Beeldkwaliteitplan Hezelstraat 23, Erp

Gemeente Meierijstad

BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitplan
Hezelstraat 23, Erp

datum
donderdag 1 april 2021

projectnummer
P03434

opdrachtgever
Hezelstraat B.V.

BRO
projectleider
JR
projectteam
BC

bron kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel beeldkwaliteitplan 4
1.3 Juridische uitvoerbaarheid 4
1.4 Leeswijzer 4

2 Stedenbouwkundig plan 5
2.1 Omgeving 5
2.2 Woningtypologie 5
2.3 Toelichting ontwerp 5

3 Doel beeldkwaliteitplan 6
3.1 Beoogd beeld 6
3.2 Omschrijving bestaande situatie 6
3.2.1 Ruimtelijke stedenbouwkundige structuur 6
3.2.2 Dorpse bebouwingskarakteristiek 6
3.2.3 Cultuurhistorische waarden 6
3.2.4 Verkeerssituatie 6
3.2.5 Foto-impressie bestaande situatie 7

4 Beeldkwaliteit 8
4.1 Bebouwing 8
4.1.1 Bestaande ruimtelijke stedenbouwkundige structuur 8
4.1.2 Dorpse bebouwingskarakteristiek 8
4.2 Buitenruimte 10
4.2.1 Verkeerssituatie 10
4.2.2 Cultuurhistorische waarden 10
4.2.3 Private buitenruimte 10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om acht grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren op het perceel gelegen tussen Hezelstraat 11 en 23 en tussen Den Uil 34 en 46 te Erp, welke kadastraal bekend staat als ERP00 – E – 1379. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.370 m2. Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein aan een bebouwingslint in de kern Erp. De gemeente verplicht een beeldkwaliteitsplan bij een ontwikkeling van meer dan twee woningen, derhalve is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen, morfologie en plastiek van bouwvolumes. Daarnaast komt de openbare ruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting van het openbaar gebied (door middel van bijvoorbeeld groen en materiaalgebruik). Concreet dient het beeldkwaliteitsplan als:

- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

1.3 Juridische uitvoerbaarheid

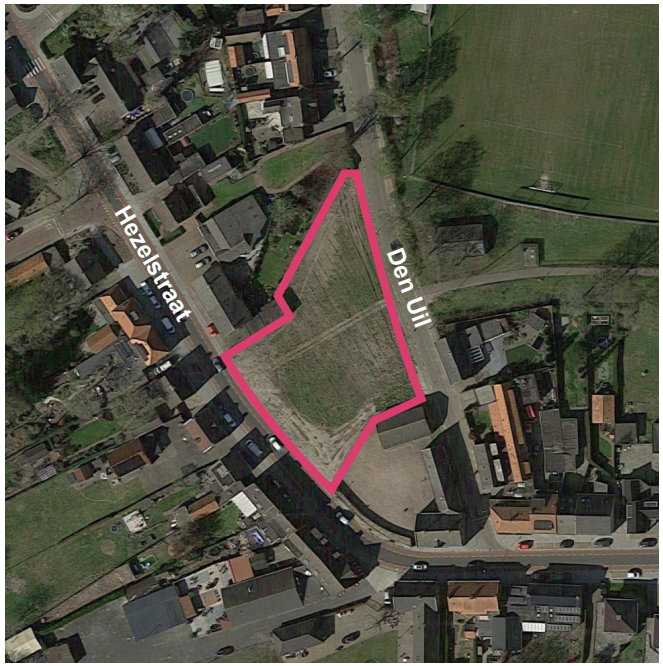
In het beeldkwaliteitsplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. Bij wet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitsplan). Als het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wèl aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen.

Het beleid dat in het beeldkwaliteitsplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan door vertaald worden in inzetbare juridische instrumenten. De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Een bouwplan moet ook voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota. Van een welstandsadvies kan wel afgeweken worden, mits goed gemotiveerd. Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

1.4 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving van het beoogde plan op het plangebied in kwestie. Vervolgens is het beoogde beeld toegelicht. Aangezien het beoogde beeld aansluiting beoogd bij de bestaande omgeving, is de directe omgeving omschreven en in beeld gebracht. De beeldkwaliteitcriteria geven een kwalitatieve invulling aan het beoogde beeld, deze criteria kunnen tevens gebruikt worden als toetsingscriteria. De criteria gaan in op de bebouwing en de buitenruimte. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Omgeving

De beoogde ontwikkeling ligt aan de Hezelstraat, een belangrijke doorgaande weg in het dorp. Deze weg maakt onderdeel uit van de N616. Ter hoogte van het plangebied is het totale profiel echter te smal om aan weerszijden van de weg een stoep te kunnen maken. Op het perceel, aan de zuidzijde, zijn rijksmonumenten aanwezig. Het betreft een woonhuis met bedrijfsruimten en een vrijstaande kerverij. weerszijden van de weg een stoep te kunnen maken.

