



Beeldkwaliteitplan

**Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a)
Helvoirt**

maart 2023



VAN PLAN
Anneke van Sonsbeek
Doelenstraat 37
5616 RK Eindhoven
www.vanplanontwerp.nl
anneke@vanplanontwerp.nl

Inhoudsopgave



Inleiding	4
Plangebied en omgeving	5
Stedenbouwkundig plan	9
Beeldkwaliteit	10

Inleiding

Op het agrarisch perceel aan de Helvoirtsestraat tussen nummer 13 en 13a is de initiatiefnemer van plan twee woningen te realiseren. Het plangebied ligt op de overgang van bebouwd gebied naar buitengebied.

De bebouwing is gepland aan de zuidzijde van het plangebied en sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing. Aan de overzijde van de straat is eveneens bebouwing aanwezig in de vorm van een vrijstaande woning, een tweekapper en een nog te bouwen ruimte-voor-ruimte woning. De noordzijde van het plangebied blijft agrarisch gebied, waardoor het open doorzicht behouden blijft. Binnen het plangebied was tot in de jaren '60 ook al bebouwing aanwezig.

Voor dit initiatief is een stedenbouwkundige schets opgesteld en voorliggend beeldkwaliteitplan.

Doel beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt het gewenste beeld geschetst van de woningen en de erfinrichting. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld, moet gemotiveerd worden.



plangebied

Plangebied en omgeving

De Helvoirtsestraat is een oud lint van Helvoirt naar Cromvoirt. Van oorsprong kwam met name agrarische bebouwing voor aan dit lint. Later zijn hier steeds meer woningen tussen gebouwd. Ter plaatse van de geplande ontwikkeling was tot in de jaren '60 bebouwing aanwezig.

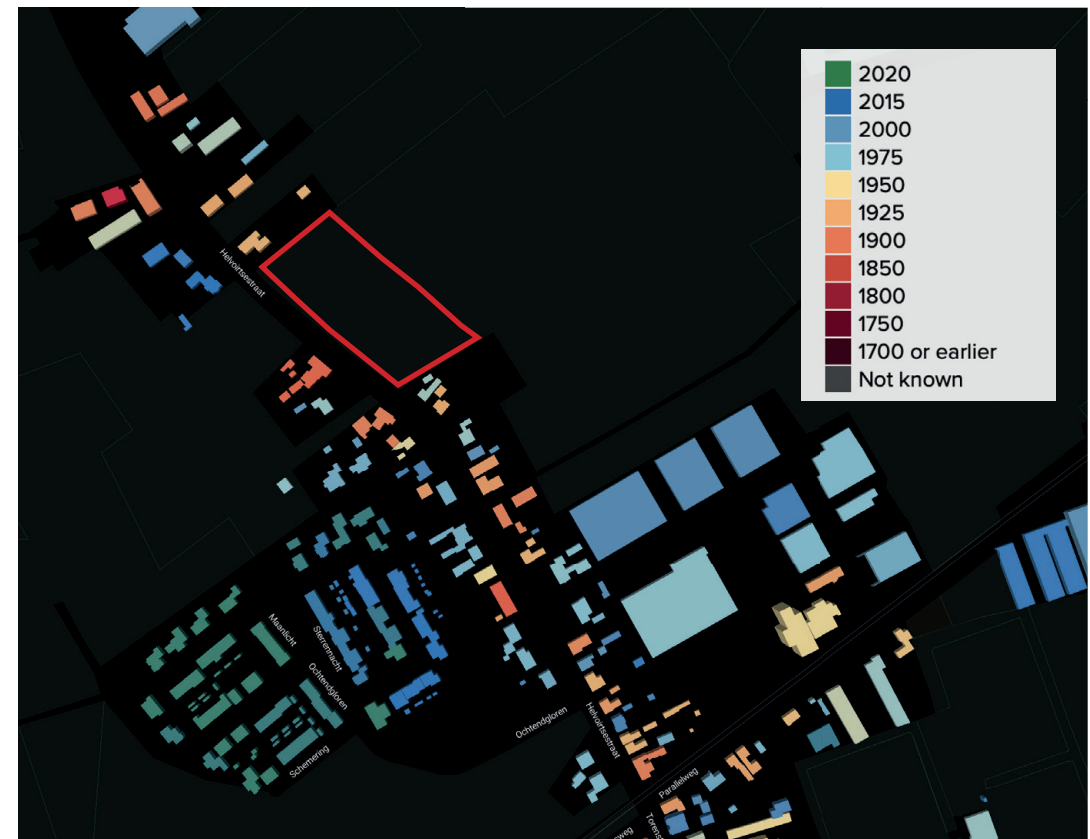
Door het bouwen in verschillende tijdsperiodes is het beeld van de bebouwing in de straat gevarieerd. Boerderijvolumes worden afgewisseld met tweekappers en nieuwere woonhuizen, maar ook karakteristieke woningen met hoekverdraaiingen en fraaie details. Woningen staan op wisselende afstanden tot de weg, met verschillende kaprichtingen,

bouwstijlen en kleuren. De bebouwing is overwegend 1 à 1,5 laag hoog en heeft een kap.

Er is een afwisseling tussen gesloten delen en doorzichten. Soms smalle doorzichten tussen de woningen door en verder uit de kern steeds bredere doorzichten over agrarische gronden. Op de volgende pagina's een sfeerimpressie aan de hand van foto's.



Historische kaart 1920. Midden door het plangebied liep een pad richting agrarische gronden. Links en rechts van dit pad was bebouwing aanwezig. De bebouwing aan de rechterkant (op de plaats waar de nieuwe bebouwing gepland is) was zelfs tot in de jaren '60 aanwezig. (topotijdreis.nl)



bouwjaren en rooilijnen (parallel.co.uk)

Bebouwing rondom het plangebied van noord naar zuid langs de Helvoirtsestraat. Wat opvalt zijn de verschillende bouwstijlen, goothoogtes, afstanden tot de weg, kaprichingen en de doorzichten richting het achterliggend buitengebied.





tweekapper op korte afstand tot straat



woning naast plangebied
1,5 laag met kap



doorzicht

karakteristieke woning met
verschillende kaprichingen,
1,5 laag met kap



woning in sobere architectuur
1,5 laag met kap



doorzicht



wisselende kaprichingen



voortuin met hagen



wisselende
kaprichingen



rijke detaillering



Stedenbouwkundig plan

De twee nieuwe woningen zijn gepland aan de zuidzijde van het plangebied tegenover reeds bestaande woningen. Dit is de zijde van het dorp. Ze sluiten daarmee aan op de bestaande bebouwing. En staan op de plek waar tot in de jaren '60 reeds bebouwing aanwezig was.

De noordelijke helft van het plangebied blijft een agrarisch perceel zodat hier aan twee zijden van de Helvoirtsestraat openheid blijft.

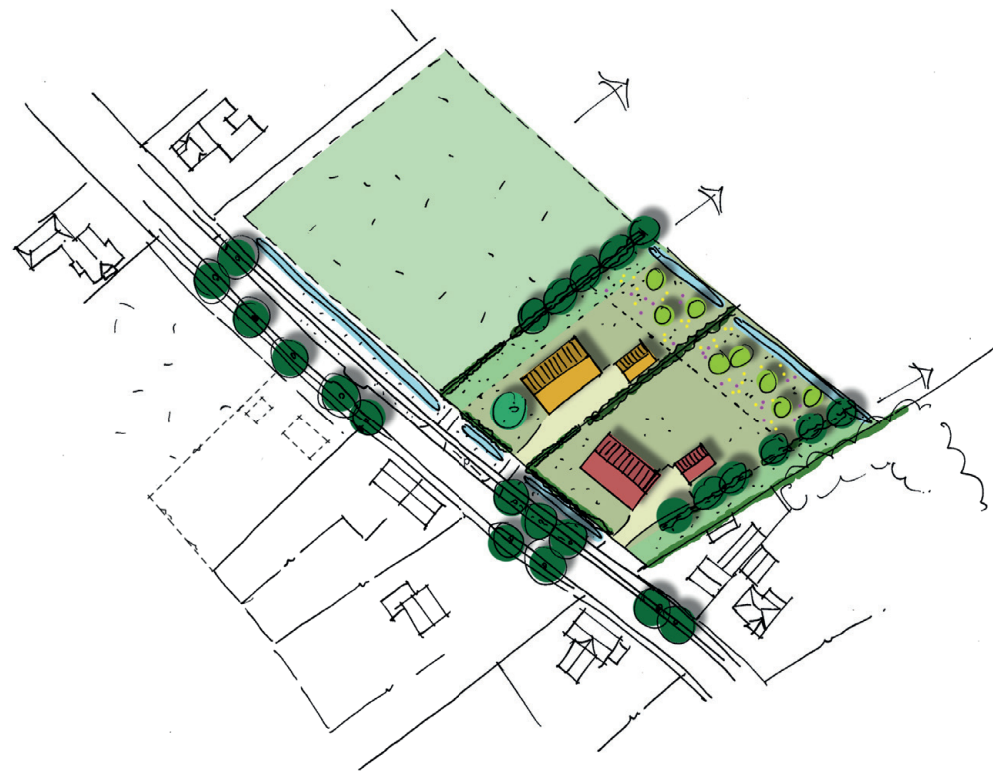
De geplande ruimte-voor-ruimte woning aan de overzijde van de straat, steekt zelfs verder door in dit open gebied dan de twee woningen in voorliggend stedenbouwkundig plan.

De twee nieuwe woningen worden toegevoegd in het lint. De bebouwing heeft een wisselende rooilijn en kaprichting en staat op ruime groene kavels. Aan de buitenzijdes is ruimte voor doorzichten over de woonkavels naar het buitengebied. De woonkavels kennen een groene inpassing en houden rekening met privacy en zicht vanuit de omliggende woonkavels.



Beeldkwaliteit

De twee nieuwe woningen zoeken qua beeldkwaliteit aansluiting met de lintbebouwing: Groene inpassing op erf, doorzichten, afwisseling in volumes en rooilijnen. De landelijke/dorpse uitstraling komt terug op een eigentijdse manier. Hierbij passen relatief lage volumes met kappen, gemetselde stenen en gebakken pannen/riet of juist een moderne vertaling hiervan met materialen als glas, staal of hout. Architectuur is vrij zoals in rest van de straat. Doordat gebouwd is in uiteenlopende bouwjaren, komen verschillende architectuurstijlen naast elkaar voor.



Situering

- Rooilijn wisselend.
- Hoofdgebouw minimaal 5m afstand tot zijdelingse perceelsgrens.
- Bijgebouwen minimaal 3m achter voorgevelrooilijn hoofdgebouw.
- Voordeur aan straatzijde of zijkant.

Massa

- Maximaal 1,5 laag met kap (goothoogte max. 4,5 meter, nokhoogte max. 9 meter).
- De woningen hebben een kap: zadeldak, mansardekap of schilddak eventueel met wolfseinden, maar ook gebouw met verschillende kaprichtingen mogelijk.
- Wisselende hoofdkaprichting voor variatie: noordelijke woning loodrecht op straat (kleine verdraaiing om kavelgrens te volgen), zuidelijke woning evenwijdig.
- Dakkappen mogelijk om extra ruimte onder de kap te realiseren.
- Bijgebouwen eveneens een kap, met uitzondering van overkappingen en carports, die mogen wel een plat dak.

Gevelindeling

- Vrij in te vullen. In de straat komen veel verschillende indelingen voor. Woningen mogen ten opzichte van elkaar ook een andere uitstraling hebben, dit past bij de variatie aan een lint.

