

Beeldkwaliteitsplan

Gassel, Meisevoort ongenummerd

gemeente Grave



19 juli 2017

Datum vaststelling: 26 september 2017

Beeldkwaliteitsplan

Gassel, Meisevoort ongenummerd

gemeente Grave



Figuur 1 uitsnede kaart gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties met deelgebied Nieuw Gassel het plangebied is rood omcirkeld

1. Aanleiding, doel en status.....	4
2. Karakter plangebied.....	5
3. Karakter planvoornemen.....	7
Bijlage 1: advies welstandscommissie, 24 november 2016.....	9
Bijlage 2: woning vóór en na invulling goedkeuringsvoorwaarden welstandscommissie, 24 november 2016.....	10
Bijlage 3: woningen aan Meisevoort/Zeegstraat waarbij met name de eerste 2 woningen zijn gebruikt als referentiewoningen.....	11
Bijlage 4: schets van ligging woning en beplanting op perceel.....	14

1.AANLEIDING, DOEL EN STATUS

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een algemene visie op de doelstellingen van de beeldkwaliteit voor de nieuwbouwwoning en bijgebouw(en) aan de Meisevoort ongenummerd in Gassel. Het ruimtelijk karakter van het plangebied wordt beknopt uiteengezet en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit voor het planvoornemen. Het is de bedoeling om met een helder kader een landelijke sfeer in het plangebied te creëren.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de landschappelijke inpassing en hoofdstructuur. Samen met het landschappelijk inpassingsplan is het beeldkwaliteitsplan het document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan opgesteld (hoewel geen vereiste/goedkeuringsvoorwaarde van welstandscommissie omdat gebiedsvisie Nieuw-Gassel voldoende info geeft en welstandscommissie tevens gebruik heeft gemaakt van internettoepassing om bestaande gebied/bebouwing te beoordelen) naar aanleiding van een opmerking van de welstandscommissie met de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan 'Gassel, Meisevoort ongenummerd' is op 26 september 2017 door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader vastgesteld voor de beoogde beeldkwaliteit van de bouwplannen van een nieuwbouwwoning en bijgebouw(en) en inrichtingsplannen ten aanzien van het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1448, gelegen aan de Meisevoort ongenummerd te Gassel. 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 'Meisevoort ongenummerd, Gassel', dat eveneens op 26 september 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.KARAKTER PLANGEBIED

De gemeente Grave heeft een gebiedsvisie vastgesteld voor de bebouwingsconcentraties. De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties.

Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken.

Volgens de gebiedsvisie is het plangebied gelegen in het deelgebied Nieuw-Gassel. Dit gebied wordt benoemd als een solitair gelegen bebouwingscluster.

De bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel bevindt zich ten zuiden van de kern Gassel en is omgeven door de bebouwingsconcentraties Graafse Dijk in het westen, Torenstraat in het noorden en Heihoek in het oosten. Via de Torenstraat wordt de verbinding gelegd met de kern Gassel. De kern Gassel ligt aan de Maasveld/Provincialeweg (N321) die aansluit op andere hogere ordewegen. In de bebouwingsconcentratie zijn geen wegen aanwezig die cultuurhistorisch gezien bijzonder zijn gewaardeerd. Het gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt redelijk hoog gewaardeerd.

Aan de noordzijde van bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel is een ruimtelijke relatie aanwezig met het open buitengebied. Door deze relatie wordt de openheid ten aanzien van de andere bebouwingsconcentraties gerespecteerd en zijn zij duidelijk als afzonderlijke elementen waarneembaar.

De bebouwingsstructuur in de bebouwingsconcentratie is niet geheel samenhangend. Her en der zijn plukjes bebouwing aanwezig maar de structuur is als onsamenhangend te beschrijven. Dit geldt met name voor de 'ringstructuur' aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie. Het gebied wat door de wegen die de ringstructuur vormen wordt omsloten is niet bijzonder waardevol. De open hoek ter hoogte van de Kapellaan zorgt voor een overzichtelijke situatie ter plaatse, waardoor vanuit de zuidzijde het zicht op het buitengebied beleefbaar is. Vele zichtrelaties zijn aanwezig aan de noord-, en zuidzijde. De zuidelijke entree vanaf de Meisevoort wordt visueel verstoord door opslag op een perceel.

De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staat hierbij voorop. Extra bebouwing is ook mogelijk ten noorden van de Keerdijk. Door aan de zuidzijde van deze weg geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden te creëren, blijven de zichtrelaties gehandhaafd.