2.2 Woningtypologie

Initiatiefnemer is voornemens acht levensloopbestendige- / seniorenwoningen te ontwikkelen. De acht woningen betreffen zes twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die het mogelijk maken om er zo lang mogelijk in te blijven wonen.

2.3 Toelichting ontwerp

Met de woningbouw wordt de open plek in het bebouwingslint van de Hezelstraat – Kerkstraat en dat van Den Uil – De Wasaa – Schildstraat opgevuld. Aan de Hezelstraat wordt de heersende rooilijn doorgezet en in deze rooilijn zijn ter plaatse van het plangebied een tweekapper en een vrijstaande woning beoogd. Aan Den Uil is ruimte om op een evenwichtige manier 2 tweekappers en 1 vrijstaande woning in te passen. De bouwmassa's sluiten aan op het heersende bebouwingsbeeld en zullen met oog voor het historische karakter worden vormgegeven. Met de plannen is gezorgd voor duidelijke voorkanten aan de straatzijde en het vermijden van te grote afwijkingen van de gangbare rooilijnen. Qua gevelbreedtes, -hoogtes en materiaalkeuzes is aangesloten op de dorpse bebouwingskarakteristiek.

Per woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In het noordoosten van het plangebied worden 3 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden er 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Na de realisatie van de woningen blijft er ruimte over op het zuiden van het perceel voor het verbreden van de Hezelstraat en ter plaatse een stoepstrook aan te leggen zoals dit ten noorden van de planlocatie ook gedaan is. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Omni Architecten.

Figuur 2: Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (bron: van Omni Architecten)

3 Doel beeldkwaliteitplan

3.1 Beoogd beeld

Het beeldkwaliteitplan fungeert als inspiratiebron, maar ook als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het streven is dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het beoogde beeld is dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving. Om te komen tot het beoogde ruimtelijke- en beeldkwaliteit zijn de volgende uitgangspunten bepalend:

- aansluiten bij bestaande **ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur**;
- aansluiten op **dorpse bebouwingskarakteristiek**;
- rekening houden met **cultuurhistorische waarden**;
- verbeteren van de **verkeerssituatie** door verbreding van de Hezelstraat door middel van een stoepstrook.

Dit beeldkwaliteitplan geeft inzicht in bovenstaande uitgangspunten en welke maatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

3.2 Omschrijving bestaande situatie

Om voor het bovenstaande beoogde beeld beeldkwaliteitscriteria op te kunnen stellen, is het noodzakelijk de bestaande situatie omtrent de uitgangspunten in beeld te brengen.

3.2.1 Ruimtelijke stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen op oude zandontginningen. Het landschap van de oude zandontginningen wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met een halfopen karakter. Hierin komen onregelmatige en organische wegen en verkavelingspatronen voor. De gebouwen zijn geörienteerd richting de straatzijde, hierdoor is er een duidelijke rooilijn zichtbaar.

3.2.2 Dorpse bebouwingskarakteristiek

De directe omgeving wordt omgeven door verschillende bebouwingstypologieën, voornamelijk: vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijtjeswoningen. Naast de typologie zijn de uiterlijke kenmerken van de bebouwing is divers, het kleur- en materiaalgebruik varieert, de bouwhoogten verschillen tussen één bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met kap. De bouwjaren zijn eveneens uiteeenlopend van 1885 tot 1987. Naast woningen zijn er in de omgeving ook enkele voorzieningen, zoals horeca en een sportpark gevestigd.

3.2.3 Cultuurhistorische waarden

Ten zuiden van het ontwerp zijn rijksmonumenten aanwezig. Het betreft een woonhuis met bedrijfsruimten en een vrijstaande kerverij. In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. Zoals omschreven onder bestaande ruimtelijke stedenbouwkundige structuur ligt het plangebied tussen twee bebouwingslinten, deze bebouwingslinten versterken de cultuurhistorische waarden.

