

Inhoudsopgave

Paragraaf I	Inleidende bepalingen	1
Artikel A	Begripsomschrijvingen	1
Paragraaf II	Toepassingsbereik	3
Artikel B	Toepassingsbereik plankaart	3
Artikel C	Toepassingsbereik voorschriften	3
Paragraaf III	Aanvullende bepalingen	5
Artikel D	Titel	5

Bijlage:

- Beeldkwaliteitsnotitie

Paragraaf I Inleidende bepalingen

Artikel A Begripsomschrijvingen

in deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2013, Middelingenseweg 20a' van de gemeente Maasdriel, bestaande uit de plankaart en deze voorschriften;
2. **(plan)kaart:**
de plankaart met tekeningnummer TEK02-0252386-01A.

Paragraaf II Toepassingsbereik

Artikel B Toepassingsbereik plankaart

Plankaart 1 kaart bestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel op 22 februari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 oktober 2006) en de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan (BP 1065)' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel op 26 januari 2012) worden gewijzigd, zoals weergegeven op de bij dit plan behorende plankaart met tekeningnummer TEK02-0252386-01A.

Artikel C Toepassingsbereik voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel op 22 februari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 oktober 2006) en de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan (BP 1065)' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel op 26 januari 2012) blijven onverkort van toepassing, met dien verstande dat voor wat betreft de situering van de woning die wordt gerealiseerd tussen de woningen Middelingenseweg 20 en Middelingenseweg 20a dient te worden voldaan aan het bepaalde in de beeldkwaliteitsnotitie, die als bijlage is opgenomen.

Paragraaf III Aanvullende bepalingen

Artikel D	Titel
------------------	--------------

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Voorschriften wijzigingsplan Buitengebied wijziging 2013, Middelingenseweg 20a'.

Vastgesteld: 19 augustus 2014

BEELDKWALITEITSNOTITIE

1. Gebiedsprofiel

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie en omgeving van het plangebied en worden aanbevelingen gedaan m.b.t. de beeldkwaliteitseisen voor de nieuw te bouwen woning met bijgebouw. Met het opstellen van de beeldkwaliteitseisen is rekening gehouden met de welstandsnota van de gemeente Maasdriel.

1.2 Afbakening projectgebied



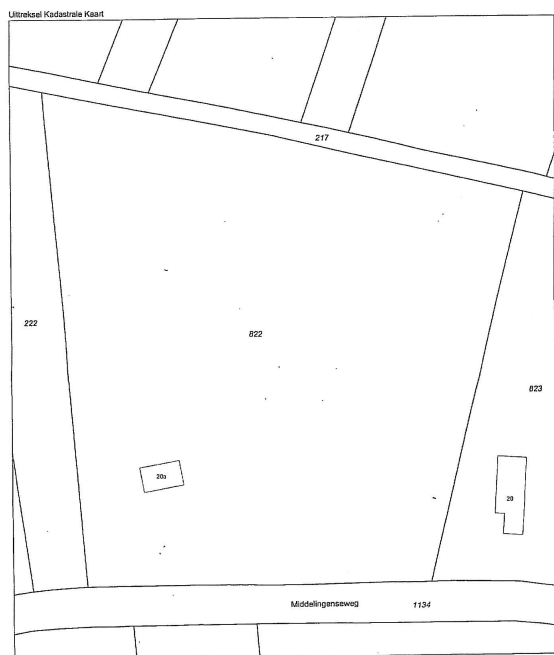
Het projectgebied ligt in Hedel (gemeente Maasdriel) aan de Noordzijde van de Middelingseweg.

De bebouwingen aan de Middelingseweg bestaan voornamelijk uit agrarische bebouwingen, bedrijfswoningen met bedrijfsbebouwing als schuren en kassen e.d. De bebouwingen staan op grote afstand van

elkaar en zijn veelal gesitueerd op het midden van de betreffende percelen, agrarische lintbebouwing met een open karakter en een zekere mate van functiemenging. Hierdoor is een beeldkarakteristiek ontstaan waarin bebouwingselementen sterk van elkaar variëren met betrekking

tot positionering, bouwmassa, bouwhoogte, gevelopbouw, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend voor deze bebouwingslinten is de duidelijke relatie met het landschap.

Het projectgebied omvat het perceel nummer 822 behorende bij sectie L gelegen in de kadastrale gemeente Hedel met op dit perceel de bestaande bebouwingen met het adres Middelingseweg 20a.



Boven: luchtfoto google maps

Links: afbeelding kadastrale kaart.

1.3 Huidige situatie en omgeving projectgebied

Omgeving projectgebied.

Het dorp Hedel is ontstaan op een stroomrug van de Maas en is in noordelijke richting uitgebreid. De nederzetting wordt in 815 voor het eerst vermeld. Bij het in de 14de eeuw gestichte kasteel kwam een klein dorp tot ontwikkeling. In de 19de eeuw kreeg Hedel het karakter van een rond esdorp, met bebouwing langs de Maasdijk, de Koningin Wilhelminastraat en de huidige Blankenstein-Korenstraat. In de Tweede Wereldoorlog is het dorp zwaar beschadigd. De wederopbouw vond plaats langs de bestaande wegen.

De relatie met de rivier is beperkt vanwege de bedrijvigheid, recreatie en plaatselijke dichte begroeiing buitendijks. Centraal in de kern Hedel ligt een winkelvoorziening met daarachter de groene openbare ruimte bij de kerk. Opvallend in dit gebied zijn een drietal nieuwbouwcomplexen. De bebouwing in de kern bestaat verder voornamelijk uit individuele woonbebouwing in een overwegend rechte rooilijn. Op een aantal plaatsen is de typerende strokenverkaveling met het gebouw op de kop van het kavel duidelijk waarneembaar. Kenmerkend element in Hedel is de vierkante klokkentoren bij het voormalige gemeentehuis.

In Hedel zijn twee voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen gesitueerd. Een daarvan is een wijk ten Noorden van de kern tussen de Middelingenseweg en de Veldweg. Deze wijk is rechthoekig verkaveld en de bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn per bouwblok samenhangend vormgegeven. Ze bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak in langsrichting en zijn opgetrokken in licht- en roodbruine baksteen. De gevelkarakteristiek is per bouwblok verschillend. Er komen sobere gevels voor, maar ook gevels met toevoegingen zoals, een afdak boven de voordeur en lijsten om deuren en ramen.

De bebouwingen in hedel bestaat de bebouwing uit één of twee lagen met kap. Er is een grote verscheidenheid aan kleur- en materiaalgebruik, gevelkarakteristieken en in de mate van detaillering. In de diverse bouwblokken en de totale gevelwand is wel degelijk sprake van samenhang in het bebouwingsbeeld. Veel van de beeldbepalende panden van de kern zijn sober vormgegeven en voorzien van ingetogen gevelversieringen en detailleringen.

Het agrarische landschap is qua oppervlakte het grootste welstandsgebied van de gemeente en maakt onderdeel uit van de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal, waarbij het rivierengebied uit een aantal landschapstypen bestaat.

Buitendijks liggen de uiterwaarden en binnendijks de stroomruggen en het komgrondgebied. De gronden zijn van oudsher voornamelijk in gebruik voor akkerbouw, weilanden, boomgaarden, (glas)tuinbouw en fruitteelt. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit (vrijstaande) boerderijen en woningen aan de doorgaande routes. De overgang naar het komgrondgebied is geleidelijk door een verdunning van bebouwing en beplanting.

Verspreid in het buitengebied liggen met regelmaat agrarische bedrijven. Deze clusters van woonboerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing zijn goed zichtbaar in het overwegend open landschap, ondanks de omzoming van sommige bedrijven met erfbeplanting en bomen. De oudere agrarische erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Het zijn clusters van bouwmassa's die onregelmatig ten opzicht van elkaar zijn geplaatst. Hierbij komen veel T-boerderijen voor.

Dit boerderijtype bestaat uit een gekoppelde woning en schuur. De woning staat loodrecht op de schuur en bestaat uit één of twee bouwlagen afgedekt met een schilddak of een zadeldak. De kaprichting van de woning staat parallel aan de straat. Tegen de woning staat een langwerpige schuur met een zadeldak waarvan de noklijn lager is dan die van het woongedeelte.

De nieuwere agrarische bedrijven hebben meestal vrijstaande woningen op ruime kavels georiënteerd op de weg. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. Deze woningen hebben een grote variatie in gevels, kapvormen en bouwstijl, meestal zonder enige relatie met het agrarische verleden.

Achter of naast de woningen liggen de bijgebouwen en technische voorzieningen als silo's, warmteopslagtanks, traforuimten e.d. in een rechthoekig patroon. De situering van dergelijke voorzieningen is zichtbaar vanaf de openbare weg, zorgt samen met de opvallende vormgeving en materialisering, waaronder metaal, aluminium en dergelijke, voor een verstoring van het bebouwingsbeeld.

De gemeente Maasdriel heeft een fraai buitengebied met plaatselijk hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De visueel-ruimtelijke waarde van het buitengebied wordt grotendeels bepaald door de openheid en de relatieve rust en het contrast hiervan met de meer besloten stroomruggen. De cultuurhistorische waarde van het landschap wordt voornamelijk bepaald door de delen die sinds begin 20^e eeuw nauwelijks meer veranderd zijn en goed bewaard zijn gebleven, waaronder natuurlijk de dijkstructuren. In delen van het buitengebied heeft echter de ruilverkaveling voor schaalvergroting in het landschap gezorgd.

Het buitengebied behoort tot de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal die beide zijn aangewezen als zogenaamd Belvedere-gebied. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de cultuurhistorische identiteit en waarden behouden, benut en waar nodig versterkt dienen te worden. Zowel de behoefte aan regionale eigenheid als het esthetische aspect van karakteristieke bouwstijlen en landschappen zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De bebouwing speelt daarin een belangrijke, maar visueel aan de landschappelijke kenmerken ondergeschikte rol.

Uitgangspunten van het ruimtelijk beleid zijn dan ook het behoud van de open ruimte en de handhaving van het karakter van het landschap. In de komgronden horen betrekkelijk extensieve vormen van ruimtegebruik thuis, de relatief intensieve vormen van ruimtegebruik dienen in principe op de stroomruggen gesitueerd te worden.

De invoeging van nieuw volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats verkrijgen in het landschap. Van belang daarbij is vanuit welke locaties het complex kan worden waargenomen. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap, maar kan het door zich naar het aanwezige ruimtelijke patroon te voegen, een meerwaarde zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur.

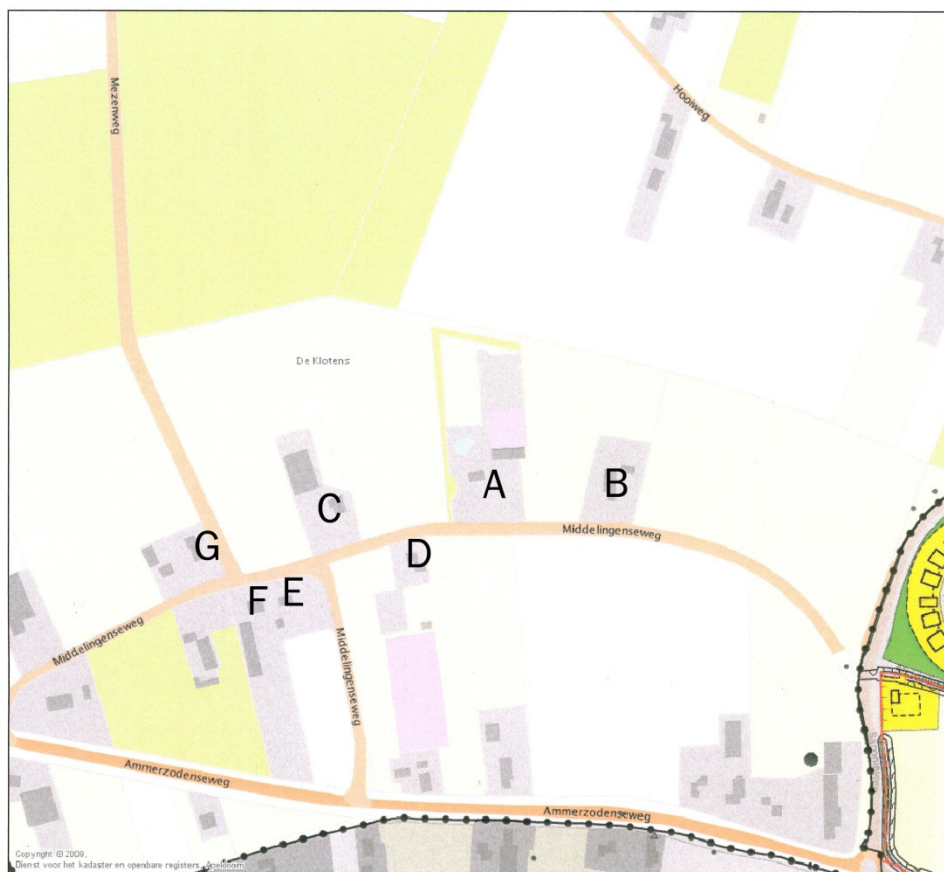
Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend, gemeente Maasdriel, Sectie L, nummer 822. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 21.850 m² met daarop de bebouwing (bedrijfswoning, een gemetseld bedrijfsgebouw en ca. 2500 m² glastuinbouwkassen) en tot op heden in gebruik als tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. Het bedrijf is gespecialiseerd in gewortelde stek van heester en vaste planten.

De aangrenzende percelen zijn in gebruik als gronden bestemd voor akkerbouw of weiland.

Een brede oprit (ca. 10 m.) vanaf de Middelingenseweg tot aan de woning en het bedrijfsgebouw is verhard, ook is een strook verharding aanwezig aan de linkerzijde van het bedrijfsgebouw en de kassen. Rondom de woning is een gedeelte van het perceel (ca. 3500 m²) ingericht als tuin behorende bij de bedrijfswoning. De overige grond op het perceel is voorzien van grasbegroeiing.

1.4 Huidige bebouwing omgeving Middelingenseweg 20a Hedel.



Links: afbeelding
www.ruimtelijkeplannen.nl



Links: bedrijfswoning met kassen Middelingenseweg 20 A.

Zie plattegrond verwijzing A



Links: zie plattegrond verwijzing B



Links: zie plattegrond verwijzing C



Links: zie plattegrond verwijzing D



Links: zie plattegrond verwijzing E



Links: zie plattegrond verwijzing F



Links: zie plattegrond verwijzing G



Links: foto richting projectgebied vanaf Hooiweg.

Aan de Middelingenseweg treft men voornamelijk agrarische bebouwing afgewisseld met woonbebouwing in de structuur van een lint met een zeer open karakter. De bestaande woningen staan met de kap variërend parallel aan en haaks op de weg gericht, waarbij de bedrijfsgebouwen of bijgebouwen weer haaks op de weg zijn gericht. De kapvormen variëren van zadelpak, schildenkap met of zonder wolfseind en soms piramidekappen (voor bijgebouwen). De gevels variëren van baksteen gevels in rode of gele nuances, grijs en wit keimwerk, donkere houten geveldelen met veelal lichte houten kozijnen hierin. De dakvlakken zijn over het algemeen gedekt met beton of keramische dakpannen in grijze kleurstellingen. De verschijningsvorm van de woningen varieert van één tot twee bouwlagen met kap.

1.5 Nieuw te bouwen woning

De opzet van de nieuw te bouwen woning op het perceel van de huidige Middelingenseweg 20a, volgt de dorpse traditionele en agrarische karakteristiek van de directe omgeving. Om de woning een moderne uitstraling mee te geven, zijn gerichte architectonische ingrepen in de hoofdbouwmassa mogelijk.



Links: foto gedeelte perceel bestemd voor geplande nieuwbouw.

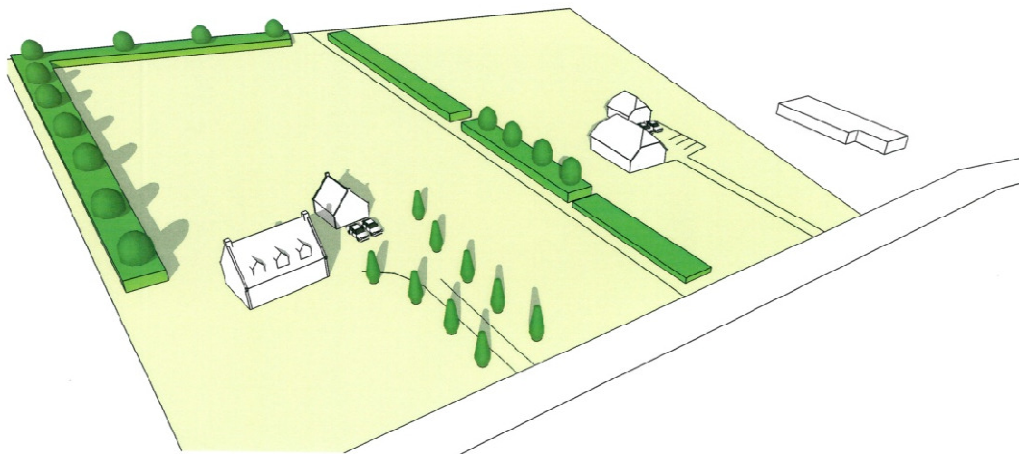
De typologie van de hoofdbouwmassa zal conform de omgeving worden uitgevoerd als 1 bouwlaag met kap. De hoofdkapvorm is haaks op de weggericht en kan ter plaatse van uitbouwen dwars op de hoofdrichting worden aangebracht. Bijgebouwen worden eveneens haaks op de weg gesitueerd en overwogen met hellend dak uitgevoerd.

De woning met bijgebouwen wordt geclusterd gepositioneerd op het midden van het perceel. Waarbij de woning wordt uitgevoerd met een beperkte beukmaat, zodat het open karakter van de omgeving/straat zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Door de woning in te bedden in een groene tuin komt het plan tegemoet aan een groen omgevingsbeeld.

De verhardingen op het perceel voor de voorgevelrooilijn dienen te worden beperkt. Hierbij kan een inrit van maximaal 3 m. worden aangebracht en een tuinpad, overige terrein blijft onverhard en voorzien van begroeiing.

Parkeren op het terrein dient te gebeuren achter de voorgevelrooilijn, waarbij voor het bijgebouw een opstelplaats van minimaal 6 m. moet worden aangehouden. De garage plaatsen op minimaal 6 m. achter de voorgevelrooilijn en enkele meters opzij van de woning.

Voor de voorgevel wordt alleen erfafscheiding aangebracht in de vorm van begroeiing tot een maximale hoogte van 1 m.



Qua kleurstelling voor de bebouwingen wordt gestreefd naar gedekte neutrale kleuren, waarbij er kan worden gekozen uit het geel – rode spectrum. Daken dienen te worden uitgevoerd in dakpannen in een donkere grijze kleur. Het geheel dient een natuurlijke uitstraling te hebben, waarbij het gebruik van niet gebiedseigen materialen en kleuren niet wenselijk is.

Situering	Rooilijn	- Parallel aan de Middelingenseweg met een minimale afstand van 35m. vanaf de kavelgrens.
	Positionering	- Woning met bijgebouw(en) clusteren in het midden van het kavel. - Een eventuele erker mag door de voorgevelrooilijn worden geplaatst met een maximale diepte van 1 m.
	Oriëntatie	- Op de Middelingenseweg. - De voordeur mag in de naar de oprit gekeerde zijgevel worden geplaatst.
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Hoofdbouwmassa van 1 bouwlaag met kap.
	Kapvorm hoofdgebouw	- Zadeldak met eventuele eindschilden. - Kap is verplicht
	Kaprichting	- Haaks op Middelingenseweg, tpv uitbouwen van de hoofdmassa kan de kaprichting wisselen.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Basement met kap - Plint accentueren
	Gevelgeleding	- Duidelijke horizontale of verticale geleding
	Plasticiteit	- Mogelijkheden als erkers, aan-/uitbouwen aan de hoofdmassa
Detailering	Materiaalkeuze	- Gevel: overwegend baksteen. - Dak: pannen / riet - Kozijnen: hout - Evt. houten gevelelementen: verduurzaamd grenen
	Materiaalkleur	- Gevel: baksteen in rode of gele spectrum, wisselend per woning - Dak: donker grijs - Kozijnen: vrij, afwijkend van hoofdkleur gevel
	Detailering	- Sobere detailering in overeenstemming met bestaande bebouwing in de Middelingenseweg.