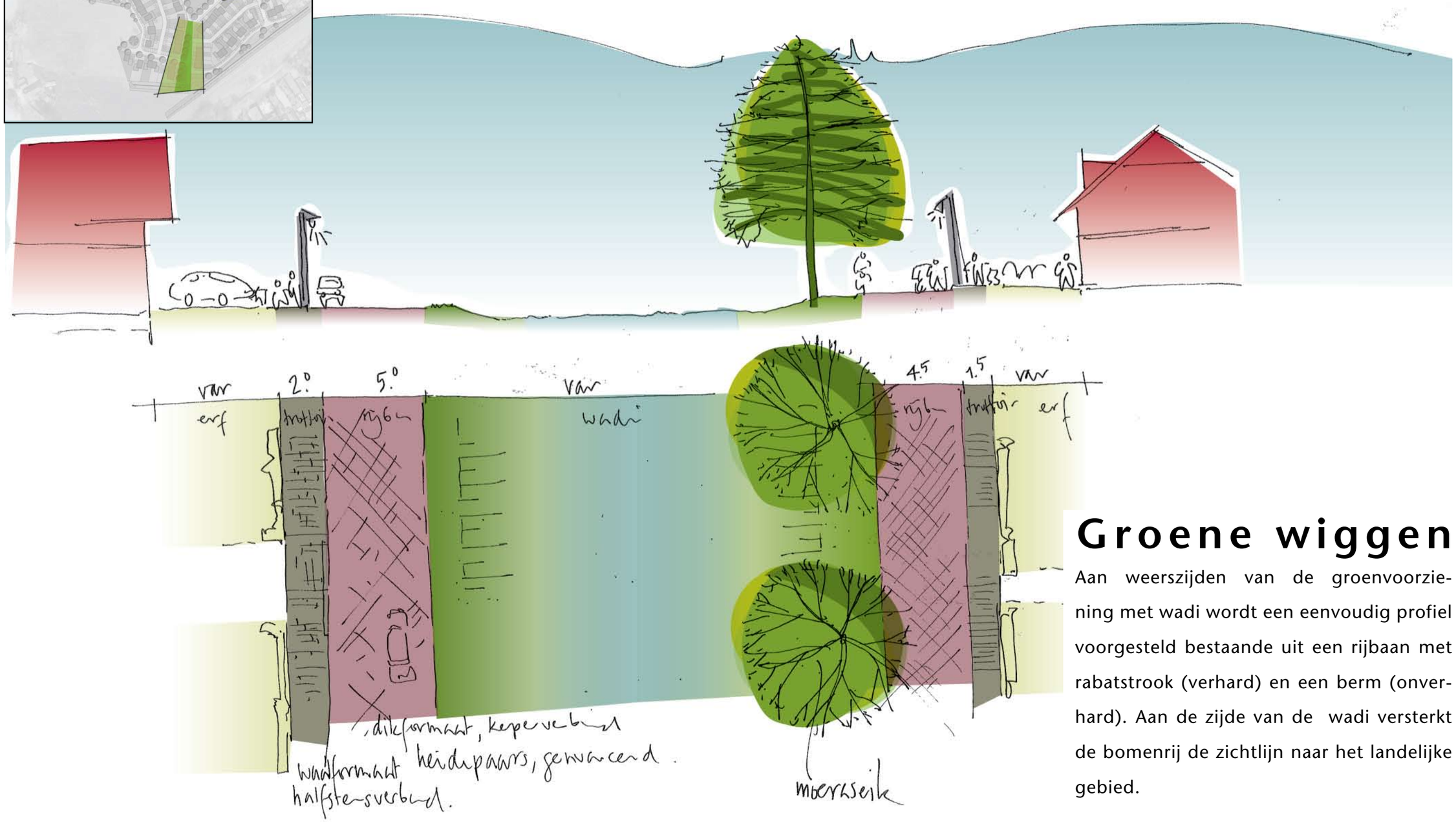


Brink

Rond de brink, die een waterbergende functie heeft, wordt een eenvoudig wegprofiel voorgesteld met een rijbaan en een voetpad aan de zijde van de woningen.