Materialisatie

- Baksteen plus dakpannen of riet, eventueel houten elementen.
- Wit stucwerk of wit gekeimde gevel toestaan bij maximaal één van de twee woningen.
- Variatie in materialisatie tussen beide woningen, andere tinten, dit mag ook een klein kleurverschil zijn.
- Moderne vertaling van gehele woning met hout, glas, staal is eveneens toegestaan ipv de traditionele materialen.
- Als voor traditionele bouw gekozen wordt, zou gedacht kunnen worden aan verfijning in detaillering zoals siermetselwerk, luiken, doorgestoken dakkapellen, afwijkende kleur metselwerk rondom gevelopeningen die verticaliteit benadrukt, omlijsting deur, enz.
- Zonnepanelen en buitenunits warmtepompen zorgvuldig mee-ontwerpen.



Legenda

-  erfafscheiding in vorm lage haag (max. ca. 1m)
-  erfafscheiding in lage of hoge haag (max. ca. 2m)
-  erfafscheiding in hoge haag (max. ca. 2m)
-  open doorzicht in vorm grasstrook eventueel met karrenspoor in halfverharding
-  kruidenrijk grasland met fruitbomen en sloot
-  agrarisch perceel
-  (fruit)bomen

7m breed doorzicht:
open grasstrook met bomenlaan
en lage haag aan zijde nieuwe
bebouwing

Terreininrichting

- Inritten op huidige locaties handhaven.
- Minimaal 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.
- De voortuinen hebben een groene, landschappelijke uitstraling.
- De inritten worden op een landelijke manier bestraat met bijvoorbeeld gebakken klinkers, keien, karrensporen of grind.
- Lage haag aan voorzijde en tot 3m achter voorgevelrooilijn woning (max. circa 1m hoog). Geen hekken of gemetselde muren toegestaan.
- Noordelijke woning hoge of lage haag (max. circa 2m) met bomenrij vanaf 3m achter voorgevelrooilijn woning. Een hek, poort of opening in de haag naar het naastliggende agrarische perceel is toegestaan als onderbreking van de haag en bomenrij.
- Ruimte voor open doorzicht (circa 7m breed) langs de nieuwe noordelijke woning in vorm van gras met eventueel een karrenspoor in halfverharding t.b.v. achterom op de kavel. Alleen open, lage erfafscheiding (max. 1,2m) zoals gaashekkwerk, spijlenhek of landhek toegestaan zodat het doorzicht behouden blijft.
- Erfafscheiding tussen woning 1 en 2 in vorm hoge haag (max. circa 2m). Gaashekkwerk in haag toegestaan.
- Ruimte voor een open doorzicht (circa 7m breed) tussen het perceel van de



inspiratie: doorzicht aan overzijde straat

bestaande woning op 13a en de nieuwe zuidelijke woning. Doorzicht in vorm van gras met eventueel een karrenspoor in halfverharding t.b.v. achterom op de kavel. Alleen open, lage erfafscheiding (max. 1,2m) zoals gaashekwerk, spijlenhek of landhek toegestaan zodat het doorzicht behouden blijft.

- De grasstrook heeft aan de zijde van de nieuwe woning een lage haag (max. circa 1m) met een bomenrij. Een hek, poort of opening in de haag is toegestaan.
- De grasstrook heeft aan de zijde met buurwoning 13a eveneens een haag, hoogte in overleg met naastgelegen perceel samen te bepalen.
- Erfafscheidingen aan de achterste perceelsgrens van de woonkavels bestaan uit een open erfafscheiding (bv hekwerk of gaashekwerk) of een groene erfafscheiding (bv gaaswerk met beplanting of hagen in een gebiedseigen soort eventueel icm hekwerk/gaaswerk) tot max 1,5m hoog. Dichte muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan.
- Het agrarische perceel ten noorden van de woonkavels heeft geen erfafscheiding of een open landelijke afrastering. Deze afrastering is maximaal 1m hoog, of in het geval er dieren worden gehouden max. 1,5m hoog.

