

# **BEEKDKWALITEITSPLAN TWEEL EVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN**

**SCHILDERSRAATJE ONGENUMMERD HELVOIRT**

**27-02-2023**

Spanjers Architect

Het Kolkven 3

5688 XN Oirschot

T: 0499-846821

E: [bas@spanjers-architect.com](mailto:bas@spanjers-architect.com)

I: [www.spanjers-architect.com](http://www.spanjers-architect.com)



## **INLEIDING**

Op het perceel toebehorende aan Achterstraat 110, kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie D, perceelnummer 3469 worden aan de zijde van het Schilderstraatje twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Deze woningen worden uitgevoerd als twee-aaneen gebouwde woningen, waarbij de verschijningsvorm van het bouwwerk zich als eenheid aan de omgeving presenteert.

De uitstraling van de nieuwe woningen dient te passen binnen de omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vervat in het ruimtelijk besluit. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel het stellen van architectonische en esthetische criteria waaraan de bebouwing dient te voldoen. Daarnaast worden doelstellingen voor de perceelinrichting en inrichting private buitenruimte besproken. Dit plan vormt hiermee het ontwerp kader voor de betrokken bouwplannen en is het toetsingskader voor de welstandscommissie. Bovenal moet het beeldkwaliteitsplan als inspiratiedocument fungeren voor ontwerpers.

## **OMGEVING**

De ontwikkeling vindt plaats aan het Schilderstraatje te Helvoirt, tussen de woningen met huisnummers 29b en 31. Het perceel is gelegen aan een oud bebouwingslint met een smal profiel, dat aan weerszijden wordt geflankeerd door karakteristieke woningen van het type (langgevel)boerderij. De woningen in de omgeving van de planlocatie zijn zowel parallel aan, als haaks op de weg georiënteerd. De woningen zijn gedekt met een zadeldak in riet. Deze woningen bestaan allemaal uit één woonlaag met kap.

Gelet op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied dienen de nieuwe woningen te refereren aan deze generieke landelijke bebouwingstypen, al dan niet met een eigentijds accent.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen refereert aan een 'boerderijwoning', maar kan ook een hedendaagse interpretatie van het gekende type zijn.

## **BEBOUWING**

De beeldkwaliteit voor de bebouwing van de kavels streeft, ten behoeve van de algehele kwaliteit van de omgeving, naar een goede architectonische samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de in de omgeving reeds aanwezige woningen. Om dit te bewerkstelligen dienen de nieuwe woningen samen te worden ontworpen als één gebouw, waarbij dit gebouw zich als een eenheid presenteert aan zijn omgeving. Hiertoe dient de kap van de woning evenwijdig aan de weg gerealiseerd te worden.

De boerderijwoningen in de omgeving vormen hierbij het uitgangspunt. Een hedendaagse interpretatie van dit archetype is ook mogelijk.

## ARCHITECTUUR

De boerderijwoning kent een rechthoekig grondplan, met eventuele aan- en uitbouwen voor zover gelegen achter het hoofdgebouw, en gedekt met een zadeldak, welke afgewolfd mag zijn. Deze bouwstijl sluit aan bij het boerderijtype. Dit type woning vereist naast een ruimer, rechthoekig grondplan een forse kap. In deze kap zit relatief veel volume. De nokhoogte bedraagt maximaal 7 meter en het de dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De bijgebouwen zijn gelegen achter de woning. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen dienen achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

De materialisering en detaillering van de nieuwe woning dient sober, zorgvuldig en doeltreffend te zijn. Het is mogelijk om hiermee te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing, maar er kan ook gekozen worden voor een meer hedendaagse uitwerking van een 'boerderijwoning'.

Gebouwde erfafscheidingen op de kavelgrenzen zijn niet passend.

*De woning dient te voldoen aan navolgende beeldkwaliteitseisen:*

- *rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen;*
- *de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap;*
- *het dak wordt uitgevoerd als zadeldak (mogelijk afgewolfd);*
- *de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 45°;*
- *dakbedekking van blauw gesmoorde gebakken pannen of riet, al dan niet in combinatie. Tevens kan zink als dakbedekking worden gebruikt, maar niet in combinatie met de voornoemde materialen.*
- *dakkapellen en dakramen mogelijk, zolang ondergeschikt;*
- *de voorgevel dient uitgevoerd te worden in baksteen;*
- *voor de zijgevels en de achtergevel zijn houten accenten mogelijk;*
- *kleur baksteen: natuurtint (rood, bruin, zand, eventueel lichtgrijs);*
- *informeel gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;*
- *kozijnen en deuren van hout of aluminium;*
- *indien van toepassing luiken in donkere uitvoering van hout en witte kozijnen;*
- *felle kleuren zijn uitgesloten.*
- *Extra aandacht vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt gevraagd voor de verhouding tussen beide woningen. Voorkomen moet worden dat het reguliere twee-onder-één-kapwoningen gaan worden. Het karakter van de langgevelstructuur dient als uitgangspunt te worden genomen voor de architectuur van het gebouw.*
- *Er dient een onderscheid te zijn in het volume tussen de beide woningen. Dit is mogelijk in de kapvorm, de goothoogte, de bouwhoogte of een combinatie daarvan. Gelijkvormigheid van beide woningen is uitgesloten.*
- *Er mag slechts één voordeur in de voorgevel gesitueerd worden. De voordeur van de andere woning dient in één der zijgevels gesitueerd te worden.*

*Navolgende afbeeldingen geven een impressie van stijlen van woningen die zouden passen op de planlocatie:*



## **TERREININRICHTING**

De woningen worden op een ruime afstand van de weg gesitueerd, waardoor er ruimte ontstaat voor een royale voortuin. Dit draagt bij aan het optisch verbreden van het nu relatief smalle profiel van het Schilderstraatje. De voortuinen worden voorzien van een groene inrichting met hagen. Deze hagen dienen laag te blijven, zodat deze het zicht naar het achterliggend landschap niet belemmeren. Per woning wordt minimaal één laanboom in de voortuin geplaatst, teneinde de laanstructuur te versterken.

Ieder kavel krijgt aan de zijkant een bebouwingsvrije strook van minimaal 3 meter. In het verlengde van deze strook wordt per woning de uitrit gesitueerd, eveneens met een breedte van 3 meter, welke het perceel ontsluit aan het Schilderstraatje. De oprit dient te worden uitgevoerd in een sobere stijl, bij voorkeur met gebakken klinkers of grind.

Gebouwde erfafscheidingen op de kavelgrenzen zijn niet passend. Erfafscheidingen dienen derhalve in de vorm van hagen en/of groenblijvende beplanting aangebracht te worden. Deze groenblijvende hagen kunnen eventueel worden gecombineerd met een gaashekwerk.