In de visie kan de zuidelijke entree vanuit de Meisevoort worden versterkt door het verstoorde beeld, dat ontstaan is door opslag op het perceel, op te heffen. Er dient zwaarwegend rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van struweelvogels. Het oprichten van extra beplanting op percelen en in het openbaar gebied dat geschikt is voor struweelvogels wordt sterk aanbevolen.

Volgens de notitie is het gebied geschikt voor het oprichten van ruimte voor ruimte-woningen. Daarmee is het plan passend binnen de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

Notitie "Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte"

De gemeente Grave heeft een notitie opgesteld die invulling geeft aan artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Deze notitie geeft het volgende aan ten aanzien van een plan zoals onderhavig initiatief. Het initiatief wordt beoordeeld als een categorie 1 ontwikkeling, zijnde een ruimte voor ruimte-woning. Bij ontwikkelingen onder categorie 1 is geen inpassing of tegenprestatie vereist volgens de notitie.

Omdat de locatie is gelegen (zie ook voorgaande paragraaf) in een gebied waar struweelvogels kunnen voorkomen heeft initiatiefnemer een inpassingsplan opgesteld waarmee de locatie landschappelijk in de omgeving wordt ingepast. Het plan ziet er vooral op dat er struweel en haag worden gerealiseerd en daarmee leefruimte wordt geboden aan struweelvogels en andere soorten.

(Toets aan de) Welstandsnota Grave

De welstandsnota van de gemeente Grave is op 27 september 2011 vastgesteld. Op 22, 23 en 25 april 2013 zijn er wijzigingen vastgesteld. Het doel van de ontwikkeling van welstandsbeleid is een verduidelijking en aanscherping van het wettelijke regime ten aanzien van het welstandstoezicht met een grotere transparantie van welstandscriteria en differentiatie van deze criteria naar gebieden. Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbare gebied in stedenbouwkundig cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit wordt bewerkstelligd door middel van transparante, objectieve en daarmee voor eenieder begrijpelijke beoordelingsaspecten.

Volgens de kaarten behorend bij de welstandsnota 2011 is de locatie aan de Meisevoort gelegen in het gebied 'Boerenerf – agrarisch buitengebied' (G3) waarop welstandniveau 2 van toepassing is. In hoofdstuk 3 van de welstandsnota worden objectcriteria gegeven voorkomend bij een klein bouwplan, het gaat immers om de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een nu nog onbebouwd perceel. Als er voor een bepaald bouwplan geen objectcriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandcommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandcommissie zal het bouwplan beoordelen op basis van de criteria uit de welstandsnota.

Aangezien er voor het bouwplan geen objectcriteria geformuleerd zijn dient het plan door de welstandcommissie getoetst te worden aan de redelijke eisen van welstand. De welstandcommissie heeft het bouwplan op 24 november 2016 onder voorwaarde goedgekeurd (zie bijlage 1). In bijlage 2 is in de eerste afbeelding de woning opgenomen zoals deze bij de welstandcommissie is ingediend en de tweede afbeelding geeft de woning aan zoals deze is aangepast op advies van de welstandcommissie en is ingediend voor aanvraag van de omgevingsvergunning. In bijlage 3 zijn referentiewoningen opgenomen zoals deze op de Meisevoort en Keerdijk te Gassel veelvuldig voorkomen.

Voor erfafscheidingen is eveneens een paragraaf opgenomen in de welstandsnota. Hierin zijn objectcriteria opgenomen. Een erfafscheiding is niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand indien voldaan wordt aan de objectcriteria. Voldoet een erfafscheiding niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel dan kan de commissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- de erfafscheiding voldoet aan eventuele gebiedsafhankelijke criteria of afwijkende criteria (bijv. een beeldkwaliteitsplan);

Plaatsing en maatvoering:

- indien geplaatst van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens:
de erfafscheiding is niet hoger dan 1 meter;
- in overige situaties:
de erfafscheiding is niet hoger dan 2 meter;

Vormgeving:

- indien de erfafscheiding is geplaatst voor de voorgevelrooilijn en hoger is dan 1 meter:
de erfafscheiding is boven de 0,6 meter in een minimaal 80% open constructie uitgevoerd (bijv. te begroeiën gaaswerk);

Materiaal en kleur:

- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk, hardhout of een ander natuurlijk en duurzaam materiaal;
(géén: beton, kunststof, staalplaat, golfplaat, damwandprofiel, rietmat, vlechtmat en puntdraad)
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten: geen opvallend kleurgebruik.

3.KARAKTER PLANVOORNEMEN

Het planvoornemen wordt 14 meter van de weg gesitueerd. Met deze plaatsing wordt karakter van het landschap open gehouden. Ook voor de bouwstijl van de nieuwbouwwoning is aansluiting gezocht op de bestaande omgeving.

De woning wordt op minimaal op 10 meter uit de zuidelijke perceelsgrens gesitueerd om het landschap open te houden, aangezien op het perceel ten zuiden wellicht ook een ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning gaat plaatsvinden. Zodoende blijft het karakter van een royaal woonperceel in het buitengebied behouden. De kap van de woning zal parallel aan de Meisevoort komen te liggen, deze is voorzien van wolfseinden zoals de meeste andere woningen. De woning krijgt een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter. Het bijgebouw in de vorm van een garage zal los van de woning komen te staan en achter de woning. De garage wordt in een later stadium gebouwd.

In de reactie op het principeverzoek heeft de gemeente Grave aangegeven dat gezien de ligging in het buitengebied de woning een 'dorps' karakter dient te krijgen, waarbij er sprake is van een kap en duidelijke hiërarchie tussen hoofdmassa en nevenvolumes. De woning mag maximaal 1,5 bouwlaag hoog zijn met een langskap. De garage komt los op het erf, achter de woning te staan. De woning dient te passen bij de omliggende woningen. Het realiseren van een notariswoning ter plaatse is uitgesloten. Initiatienemer heeft de gewenste woning bouwkundig uit laten werken om een mogelijke invulling van het bouwplan weer te kunnen geven. In de bijlage 2 is een impressie te zien van de te bouwen woning, passend binnen de bouwregels uit onderhavig bestemmingsplan. Dit type woning past bij de in de omgeving liggende woningen. De garage wordt achter de woning gerealiseerd. Deze zal eveneens in landelijke stijl worden uitgevoerd. Daarmee wordt er invulling gegeven aan de bepalingen uit het principestandpunt van de gemeente Grave.

De oprit wordt aan de noordzijde van de woning gesitueerd en zal tevens aansluiten op het bijgebouw. Het erf en de oprit samen bieden meer dan 3 opstelplaatsen voor auto's. Het bijgebouw, een garage, is losstaand achter op het erf gesitueerd. Aansluitend aan het erf en achter de woning wordt een terras aangelegd. Het oostelijk deel blijft agrarisch in gebruik waarmee de agrarische uitstraling behouden blijft. Echter op de uiterst oostelijke zijde wordt een struweellandschap aangelegd waardoor de woning met schuur aan Zeegstraat aan oostzijde landschappelijk wordt ingepast. Het ontwerp van het hoofdgebouw is gebaseerd op het behoud van het zicht op het omliggende landschap. Dit geldt met name voor de oost- en noordzijde. Aan de voorzijde van de woning zijn een oprijlaan, hagen en boomgroepen voorzien. De erfafscheiding en -inrichting gaan aansluiten bij de aanwezige landschappelijke en groene uitstraling. Hiervoor worden hagen en fruitbomen aangelegd. Op deze manier wordt aansluiting gezocht bij bestaande erfinrichtingen aan de Meisevoort en Zeegstraat. Het is niet toegestaan en niet passend om dichte schuttingen en/of muren als erfafscheiding op de perceelsgrenzen te realiseren, derhalve conformeert aanvrager zich aan de objectcriteria uit paragraaf 3.6 van de welstandsnota. De keuze voor de garage/uitvoering garage wordt in een later stadium gemaakt. Zie de schets in bijlage 4 voor de ligging object op het perceel.

Het planvoornemen vindt plaats binnen onderstaande kaders:

- Minimaal 10 meter van openbare weg;
- Minimaal 3 meter van zuidelijke perceelsgrens, verzoek gemeente minimaal 10 meter van zuidelijke perceelsgrens;
- Kap woning parallel aan Meisevoort;
- Goothoogte woning maximaal 4,50 meter (geldt niet voor wolfseinden), nokhoogte maximaal 8,50 meter;
- Maximaal 1,5 bouwlaag onder het begin van de kap van de woning;
- Bijgebouw(en) los van woning;
- Woning dient een 'dorps' karakter te krijgen;
- Duidelijke hiërarchie tussen hoofdmassa en nevenvolumes;
- Een notariswoning is niet toegestaan;
- Woning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- Woning is kleiner dan 1000 m³;
- Bijgebouwen kleiner dan 150 m², goothoogte niet meer dan 3 meter en nokhoogte niet meer dan 5,50 meter;

- Bijgebouw niet verder dan 20 meter van hoofdgebouw;
- Erfafscheidingen voldoen aan de objectcriteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Conclusie:

De woning voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals in goedkeuringsvoorwaarden welstandscommissie vermeld. Tevens is aansluiting gezocht bij de beeldkwaliteit van plan Nieuw-Gassel 'boerenerf – agrarisch buitengebied' en bestaande bebouwing. De ringstructuur wordt versterkt en er wordt met de inpassing maximaal rekening gehouden met de bestaande gewenste zichtrelaties. De woning heeft een rustige en eenvoudige uitstraling. Architectuur, vormen en materialen zijn terughoudend (zie bijlage 1). Er is aansluiting gezocht bij de bestaande identiteit welke belangrijk is voor de woonbeleving. De te plaatsen erfafscheidingen zullen voldoen aan de objectcriteria uit de welstandsnota.

plan 7	: Grave	datum	: 24-11-2016
aanvrager	: M. Toonen, De Klef 12, -- Beers	bwt.nr.	: G7772
bouwplan	: nieuwbouw woonhuis met garage		
bouwadres	: Meisevoort ong. Gassel		
ontwerper	: Groothuis		
advies	: VOLDOET MITS	beh.	: 1

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand MITS de nog resterende bezwaren worden weggenomen.

Het plan is door de aanvragers toegelicht in de vergadering van 24-11-16.

het betreft een ruimte-voor-ruimte-woning. De bebouwingsconcentratie Nieuw-Gassel biedt hiervoor de mogelijkheid. Het bestemmingsplan is nog niet definitief.

De commissie gaat ervan uit dat het woonhuis zal passen in het bestemmingsplan. Zij merkt op dat een beeldkwaliteitplan ontbreekt. Dit zou normaal gesproken wel moeten worden opgesteld bij ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen. Omdat dit kader niet aanwezig is, kan de commissie slechts toetsen aan de hand van de welstandsnota.

Het plan ligt in een gebied dat in de welstandsnota is omschreven met bebouwingstype: G3 Boerenerf - agrarisch buitengebied. Het gebied heeft welstandsniveau 2.

De gebiedskarakteristiek staat min of meer omschreven in de gebiedsvisie op Nieuw-Gassel. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door kleinschaligheid en een wat warrige verkavelingsstructuur. Het landschap heeft daardoor een patchwork-achtige uitstraling. In de directe omgeving zijn recent meer woningen gebouwd, die in elk geval gekenmerkt worden door een eenvoudige massavorm met een lage gootlijn en een fors zadeldak, soms met wolfseinden.

De woning sluit goed aan op die karakteristiek. De materiaaltoepassing lijkt hier ook goed op aan te sluiten. De commissie merkt wel op dat de materialenstaat niet geheel overeenkomt met de bedoelingen van de aanvragers: de kozijnen worden volgens de aanvrager in kunststof uitgevoerd. De commissie zou hiermee in kunnen stemmen, wanneer de kozijnen qua profilering en qua structuur de verschijningsvorm van houten kozijnen benaderen.

Verder heeft de commissie een voorbehoud gemaakt t.a.v. de goten van de wolfseinden. Deze zijn in de tekeningen te geprononceerd. Dit past niet bij de soberheid van de Brabantse landelijke bouwkunst. Gevraagd wordt om de omtimmerde bakgoot hier achterwege te laten of te vervangen door een eenvoudige zinken mast- of bakgoot.

Namens de commissie,
de rayonarchitect,



Ir. J.P.A. Ahsmann

Bijlage 2: Woning zoals deze is ingediend bij welstandscommissie (foto 1) en aangepast na advies welstand (foto 2)



Foto 1



Foto 2

Bijlage 3: woningen aan Meisevoort/Zeegstraat waarbij met name de eerste 2 woningen zijn gebruikt als referentiewoningen.



Foto's van een aantal omliggende huizen aan Meisevoort en Zeegstraat (gezien vanaf Kapellaan, linksom naar Zeegstraat).





Bijlage 4: planschets ligging van het planvoornemen op het kavel

