



BEELDKWALITEITPLAN
RUIMTE VOOR RUIMTE WONING
VINKELSESTRAAT ONG.
NAAST 133 VINKEL

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

april 2014 versie 2

INHOUDSOPGAVE

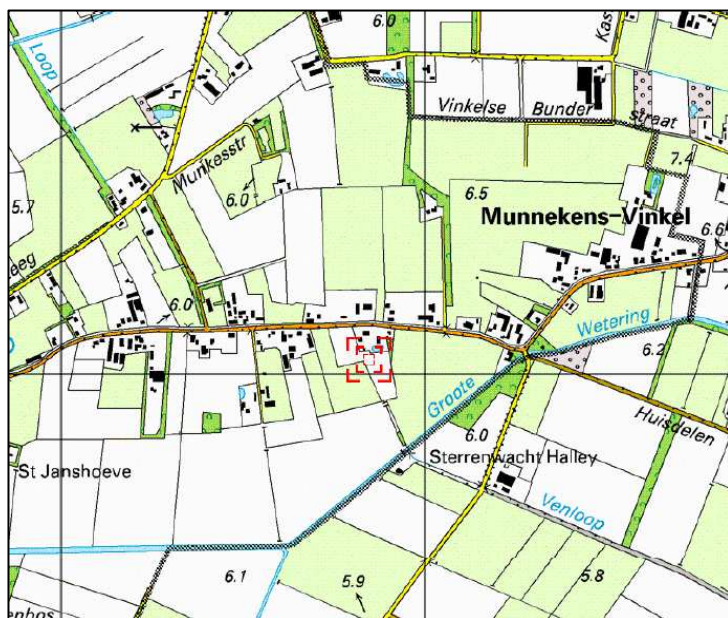
1.	INLEIDING	5
2.	LIGGING PLANLOCATIE	6
3.	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Stedenbouw	9
3.3	Kavel	10
3.4	Bebouwing	10
4.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15

1. INLEIDING

Ten behoeve van de herontwikkeling van de planlocatie Vinkelsestraat ongenummerd, nabij Vinkelsestraat 133 te Vinkel, van een agrarische, onbebouwde locatie naar een locatie waar één Ruimte voor Ruimte woning kan worden opgericht, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat ong. naast 133 Vinkel' opgesteld. Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, omvang, gebruik en situering van de bebouwing zijn geregeld in het bestemmingsplan. Onderhavig beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing en de erfinrichting, erfbeplanting en erfbegrenzings in het plangebied.

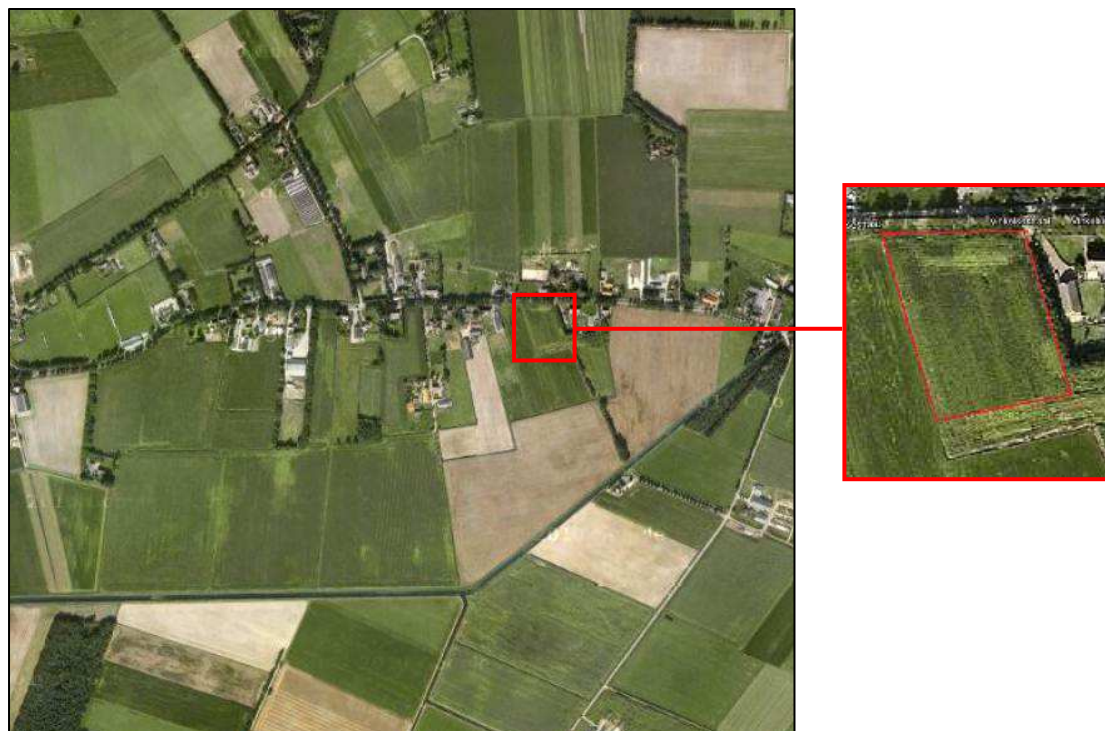
2. LIGGING PLANLOCATIE

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Vinkel, in één van de bebouwingsconcentraties die gelegen zijn in de directe nabijheid van deze kern. Onderstaande figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vinkel.



Figuur 1: Plangebied in de omgeving

Navolgend figuur geeft middels een luchtfoto de ligging van de planlocatie weer.



Figuur 2: Luchtfoto met ligging locatie Vinkelsestraat ongenummerd en uitsnede plangebied

Het plangebied is thans in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Onderstaande figuur betreft een foto van het plangebied.



Figuur 3: Foto van het plangebied

Het perceel is op dit moment onbebouwd. De omgeving wordt gekenmerkt door geclusterde bebouwing met voor het buitengebied karakteristieke hoofdgebouwen. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg met meerdere bijgebouwen achter op het terrein. Tussen de clusters zijn doorzichten op een wijds open landschap. De beplanting is beperkt tot een laanbeplanting langs de Vinkelsestraat en erfbeplantingen rondom de erven. Een aantal brede houtsingels langs de sloten en weteringen doorsnijden het gebied.

3. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

3.1 Inleiding

De herontwikkeling van de planlocatie omvat de oprichting van één vrijstaande woning aan Vinkelsestraat ongenummerd te Vinkel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locatie kwaliteit toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Maasdonk. Deze kwaliteit wordt bereikt door bebouwing te realiseren welke passend is in de omgeving.

Bügel Hajema Adviseurs heeft in opdracht van de gemeente de memo 'Quick scan mogelijkheden woningen Vinkelsestraat naast 133' opgesteld. Onderstaande figuur, afkomstig uit de memo 'Quick scan mogelijkheden woningen Vinkelsestraat naast 133', geeft de opbouw van het gebied en de beoogde inrichting van het plangebied na de herontwikkeling weer. Als uitgangspunt heeft Bügel Hajema Adviseurs het streefbeeld uit de ontwikkelingsvisie gehanteerd met de begrenzing van de bebouwingsconcentratie, de mogelijkheden voor ontwikkeling, te versterken groenstructuren, open te houden corridors en waardevolle open gebieden.



Figuur 4: Beoogde inrichting van het plangebied na herontwikkeling (bron: Bügel Hajema Adviseurs)

In navolgende paragrafen wordt bovenstaande inrichtingsschets aan de hand van de richtlijnen uit de 'Structuurvisie Buitengebied' nader toegelicht.

3.2 Stedenbouw

In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn de volgende richtlijnen ten aanzien van de stedenbouw gegeven:

- Typering
 - Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding;
 - Lint niet dicht laten groeien, behoud van de openingen;
 - Bebouwing of intensieve functies op ruime afstand van de beek;
 - Landschappelijke versterking van de beek door begeleidende elzen en wilgen;
 - Behoud en versterking van verkavelstructuren en landschappelijke gradiënten.
- Weginrichting
 - Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren.
- Elementen
 - Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen;
 - Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.

De afwisseling van bebouwing en open ruimten is karakteristiek voor de Vinkelsestraat. De open ruimte tussen Vinkelsestraat 133a en Vinkelsestraat 133 heeft in de bestaande situatie een breedtemaat van circa 112 meter. Deze open ruimte zorgt voor contact met het achterliggende weidegebied en heeft een zichtrelatie met de sterrenwacht. Door de toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt deze open ruimte met 25% versmald. Navolgende afbeelding uit de memo 'Quick scan mogelijkheden woningen Vinkelsestraat naast 133' geeft weer hoe de zichtlijnen naar het achterland en daarmee het uitzicht op de sterrenwacht behouden zullen blijven na plaatsing van de Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 5: Behoud doorzicht naar achterland na plaatsing van de Ruimte voor Ruimte woning

Aan de voorzijde van de kavel is een groene voorruimte aanwezig om het zicht op de naastgelegen woning te behouden. Op de perceelsgrenzen zal een transparante erfafscheiding worden geplaatst zoals een houtsingel, bomenrij of bomengroep met een lage haag. De inrit ten behoeve van de ontsluiting van het perceel zal gerealiseerd worden zonder de laanbomen langs de Vinkelsestraat te kappen zodat deze karakteristieke groenstructuur behouden blijft.

3.3 Kavel

In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn de volgende richtlijnen ten aanzien van de kavels gegeven:

- Relatie bouwkavel-ontsluiting
 - Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg;
 - Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
- Kavelvorm
 - Regelmatige smalle kavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon;
 - Versterking van de kleinschalige kavelstructuur;
 - Hoofdgebouw georiënteerd op de weg;
 - Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes.
- Erfinrichting
 - Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens;
 - Achterterrein: houtwallen, boom, en fruitgaarden, boomsingels.
- Erfbeplanting
 - Behoud van bestaande loofbomen;
 - Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuw aanplant).

Het plangebied betreft een langwerpige kavel welke overeenkomt met de kavelvormen in de omgeving van het plangebied. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal direct ontsloten worden op de hoofdweg Vinkelsestraat, waar het hoofdgebouw zich ook op oriënteert. De woning is dusdanig gesitueerd dat het aansluit bij de ritmiek van het bestaande bebouwingslint (afwisselend beeld van verspreide bebouwing en open groene ruimte met doorzichten naar het achterliggende landschap). De woning zal binnen de bebouwingslijn gerealiseerd worden en voorzien worden van een groene voorruimte, in lijn met de bestaande traditionele voortuinen aan de Vinkelsestraat en de aanwezigheid van lagere groenstructuren (hagen e.d.) aan de weg.

3.4 Bebouwing

In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn de volgende richtlijnen ten aanzien van de bebouwing gegeven:

- Ligging
 - Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing;
 - Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn;

- Haaks op of evenwijdig aan de weg.
- Hoogte
 - Twee lagen plus kap.
- Vorm
 - Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning.
 - Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
- Detailering, kleur- en materiaalgebruik
 - Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs);
 - Naar voorkeur bakstenen gevels;
 - Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de volgende voorwaarden, waarbij de richtlijnen uit de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn aangescherpt:

Situering, architectuur en oriëntatie

- De woning staat in een losse stedenbouwkundige structuur;
- Het woningbouwvolume staat haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Losstaande bijgebouwen plaatsen achter het hoofdvolume;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Architectuur afstemmen op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- Op perceelsniveau vormen de woning en het bijgebouw één ensemble;
- Het woningbouwvolume oriënteren op de weg.

Bouwmassa en dakvorm

- Het woningbouwvolume heeft een duidelijke hoofdmassa met een kap. Een geschakelde of samengestelde hoofdvorm is niet toegestaan;
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap (goothoogte maximaal 4,5 meter, bouwhoogte maximaal 10 meter);
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij, tympaan) zijn niet toegestaan;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De kap is een zadeldak (hoofdvorm) eventueel met wolfseinden. Indien de verschijningsvorm van de woning gebaseerd is op het bebouwingstype langgevelboerderij en derhalve een forse bouwmassa gecreëerd wordt, is tevens het toepassen van een schilddak toegestaan;
- Doorstekende kopgevels zijn niet toegestaan;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven;
- Dakkapellen in de naar de openbare weg gekeerde dakvlakken worden toegestaan, mits de dakkapel niet dominant is ten opzichte van de hoofdmassa en een onderdeel vormt van de totale architectuur van het hoofdgebouw. De dakkapel is bescheiden en bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. De voorkeur gaat echter uit naar het toepassen van dakramen.

Kleur en materiaalgebruik

- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is uitgangspunt;
- Gevels overwegend uitvoeren in baksteen met donkere aardetinten (rood, bruin);
- Een veelheid van materiaalgebruik per volume dient te worden vermeden;
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- De dakbedekking bestaat uit keramische pannen (glanzende of geglazuurde pannen zijn niet toegestaan) of riet;
- De kleur van de dakbedekking dient rood, (donker)grijs of zwart te zijn. Bij het gebruik van riet mag hiervan worden afgeweken, in dat geval is de natuurlijke kleur van riet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.

Qua beeldkwaliteit zal de nieuwe woning worden ingepast in het straatbeeld ter plaatse. De bebouwing zal bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met kap, in een traditionele bouwvorm. De bouwstijl dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving van het plangebied. De bebouwing dient te worden afgedekt met een kap met een zadeldak of schilddak met een dakhelling tussen de 40 en 60 graden. Onderstaande figuren geven een beeld van de kleurstelling, kapvorm en voetprint van de bebouwing in de omgeving. De op onderstaand topografisch overzicht weergegeven nummers corresponderen met de nummers van de foto's van figuur 7.



Figuur 6: Topografisch overzicht omgeving plangebied



Figuur 7: Bebouwingstypologie in de omgeving van het plangebied

In navolgende figuur is een aantal referentiebeelden van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning weergegeven.



Figuur 8: Referentiebeelden beoogde Ruimte voor Ruimte woning

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De erfinrichting, erfbeplanting en erfbegrenzings van de planlocatie dienen op basis de 'Structuurvisie Buitengebied' te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De erfafscheidingen aan de straatzijde bestaan uit lage hagen van een inheemse soort (beukenhaag – *Fagus sylvatica*).
- De erfbegrenzing op de zijdelingse perceelsgrenzen bestaat uit houtwallen of transparante erfscheiding (houtsingel, bomenrij of bomengroep met een lage haag) bestaande uit inheemse soorten. Deze groenstrook c.q. houtwal kan bestaan uit boomsoorten of lagere begroeiing. Boomsoorten die kunnen worden toegepast zijn onder andere de zomereik (*Quercus robur*) en de berk (*Betula pendula*). De onderbegroeiing kan bestaan uit onder andere hazelaar (*Corylus avellana*), meidoorn (*Crataegus monogyna* en *Crataegus laevigata*), kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) en veldesdoorn (*Acer campestre*).

De woning zal voorzien worden van een groene voorruimte, in lijn met de bestaande traditionele voortuinen aan de Vinkelsestraat en de aanwezigheid van lagere groenstructuren (hagen e.d.) aan de weg. De bestaande houtwal ten oosten van het plangebied zal doorgetrokken worden, tevens zal ten westen van de woning een nieuwe houtwal/ houtsingel van inheemse houtsoorten (berk, els, es, eik) met struikvormers (gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, kornoelje e.d.) gerealiseerd worden. De bestaande scheidingssloot kan opgewaardeerd worden door de van nature voorkomende beplanting (wilg en els) ruimte te geven zich pleksgewijs langs de sloot insteek te ontwikkelen. Door het terugplaatsen van de afrastering zal een dergelijke opslag spontaan verschijnen. Deze opslag kan periodiek (eens in de 3 jaar) afgezet worden waardoor een laagblijvende beplanting langs de sloot overblijft.