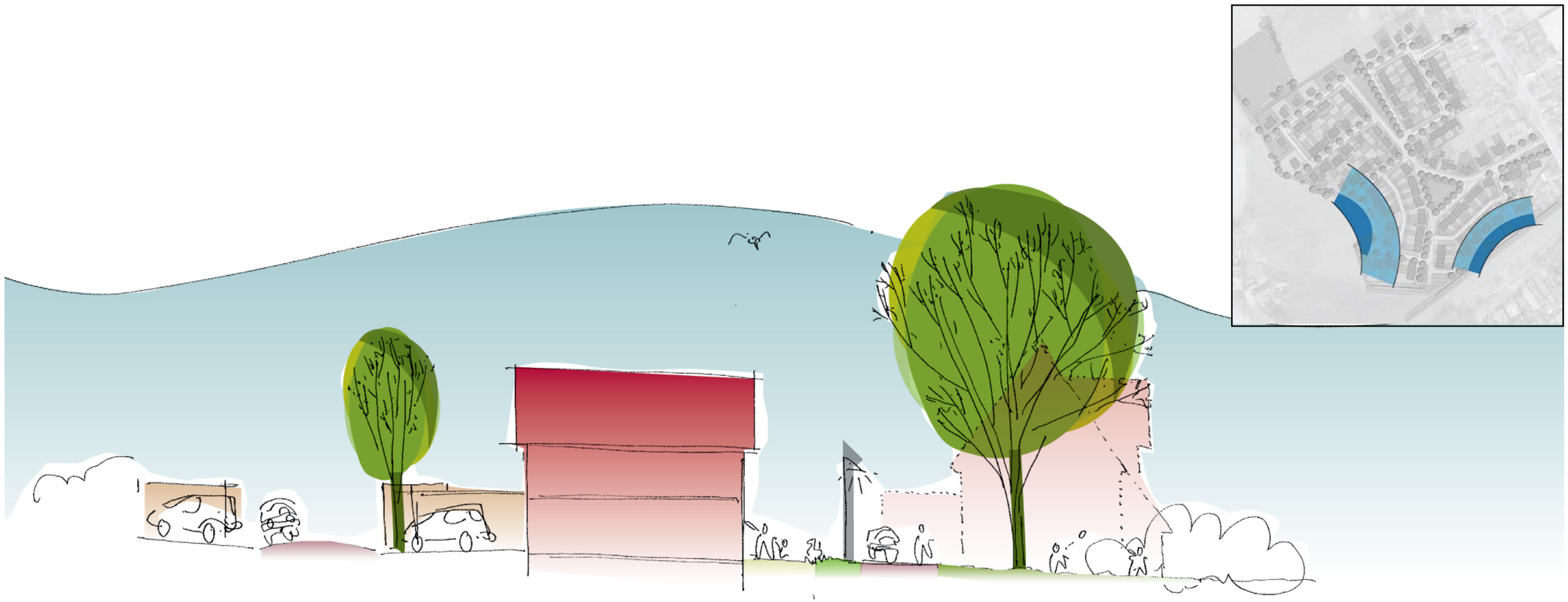
Aan de achterzijde is een parkeerstraat gesitueerd met een breedte van 5,5 meter en aan weerszijden parkeergelegenheid op eigen terrein.



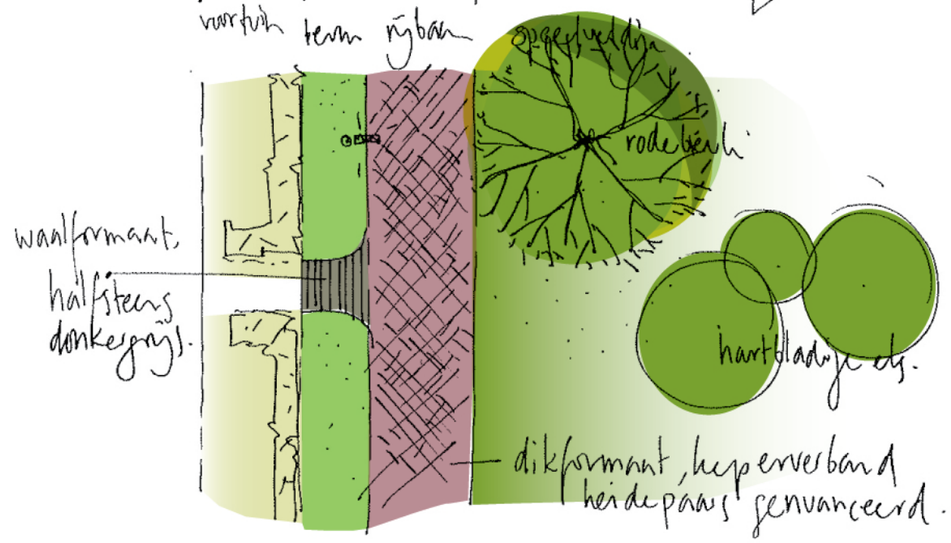


Groene wiggen

Aan weerszijden van de groenvoorziening met wadi wordt een eenvoudig profiel voorgesteld bestaande uit een rijbaan met rabatstrook (verhard) en een berm (onverhard). Aan de zijde van de wadi versterkt de bomenrij de zichtlijn naar het landelijke gebied.



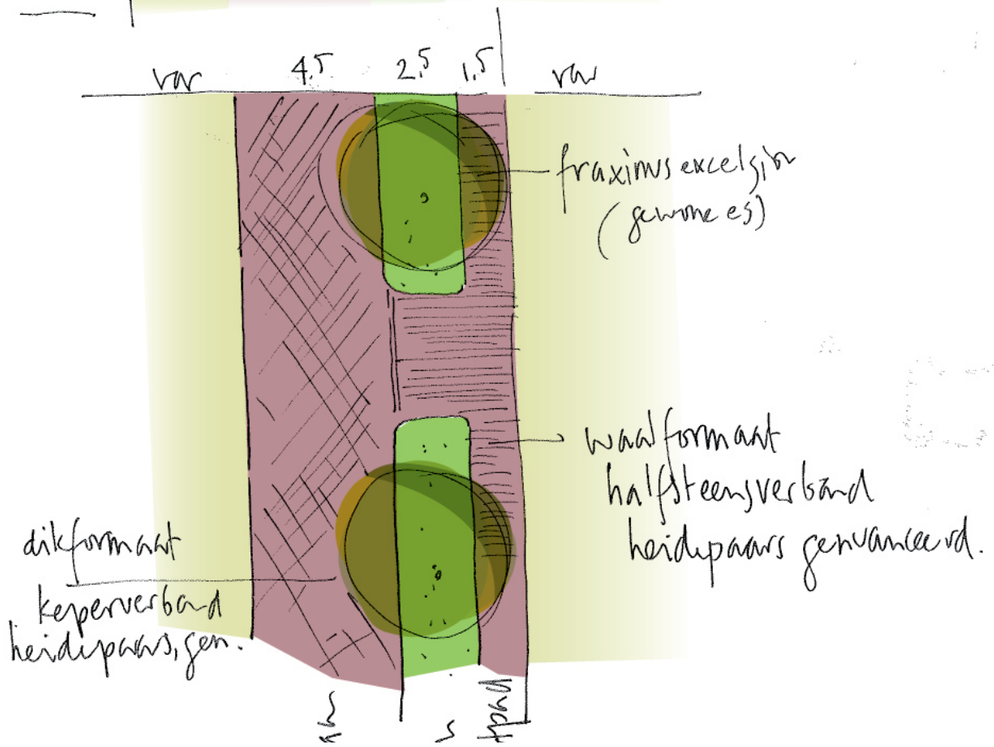




Randen

Aan de randen is een directe relatie met het landelijke gebied aanwezig. Het profiel van de rijbaan wordt zo smal mogelijk gehouden en is aan de zijde van de woningen voorzien van een berm. Evenals in alle andere straten wordt ook hier de rijbaan voorgesteld in gebakken klinkers.





Woonstraten

De woonstraten zijn eenvoudig vormgegeven met een rijbaan en een rabatstrook in gelijke materialisering maar een afwijkend verband. Beide stroken worden van elkaar gescheiden door een molgoot. In de bermen worden essen voorgesteld, een boomsoort die goed past in een woongebied.

