

BEELDKWALITEITSPAN VINKELSESTRAAT 90

d.d. 10 maart 2011

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is een streefbeeld neergelegd voor de verschillende deelgebieden. Voor de locatie Vinkelsestraat 90 te Vinkel betreft dit deelgebied 8 'bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat'.



Figuur: Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat

Voor het plangebied omvat het streefbeeld de volgende onderdelen:

- Gelegen in bebouwingsconcentratie als ontwikkellocatie met ruimere mogelijkheden, eventueel ook voor woningbouw;
- verwijderen storende bebouwing: dit betreft de stallen van het bedrijf;
- aanbrengen houtwal om het perceel in te kaderen;
- nieuwe bomenrijen op de perceelsgrens in de verkavelingsrichting;
- behoud openheid achterliggend agrarisch gebied.

De kenmerken en kwaliteiten van het bebouwingslint Vinkelsestraat dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie is het agrarische bedrijf een relatief grootschalige eenheid die diep in het achterland steekt. De robuuste erfbeplanting geeft het perceel een redelijk besloten karakter. Door de sanering van het agrarische bedrijf en de sloop van de bebouwing wordt de landschappelijke waarde van het gebied verbeterd door de ontstening die plaatsvindt.

De landschappelijke inpassing van het plan wordt als volgt gerealiseerd:

- handhaving bestaande beplanting (erfbeplanting aan voorzijde en hagen en bomen op de perceelsgrenzen)

- aanbrengen van lijnvormige beplanting in de vorm van hagen en houtwallen op de nieuwe perceelsgrenzen. Hiermee wordt beoogd om een groene en natuurlijke afscheiding tussen de percelen te maken en het perceel in te kaderen;
- aanplant van nieuwe, solitaire bomen.

De nieuwe woning wordt gesitueerd op de open plek tussen Vinkelsestraat 90 en 92. Deze open plek wordt op logische wijze ingekaderd door de inrit en het bosje aan de oostzijde enerzijds, en de perceelsgrens aan de westzijde. Dit perceelsgedeelte bezit met 40 meter voldoende frontbreedte om een woning te situeren en deze aan weerszijde open te houden, met doorkijken naar het achterliggende gebied. Hiermee wordt voorkomen dat het lint dichtgebouwd wordt.

In de straat is er geen duidelijke strakke rooilijn. De voorgevel van de nieuwe woning wijkt daarom af van de belendende percelen. De woning wordt georiënteerd op de Vinkelsestraat. Voor de ontsluiting van het perceel kan gebruik worden gemaakt van een bestaande inrit. Aan de voorzijde is ruimte voor een brede groene berm of tuin langs de weg. Zo behoudt het lint haar landelijke uitstraling.

Randvoorwaarden

Voor de realisering van de nieuwe woning worden beeldkwaliteitsregels geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bouwvlak). Deze randvoorwaarden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie Buitengebied met ontwerprichtlijnen.

Type bebouwing:

- Vrijstaand in landelijke stijl

Plaatsing, situering, oriëntatie:

- Op de Vinkelsestraat georiënteerd
- bijgebouwen achter de achtergevel
- nokrichting hoofdgebouw evenwijdig aan de straat

Massaopbouw:

- Één bouwlaag met kap
- Enkelvoudige massa met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfseind of mansardekap)

Gevelopbouw en -indeling:

- Traditioneel

Materiaalgebruik hoofdvlakken:

- Natuurlijke materialen zoals bakstenen gevels en pannendak

Kleurgebruik:

- Hoofdvlakken: donkere en aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs)
- Kozijnen: wit

Detailering:

- eenvoudig

Erfafscheiding:

- houtwallen en groene hagen op perceelsgrens;
- handhaving bestaande beplanting langs oprit
- enkele grote solitaire aanplanten achter de woningen (bv. Eik, es, wilg, berk, els) als overgang naar het open landschap.



Figuur: landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Vinkelsestraat 90