



Gebroeders  
v.d. Doelen

Per adres:  
Vinkelsestraat 149  
5383 KK Vinkel



**project:**

**Buitengebied  
Vinkelsestraat 104 en 149  
en Koksteeg 41**

**gemeente Maasdonk**

**beeldkwaliteitsplan**

**status:**

vastgesteld

**datum:**

15/16 december 2009

**projectnummer:**

39010

**GML-identificatienummer:**

NL.IMRO.1671.BPBG2009PP000005-01ON

**auteur:**

Joop van Kempen



## Inhoudsopgave

### Beeldkwaliteitsplan

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Regeling "Ruimte voor ruimte" | 1 |
| Principe-verzoek              | 1 |
| Kwaliteitsverbetering         | 2 |

### Stedenbouwkundige opzet

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Uitgangssituatie                           | 3 |
| Situering woningen                         | 5 |
| Ontsluiting woningen                       | 6 |
| Inpassing in de omgeving                   | 6 |
| Bebouwing binnen verkavelingschets         | 7 |
| Omvang bebouwing                           | 8 |
| Stedenbouwkundige regels en beeldkwaliteit | 9 |
| Stedenbouwkundige regels                   | 9 |

### Bebouwingskarakteristiek

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Karakteristiek nieuwe woningen | 11 |
| Beeldkwaliteitregels bebouwing | 12 |

### Omgevingskarakteristiek

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Bestaande inpassing in het landschap            | 13 |
| Karakteristiek landschappelijke inpassing       | 13 |
| Beeldkwaliteitregels landschappelijke inpassing | 13 |





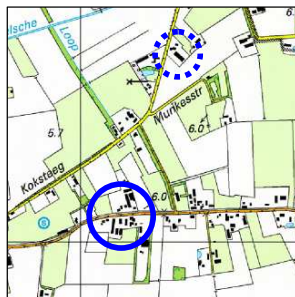
### Regeling “Ruimte voor Ruimte”

In het kader van de regeling “Ruimte voor Ruimte” worden aan de Vinkelsestraat, in de kernrandzone van de kern Vinkel, 4 nieuwe woningen gerealiseerd. Ter plaatse ligt hier een tweetal agrarische bedrijven (Vinkelsestraat 104 en 149). De huidige agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de aanwezige stallen zullen worden gesloopt. Door de sloop van de deels verouderde stallen en de nieuwbouw van de woningen kan ter plaatse een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden.

### Principe-verzoek

Het verzoek tot realisering van de woningen in ruil voor de sloop van de aanwezige stallen is door de gemeente Maasdonk getoetst aan de voorwaarden, zoals die aan de regeling “Ruimte voor Ruimte” zijn verbonden. Hieruit bleek dat het verzoek voldoet aan genoemde voorwaarden, mits in totaal ten minste 4000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, voldoende fosfaatrechten worden doorgehaald en een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

Aan eerstgenoemde voorwaarde zal worden voldaan deels door stallen te slopen op de locaties aan de Vinkelsestraat zelf, deels door sloop op een nabijgelegen locatie aan de Koksteeg 41. Aan de voorwaarde van het beeldkwaliteitplan wordt bij deze voldaan.



- 1 locatie woningen
- 2 idem
- 3 ligging locatie





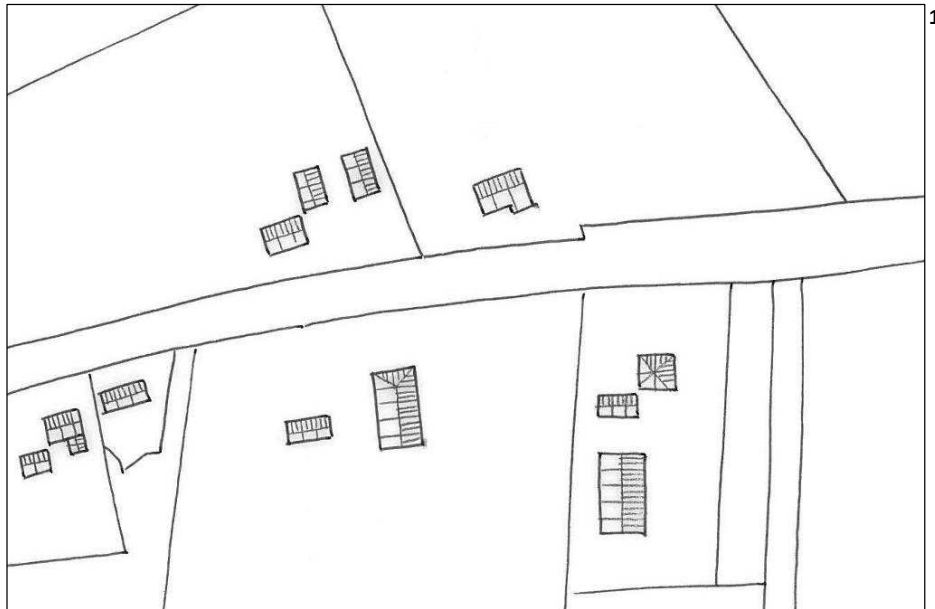
### Kwaliteitsverbetering

Uitgangspunt van de regeling “Ruimte voor Ruimte” is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op royale kavels. Een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt, niet alleen door het vervangen van de stallen door woningen, maar door die woningen ook zorgvuldig landschappelijk en architectonisch in hun omgeving in te passen, conform de voorwaarden uit de regeling “Ruimte voor Ruimte”. Een beeldkwaliteitplan is het middel bij uitstek om een goede landschappelijke en architectonische inpassing te bewerkstelligen.

In dit beeldkwaliteitplan worden regels gegeven voor een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de 4 nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Vinkelsestraat nabij Vinkel. De daarvoor noodzakelijke beeldkwaliteitsregels zijn uitgesplitst naar bebouwing en omgeving.

- 1 bestaande woning  
Vinkelsestraat 104
- 2 agrarische  
bedrijfsbebouwing  
Vinkelsestraat 104
- 3 bestaande woning  
Vinkelsestraat 149
- 4 agrarische  
bedrijfsbebouwing  
Vinkelsestraat 149





### Uitgangssituatie

De bebouwing gelegen nabij de planlocatie aan de Vinkelsestraat kent een grote verscheidenheid in bouwstijlen en bebouwingsvormen. De oudere, van oorspong agrarische woningen hebben grotendeels een traditionele uitstraling. De later gebouwde (bedrijfs)woningen zijn minder uniform van karakter en kennen een breed palet aan bouwvormen- en stijlen. Naast woningen zijn er aan de Vinkelsestraat ook diverse (agrarische) bedrijfsgebouwen gelegen. Deze liggen echter merendeels verder van de weg af en zijn daardoor minder bepalend voor het bebouwingsbeeld dan de woningen.

De woningen zijn parallel aan de weg gelegen en kennen een rechthoekige plattegrond. Het aantal bouwlagen bedraagt 1 tot 2 en de woningen zijn afgedekt met een kap. In nokrichting- en vorm bestaat geen eenduidigheid. De meeste woningen hebben een nokrichting evenwijdig aan de weg, echter ook nokrichtingen die loodrecht op de weg staan, komen geregeld voor. Recent is in de nabijheid van de planlocatie ook een woning met een piramidevormig dak gerealiseerd aan de Vinkelsestraat.

Aan beide zijden van de Vinkelsestraat ontbreekt een eenduidige rooilijn voor de woningen. Deze liggen op variabele afstanden van de weg.



- 1 bestaand bebouwings-  
beeld aan de Vinkelsestraat,  
na sloop van de stallen
- 2 Vinkelsestraat





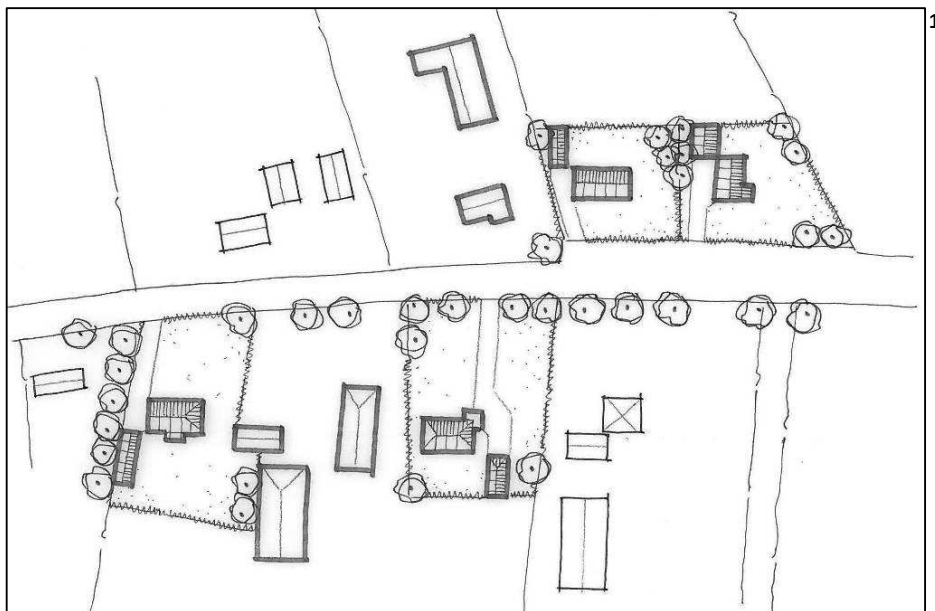
De gehele Vinkelsestraat maakt als bebouwingslint deel uit van de kernrandzone gelegen aan de oostkant van Vinkel. De locatie waar de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen liggen, valt in zijn geheel binnen deze kernrandzone.

In oostelijke richting wordt het diverse karakter van de bouwvormen- en stijlen aan de Vinkelsestraat verder doorgezet. Ten westen van de locatie wordt het bebouwingslint beëindigd door de aanwezigheid van het sportpark. Verder westelijk ligt de kern Vinkel, het sportpark fungeert in feite als ruimtelijke buffer tussen Vinkel en het bebouwingscluster aan de Vinkelsestraat.

Ten noorden van de Vinkelsestraat loopt de Koksteeg, waaraan diverse agrarische bedrijven en woningen zijn gelegen. De Koksteeg maakt echter geen deel uit van de kernrandzone. Aan de zuidzijde van Vinkelsestraat is open landelijk gebied gelegen, met een grotendeels agrarische bestemming.

- 1 bebouwing in de omgeving
- 2 ligging Vinkelsestraat t.o.v. omgeving
- 3 bebouwing in de omgeving





1

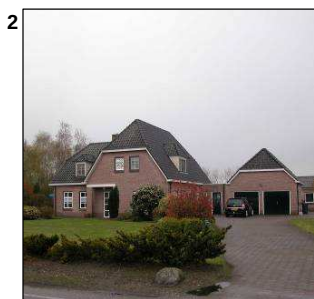
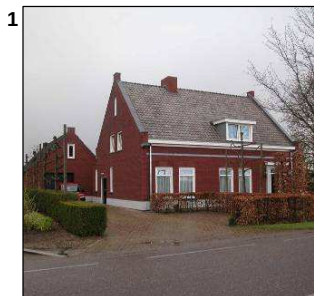
### Situering woningen

In reactie op de vraag om een principe uitspraak, heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven de realisering van 4 woningen aan de Vinkelsestraat planologisch aanvaardbaar te vinden. De locaties maken deel uit van de kernrandzone, de nieuwe woningen dienen te passen in de bestaande lintbebouwing aan de Vinkelsestraat.

Uitgaande van de gewenste inpassing in de bestaande lintstructuur, zijn de woningen gesitueerd parallel aan de Vinkelsestraat. De 2 woningen aan de zuidzijde van de weg zijn daarbij gelegen op de plekken die zijn vrijgekomen door de sloop van de stallen op het perceel op nummer 149. De meest oostelijke woning komt ongeveer gelijk te liggen met de bestaande woning op dit perceel, op circa 30 meter van de weg. Ook de naastgelegen woning op nummer 147 ligt op deze afstand van de weg. De westelijke woning komt op circa 20 tot 24 meter van de weg te liggen. Hiermee wordt het relatief grote verschil in rooilijnafstand tussen de woning aan de Vinkelsestraat 149 en de naastgelegen woningen op nummers 151 en 153 enigszins overbrugd.

1 verkavelingschets ter illustratie, geen eindbeeld





De 2 woningen aan de noordzijde van de weg zijn gesitueerd op een voorheen onbebouwde plek. Deze locatie maakt deel uit van één van de grotere “gaten” in de lintstructuur. Door de bouw van de woningen wordt een deel van dit gat opgevuld, waarmee het karakter van de Vinkelsestraat als lintstructuur wordt versterkt. Omdat niet het gehele gat wordt opgevuld, blijft toch contact met het landelijke gebied mogelijk vanaf de weg. De rooilijn van de woningen komt met circa 23 meter te liggen op vergelijkbare afstand van de weg als de bestaande woning op nummer 104.

De omvang van de kavels van de woningen varieert tussen de 1000 en 1500 m<sup>2</sup>. Daarmee doen deze kavels recht aan de doelstelling van de regeling “Ruimte voor Ruimte”, gericht op het bouwen van woningen op royale kavels. De omvang van de kavels sluit verder aan bij de omvang van de bestaande kavels aan de Vinkelsestraat, die overwegend nog iets groter zijn.

### Ontsluiting woningen

De ontsluiting van de woningen vindt rechtstreeks op de Vinkelsestraat plaats. Per perceel wordt één inrit voor auto's gerealiseerd, die toegang moet geven tot zowel de woning als de daarbij behorende bijgebouwen. De ontsluitingswijze sluit daarmee aan op de wijze waarop het merendeel van de percelen aan de Vinkelsestraat wordt ontsloten.

Aan de Vinkelsestraat zullen geen afzonderlijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Op de afzonderlijke percelen is voldoende plaats aanwezig voor de realisering van tenminste 2 parkeerplaatsen per woning.

### Inpassing in de omgeving

De verkavelingschets laat zien dat door het realiseren van de 4 woningen op de locaties aan de Vinkelsestraat een passende invulling kan worden gegeven aan enkele open plekken in de lintstructuur. De nokrichting van de woningen die aan weerszijde direct aan (nieuwe en bestaande) woningen grenzen, liggen parallel aan de weg. Hiermee wordt de richting van het bebouwingslint geaccentueerd.

- 1 bebouwing in de omgeving
- 2 idem



De meest oostelijk gelegen nieuwe woning, aan de noordzijde van Vinkelsestraat, is de enige woning die niet aan beide zijden aan een andere woning grenst. Door de nokrichting van deze woning en de bijbehorende bijgebouwen loodrecht op de weg te plaatsen, wordt de afronding van dit deel van het bebouwde deel van de lintstructuur benadrukt.



Komende vanuit oostelijke richting ontstaat vanaf de Vinkelsestraat een beeld bepaald door de dakvlakken van de haaks op de weg staande bebouwing. Deze dakvlakken zijn afwisselend zichtbaar door de nagestreefde openingen in de beplanting aan deze zijde van de locatie. De openingen bieden niet alleen een wisselend beeld op de dakvlakken, maar zorgen er samen met de richting van de gevels ook voor dat de blik het landelijk gebied in wordt geleid.

Het nagestreefde beeld zorgt derhalve voor een accentuering van het contact tussen de Vinkelsestraat en de landelijke omgeving. Tegelijkertijd vindt ook een verdere versterking plaats van het bebouwde lint en wordt de verhouding tussen open en gesloten gebieden in de kernrandzone meer gebalanceerd.

### **Bebouwing binnen verkavelingschets**

De bestaande bebouwing aan de Vinkelsestraat wordt gekenmerkt door een breed palet aan bouwstijlen- en vormen. Met de bouw van de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen wordt getracht een meer eenduidig straatbeeld te bewerkstelligen. Gelet op de begeleidende functie van de 3 woningen die aan weerszijde direct grenzen aan andere woningen, wordt aansluiting gezocht bij andere woningen met dit kenmerk. Ondermeer de bestaande woning aan de Vinkelsestraat 104 voldoet aan deze beschrijving. De woningen liggen met de lange gevel parallel aan de weg en bestaan uit 1 tot 1½ bouwlagen (begane grond en gedeelte eerste verdieping), afgedekt met een kap (resterende gedeelte eerste verdieping en zolder).

1 woning met lange gevel gericht op de weg



De meest oostelijke nieuwe woning sluit wat betreft bouwstijl- en bouwhoogte aan bij de andere 3 woningen. Gelet op de specifieke functie van deze woning als afrondend element van dit deel van het bebouwingslint, is deze woning echter haaks op de weg geplaatst. De korte gevel ligt parallel aan de weg, terwijl de lange gevel samen met de zijgevel van het bijgebouw ervoor zorgt dat een duidelijke afronding wordt gerealiseerd.

Ten behoeve van een optimaal uitzicht over het aangrenzende buitengebied, kunnen bij de woningen erkers of serres gerealiseerd worden. Deze zijn op diverse punten mogelijk, mits deze de hoofdvorm van de woning niet aantasten.

### **Omvang bebouwing**

De gemeente Maasdonk heeft Beleidsregels opgesteld inzake de maatvoering van Ruimte voor Ruimte-woningen op eigen erf. Met betrekking tot de inhoud en het oppervlak van de woning wordt aangegeven, dat deze aan dienen te sluiten bij de omgevende bebouwing. Er dient maatwerk geleverd te worden.

Goot- en bebouwingshoogte zijn wel vastgelegd, op maximaal 4 respectievelijk maximaal 9 m. Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen is vastgelegd dat deze maximaal 200 m<sup>2</sup> mogen bedragen, afhankelijk van de aanwezige omgevende bebouwing. Goot- en bebouwingshoogte mogen maximaal 3 respectievelijk 6 m bedragen.

Het oppervlak van de bestaande omgevende woningen ligt veelal tussen de 70 en 100 m<sup>2</sup>, het betreft woningen van een gemiddelde omvang. De voormalige boerderij op nummer 149 vormt een uitzondering en is een stuk groter. In enkele gevallen zijn de woningen uitgebreid met aanbouwen, waardoor in feite ook sprake is van een groter oppervlak. Indachtig het uitgangspunt van de regeling "Ruimte voor Ruimte" voor de realisering van kwalitatief hoogwaardige woningen, zal het oppervlak van de nieuwe woningen liggen tussen de 125 en 150 m<sup>2</sup>.



Bij de omliggende woningen zijn meerdere vrijstaande bijgebouwen opgericht. Dit betreft doorgaans bijgebouwen met een oppervlak in de orde van grootte van 75 tot 200 m<sup>2</sup>. Realisering van vergelijkbare vrijstaande bijgebouwen bij de nieuwe woningen behoort dan ook tot de mogelijkheden. De grote van de bijgebouwen wordt bepaald door de aanwezige ruimte per perceel en de inpassingsmogelijkheden.

Bij de bestaande voormalige bedrijfswoningen worden bijgebouwen opgericht met een oppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup> (garage met werkplaats aan de Vinkelsestraat 149) en 200 m<sup>2</sup> (Vinkelsestraat 104). De goot- en nokhoogte mogen maximaal 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

### **Stedenbouwkundige regels en beeldkwaliteit**

Voorgaande bepalingen zijn vastgelegd in stedenbouwkundige regels voor de situering en de omvang van de bebouwing. De te bereiken ruimtelijke kwaliteit is verder vertaald in beeldkwaliteitsregels. Hierin worden met name ten aanzien van de bebouwing en de terreininrichting nadere eisen opgenomen, teneinde de nagestreefde kwaliteitsverbetering ook in de fase van de realisering gestalte te kunnen geven.

### **Stedenbouwkundige regels**

Situering bebouwing:

- hoofdbebouwing (woningen) in de vorm van woning met rechthoekige plattegrond en lange gevel gesitueerd op de weg, uitgezonderd het meest oostelijke perceel, hier de korte gevel aan de straatzijde;
- hoofdbebouwing (woningen) gelegen aan de straatzijde, vrijstaande bijgebouwen op ten minste 5 m achter de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing;
- afstand van alle bebouwing tot de naar de weg en het open buitengebied gekeerde perceelsgrenzen bedraagt ten minste 7 m;
- afstand tot de overige perceelsgrenzen bedraagt voor de hoofdbebouwing ten minste 5 m, voor de bijgebouwen ten minste 3 m, tenzij deze op de perceelsgrens liggen.



Omvang hoofdbouw Ruimte voor Ruimte-woningen:

- oppervlak hoofdbebouwing (woning) maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- voorgevelbreedte minimaal 10 m en maximaal 15 m, uitgezonderd het meest oostelijke perceel, hier een maximale voorgevelbreedte van 8 meter;
- goothoogte (van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, gemeten tot het peil) maximaal 4,00 m;
- bebouwingshoogte (hoogste punt gebouw, uitgezonderd schoorstenen, antennes e.d.) maximaal 9,00 m;
- hoofdbebouwing afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling tussen 40 en 50° ligt en met de hoofdnokrichting parallel aan de weg, uitgezonderd het meest oostelijke perceel, hier de hoofdnokrichting haaks op de weg.

Omvang bijgebouwen Ruimte voor Ruimte-woningen:

- bijgebouwen wat betreft vormgeving in overeenstemming met hoofdgebouw;
- oppervlak vrijstaande bijgebouwen tezamen maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning;
- goothoogte (van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, gemeten tot het peil) maximaal 3,00 m;
- bebouwingshoogte (hoogste punt gebouw, uitgezonderd schoorstenen, antennes e.d.) maximaal 6,00 m.

Omvang bijgebouwen bestaande woningen:

- bijgebouwen wat betreft vormgeving in overeenstemming met hoofdgebouw;
- oppervlak vrijstaande bijgebouwen tezamen maximaal 350 m<sup>2</sup> (Vinkelsestraat 149) dan wel 200 m<sup>2</sup> (Vinkelsestraat 104);
- goothoogte (van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, gemeten tot het peil) maximaal 3,00 m;
- bebouwingshoogte (hoogste punt gebouw, uitgezonderd schoorstenen, antennes e.d.) maximaal 6,00 m.



## Bebouwingskarakteristiek



### Karakteristiek nieuwe woningen

Wat betreft de karakteristiek van de nieuwe woningen wordt aansluiting gezocht bij de ter plaatse in het buitengebied voorkomende woonbebouwing. Prominent in beeld is daarbij de ten oosten van de planlocaties gelegen woning aan de Vinkelsestraat nummer 145. Deze woning past wat betreft vorm, maatvoering en materiaalgebruik in het geschetste beeld voor de 4 nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen.

De woningen kennen een eenduidige, in eerste aanleg rechthoekige hoofdmassa. Uitsparingen, insnijdingen en/of verspringingen zijn mogelijk, zolang deze de vorm van de hoofdmassa niet teniet doen.

De architectuur van de woning is dorps en landelijk van karakter, zonder uitbundige detaillering en overdadige ornamentering. De gevels van de bebouwing worden uitgevoerd in een rode baksteen. De kap wordt afgedekt met donkere, grijze/zwarte pannen, aansluitend bij de overige bebouwing aan de Vinkelsestraat. Kozijnen en gebonden van ramen en deuren zijn licht gekleurd, deuren en eventuele luiken donker.

De geschetste karakteristiek is vastgelegd in beeldkwaliteitsregels. In de volgende paragraaf zijn deze weergegeven. Referentiebeelden zijn in dit deel “bebouwingskarakteristiek” weergegeven.

1 referentiebeeld  
bebouwing





### Beeldkwaliteitregels bebouwing

Verschijningsvorm:

- de bebouwing wordt uitgevoerd in een landelijke architectuur, zonder overdadige detaillering en ornamentering;
- referentie voor de verschijningsvorm is een woning met rechthoekige plattegrond (zie referentiebeelden);
- de maat van de gevelopeningen (ramen en deuren) zal overeenkomstig die van de referentiebeelden worden uitgevoerd.

1 referentiebeeld

bebouwing

2 idem

Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels in een rode baksteen;
- kap afgedekt met donkere grijze/zwarte pannen of met rieten dak;
- gevels en kap van hoofd- en bijgebouwen op elkaar afgestemd;
- een lichte tint voor het kozijn en de dakrandbepanning en een gedekte kleurstelling voor de deuren en eventuele luiken.



## Omgevingskarakteristiek

### Bestaande inpassing in het landschap

Karakteristieke landschappelijke elementen in de directe omgeving betreffen met name de aanwezige hagen op perceelsgrenzen.

### Karakteristiek landschappelijke inpassing

De erfafscheidingen rond de nieuwe woning zullen hoofdzakelijk in de vorm van hagen worden gerealiseerd, teneinde uitzicht en openheid niet te hinderen. Ook bestaat de mogelijkheid de erfafscheiding te laten bestaan uit slechts zaksloten, welke deels reeds langs de perceelsgrenzen lopen.

De geschetste karakteristiek is vastgelegd in beeldkwaliteitsregels. In de volgende paragraaf zijn deze weergegeven, voorzien van een enkel referentiebeeld.

### Beeldkwaliteitsregels landschappelijke inpassing

Erfafscheidingen:

- erfafscheidingen uitsluitend in de vorm van hagen en/of zaksloten (of geen erfafscheiding);
- de hagen van inheemse plantensoorten, zoals beuk, meidoorn, liguster e.d.;



1

1 referentiebeeld  
erfafscheiding



