

ADVIES

Project : Stedenbouwkundig advies
Onderwerp : Zand (ongenummerd) – Bakel
Datum : 21 juni 2023
Aan : Reland
Van : [REDACTED] (Urban Jazz)

Inleiding

De eigenaar van het perceel gelegen aan Zand U 353 (ongenummerd) in Bakel heeft op 19 februari 2021 een principeverzoek ingediend voor het aanpassen naar de bestemming 'wonen'. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1.573 m². In reactie daarop heeft de gemeente Gemert-Bakel op 01 september 2021 per brief een reactie gegeven waarin de gemeente aangeeft dat een dergelijk plan voorstelbaar is, mits aan een aantal ruimtelijke voorwaarden en beeldkwaliteitseisen wordt voldaan:

- Een juiste verhouding tussen de footprint van de woning i.r.t. de oppervlakte van het perceel;
- Landschappelijke inpassing (minimaal 5 meter breed) met een schaal die past binnen de karakteristiek van het kampenlandschap;
- Vergroten van de landschappelijke kwaliteit met een goede omzoming van het perceel;
- Aanpassingen in de lay-out van het perceel;
- Voldoen aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied (oktober 2016);
- Ontsluiting via één inrit voor minimaal 2 auto's;
- Waterberging op eigen terrein.

De gemeente voegt er aan toe dat de realisatie van een woning slechts voorstelbaar is indien gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Toelichting voorstel

Het plangebied maakt deel uit van het gekarakteriseerde lintgehucht Zand. Op het plangebied is een nieuwe woning in de hoedanigheid als ruimte-voor-ruimte-woning goed voorstelbaar omdat het positief bijdraagt aan de karakteristieken van het bebouwingscluster met gegroepeerde bebouwing met openheid en doorzichten naar het omliggende landschap.

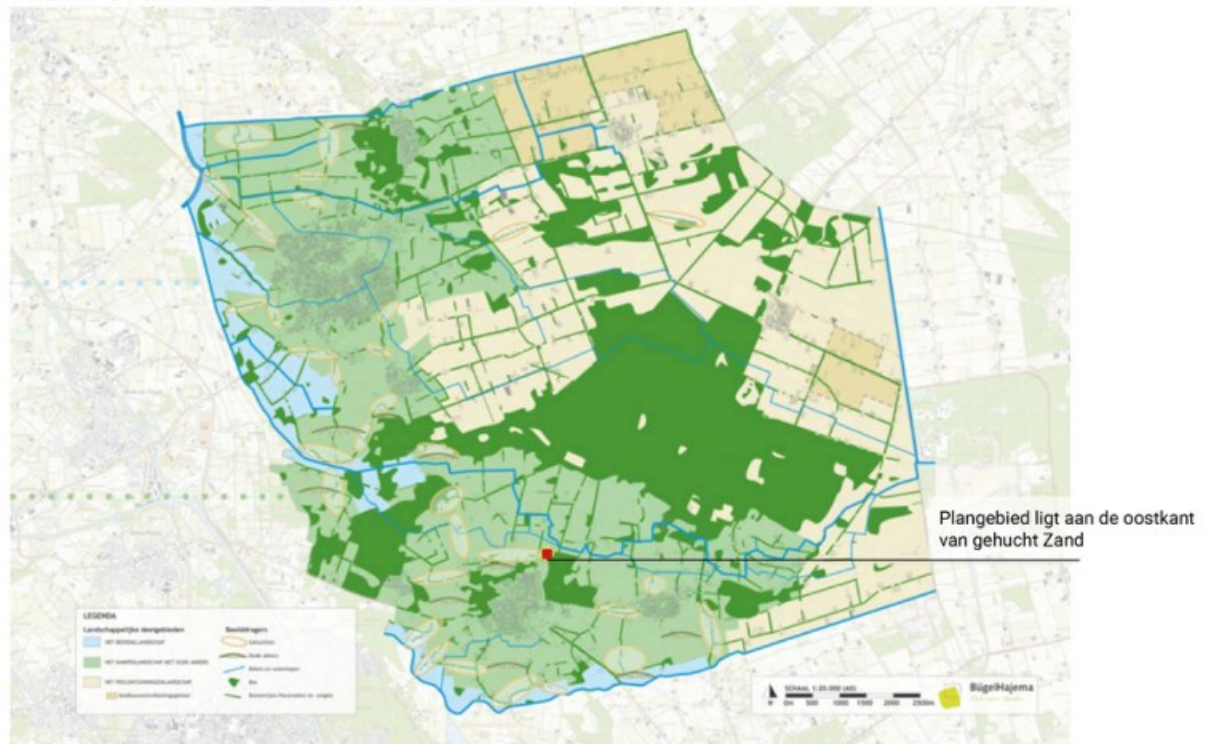
Het plangebied wordt met struweelbeplanting omzoomd waardoor het als een landschapskamer of boerenerf kan worden beschouwd. De doorzichten van en naar het omliggende landschap worden door de bebouwing en inrichting niet aangetast. De landschappelijke inpassing draagt bij aan behoud en herstel van het kleinschalige groene karakter. Er vindt geen verdere verdichting plaats.

Ruimtelijke inpassing

Het voorstel voor de inrichting van de kavel is gebaseerd op de volgende eigenschappen:

- Een zorgvuldige positionering van een hoofdgebouw met een afmeting van maximaal 8 x 18 meter met de typologie van een schuurwoning;
- De inrit is maximaal 4 meter breed met parkeren op eigen erf volgens de geldende parkeernormen (CROW).
- Koppeling van een garage/schuur aan de inrit waardoor erf compact blijft. De afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw is maximaal 2 meter.
- Aanbrengen van een landschappelijke haag aan de straatzijde en een landschappelijke inpassingsstrook van 5 meter rondom. Als referentie wordt de landschappelijke inpassing van het perceel Zand 9 aangehouden.
- Auto's parkeren achter de voorgevellijn zodat die het ruimtelijke beeld niet domineren.

BELEID STUDIE: ZAND ALS EEN GEHUCHT



Het plangebied ligt tegen de oostelijke rand van een zone die in het beeldkwaliteitsplan is aangeduid als 'gehuucht' Zand. Het gebied maakt deel uit van het zgn. kampenlandschap met karakteristieke bomenrijen houtwallen en -singels. Bij de inrichting van het perceel kan met kleinschalige landschapselementen worden aangesloten bij deze aanwezige beeld dragers.

HISTORISCHE ANALYSE: ZAND ALS EEN GEKARACTERISEERD GEHUCHT



Op de kaarten van zowel het beeldkwaliteitsplan als de historische kaarten is te zien dat 't Zand (1850) later Zand wordt genoemd. Sinds 1850 aan de oostkant van het gekarakteriseerd gehucht Zand ligt.



Stedenbouwkundige ruimtelijke structuur

STEDENBOUWKUNDIGE BEELD

Vanaf Zand (streetview) is te zien dat het plangebied in een wooncluster van boerenerf type woningen ligt.



Het plangebied ligt aan een doorgaande landschappelijke lintstructuur en maakt deel uit van het aanwezige bebouwingscluster langs Zand. Ter plaatse is een toegangsweg aanwezig naar twee woonbestemmingen van een voormalige boerderij met een boerenerf. Twee boszones scheiden het lint van de kern Bakel. Daartussen zijn enkele open zichtassen aanwezig die de bebouwde kom met het buitengebied in verbinding brengen.

De noordelijke omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap en een nabijgelegen golfbaan.



Landschappelijke inpassing van het perceel.



De indeling van het perceel (ingezoomd).

Zoals de bovenstaande schets laat zien wordt de inrichting van het perceel voorzien van een hoofdgebouw met een oppervlakte van maximaal $8 \times 18 \text{ meter} = 144 \text{ m}^2$. Een eventueel bijgebouw kan worden gerealiseerd in de vorm van een schuur of garage met afmetingen van maximaal $8 \times 6 \text{ meter}$. Deze kan worden gesitueerd naast en achter het hoofdgebouw op een zodanige positie dat auto's achter de verlengde gevellijn van het hoofdgebouw kunnen geparkeerd. De afstand tussen

hoofdgebouw en bijgebouw is maximaal 2 meter. De oprit naar de garage bedraagt maximaal 4 meter en biedt ruimte voor twee geparkeerde auto's op eigen terrein.

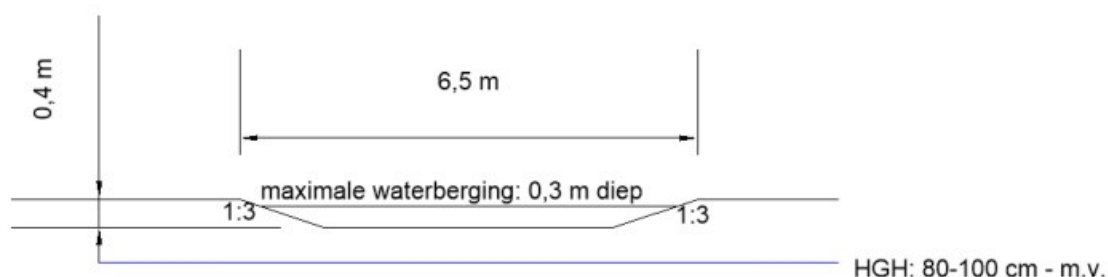
De landschappelijke inpassing gaat uit van een landschappelijke haag met opgaande beplanting aan de straatzijde. Aan de landschapszijde wordt een (minimaal) 5 meter brede inpassingsstrook voorzien met een mix van heesterbeplanting en bomen.

Voor de wateropgave wordt op het zuidelijk deel van het perceel een wadi voorgesteld. Hierdoor kan het hemelwater worden ontvangen en eventueel afgevoerd naar de sloten/riolering langs Zand. Er is rekening gehouden met een toename van verharding van ca. 292 m². Hierdoor is een waterberging van ca. 17,52 m³ nodig:

typen van verharding	oppervlakte
inrit	ca. 50 m ²
bebouwing	192 m ²
overig tuinpad en verharding	ca. 50 m ²
TOTAAL	292 m²
benodigde waterberging	17,52 m³

De wadi met een capaciteit van 18 m³ voldoet aan de benodigde waterberging:

berging	profiel	lengte	capaciteit
wadi	1,5 m ²	12 m	18 m ³
TOTAAL			18 m³



Principe profiel van de wadi.

In de landschapsaanpassingstekening is de inhoud van de wadi aangegeven. Hoe de vorm eruit ziet, wordt in afstemming met het ontwerp van de tuin verder uitgewerkt.

De garage/schuur is met een eigen inrit bereikbaar en ingetekend aan de noordzijde van het woongebouw. De inrit is gesitueerd aan de reeds aanwezige doodlopende toegangsweg naar de boerderijwoning Zand 9. De mogelijkheid is er ook om enigszins te schuiven (binnen het bouwvlak) met de posities van beide volumes, en is gedeeltelijk ook afhankelijk van de woonwensen van de initiatiefnemer. Maar dat is niet onderscheidend voor de belevingswaarde en de beeldkwaliteit.

Beeldkwaliteit

De beoogde schuurwoning zal worden ontworpen na medewerking van het principeverzoek. Deze dient te passen binnen de kaders van de 'nota welstand en beeldkwaliteit' (2023) - beelddrager: gebieden – landelijke gebied en gehuchten en het 'beeldkwaliteitsplan Buitengebied' (oktober 2016). De toetsing vindt plaats zodra de initiatiefnemer een woningontwerp van een ingehuurd architect voorlegt.