5. Beeldkwaliteit bebouwing

Helvoirt heeft een kleinschalig, informeel en ingetogen karakter. De historische structuren zijn in het dorp nog goed herkenbaar en nieuwe ontwikkelingen worden hier op een zorgvuldige manier ingepast. Dit geldt ook voor woningbouwlocatie Den Hoek. Omdat het een relatief grote uitbreidingslocatie betreft, is het van belang dat het gebied op een soepele wijze aansluit bij de bestaande dorpskern. In stedenbouwkundig opzicht vindt dit plaats door de realisatie van een brink en groene wiggen die op verschillende plaatsen in de omgeving te vinden zijn (zie ook hoofdstuk 3).

Voor wat betreft beeldkwaliteit is de ambitie om ook hierbij typisch Helvoirtse bebouwingskenmerken centraal te stellen. Op deze manier wordt het woongebied verankerd in Helvoirt en wordt de samenhang in het dorp versterkt. Bebouwing in Helvoirt wordt gekenmerkt door een dorpse uitstraling: **eenvoudig en herkenbaar**.

Woningen zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen en zijn vrijwel altijd voorzien van een kap. Met name langs de historische bebouwingslinten (Helvoirtseweg, Torenstraat en Kastanjelaan) is de kaprichting overwegend evenwijdig aan de weg waardoor ruimtelijke begeleiding plaatsvindt. Kenmerkend voor de situering van de woningen op het perceel is de verspringende rooilijn. Hierdoor variëren ook de voortuinen in omvang en diepte.

De verschijningsvorm van gebouwen wordt ook voor een groot deel bepaald door kleurgebruik en materialisering. In Helvoirt is deze vooral traditioneel en sober. Gevels zijn opgetrokken in metselwerk in overwegend gedekte aardetinten. Daken bestaan uit donkere dakpannen. Er zijn ook zeker uitzonderingen. Af en toe komen oranje en rieten daken voor en enkele gevels zijn wit gestuct. Ook komen geregeld verbijzonderingen in geveldetaillering voor, hetgeen zorgt voor variatie in het straatbeeld.

Deze **eenduidige** verschijningsvorm kan getypeert wordt als **'Helvoirtse eenvoud'** en zal ook in Den Hoek nagestreefd worden. Daarnaast is het aanbrengen van voldoende **variatie** van essentieel belang in het dorpse straatbeeld. Met name door een verspringende rooilijn en een wisselende bouwhoogte kan een rijk en divers straatbeeld worden gegarandeerd.

Deze ambitie is vertaald in concrete beeldkwaliteiteisen voor de aspecten voor onder andere positionering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik, detaillering, bijgebouwen en erfafscheidingen. Voor enkele markante plekken in het gebied, de bebouwingsaccenten, gelden speciale beeldkwaliteiteisen.



Verbijzonderingen




4




3



6


2









3

6


1



4


2


1



Beeldkwaliteitcriteria

Thema	Criteria '**Helvoirtse eenvoud**' (zie nevenstaande collage)	Afwijkingsmogelijkheden (6) - op maximaal één aspect voor alle woningen - op minimaal twee aspecten voor bebouwingsaccenten (zie pagina 21)
rooilijn	licht verspringende rooilijn op minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de voorste perceelsgrens *variatie is essentieel t.b.v. diversiteit in bebouwingsbeeld*	---
bouwhoogte	massaopbouw in één tot twee bouwlagen plus kap *variatie is essentieel t.b.v. diversiteit in bebouwingsbeeld*	---
kapvorm	zadeldak (eventueel met wolfseinde), mansardedak	schilddak of samengestelde kap/topgevel (1) in woonstraten plat dak mogelijk
nokrichting	evenwijdig aan de weg	loodrecht op de weg (2)
materialisering gevels	metselwerk	stucwerk/hout (3)
materialisering dak	dakpannen	riet (4)
kleurgebruik gevels	gedekte aardetinten (zie pagina 24 voor referentiekader)	wit (5)
kleurgebruik kap	grijze tot antraciete dakpannen (ongeglazuurd)	oranje dakpannen (6)
bijbehorende bouwwerken	- bouwhoogte in één bouwlaag, eventueel met kap - vormgeving onderschikt aan hoofdgebouw	---
erfafscheidingen (achter het verlengde van de voorgevelrooilijn en grenzend aan openbaar gebied)	metselwerk in combinatie met haag of begroeid raster meeontworpen met hoofdgebouw geldt niet voor parkeerstraten	---

Referentiekader kleuren metselwerk

