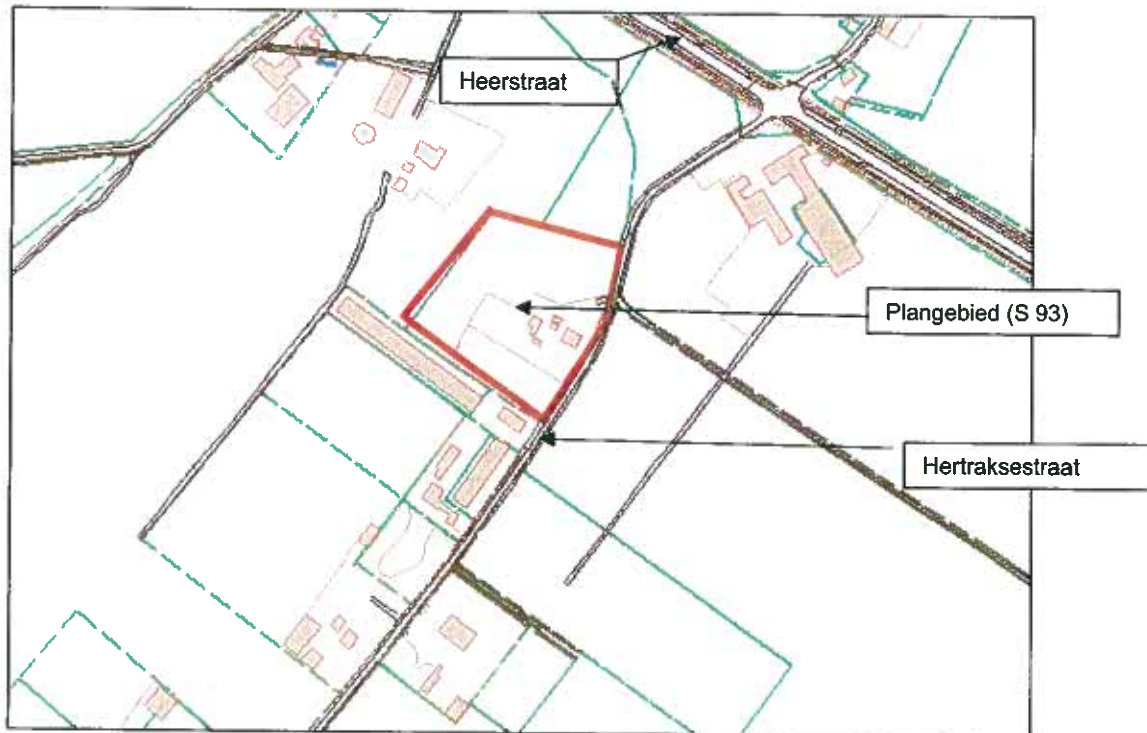


Bylage 5

Inleiding

Het verzoek betreft het oprichten van drie woningen aan de Hertraksestraat 4 te Sint Agatha. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Cuijk, sectie S, nr. 93. Op onderstaande afbeelding is aangegeven om welke perceel het gaat.

De planlocatie is al bebouwd met een vrijstaande woning.



Landschappelijk/Stedenbouwkundige analyse

De Hertraksestraat is een lokale weg gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kernen Cuijk en Sint Agatha. De weg is een zijstraat van de hoofdweg de Heerstraat die de kernen Cuijk en Oefelt met elkaar verbindt. De Hertraksestraat is voornamelijk aan de westzijde bebouwd met enkele woningen en een bedrijf. De bebouwing ligt op ruime afstand van elkaar waardoor de bebouwingsstructuur een open en groen karakter heeft.

Gelet op de kenmerken van de omgeving kan worden gesteld dat het wenselijk is om bebouwing op te richten waarbij de openheid en groene karakter van het gebied gewaarborgd blijft. Nieuwe woningen dienen aan het lint georiënteerd te worden zoals in de omgeving al gebeurd. Hierbij is het van belang dat er een gevarieerd beeld ontstaat zowel qua positionering als de vormgeving van de woning.

Bebouwingsconcentratie 9 Sint Agatha

De openheid van het landschap is waardevol, ontwikkelen van nieuwe opgaande groenelementen is dan ook niet wenselijk. Het begeleiden van kruisende wegen (bijvoorbeeld de Heerstraat-Cuijkseweg en de spoorlijn Nijmegen- Venlo) door een open groenstructuur behoort wel tot de mogelijke structuurversterkende ontwikkelingen. De diepte die hierdoor in het landschap bereikt wordt, versterkt de ruimtelijke kwaliteiten. Bij herschikking van bebouwing op bestaande percelen kan deze karakteristiek versterken.

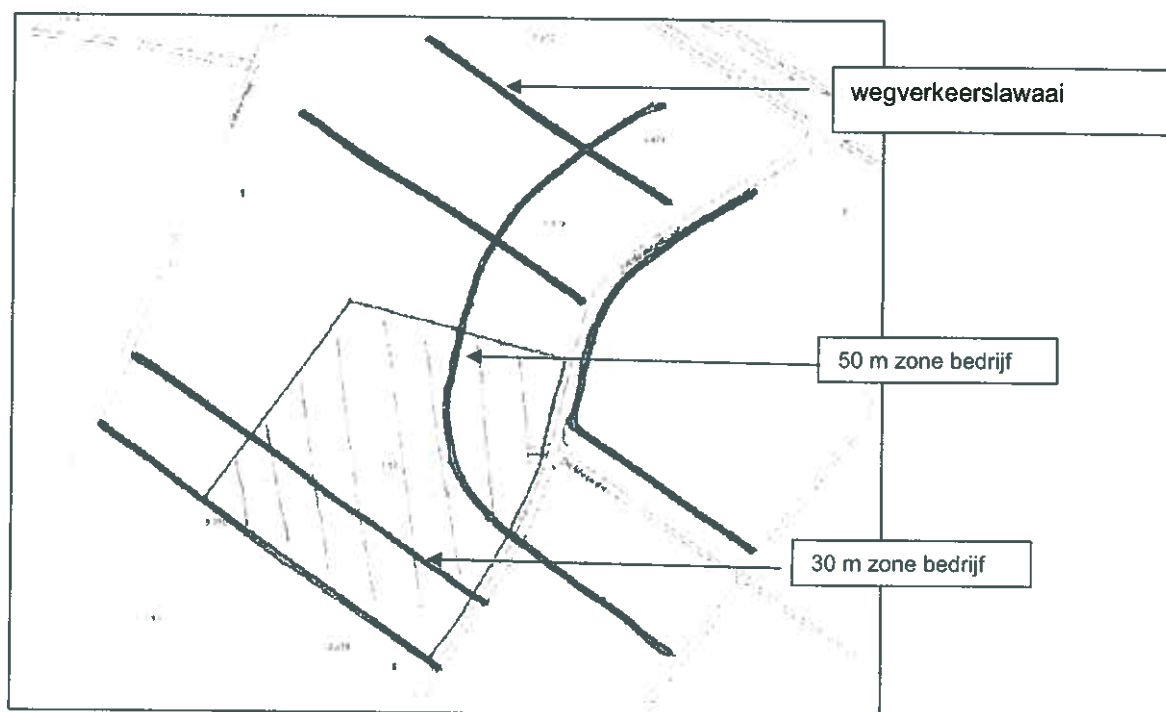
Verspreid in de bebouwingsconcentratie is op een aantal locaties nieuwbouw mogelijk. Het oprichten van bebouwing dient gekoppeld te worden aan bestaande infrastructuur. Het accent in bebouwingsconcentratie Sint Agatha ligt op de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).



Belemmeringen

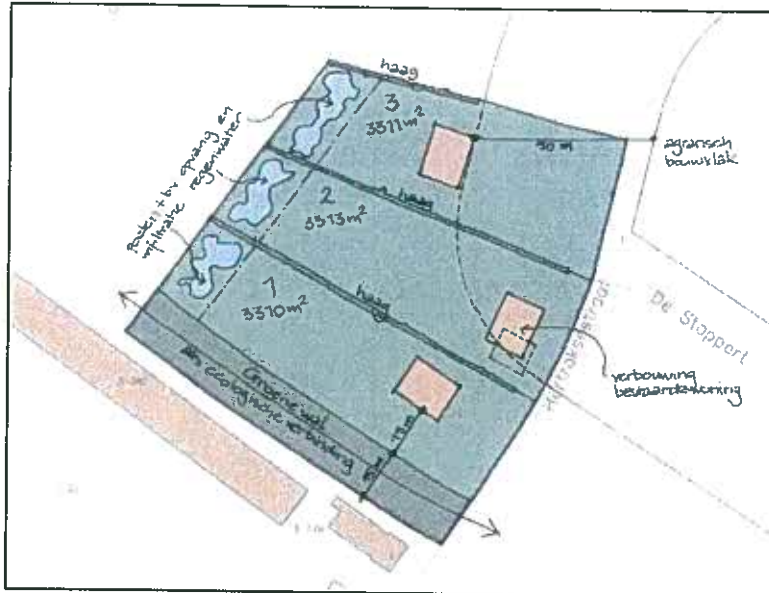
In de nabijheid van de planlocatie zijn enkele objecten gelegen die voor een beperking zorgen qua geluid en milieucontouren.

- De Heerstraat is een doorgaande hoofdweg waarbij een geluidbelasting 53 dB bedraagt op 68 m afstand van de wegrand en 48 dB op 130 m afstand van de wegrand. (groen)
- Aan de Hertraksestraat 1 is een agrarisch bedrijf gelegen. Hiervoor geldt dat er een zone van 50 m vanaf het bouwvlak. Binnen deze zone mogen geen woningen worden opgericht. (blauw)
- Aan de Hertraksestraat 6 is een leisteent import bedrijf gelegen. Er dient een bebouwingsvrije zone van 30 m vanaf de bestemmingsgrens te worden gehanteerd. (roze)



Verkavelingsvoorstel

Op basis van de stedenbouwkundige analyse en belemmeringen is door initiatiefnemer een verkavelingsvoorstel gedaan.



In totaal gaat het om drie nieuwe vrijstaande woningen waarvan er 1 op ongeveer dezelfde plek wordt herbouwd. Voorwaarde hierbij is dat minimaal 30% van de te herbouwen woning gepositioneerd dient te worden op het huidige bebouwd vlak. De te herbouwen woning wordt zodanig gepositioneerd dat er meer ruimte ontstaat aan enerzijds de voorste perceelsgrens en anderzijds de zijdelingse perceelsgrens. Door meer ruimte te creëren is het mogelijk aan beide zijde van de 'bestaande' woning 1 geheel nieuwe woning op te richten.

De woning aan de linkerzijde bevindt zich op 30 m van de naastgelegen bestemming bedrijf. De eerste 15 m wordt ingericht als ecologische verbindingzone, de ander 15 m behoort tot het woonperceel. De woning is naar achter gepositioneerd zodat er variatie in de voorgevelrooilijn ontstaat.

De woning meest rechts op het perceel gelegen bevindt zich geheel achter op het perceel. Deze ruime afstand tot de voorste perceelsgrens is noodzakelijk omdat er een bebouwingsvrije zone van 50 m gehanteerd dient te worden vanaf het bouwvlak van het bedrijf aan de Hertraksestraat 7.

Op het achterste deel van de percelen worden poelen aangelegd ten behoeve van de opvang en infiltratie van het regenwater.

Conclusie

Het verkavelingsvoorstel past binnen de stedenbouwkundige visie, de nota bebouwingsconcentraties en houdt bovendien rekening met de voorkomende belemmeringen in de omgeving. De drie woningen worden allen aan het lint georiënteerd waarbij de afstand tot de voorste perceelsgrens varieert. Deze variatie in positionering zorgt voor een speelse bebouwingsstructuur en benadrukt de diepte van de percelen en het landschap. Door het clusteren van de bebouwing wordt de openheid van de omgeving behouden. De aanwezige belemmeringen in de omgeving dragen bij aan het waarborgen van de openheid omdat deze locaties niet geschikt zijn voor woningbouw.

Om de openheid en landelijke uitstraling te waarborgen zijn er enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

vormgeving

Wanneer de drie woningen dezelfde plattegrond hebben, is dat niet storend. Echter de woningen dienen wel esthetisch anders uitgewerkt te worden. Het is niet passend voor het buitengebied om drie dezelfde woningen naast elkaar op te richten (geen projectbouw). Het buitengebied wordt gekenmerkt door verschillende typen woningen die her en der zijn opgericht. Drie dezelfde woningen geeft een projectmatige ontwikkeling weer die niet wenselijk is.

Gelet op de bestaande omgeving en het gewenste landelijke karakter zijn de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvoorwaarden omschreven

Nieuwe woningen (RvR):

1. maximaal 1,5 bouwlaag + kap
2. goothoogte maximaal 4,5 m
3. nokhoogte maximaal 9 m
4. woningbreedte maximaal 15 m
5. inhoud woning max. 1000 m³
6. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 m
7. voorgevelrooilijn tussen 8 m en 13 m parallel aan de straat, waarbij
 - de voorgevel van woning nr. 1 mag niet achter de achtergevel van woning nr. 2 liggen;
 - de voorgevel van woning nr. 3 mag niet verder naar achteren gepositioneerd worden dan vanuit de belemmering noodzakelijk is (ongeveer 43 m);
8. kaprichting vrij
9. asymmetrische gevelindeling
10. geen notariswoning
11. landschappelijke inrichting erf
12. geen losstaande garage achter op het erf maar gekoppeld aan de woning (zo min mogelijk bebouwing die de openheid van het perceel aantast)
13. bouwstijl referentie is bestaande woningen in de omgeving
14. alle drie de woningen dienen qua uiterlijk/materialisatie anders worden vormgegeven;
15. materialisatie: baksteen, witte gevelelementen, dakpannen

Herbouw woning (nr. 4):

Het gaat hier om de herbouw van een bestaande woning. De regels bijbehorende de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn dan ook van toepassing.

In de directe omgeving liggen een aantal woningen die qua stijl, type en terreininrichting als inspiratie kunnen dienen. Gelet op deze bestaande omgeving en het landelijke karakter zijn de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvoorwaarden omschreven:



