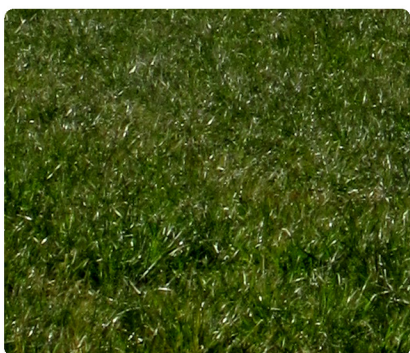
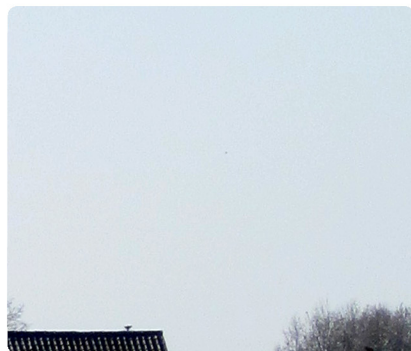
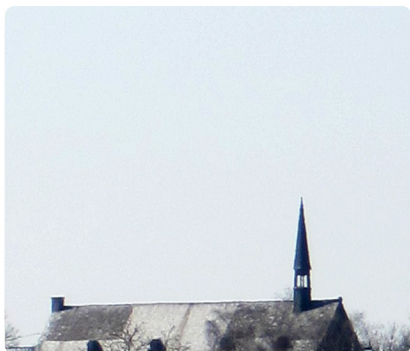
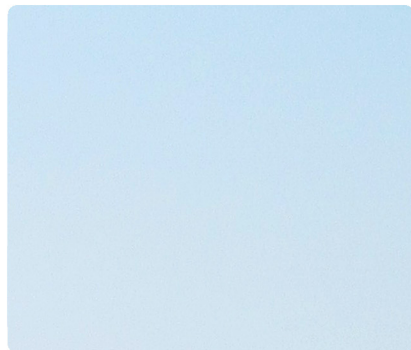
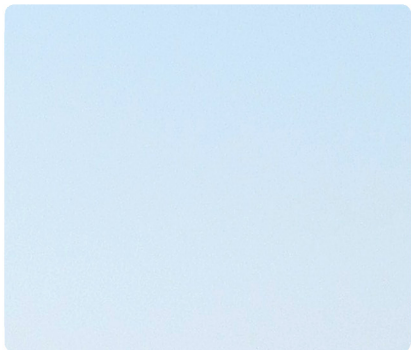
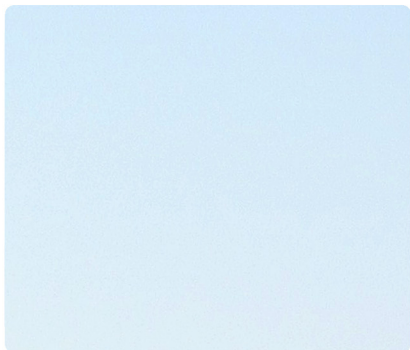




1303-A



P15
(stads)landschappen

project
onderdeel

Ruimte voor Ruimte Hamonterweg Beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Landstein Rentmeesters
1303-A
3 april 2014

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

5 april 2013

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1. Plangebied	9
1.2. Ruimte voor Ruimte	10
2. Omgevingskarakteristiek	11
2.1. Historische situatie	11
2.2. Bestaande situatie	14
2.2.1. <i>Huidig gebruik en inrichting</i>	14
2.2.2. <i>Ruimtelijke opbouw</i>	14
2.2.3. <i>Bestaande bebouwing</i>	14
3. Ruimtelijke kwaliteit	19
3.1. Ruimtelijke context	19
3.2. Bestaande kwaliteiten	19
3.3. Locatie nieuwe bebouwing	20
4. Gewenste situatie	21
4.1. Inrichtingsschets	21
4.1.1. <i>Voorwaarden gemeente</i>	21
4.1.2. <i>Nieuwe bebouwing</i>	22
4.1.3. <i>Situering nieuwbouw</i>	23
4.1.4. <i>Bouwwolume en kavelgrootte</i>	25
4.1.5. <i>Landschappelijke inpassing</i>	25
4.1.6. <i>Ontsluiting van de kavel</i>	27
4.1.7. <i>Resumé</i>	28
4.2. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek	29
4.2.1. <i>Bebouwing in omgeving</i>	29
4.2.2. <i>Basiskarakteristiek nieuwbouw</i>	29
4.2.3. <i>Modern woongenot</i>	29

4.2.4.	<i>Duurzaam bouwen</i>	30
4.3.	Beeldkwaliteit nieuwbouwwoning	32
4.3.1.	<i>Referentie voor nieuwbouw</i>	32
4.3.2.	<i>Kenmerken van de woning suburbaan type</i>	33
4.3.3.	<i>Kenmerken van de woning landelijk type</i>	33
4.3.4.	<i>Materiaalgebruik</i>	34
4.3.5.	<i>Deuren en ramen</i>	35
4.3.6.	<i>Bijgebouwen</i>	36
4.4.	Terreininrichting	37
4.4.1.	<i>Perceelsgrenzen</i>	37
4.4.2.	<i>Uitzicht</i>	37
4.4.3.	<i>Parkeren</i>	38
4.4.4.	<i>Inrit en toegang vanaf de straat</i>	38

Bijlages

B1.	Kadastrale kaart	41
B2.	Foto's bestaande situatie en omgeving	42
B3.	Ruimte voor Ruimte kavel	54
B4.	Inrichtingsschetsen	55

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan (rapportnummer 1303-A) behelst de oprichting van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op een akkerperceel dat aan drie zijden wordt omringt door bestaande bebouwing. Een BKP is niet juridisch bindend, maar is wel van belang voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met het bestemmingsplan de basis voor de toekomstige ontwikkeling van de betreffende kavel aan de Hamonterweg aan de westgrens van het dorp Budel-Schoot, gemeente Cranendonck. In het juridisch bindende bestemmingsplan worden alle regels vastgelegd met betrekking tot de bebouwing en het grondgebruik, voor zover relevant om het gewenste eindbeeld te realiseren. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid voor de belanghebbenden worden de bepalingen zoals opgenomen in het BKP gekoppeld aan het bestemmingsplan en beide vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de projectlocatie en de hier gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 2 wordt het karakter van de omgeving nader beschreven. Het derde hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bestaande situatie als de beoogde kwaliteit van de nieuwe situatie. Hoofdstuk 4, tenslotte, behelst de gewenste beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene beeldkarakteristiek van de nieuwe woning en is deze verder uitgewerkt in enkele deelaspecten. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart en foto's van de omgeving.

Voor het opstellen van dit rapport is dankbaar gebruik gemaakt van de informatie verstrekt door Crijns Rentmeesters te Someren.

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de Hamonterweg aan de dorpsrand van Budel-Schoot, gemeente Cranendonck. De projectlocatie is momenteel in gebruik als akkerland (maïsteelt) en wordt gedurende de winter in gras gelegd. Op de locatie is momenteel geen bebouwing aanwezig, al wordt de kavel wel aan twee zijden door bestaande bebouwing geflankeerd. Het is de bedoeling op dit grondstuk een woning op te richten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Dit beeldkwaliteitplan met bijbehorend schetsplan is opgesteld door P15 (stads) landschappen in samenwerking met Crijns Rentmeesters bv en Landstein Rentmeesters.

