

Woningbouw Veldweg, Malden



GEMEENTE HEUMEN

Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan Veldweg Malden

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Beeldkwaliteitsplan Veldweg Malden
Datum:	2 mei 2018
Projectnummer Buro SRO:	20.90.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Erven Klaassen
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Schoenmakers

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Status	4
1.2	Ligging plangebied	4
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	5
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit	7

Hoofdstuk 1 Inleiding

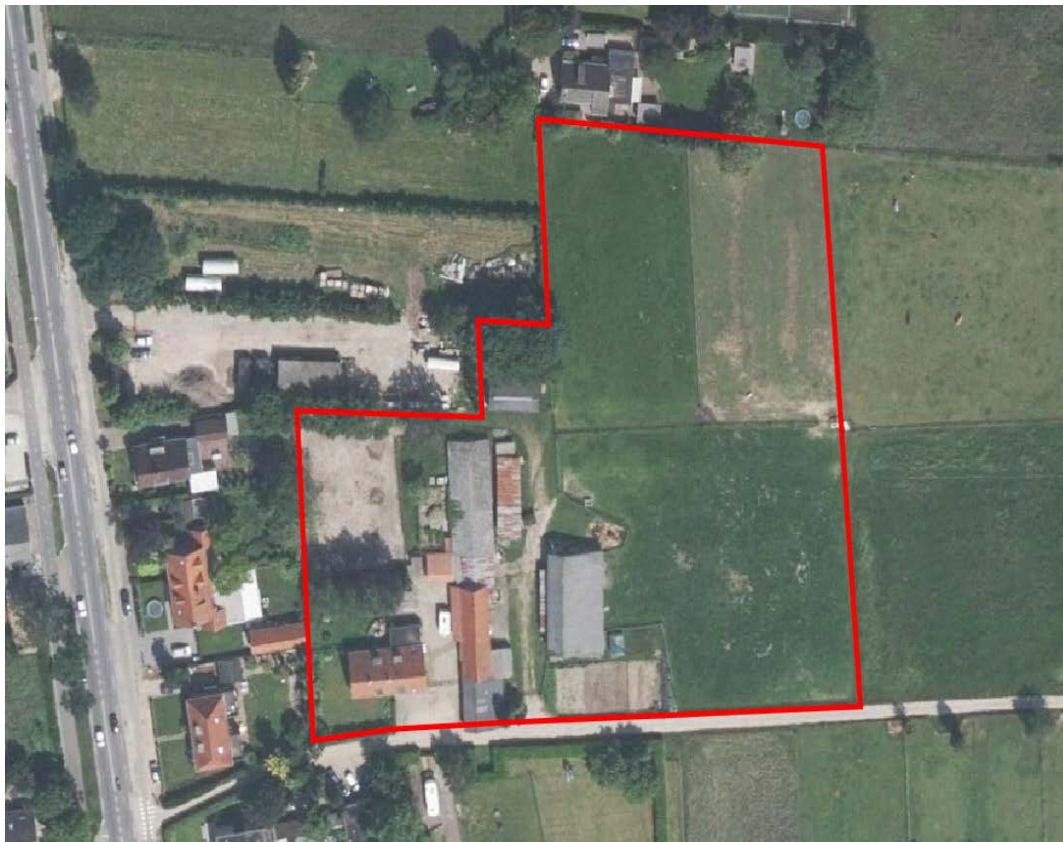
1.1 Status

De ontwikkeling van woningen op de locatie Veldweg 1 in Malden is juridisch vertaald in het bestemmingsplan “Veldweg 1, Malden”. In het kader van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Veldweg 1 is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan ‘Veldweg 1, Malden’ wordt door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader vastgesteld voor de beoogde beeldkwaliteit van het bouwplan van de nieuwe woning aan de Veldweg 1 te Malden. Voor zaken waarvoor geen (bouw)vergunningplicht (en daarmee dus ook geen welstandsplicht) geldt, fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Naast dit beeldkwaliteitsplan vigeert het bestemmingsplan ‘Veldweg 1 te Malden’, dat tegelijkertijd met dit beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veldweg 1 ten noorden van de kern Malden in het buitengebied van de gemeente Heumen. Globaal ligt het plangebied tussen de Rijksweg en het natuurgebied Heumensoord. Bijgevoegde luchtfoto toont de ligging van het plangebied in de omgeving.



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Het voormalig agrarisch bedrijf ligt aan de Veldweg net ten noorden van de kern Malden. De Veldweg is een onverharde, onverlichte weg, bereikbaar vanaf de Rijksweg. Het is geen doorgaande route. De weg ontsluit enkele woningen en de percelen gelegen tussen de Rijksweg en het natuurgebied de Heumensoord. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere burgerwoningen, een hoveniersbedrijf en een tuincentrum gelegen.

De weides behorende bij Veldweg 1, ten oosten van het plangebied, zijn onderdeel van een relatief open gebied tussen de Rijksweg en het Heumensbos. Daardoor zijn in het gebied doorzichten aanwezig. Door dit gebied lopen enkele wandelroutes richting de Nertsweg en de Bosweg. Het gebied is voornamelijk in gebruik door hobbyboeren en paardenhouders en heeft vanwege de aanwezige routes een beperkte recreatieve functie.

Op het perceel Veldweg 1 is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig evenals een aantal bijgebouwen waarvan een groot deel verouderd is. Het bijgebouw met rode dakpannen is een schuur met een karakteristieke uitstraling. De woning is in het verleden omgezet naar een burgerwoning. Aan de achterzijde van de woning is een paardenbak aanwezig. Het terrein is deels verhard en betreft deels een grasveld. Op bijgevoegde foto's is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Bestaande woning Veldweg



Bestaande schuren Veldweg



Verouderde bijgebouwen



Aangrenzend natuurgebied Heumensoord

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Het plan betreft de sloop van alle agrarische bebouwing in het plangebied, met uitzondering van 150 m² bebouwing die als bijgebouw van de huidige woning geldt, en de bouw van één nieuwe woning. De te slopen bijgebouwen beslaan een oppervlak van meer dan 750 m². Uitgangspunt is dat het karakteristieke bijgebouw behouden blijft. De nieuwe woning wordt ten oosten van de bestaande woning gerealiseerd, op de plaats van de te slopen schuur aan de oostzijde van het plangebied. Met deze verkavelingsopzet blijft de bebouwing geconcentreerd op de plek van het huidig bouwperceel en blijft het gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland onbebouwd.

De nieuwe woning heeft een volume van maximaal 800 m³. Het nieuwe woonperceel krijgt een eigen inrit. De onverharde, onverlichte weg waarop de percelen ontsloten worden, behoudt zijn karakter. Op beide erven dient voldoende ruimte te zijn om met een auto te kunnen keren. Op beide percelen is voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. Aan de voorzijde van het erf blijft een strook vrij van bebouwing, omdat hier kabels en leidingen komen te liggen, die voor onderhoud toegankelijk dienen te zijn. Onderstaande afbeelding toont een schetsontwerp van de toekomstige situatie.



Schetsontwerp toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Uitgangspunt is dat waardevolle bestaande bomen rond de voormalige agrarische bedrijfswoning gehandhaafd blijven. Daarnaast worden er een aantal nieuwe groenelementen gerealiseerd.

Voor dit initiatief is het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

Welstandsniveau:

In de structuurvisie Heumen 2025 wordt de landschapszone Malden-Noord aangemerkt als een gebied van bijzondere kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk voor alle vergunningplichtige bouwwerken. In de welstandsnota valt het plangebied binnen het 'Boerenerven – (agrarisch) buitengebied'.

Regels beeldkwaliteit

De algemene sfeer van dit initiatief is landelijk wonen als overgang tussen het bebouwd gebied van Malden en het open weide gebied. Uitgebreide eisen voor de erfinrichting zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Stedenbouw:

- Bebouwing compact op het erf
- Georiënteerd op de Veldweg
- Strakke rooilijn is niet noodzakelijk, plaatsing binnen uitersten van de bestaande rooilijn
- Vrijstaande woning (landelijk type)
- Eenvoudige bouwmassa met een duidelijke kap
- Bijgebouwen, afstand tot zij-achtergevel hoofdgebouw maximaal 15 m

Architectuur:

- Landelijke type met traditionele uitstraling of landelijke type met moderne uitstraling, in de vorm van een zogenaamde schuurwoning
- Hoogte: 1 of 1,5 laag met kap
- kapvorm:
 - o hoofdgebouw, zadeldak, mansardedak of schilddak
 - o bijgebouw, (asymmetrisch) zadeldak
- Nokrichting hoofdgebouw: haaks op de Veldweg heeft de voorkeur
- Materiaalgebruik: baksteen, hout, glas, gebakken pannen
- De hoofdkleur en het overwegend materiaalgebruik zijn afgestemd op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan
- Kleurgebruik: (rood/ bruinrode) baksteen en (donker of licht gekleurd) hout, geen geschilderde houten gevels

erfinrichting:

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein
- De erfverharding heeft een landelijke uitstraling (aanbeveling gebakken klinkers of grind)
- Om samenhang in het straatbeeld te creëren kunnen leibomen worden geplaatst voor het hoofdgebouw, indien een traditioneel type wordt gebouwd
- Aan de noordoostzijde is het gewenst om een haag te planten als overgang tussen het bebouwd gebied en de achterliggende open weide



Landelijk type met traditionele uitstraling



Landelijk type met moderne uitstraling



Landelijk type met moderne uitstraling



Bijgebouw met asymmetrische kap



Leibomen voor traditionele bebouwing



Erfinrichting met landschappelijke uitstraling



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement