



BEELDKWALITEITSPLAN

TUINCENTRUM FLORIDUS

HEUST 49 WELL, GEMEENTE MAASDRIEL

TONNAER



Beelkwaliteitsplan 'Tuincentrum Floridus'

Heust 49 Well, gemeente Maasdriel

status: definitief
datum: december 2016
projectnummer:
adviseur: Bwe

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Tonnaer (vestiging Eindhoven)
Vonderweg 14
5616 RM Eindhoven
Telefoon: +31 (0)40 257 13 36
Internet: www.tonnaer.nl

Inhoudsopgave

2	Bestaande situatie in beeld	2
3	Planvoornemen	2
4	Zonering/typologie	2
5	Bouwzone	2
6	Tuinzone	2
7	Overgangszone	2
8	Totaalbeeld	2
9	Referentiebeelden	2
10	Materiaal	2
11	Planologische doorvertaling	2

1 Inleiding

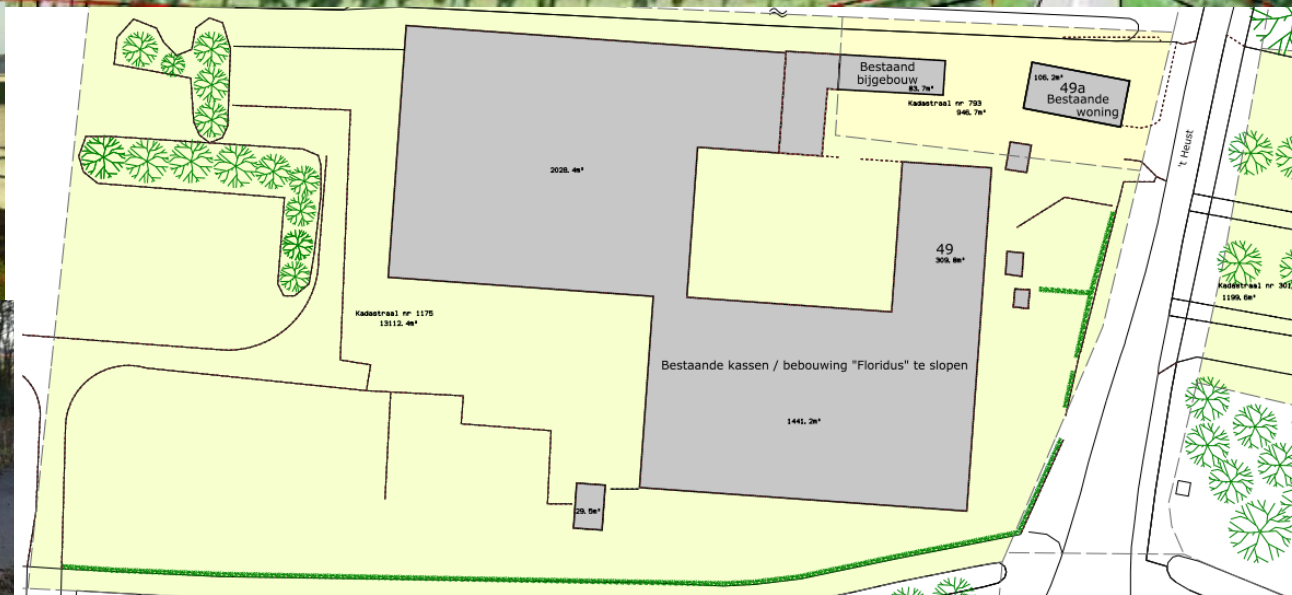
Het aan de Heust 49 te Well gevestigde tuincentrum Floridus sluit om economische redenen zijn deuren. Door de eigenaar is aan de gemeente verzocht om gebruik te maken van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-regeling) om zo tot een herontwikkeling van het perceel te komen. Met de VAB-regeling kan ontsierende, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden, waarbij in ruil daarvoor woningen kunnen worden gerealiseerd. De herontwikkeling van het plangebied ziet op amovering van het tuincentrum met bijbehorende voorzieningen ter plaatse, de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe woningen (met bijbehorende bijgebouwen). Aan de overzijde van de Heust wordt het parkeerterrein tevens verwijderd en omgevormd naar een weiland of bosperceel.

Als onderdeel van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening voor onderhavig planvoornemen is ter waarborging van de kwaliteit in combinatie met de landschappelijke inpassing voor het planvoornemen een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de gewenste en beoogde kwaliteitsaspecten vastgelegd en is invulling gegeven van de landschappelijke inpassing van het geheel in relatie tot het aangrenzende buitengebied. Gezien de omvang c.q. diepte van de toekomstige bouwpercelen is het plangebied op te delen in drie zones, te weten: bouwzone, tuinzone, en overgangszone. Deze zones vormen qua intensiteit een geleidelijke overgang naar het aangrenzende buitengebied. De beeldkwaliteitsaspecten en landschappelijke inpassing zijn hierop nader afgestemd.

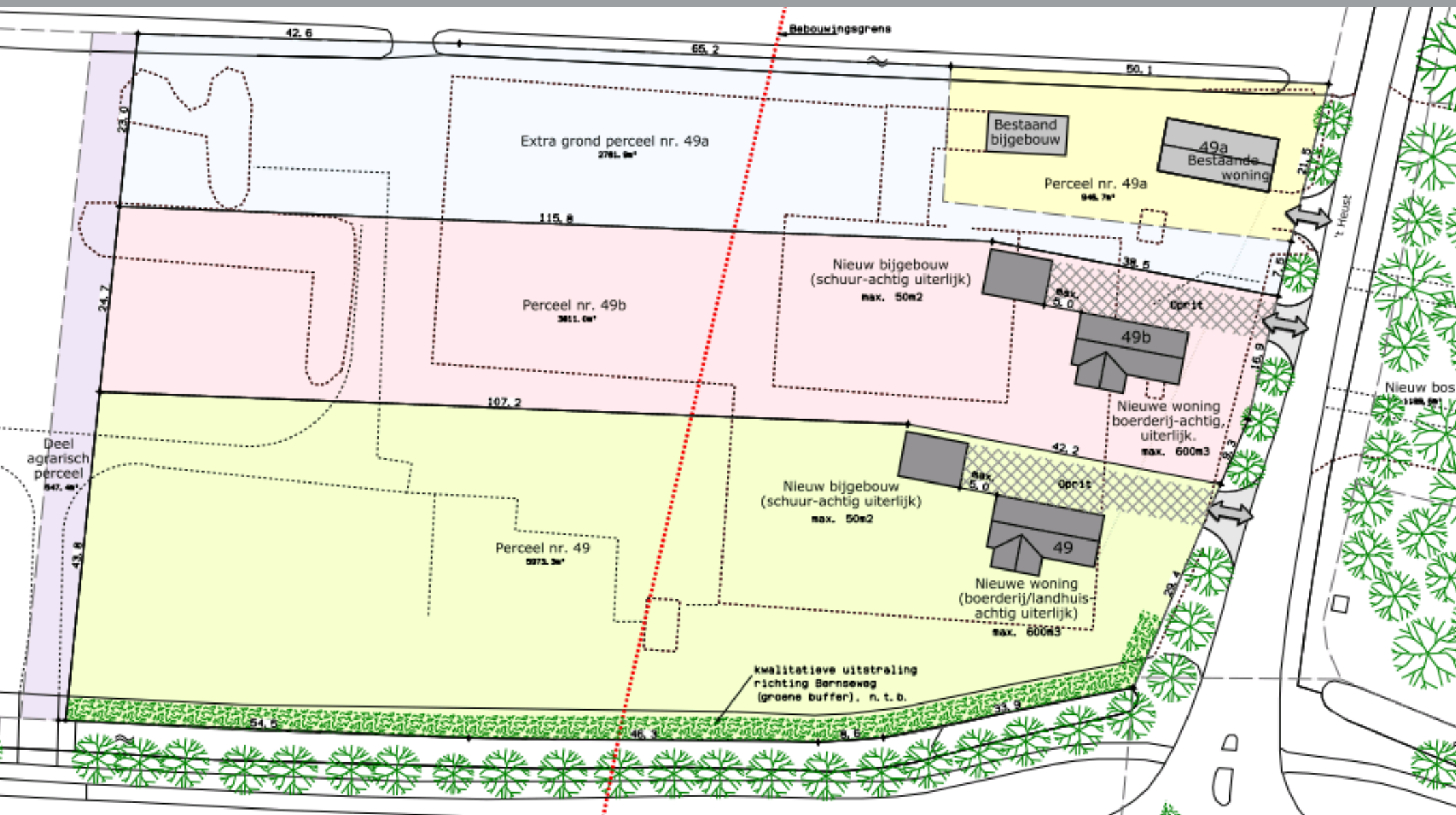
De bouwzone vormt het meest intensieve deel van het planvoornemen qua beeldkwaliteitsaspecten aangezien hier de beoogde woningen met bijbehorende bijgebouwen en voorzieningen (inrit/oprit, terrassen) zijn voorzien. Deze bouwzone gaat aansluitend over in de tuinzone. In dit gedeelte is de inrichting van de tuin behorende bij de woning met bijbehorende voorzieningen en mogelijkheden voorzien. De overgangszone is het verlengstuk van de tuin en vormt de overgang naar het aangrenzende buitengebied. In deze zone is met name de landschappelijke inpassing van het planvoornemen voorzien. Onderdeel van deze overgangszone is tevens de parkeerplaats aan de voorzijde van de woningen, welke groen ingericht wordt als weiland of bos in aansluiting op het bestaande bosperceel.

Hierna is per zone in tabelvorm en afbeeldingen de beeldkwaliteitsaspecten en landschappelijke inpassing weergegeven. Dit is vervolgens vervat in een totaalbeeld. Op basis van dit totaalbeeld zijn de planologische kaders (bestemmingen, bouwvlak, aanduidingen, maatvoering) in de vorm van een verbeelding weergegeven. Tot slot zijn referentiebeelden en materiaalgebruik toegevoegd voor de gewenste beeldvorming.

2 Bestaande situatie in beeld



3 Planvoornemen



4 Zonerings/typologie



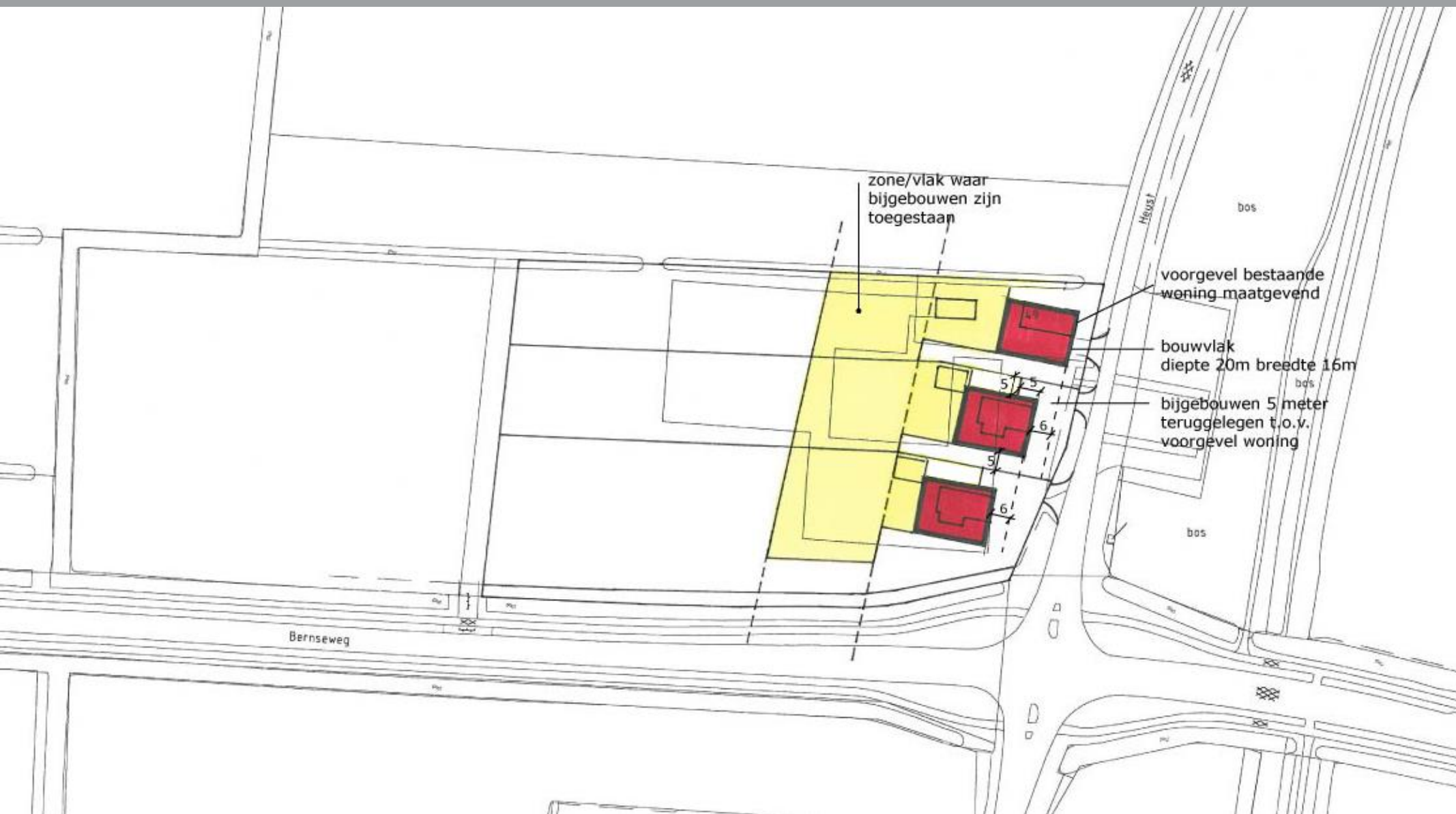
5 Bouwzone

Typering	Ontwikkeling	Vrije sector.
	Type architectuur	Landelijke sfeer, woningen moderne boerderij en vrijstaande bijgebouwen in de vorm van bijbehorende veldschuren.
	Type bebouwing	Vrijstaand. Indien het bijgebouw of de garage vrijstaand is dan mag de afstand tussen de achtergevel van de woning en de voorkant van de garage of bijgebouw maximaal 5 meter bedragen.
	Aantal woningen	3.
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Aanliggend aan de openbare weg.
	Rooilijn	De voorgevel van de bestaande woning (nr. 49) is maatgevend. De overige 2 woningen verspringen hierbij steeds met 6 meter waardoor er een trapsgewijze voorgevel ontstaat.
	Aantal bouwlagen hoofdgebouw	Maximaal 2 bouwlagen met kap.
	Maximum goothoogte hoofdgebouw	3,5 meter.
	Maximum bouwhoogte hoofdgebouw	9 meter.
	Kapvorm en –richting hoofdgebouw	Diverse kapvormen en samengestelde dakvlakken mogelijk, waarbij de hoofd nokrichting haaks staat op de weg. Platte daken zijn niet toegestaan. Ondergeschikte bouwdelen, zoals tussendelen of bijvoorbeeld erkers kennen wel met een plat dak gerealiseerd worden.
	Dakhelling hoofdgebouw	Minimaal 30 graden en maximaal 65 graden.
	Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceels-	Minimaal 5 meter aan weerszijden.

	grens	
	Aantal bouwlagen aan- en bijgebouwen	Maximaal 1 bouwlaag met kap.
	Maximum goothoogte aan- en bijgebouwen	3,5 meter.
	Maximum bouwhoogte aan- en bijgebouwen	6 meter.
	Kapvorm en – richting aan- en bijgebouwen	Diverse kapvormen en samengestelde dakvlakken mogelijk, waarbij de hoofd nokrichting gelijk is aan de hoofd nokrichting van het hoofd gebouw. Platte daken zijn niet toegestaan.
	Situering aan- en bijgebouwen	Achter de achtergevel van de woning. Garages dienen vrijstaand te zijn met een maximale afstand van 5 meter tot bebouwing.
	Dakhelling aan- en bijgebouwen	Maximaal 65 graden.
	Gevelindeling	Vrij.
	Materiaalgebruik	Baksteen. Accenten met hout en glas. Kap met dakpannen en/of riet.
	Kleurgebruik	Gevels: rood- en bruintinten. Ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken. Kap: antraciet, oranje of riet naturel.
Inrichting	Erfafscheidingen (op eigen terrein)	Aan de voorzijde van het perceel: (beuken)haag of opgaande beplanting, welke aansluit op erfafscheidingen in de omgeving. Grenzend aan het buitengebied: (beuken)haag of opgaande beplanting, welke aansluit op erfafscheidingen in de omgeving. Op de perceelgrenzen: (beuken)haag of opgaande beplanting, welke aansluit op erfaf-

		scheidingen in de omgeving al dan niet in combinatie met laanbeplanting, zoals bijvoorbeeld Eikenbomen.
	Inrit en parkeren	Situering inrit: aan de noordzijde van het hoofdgebouw, met uitzondering van de bestaande woning (Heust 49). Materiaal: handgebakken klinkers of grind. Parkeren 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (exclusief garage).
	Verharding/terrassen	Situering: aansluitend aan het hoofdgebouw. Materiaal: handgebakken klinkers of grind.





6 Tuinzone

Typering	Ontwikkeling	Tuin.
	Type architectuur	Landelijke sfeer, inrichting als tuin behorende bij de woning in de bouwzone.
	Type bebouwing	Uitsluitend bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m².
	Aantal woningen	n.v.t.
Positionering en architectuur	Oriëntatie	n.v.t.
	Rooilijn	n.v.t.
	Aantal bouwlagen bijgebouwen	Maximaal 1 bouwlagen met kap.
	Maximum goothoogte bijgebouwen	3,5 meter.
	Maximum bouwhoogte bijgebouwen	6 meter.
	Kapvorm en –richting bijgebouwen	Diverse kapvormen en samengestelde dakvlakken mogelijk, waarbij de hoofd nokrichting gelijk is aan die van de woning. Platte daken zijn niet toegestaan.
	Dakhelling bijgebouwen	Maximaal 65 graden.
	Gevelindeling	Vrij.
	Materiaalgebruik	Baksteen. Accenten met hout en glas. Kap met dakpannen en/of riet.
	Kleurgebruik	Gevels: rood- en bruintinten. Ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken. Kap: antraciet, oranje of riet naturel.
Inrichting	Erfafscheidingen (op eigen terrein)	Grenzend aan het buitengebied: (beuken)haag of opgaande beplanting welke aansluit op erfafscheidingen in de omgeving.

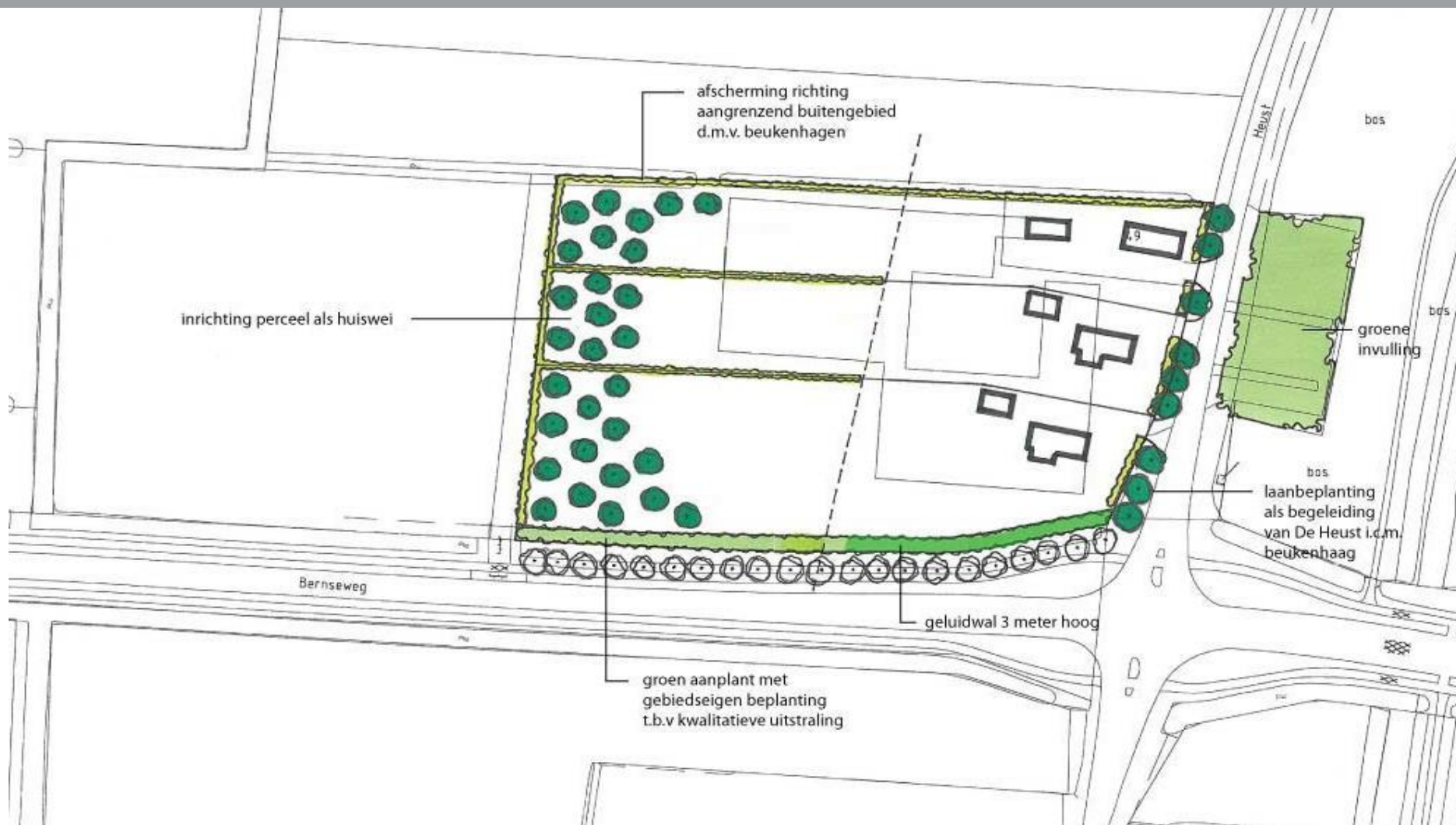
		Op de perceelgrenzen: (beuken)haag of opgaande beplanting welke aansluit op erfafscheidingen in de omgeving.
	Inrit en parkeren	n.v.t.
	Verharding/terrassen	Situering: vrij. Materiaal: handgebakken klinkers of grind.

7 Overgangszone

Typering	Ontwikkeling	Landschappelijke inpassing en groen inrichting als overgang naar het aangrenzende buitengebied.
	Type architectuur	Landelijke sfeer, inrichting als 'huiswei' aansluitend aan de tuin behorende bij de woning in de bouwzone.
	Type bebouwing	Maximaal één bijgebouw tot een maximum oppervlak van 15 m ² .
	Aantal woningen	n.v.t.
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Gericht op de bijbehorende functie.
	Rooilijn	n.v.t.
	Aantal bouwlagen bijgebouwen	Maximaal 1 bouwlagen met kap.
	Maximum goothoogte bijgebouwen	3,5 meter.
	Maximum bouwhoogte bijgebouwen	6 meter.
	Kapvorm en –richting bijgebouwen	Diverse kapvormen en samengestelde dakvlakken mogelijk, waarbij de hoofd nokrichting gelijk is aan die van de woning. Platte daken zijn toegestaan.
	Dakhelling bijgebouwen	Maximaal 65 graden.
	Gevelindeling	Vrij.
	Materiaalgebruik	Hout. Kap met dakpannen en/of riet
	Kleurgebruik	Gevels: groen- en bruintinten. Kap: antraciet, oranje of riet naturel.
Inrichting	Erfafscheidingen (op eigen terrein)	Grenzend aan het buitengebied: (beuken)haag of opgaande beplanting welke aansluit op erfaf-

		scheidingen in de omgeving. Op de perceelgrenzen: (beuken)haag of opgaande beplanting welke aansluit op erfafscheidingen in de omgeving.
	Terreininrichting	Moestuin, hobbymatig houden van dieren of (fruit)bomen als mogelijke invulling.
	Verharding/terrassen	Uitsluitend toegestaan in combinatie met het toegestane bijgebouw met een maximum oppervlak van 50 m ² .
	Geluidwal	Minimaal 3 meter hoog, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hagen niet toegestaan.

Voor het voormalige parkeerterrein geldt een uitzondering. De groene invulling kan tweeledig zijn. Enerzijds aangeplant als bos als onderdeel van het groter geheel. Anderzijds als weiland. Hierdoor is sprake van versterking van het landschap (bos/weidegebied) ter plaatse als onderdeel van de bijzondere rondlopende vorm van de Maas.



8 Totaalbeeld

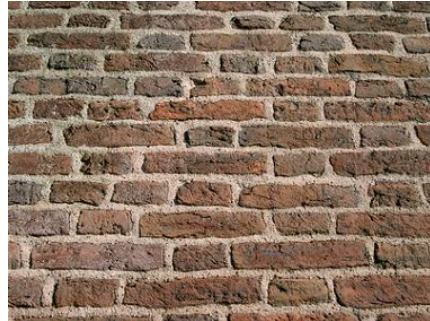
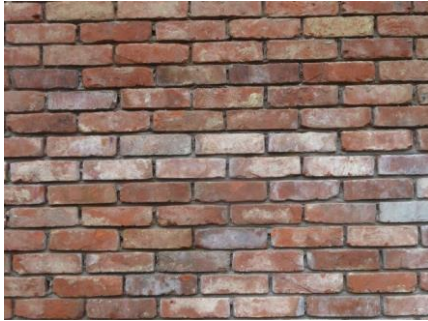


9 Referentiebeelden



10 Materiaal

Gevels



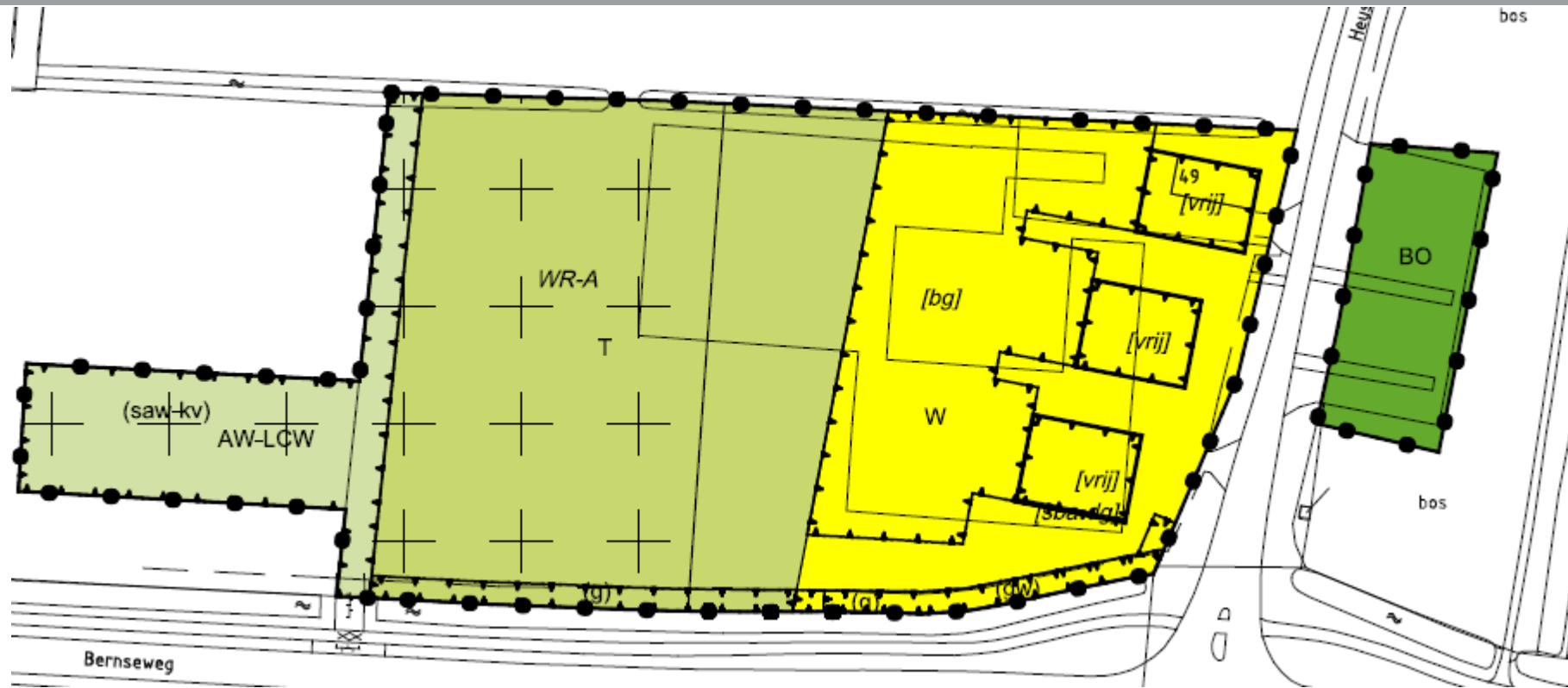
Dakpannen/-bedekking



Verhardingen



11 Planologische doorvertaling



LEGENDA	
	Plangebiedgrens
Bestemmingen	
	Agrarisch met waarden - Landschaps- en cultuurhistorische waarden
	Bos
	Tuin
	Wonen
dubbelbestemmingen	
	Waarde - Archeologie

Aanduidingen	
functieaanduidingen	
	geluidwal
	groen
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - karakteristieke verkaveling
bouwvlak	
	bouwvlak
bouwaanduidingen	
	blijgebouwen
	vrijstaand