



Addendum beleidsregels Dorps bouwen: Dorps Bouwen 2023

Waarom Dorps Bouwen?

De ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente is hoog. Er zijn veel mooie plekken aan te wijzen. De ruimtelijke kwaliteit is belangrijk voor de inwoners en ook voor onze gasten, zoals toeristen. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit vinden mensen het prettig om hier te wonen, de gemeente te bezoeken en als toerist te verblijven. Inwoners die het prettig vinden om hier te wonen, kunnen zich vaak beter identificeren met de woonplaats en zijn er trots op. Dit zorgt voor een betere binding en betrokkenheid en dat is erg belangrijk voor de leefbaarheid van de kernen. Toerisme is belangrijk voor de gemeente en bevordert bijvoorbeeld de economie en de levendigheid.

Helaas zijn ook veel mooie plekken verdwenen. Om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden en indien mogelijk nog te versterken en om te voorkomen dat meer mooie plekken verdwijnen, is het nodig om bij nieuwe plannen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten.

Wat is dorps?

Doorgaans zijn dorpen kleinschaliger, hebben minder voorzieningen, een hechtere gemeenschap dan steden en hebben een landelijk karakter. Steden zijn vaak groter, hebben meer voorzieningen en een grotere bevolkingsdichtheid. Dorpen zijn organisch gegroeid terwijl in steden veel meer sprake is van grootschalige planmatig opgezette wijken. Dorpen hebben van oudsher meer relatie met het landelijk gebied dan steden.

In de toekomstvisie Hilvarenbeek worden de volgende thema's gehanteerd: kleinschaligheid, verantwoordelijkheid, kwaliteit, gemeenschapszin en samenwerking. Deze thema's geven ook aan dat het een dorp betreft. In een stad zouden andere thema's gekozen zijn. De thema's van de toekomstvisie sluiten aan bij de wens voor regels over dorps bouwen. Niet alle thema's zijn direct van toepassing op bouwen. Echter het gevoel dat met deze thema's weergegeven wordt, geeft wel aan welke sfeer nagestreefd dient te worden. Zo heeft dorps bouwen veel raakvlakken met ruimtelijke kwaliteit, iets wat rechtstreeks verbonden is met het thema kwaliteit. Kleinschaligheid sluit ook direct aan bij dorps bouwen. Er worden hoge eisen gesteld aan de eigen verantwoordelijkheid, daardoor kunnen we bijvoorbeeld verwachten dat mensen privégroen goed onderhouden en daarmee een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld.

Uitgangspunten 2023

In december 2023 zijn de volgende uitgangspunten door de gemeenteraad vastgesteld:

1. Bestaande waarden en structuren behouden en versterken.

Door rekening te houden met bestaande waarden en structuren kunnen nieuwe bouwplannen een toegevoegde waarde zijn in de omgeving en wordt geen afbreuk gedaan aan het bestaande dorps karakter. Dit wil tevens zeggen dat vernieuwing mogelijk is. Moderne architectuur kan bijvoorbeeld best, ook naast oude waardevolle elementen, zo lang er maar rekening gehouden wordt met de aanwezige kwaliteiten. Op die manier wordt de dorps structuur versterkt.

2. Rekening houden met maat en schaal van nieuwe bouwplannen.

De maat en schaal van bebouwing is erg belangrijk voor de verschijningsvorm. Materiaalgebruik en vormgeving kunnen heel anders zijn, maar door de schaal in verhouding met de omgeving te laten zijn, ontstaat vaak toch een bij elkaar passend geheel. De maatvoering van bebouwing is bepaald in bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen moet hier rekening mee gehouden worden.

3. Bij bouwplannen rekening houden met de passendheid in de omgeving.

Een bouwplan staat niet op zichzelf. Hetzelfde bouwplan op een andere plek kan ineens heel anders zijn. Het is erg bepalend in welke omgeving iets staat. Bij het maken van een bouwplan moet daarom altijd rekening gehouden worden met de omgeving.

4. Ruimtelijke kwaliteit zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling te bespreken.

In de huidige situatie komt de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwplan pas aan de orde bij de welstandstoets bij de vergunningverlening. Dit betekent dat het bouwplan dan al helemaal uitgewerkt is terwijl er nog niet over de ruimtelijke kwaliteit is gesproken. Door de discussie hierover eerder te voeren, kan er bij het uitwerken van het bouwplan rekening mee gehouden worden. Hierdoor zijn de verwachtingen aan de voorkant duidelijk. Dit levert voordeel op voor de initiatiefnemer en ook voor de gemeente. Het planvormingstraject kan soepeler verlopen omdat er meer duidelijkheid is. Dit scheelt tijd en geld. En discussie achteraf wordt voorkomen.

Beleid Dorps Bouwen

In de gemeente Hilvarenbeek moeten de volgende regels in acht worden genomen:

1. Een dorp biedt ruimte voor passende woningen voor alle inwoners. Een plan moet passen binnen het actuele woningbouwbeleid. De woningverdeling en woningtypologieën moeten voldoen aan het actuele woningbouwbeleid.
2. Er moet rekening gehouden worden met de ontstaanswijze. Voor cultuurhistorie is een inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie vormt de basis voor de gebiedsindeling van de nieuwe welstandsnota. Behalve voor welstand moeten bouwplannen in het algemeen ook rekening houden met de ontstaanswijze. Zo moeten oude structuren in stand gehouden worden. Dorpen zijn bijna altijd ontstaan vanuit een plein of een lint. Deze pleinen en linten moeten de hoofdstructuur van het dorp blijven.
3. Iedere plek heeft zijn eigen karakteristiek. Bij plannen moet deze karakteristiek in beeld gebracht worden en het plan moet een positieve bijdrage leveren aan deze karakteristiek. Dit wil niet zeggen dat het plan een kopie van de bestaande situatie moet worden, maar wel dat het moet passen in de omgeving. De gemeente Hilvarenbeek heeft vele gezichten: gebieden met dorpse waarden bepalend voor de identiteit van de gemeente zoals de historische pleinen en dorpslinten, historische veldlinten en gehuchten, natuurgebieden en landgoederen. Maar ook gebieden met een kleinere invloed op het beeld van het dorp als geheel zoals naoorlogse woonbuurten, bedrijventerreinen en sportparken. Bij de toetsing van bouwplannen wordt rekening gehouden met dit onderscheid tussen de verschillende deelgebieden van kernen.
4. Bij bouwplannen is de maat en schaal van belang. In bestemmingsplannen is geregeld welke massa nu is toegestaan. Daarnaast moet de maat en schaal kloppen met de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen sluit de bouwmassa aan bij de omgeving. In de gemeente Hilvarenbeek bestaan de bouwmassa's overwegend uit één tot twee bouwlagen met een kap. Als uitzondering komen in de huidige situatie incidenteel ook grotere of hogere bouwmassa's voor. Nieuwe ontwikkelingen met een afwijkende bouwmassa en een afwijkende maat en schaal zijn alleen mogelijk als uitzondering binnen de dorpse identiteit en als de ruimtelijke structuur van de omgeving daar aanleiding voor geeft. Bijvoorbeeld in de vorm van een (hoek)accent, zichtlijn of inpassing in een ruim opgezette groene omgeving. De afwijking in bouwmassa moet juist leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur en mag geen aantasting van de omliggende dorpse waarden betekenen. Op andere plekken kan juist een beperktere bouwmassa van één bouwlaag met kap wenselijk zijn, zoals langs de dorpsranden aan het landschap of in smalle, kleinschalige historische straten. De uiteindelijke bouwmassa is altijd maatwerk waarbij de aard van de omgeving leidend is.
5. In dorpen zijn afwisseling en variatie belangrijk. Ieder gebouw is anders. Lange rijen dezelfde woningen passen niet bij dorps bouwen. Als ieder gebouw een eigen detaillering kent, ontstaat er variatie en variatie draagt bij aan het dorps karakter. Afwisseling is dus belangrijk. Dat betekent dat oud en nieuw naast elkaar kunnen staan.

6. Een groene omgeving met een relatie met het landschap hoort bij een dorp. Voldoende groen zorgt voor een prettige woonomgeving en biedt ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Van oudsher is er in de historische centra van de dorpen en langs de historische dorpslinten weinig openbaar groen aanwezig. Alleen de belangrijke pleinen en linten waren begeleid met bomen en ander groen.
In latere uitbreidingswijken vinden we wel vaak groenstroken terug en daar hoort het zogenaamde kijkgroen bij. In de centra echter niet. Alleen op de meest markante plekken en in privétuinen of om structuren te begeleiden. Voor de gemeente Hilvarenbeek betekent dit dat privégroen aanwezig moet zijn bij woningen, dat belangrijke straten moeten worden begeleid met bomen en dat buiten de centra groenstroken en wijkgroen (groter dan een groenstrook evt. met bankje, speelvoorzieningen etc.) gewenst zijn.
7. Naast grondgebonden woningen is er ruimte voor gestapeld bouw, mits de schaal en maat past binnen de omgeving.
8. In het dorp vindt functiemenging plaats. Dit betekent dat wonen, werken, lichte bedrijvigheid en maatschappelijke functies gemengd in de dorpen gesitueerd zijn. Daarbij moet de hindersituatie voldoen aan de regelgeving.
9. Er is een sterke relatie met het landschap. Door de beperkte omvang van de dorpen is het landelijk gebied altijd dichtbij. De relatie met het landschap moet zo groot mogelijk zijn. Dit kan door zichtrelatie maar ook functioneel (wegen en paden die doorlopen).
10. Er moeten voldoende parkeervoorzieningen zijn. Zowel in het centrum als bij woningen. Parkeren op eigen terrein heeft de voorkeur. Grootschalige parkeerterreinen moeten vermeden worden.
11. Materiaalgebruik wordt, indien nodig, geregeld in het beeldkwaliteitsplan.