3.2.4 Verkeerssituatie

Het plangebied is gelegen aan de Hezelstraat en Den Uil in de kern Erp ten zuidoosten van het centraal gelegen Hertog Janplein en de kerk. De Hezelstraat is een belangrijke doorgaande weg in het dorp. Deze weg maakt onderdeel uit van de N616, waaraan in 2019 wegwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Bij de werkzaamheden is de weg verbreed en is er voorzien in een geluidsarmer wegdek. Ter hoogte van het plangebied is het totale profiel echter te smal om aan weerszijden van de weg een stoep te kunnen maken.

Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

Figuur 3: Bestaande situatie plangebied, het plangebied vormt een gat in de bebouwingsrand

3.2.5 Foto-impressie bestaande situatie

Figuur 4: Historische bebouwing (1892) gelegen naast een doorzicht naar het landschap (bron: Google Streetview)

Figuur 5: Monumentaal pand (1920), op aangrenzend perceel van de ontwikkeling (bron: Google Streetview)

Figuur 6: Pandsgewijze rijwoningen uit verschillende jaartallen (1920 - 1987) (bron: Google Maps)

Figuur 7: Tweekapper (1949) op aangrenzend perceel ten noorden van ontwikkeling (bron: Google Maps)

Figuur 8: Historische bebouwing (1885), tegenover beoogde ontwikkeling gelegen in Den Uil (bron Google Streetview)

Figuur 9: Vrijstaande woning (1977), tegenover beoogde ontwikkeling gelegen in de Hezelstraat (bron: Google Streetview)

4 Beeldkwaliteit

Zoals benoemd in 3.1 beoogd beeld is het doel van dit beeldkwaliteitplan dat de beoogde bebouwing aansluit op de directe omgeving. Om aan te sluiten op de bestaande situatie is deze in hoofdstuk 3 omschreven. In dit hoofdstuk is toegelicht op welke wijze de nieuwe ontwikkeling in het plangebied aan moet sluiten en aan de hand van welke beeldkwaliteitscriteria dit getoetst kan worden.

4.1 Bebouwing

4.1.1 Bestaande ruimtelijke stedenbouwkundige structuur

De bebouwing moet op de bestaande straatzijde zijn georiënteerd, hierbij dient de rooilijn van de bebouwing uit de omgeving overgenomen te worden. Duidelijke voorkanten aan de straatzijde zijn van belang. Daarnaast is het wenselijk dat het ‘gat’ in de bebouwingswand wordt opgevuld.

4.1.2 Dorpse bebouwingskarakteristiek

De bebouwing dient qua oriëntatie, situering, gevelbreedte en bouwvolume afgestemd te zijn op de bebouwingskarakteristiek uit de omgeving. De bouwmassa’s dienen met oog voor het historische karakter worden vormgegeven.

Situering	Rooilijn	• Eenduidige rooilijn, waarbij een afstand van minimaal 1 m vanaf de voorste perceelgrensdient te worden aangehouden
	Oriëntatie	• Oriëntatie van de voorgevel op de Hezelstraat of Den Uil
	Zijdelingse afstand	• De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m, en aan de andere zijde minimaal 1 m te bedragen • De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens dient bij tweekappers aan één zijde minimaal 3 m te bedragen
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Eén bouwlaag met kap • Een samengestelde massa-vorm is mogelijk maar is beperkt tot maximaal 2 ondergeschikte toevoegingen of verspringingen aan de dominante hoofdvorm • Rooilijn bijgebouwen minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofgebouw positioneren
	Bouwhoogte	• Bouwhoogte hoofdvorm maximaal 8 m goothoogte maximaal 3,5 m • Bouwhoogte bijgebouwen minimaal 1,5 m lager dan hoofdvorm, goothoogte maximaal 3,5 m
	Kapvorm	• Hoofdgebouw zadel- of mansardekap • Bijgebouw zadel-, mansarde- of platdak
	Kaprichting	• In de langsrichting evenwijdig met de straat • Bij stedenbouwkundige aanleiding is draaiing of combinatie van kapvorm toegestaan
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek of materialisering
	Gevelgeleding	• Horizontale geleiding door eenduidige materialisatie/kleur van de bouwmassa • Omlijsting van ramen en/of deuren al dan niet in combinatie met diepe negge accentueren de gevel
Detaillering	Materiaalkeuze	• Gevel: baksteen • Dak: gebakken pannen • Kozijnen: hout of kunstof in houtlook • Ondergeschikte bouwdelen: hout, staal, glas, kunststof, zink • Toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	• Gevel: rood/bruin, bruin of wit (witte gevels infrequent toepassen) • Geen combinatie van kleuren op één gevel • Dak: antraciet/grijze spectrum of natuurrood • Kozijnen: eenduidig wit
	Compositie massaonderdelen	• Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn uitgesloten • Dakkapellen zijn toegestaan • Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel van het hoofdvolume
	Detaillering	• Gevelplint is wenselijk t.b.v. aansluiting op historische karakter • Daklijst is wenselijk t.b.v. aansluiting op het historische karakter • Mogelijk gebruik van muurankers t.b.v. aansluiting op het historische karakter

Tabel 1: Beeldkwaliteitscriteria voor het hoofdgebouw en bijgebouwen >

Bestaande bebouwing Hezelstraat

Bebouwing

Hezelstraat 23, Erp
P03434
25 maart 2021

B|ЯO Ruimte | om *in* te leven

Bestaande bebouwing Hezelstraat

Kwalitatieve dakkapel aan straatzijde

Aansluiting op historische karakteristieken d.m.v. gevelplint, muurankers. Een mansardekap i.c.m. dakkapel behoort tot de mogelijkheden

Bij stedenbouwkundige aanleiding is draaiing of combinatie van kapvorm voorstelbaar

Gebruik van historische elementen zoals muurankers

Eén bouwlaag met duidelijk onderscheid tussen kap en gevel

Gevelplint in aansluiting op historische karakter

4.2 Buitenruimte

4.2.1 Verkeerssituatie

De verkeerssituatie moet verbeterd worden, het plan biedt ruimte voor het aanleggen van een trottoir. Van belang is dat het profiel en materialisering aansluit op het dat verderop in de Hezelstraat ook is toegepast. Het aanleggen van nieuwe rijwegen is niet wenselijk. Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, openbare parkeerplaatsen moeten qua materiaal aansluiten op de bestaande bestrating.

4.2.2 Cultuurhistorische waarden

Er moet een kwalitatieve overgang van de ontwikkeling naar het rijksmonument gerealiseerd worden. Dit kan door ruimte rondom het perceel vrij te houden en kwalitatief in te richten met bijvoorbeeld gras en bomen in combinatie met een voetpad.

4.2.3 Private buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte moet aansluiten bij het dorpse karakter. Er wordt gebruik gemaakt van eenvoudige dorpse materialen zoals klinkers, bomen en gras. Hagen vormen de zichtbare erfafscheidingen vanuit de openbare ruimte. De voorste perceelsgrens wordt eveneens begrenst door een (lage) haag.

Verharding openbare ruimte	Trottoir	• Aansluitend op bestaand materiaal van trottoirs in de directe omgeving
	Parkeerplaatsen	• Aansluitend op bestaand materiaal van rijwegen/parkeerplaatsen in de directe omgeving • Onderscheidend materiaal t.o.v. materiaal trottoir
Ruimte rondom perceel rijksmonument	Voetpad	• Gebakken klinkers of grijs asfalt (aanlsuitend op oostelijk gelegen voetpad)
	Groenvoorziening	• Aan weerszijden begrenzing door een hoge haag • Aan weerszijden (kruidenrijk) gras
	Bomen	• Mogelijke aanplanting van kleine inheemse bomen • Voorkom hinder door schaduwval
Private buitenruimte	Inrichting voortuin	• Gebruik van dorpse materialen zoals klinkers, bomen en gras
	Erfarscheiding	• Voorkant: lage groene afscheiding van ca. 80 centimeter hoog op de perceelsgrens middels een inheemse geschoren haag • Zij- en achterkant: Indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte een hoge groene afscheiding, middels een inheemse geschoren haag

Tabel 2: Beeldkwaliteitscriteria voor de buitenruimte

Aansluiten op groene karakter nabij gelegen voetpad aan Den Uil

Dorps materiaalgebruik in de voortuinen

Aansluiten op bestaande materialisering in directe omgeving

Buitenruimte

Hezelstraat 23, Erp
P03434
25 maart 2021

B|ЯO
Ruimte om *in* te leven

Mogelijk gebruik van gebakken klinkers voor voetpad tussen perceel monument en ontwikkeling

Lage haag als erfafscheiding op voorste perceelsgrens

Zichtbare erfafscheidingen d.m.v. hagen.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl