

Beeldkwaliteitsplan

Beers, Elstweg 5

gemeente Cuijk



In opdracht van:
Ariëns groep

Door:
HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

April 2016

Beeldkwaliteitsplan

Beers, Elstweg 5

gemeente Cuijk

Concept



Figuur 1 Topografische kaart

COLOFON

April 2016

In opdracht van:

Ariëns Groep
Saltshof 10-10
6604 EA Wijchen

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogstraat 1
6654 BA Afferden
tel: 0487-542906
fax: 0487-542905
www.hsro.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding en doelstelling.....	4
2. Karakter plangebied.....	4
Welstandsnota Land van Cuijk, gemeente Cuijk.....	5
3. Karakter planvoornemen.....	5
Bijlage 1: advies welstandscommissie, 3 maart 2016.....	9

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een algemene visie op de doelstellingen van de beeldkwaliteit voor de nieuwbouwwoning en bijgebouwen aan de Elstweg 5 in Beers. Het ruimtelijk karakter van het plangebied wordt beknopt uiteengezet en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit voor het planvoornemen. Het is de bedoeling om met een helder kader een landelijke sfeer in het plangebied te creëren.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de landschappelijke inpassing en hoofdstructuur. Samen met de inrichtingsschets is het beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weet initiatiefnemer en ontwikkelaar op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

2. KARAKTER PLANGEBIED

Het planvoornemen ligt in een gebied dat is aangeduid als beheergebied. Hier wordt een basiskwaliteit gevraagd: een plan mag geen afbreuk doen aan de omgeving, en het bestaande niet op onaanvaardbare wijze aantasten. De woning wordt gebouwd in het buitengebied, tegen de rand van de kom van Beers en zal ruimtelijk deel uit maken van de geldende dorpsstructuur.

Het plangebied wordt gekenmerkt als een woongebied met een landelijk en groen karakter, aansluitend aan het agrarische buitengebied. Zowel de bestaande bebouwing als de inrichting van de buitenruimte sluiten hier op aan. Het gebied kent voornamelijk een verscheidenheid aan vrijstaande woningen met een rustige en eenvoudige uitstraling, kleinschalige opbouw en lage dichtheid. Architectuur, vormen en materialen zijn terughoudend (zie figuur 2).

Het zoeken van aansluiting bij de bestaande identiteit is belangrijk voor de kwaliteit van de woonbeleving en behouden van de herkenbaarheid van de locatie.



Figuur 2: Deel van de bestaande bebouwing aan de Elstweg

Welstandsnota Land van Cuijk, gemeente Cuijk

In de welstandsnota van de gemeente Cuijk staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor toetsing van veel voorkomende, kleine bouwplannen. Bij de behandeling van omgevingsvergunningaanvragen speelt deze nota een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Welstandscommissie. Het planvoornemen is 3 maart 2016 beoordeeld door de Welstandscommissie en voldoet aan de eisen van redelijke welstand (zie bijlage 1 welstandsadvies C7057).

3. KARAKTER PLANVOORNEMEN

Het planvoornemen wordt ten opzichte van de bestaande opstallen verder van de weg gesitueerd. Met deze plaatsing wordt aansluiting gezocht bij de huidige ligging van de woningen aan Elstweg 9, 11 en verder. Ook voor de bouwstijl van de nieuwbouwwoning is aansluiting gezocht op de bestaande omgeving. Dit heeft geresulteerd in een moderne uitvoering van een t-boerderij, niet zijnde een volledige notariswoning (zie figuur 3). De nieuwbouw zal net als een aantal andere al bestaande huizen aan de Elstweg gekeimd worden opgeleverd in de kleur gebroken wit en een gevelplint gekeimd in de kleur grijs (zie figuur 5).

De oprit wordt aan de oostzijde van de woning gesitueerd en zal tevens aansluiten op het bijgebouw. Het erf en de oprit samen bieden meerdere opstelplaatsen voor auto's. Het bijgebouw, een garage met carport, is losstaand achter op het erf gesitueerd (zie figuur 4). Aansluitend aan het erf en achter de woning wordt een terras aangelegd. Het zuidelijk deel blijft in gebruik als weide waarmee de agrarische uitstraling behouden blijft.

Het ontwerp van het hoofdgebouw is gebaseerd op het behoud van het zicht op het omliggende landschap. Dit geldt met name voor de zuidzijde. Aan de voorzijde van de woning zijn een oprijlaan, hagen en boomgroepen voorzien. De erfafscheiding en -inrichting gaan aansluiten bij de aanwezige landschappelijke en groene uitstraling. Hiervoor wordt het gebruik van hagen, lei- en vormbomen, houtwallen en lanen voorgeschreven. Op deze manier wordt aansluiting gezocht bij bestaande erfinrichtingen aan de Elstweg (zie figuur 6). Het is niet toegestaan om dichte schuttingen en/of muren als erfafscheiding op de perceelsgrenzen te realiseren.

Het planvoornemen vindt daarmee inpassing binnen onderstaande kaders:

- Maximaal 2 bouwlagen + kap
- Goothoogte maximaal 6 m
- Nokhoogte maximaal 10 m
- Woningbreedte maximaal 15 m
- Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 m
- Voorgevelrooilijn tussen 10 m en 20 m vanaf de straat
- Kaprichting vrij, bijvoorbeeld t-boerderij;
- Symmetrische gevelindeling;
- Geen notariswoning;
- Garage losstaand achter op het erf;
- Landschappelijke inrichting erf, rekening houden met groene inrichting straatbeeld;
- Bouwstijl: moderne versie van een boerderij/stal of in het verlengde van bestaande bouwstijl omgeving (Elstweg 9).



Figuur 3: Referentie hoofdgebouw – vrijstaande woning (links: dakvorm, rechts: kleur en woningvorm/t-boerderij)



Figuur 4: Referentie bijgebouw – garage met carport



Figuur 5: Referentiebeelden gevelmateriaal en dakbedekking (gebroken wit keimen en gebakken mat zwarte dakpannen)



Figuur 6: Referentie erfafscheiding en -inrichting – gelegen aan Elstweg (hagen, lei- en vormbomen, houtwallen en lanen)



Figuur 7: Uitsnede planschets met de verschillende aanzichten van de hoofd- en bijgebouwen



Figuur 8: Uitsnede planschets ligging van het planvoornemen op de kavel

BIJLAGE 1: ADVIES WELSTANDSCOMMISSIE, 3 MAART 2016

De Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Wal 28 5611 GG Eindhoven Postbus 8035 5601 KA Eindhoven T: 088 369 0369 www.odzob.nl info@odzob.nl

plan 5	: Cuijk	datum	: 3-3-2016
aanvrager	: H.T.M. Derks, Zandweg 1, — Beers	bwt.nr.	: C7057
bouwplan	: oprichten woonhuis met bijgebouw		
bouwadres	: Elstweg 5 Beers		
ontwerper	: Ariens		
advies	: VOLDOET MITS	beh.	: I

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand MITS de nog resterende bezwaren worden weggenomen.

Het plan ligt in een gebied dat in de welstandsnota is omschreven met bebouwingstype: G3a Agrarisch buitengebied. Dit gebied heeft de aanduiding "beheergebied". Hier wordt een basiskwaliteit gevraagd: een plan mag geen afbreuk doen aan de omgeving, en het bestaande niet op onaanvaardbare wijze aantasten.

De woning wordt gebouwd in het buitengebied, maar tegen de rand van de kom.

De commissie is van mening dat het stuken van de gevels de uitstraling van de woning erg strak en abstract zal maken, wat wat minder goed past bij de wijze waarop de gevels zijn ingedeeld. De commissie adviseert de gevel niet te stuken, maar te keimen, waardoor het metselverband-ervaarbaar blijft, en de gevels wat meer textuur krijgen. Verder adviseert zij de middenrisalet niet in een afwijkende kleur te behandelen. Dit element krijgt door zijn vorm en plaatsing als genoeg nadruk. Dor het in dezelfde kleur te houden als de hoofdgevels van het pand zal hert pand meer als een geheel overkomen.

Wanneer het plan in die zin wordt aangepast voldoet het aan redelijke eisen van welstand.

Namens de commissie,
de rayonarchitect,



J.P.A. Ahsmann

OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT
welstand en monumenten ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk kwaliteitsbeleid archeologie
5611 GG Eindhoven Postbus 8035 5601 KA Eindhoven T: 088 369 0369 www.odzob.nl info@odzob.nl Wal 28

