



van **DUN** ontwerp&planologie



Beeldkwaliteitsplan Valkenswaardseweg 47 Leende

Gemeente Heeze-Leende

Inhoud

1. Inleiding

1.1 Het begrip beeldkwaliteit	3
1.2 Doel	3
1.3 Aanleiding	3
1.4 Leeswijzer	3

2. Analyse landschap en omgeving

2.1 Landschap	4
2.2 Bebouwing omgeving	6

3. Beeldkwaliteit nieuw gebouw

3.1 Functie nieuw gebouw	7
3.2 Uitgangspunten	7
3.3 Referentiebeelden	8

5. Landschappelijk inpassingsplan

4.1 Situatieschets	9
4.2 Uitleg	10

Colofon



1. Inleiding

1.1 Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip “beeldkwaliteit” kan worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijke plan in de vorm van het bestemmingsplan dat zich vooral richt op functionele kwaliteiten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen over de beeldwaarde van de bebouwing en het landschap geformuleerd.

1.2 Doel

Het doel van dit document is om het college een beter totaalbeeld te laten geven van de toekomstige stedenbouwkundige en landschappelijke locatie. Het geeft inzicht in de toekomstige beeldkwaliteiten. Bovendien heeft het als doel het bieden van een kader ter inspiratie, referentie en toetsing voor de uitwerking van het stedenbouwkundig en landschappelijk plan en het ontwerp van de bebouwing.

1.4 Aanleiding

Op locatie is een internationaal opererende producent van visvoerders gelegen. Op locatie wordt gewerkt aan onderzoek voor visvoer alsmede aan kweek van vis. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuw kantoorpand te realiseren op locatie, om zo twee losse locaties in Nederland samen te brengen in één gebouw. De ontwikkeling gaat gepaard met een goed uitgewerkt beeldkwaliteitsplan waarbij de architectuur van het kantoorgebouw wordt verweven in het landschap. Ook zal aangegeven worden waar er kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt om het nieuwe gebouw landschappelijk in te passen.

1.3 Leeswijzer

In dit document wordt in hoofdstuk 2 het landschap kort geanalyseerd en de bestaande beeldkwaliteit van de omgeving geformuleerd. In hoofdstuk 3 worden randvoorwaarden en beeldkwaliteitsuitgangspunten genoemd voor het ruimtelijk ontwerp inzake de architectuur. Ook worden referentiebeelden weergegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een landschappelijk inpassingsplan afgebeeld en uitgelegd.



2. Analyse landschap en omgeving

2.1 Landschap

Rond het plangebied is het Natuurnetwerk Brabant gelegen, zie afbeelding 1. Binnen het plangebied zijn gedeeltes in het zuiden en oosten het natuurtype Zand- en kalklandschap te vinden. Ten westen is een Vochtig bos met productie te vinden. Aan de overzijde van de Valkenwaardseweg is een Dennen, eiken- en beukenbos te vinden.

Het plangebied is ook centraal gelegen in het Natura 2000 natuurgebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux', zie afbeelding 2.

Het beoogde gebouw zal dus centraal in natuurgebieden komen te liggen. Daarom is het van belang dat dit een natuurvriendelijke ontwikkeling wordt van deze agrarische bedrijfslocatie en dat het gebouw aan zal sluiten bij het omliggende landschap.



Afbeelding 1: Natuurnetwerk Brabant (natuurtypen)



Afbeelding 2: Natura2000 gebied

NatuurnetwerkBrabant

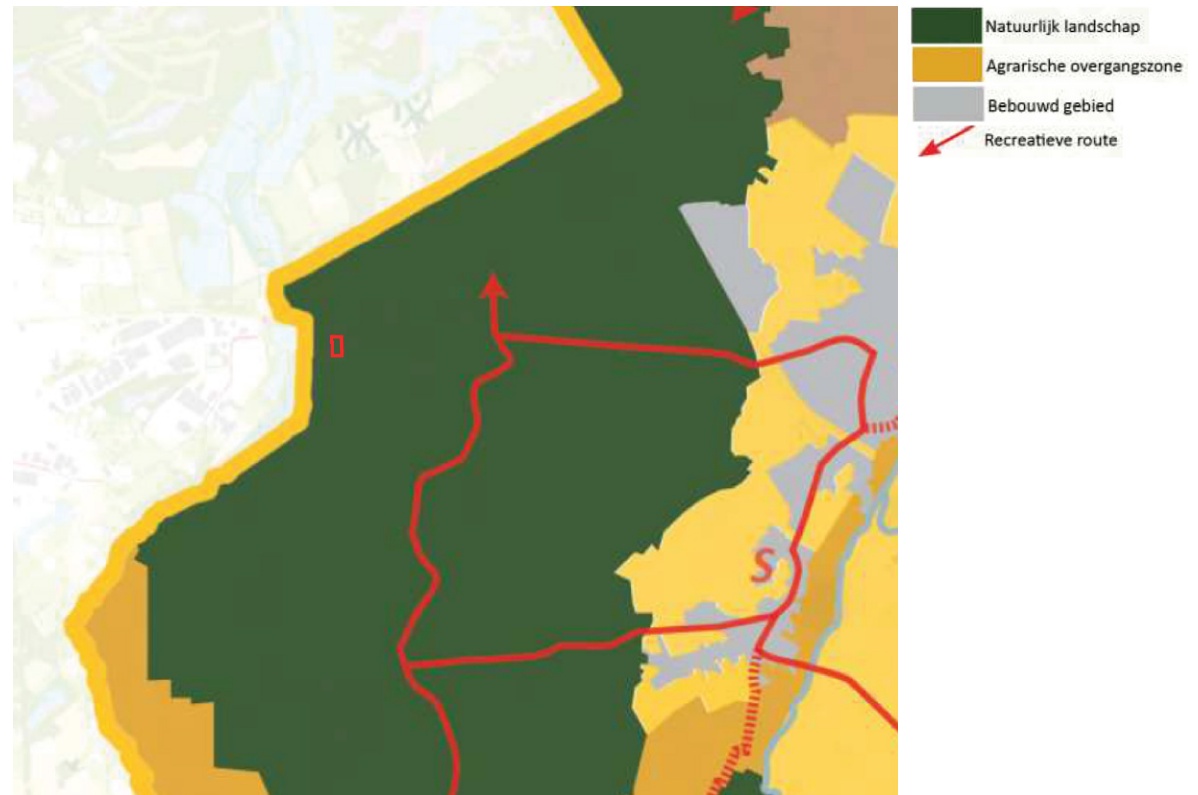
- N01.04 Zand- en kalklandschap
- N16.04 Vochtig bos met productie
- N03.01 Beek en Bron
- N04.02 Zoete Plas
- N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos
- N16.03 Droog bos met productie

Natura2000gebieden



De gemeenteraad van de gemeente Heeze Leende heeft in april 2013 de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 vastgesteld. Een onderdeel van de structuurvisie is het landschapsontwikkelingsplan. Hierin wordt beschreven wat de gemeente met het buitengebied en de aanwezige natuur van plan is. Op het grondgebied van de gemeente zijn op basis van inrichting, belevingswaarde, uitstraling en gebruik zes verschillende deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'natuurlijk landschap'. Het natuurlijk landschap omvat de grote natuurgebieden. Het behouden van de grootschaligheid en het beschermen en versterken van de ecologische waarde zijn de belangrijkste doelen. Het verder versterken van de kleinschaligheid is ook een doel. Landschapselementen zijn een voorbeeld van kenmerken van het 'kleinschalige landschap'. Het bijzondere raamwerk van landschapselementen moet hierbij zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

Ook hier wordt duidelijk dat het gewenst is dat het gebouw op een natuurlijk mogelijke manier wordt ingepast. Met enkele landschapselementen kan tevens gezorgd worden dat het gebouw zal passen binnen het kleinschalige landschap.



Afbeelding 3: Visiekaart landschapsontwikkelingsplan (het beoogde bouwvlak is met rood aangegeven)



2.2 Bebouwing omgeving

De beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw/kantoor zal gebaseerd zijn op de context van het buitengebied en de directe omgeving. De bestaande gebouwen aan de Valkenwaardseweg zijn hierbij bepalend. De volgende bebouwingskenmerken zijn zichtbaar:

- De bebouwing bestaat uit een diversiteit van vrijstaande gebouwen met één bouwlaag met en een kap.
- De hoofdgebouwen staan met de kaprichting parallel aan de Valkenwaardseweg. Bijgebouwen staan veelal gedraaid op het hoofdgebouw.
- Er is een traditionele massaopbouw met een lage goot, steile kap, zadeldak of mansardedak.
- Het betreft individuele herkenbare en onderscheidende bebouwing. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- In het algemeen is een robuuste uitstraling met sobere materialisering te vinden: Bruine baksteen met pannendaken.



Afbeelding 4: Globale weergave van woningen in het buitengebied



Afbeelding 5: Foto's van de bebouwing in de directe omgeving



3. Beeldkwaliteit nieuw gebouw

3.1 Functie gebouw

Middels het realiseren van een nieuw gebouw wordt in Leende het totale aantal kantoorruimtes, bureaus voor medewerkers, vergroot. Er zal ruimte zijn voor maximaal circa 50 medewerkers. Tevens is een ontvangstruimte voor gasten en enkele kleinere vergaderzalen gewenst in het gebouw. Betreffende ontwikkeling zal niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met balie-functie. Het is onlosmakelijk verbonden met het reeds gevestigde agrarische bedrijf. Het is gewenst dat het nieuwe gebouw een modern, duurzaam en energieneutraal pand wordt. De totale locatie, inclusief huidige en toekomstige bebouwing, wordt CO² neutraal en klimaatvriendelijk. Hetgeen terugkomt in het natuurlijk en ecologisch beheer van het buitenterrein en vijvers.

3.2 Uitgangspunten

In het navolgende worden de beeldkwaliteitsuitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. Als de woningen voldoen aan deze uitgangspunten, is de locatie passend binnen de reeds aanwezige bebouwing en het landschap in de omgeving.

Massaopbouw:

- De hoofdmassa heeft een lage goot van maximaal 5,5 meter en een kap. Het bouwvolume is eenvoudig van opzet, de kap is het leidende motief. De hoofdvorm is een zadeldak, al dan niet met schilden. Een mansardedak is ook toegestaan. Subtiële accentuering van de eenvoudige basis door middel van kapverdraaiing, rooilijnsprong en/of gootdoorbrekingen zijn toegestaan. Ook een aan- of uitbouw is toegestaan om een gelaagdheid aan de brengen in het aanzicht. De aan- of uitbouw is dan duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmas-sa.

■ Positionering:

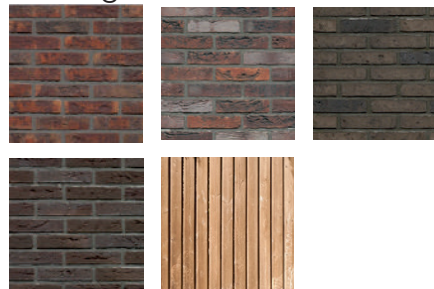
Het ontwerp van de stedenbouwkundige opzet is geënt op de bestaande bebouwing aan de Valkenwaardseweg. De kaprichting-en van de bijgebouwen staan veelal recht op de weg. Ook zal deze kaprichting passen bij de bestaande bedrijfsbebouwing op locatie. Het nieuwe kantoorgebouw zal achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd. Omdat het bouwvlak op enige afstand van de weg komt te liggen, zal het gebouw sowieso op een afstand van minimaal 20 meter van de weg komen te liggen.

■ Vormgeving en detaillering:

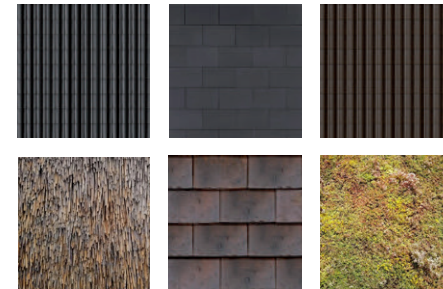
Gevelopeningen zijn vrij te situeren, overwegend staand. De gevelopeningen zijn wel ondergeschikt aan de hoofdvorm. Een grotere gevelopening bij de entree kan hierop een uitzondering zijn. Gevelbeëindiging d.m.v. een daklijst of d.m.v. een strakke overgang dakvlak en gevel is mogelijk. De entree kan een bijzonder element vormen d.m.v. een venster, een luifel of een verdiepte ligging.

■ Kleur en materialisering:

Kleurstellingen en materialisering van het gebouw zal gebaseerd zijn op een hoge kwaliteit met natuurlijke en duurzame materialen die passend zijn en positief bijdragen aan de natuurlijke omgeving. Denk aan gevels in baksteen in een donker of roodbruin palet. Ook zijn houtaccenten voorstelbaar in de gevel. Een gehele gevel in hout is ook goed voorstelbaar. Daken bestaan veelal uit dakpannen en leien daken met een donkere kleurstelling zoals antraciet. Een sedumdak is ook goed voorstelbaar en passend binnen de natuurlijke uitstraling. Een rietdak is ook mogelijk, om aan te sluiten bij de bebouwing in het buitengebied.



Afbeelding 6: Materialisatie en kleurstelling gevel



Afbeelding 7: Materialisatie en kleurstelling kap

3.3 Referentiebeelden



4. Landschappelijk inpassingsplan

4.1 Situatieschets



4.2 Uitleg

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Valkenwaardseweg 47 te Leende is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatste aanwezig landschap en op de Structuurvisie van de gemeente Heeze-Leende.

De locatie is gelegen tussen natuurlijke gebieden. Landschappelijk kenmerken van de omgeving zijn de bossen. Met name de kleinschaligheid is bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van de omgeving. Er zijn verschillende kleine open kamers te vinden midden in de bossen. De woon- en bedrijfspercelen in de directe omgeving zijn omzoomd met boom- en/of struweelvormers. Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast door middel van een houtwal langs de Valkenwaardseweg. Ook zijn rond de bedrijfswoning reeds struweel- en boomvormers te vinden. Ten westen van de bestaande hallen is een bomenrand te vinden.

De bestaande landschappelijke inpassing zal worden gehandhaafd en waar nodig worden versterkt. De bomenrand langs de bestaande bedrijfsbebouwing zal verder worden doorgetrokken langs het bouwvlak. Zo zal ook het nieuwe kantoorpand meer landschappelijk worden ingepast en zal er een kleine groenstructuur vormen dat de biodiversiteit versterkt. Aan de voorzijde van het gebouw kan een knip- en scheerheg aangeplant worden om het gebouw en de parkeerplaatsen groen te omzoomen. Deze nieuwe groenstructuren in het landschap versterkt het eigen karakter van het gebied. De bomen sluiten aan op de bossen in de omgeving. Er worden landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en welke zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Door deze landschapsversterkende maatregel wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen, erfverharding en parkeerplekken nog meer verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken.

Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het sluit aan op de Structuurvisie van de gemeente Heeze-Leende.

Plantsoortiment:

Aan te planten bomen	
Stamomtrek 10-12 cm	Aantal
	Ca. 17
Zomereik, zwarte els, ruwe berk, gewone beuk, es, hollandse linde en/of vergelijkbaar inheems	

Aan te planten knip- en scheerheg			
Plantafstand 20 cm (bij beukenhaag)	m ²	st / m ²	aantal
Hoogte ca. 80-100 cm	Ca. 50	5	250
Meidoorn, hazelaar, beukenhaag, veldesdoorn, hulst, liguster en/of vergelijkbaar inheems			

Colofon

Gemeente	Heeze-Leende
Plangebied	Valkenwaardseweg 47 Leende
Datum	06-12-2022
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	Teske van Hooijdonk
Projectleider	Marjolijn Raymakers
Projectnummer	22100.003