1.1. Plangebied

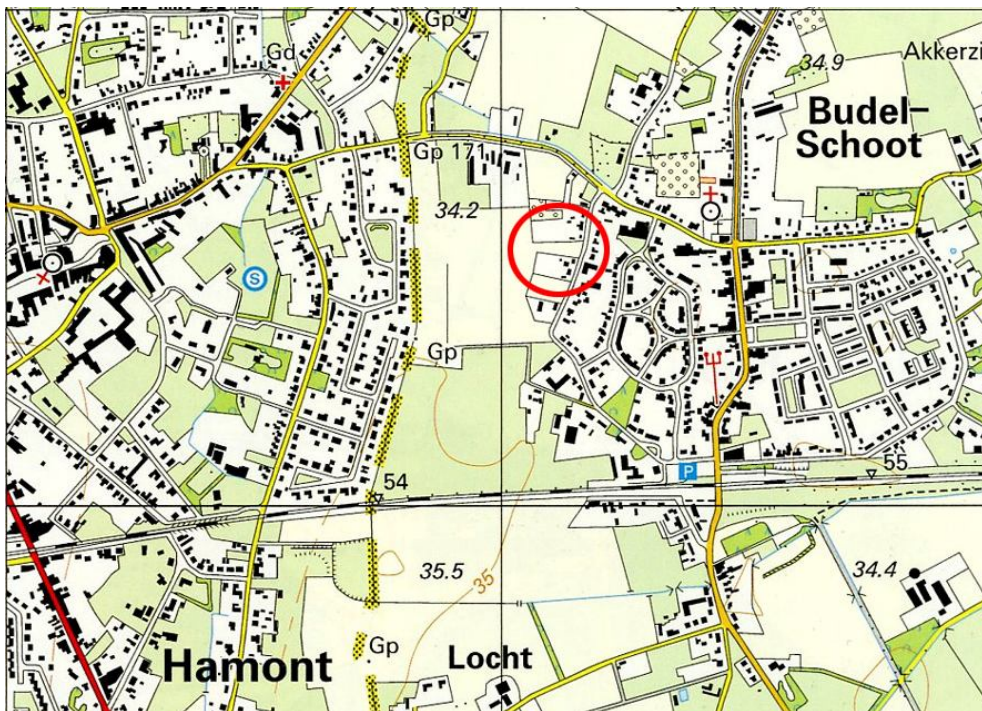
Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Budel-Schoot, aan de Hamonterweg. De Hamonterweg verbond het station met de stad Hamont in België. De weg volgt grotendeels een oudere route van Budel via Midbuul naar de Logt aan de rand van de Loozerheide. Dit deel van de weg kent een slingerend beloop en sluit min of meer aan op de Poelderstraat. De Hamonterweg vormt voor een groot deel tevens de grens van het bebouwde gebied van Budel-Schoot. Het gebied westelijk van deze weg is tot aan de grens met België onbebouwd. De bebouwing van Hamont vormt hier een harde rand omdat ze tot aan de landsgrens is gebouwd.

Het plangebied is gelegen tussen twee reeds bestaande woningen: Hamonterweg nummers 49 en 53. De frontbreedte van het perceel is circa 35 meter. Het perceel heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' en het is ook in agrarisch gebruik.

Dit perceel is kadastraal bekend als: gemeente Budel, sectie L, nummer 744. Op het perceel wordt één Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Zie ook Bijlage 1 voor de kadastrale kaart.

1.2. Ruimte voor Ruimte

Het doel van het BKP is het waarborgen van een goede ruimtelijke inrichting en architectonische uitwerking van één Ruimte-voor-Ruimte-woning (nieuwbouw) aan de Hamonterweg te Budel-Schoot. Voor deze ontwikkeling is door de raad principemedewerking verleend, bij raadsbesluit d.d. 25 september 2012 met briefkenmerk 2516626. In dit besluit staan voorwaarden waarmee bij de nadere uitwerking van het plan rekening gehouden dient te worden (zie Hst. 4). Dit beeldkwaliteitplan / schetsplan betreft deze nadere uitwerking met betrekking tot situering en beeldkwaliteit van de woning. Dit plan is daarnaast gebaseerd op de 'Visie bebouwings-concentraties Cranendonck' zoals door de raad vastgesteld op 26 juni 2012 en wordt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.



afbeelding 1.

De locatie aan de Hamonterweg is gelegen aan de oostrand van het dorp Budel-Schoot, op korte afstand van het Belgische stadje Hamont. De rand van het dorp aan deze zijde is rafelig, met enkele gaten in het bebouwingslint aan de westzijde van dit deel van de Hamonterweg, waardoor er zichtrelaties bestaan naar het achterliggende landschap en daarmee richting Hamont.

2. Omgevingskarakteristiek

Teneinde de gewenste functiewijziging van agrarisch gebied naar wonen mogelijk te maken is op basis van de omgevingskarakteristiek een inrichtingsschets opgesteld waarin de toevoeging van een nieuwbouwwoning is vormgeven binnen de context van de bestaande dorpsrand en de bestaande omliggende bebouwing. Allereerst zal worden ingegaan op het karakter van de directe omgeving van de projectlocatie aan de Hamonterweg te Budel-Schoot.

2.1. Historische situatie

Budel is een zogenaamde kransakkernederzetting met een centraal gelegen hoofdnederzetting (hier Budel) en daaromheen -meestal aan de randen van de akkers- een krans van gehuchten (Midbuul, Heikant, Meemortel, Kuipershoek, Heesakker, Bosch, Schoordijk, Broekkant, Keunenhoek, Molen en Toom). Midbuul lag halverwege Budel en de aan de rand van de Loozerheide gelegen nederzettingen Groot Schoot en Klein Schoot. Deze heide moet erg nat zijn geweest; *schoot* is immers de aanduiding voor een hogere punt land die uitsteekt in het water of een moeras. De naam van de heide verwijst naar het verder zuidelijk gelegen Belgische dorpje Lozen.

De kern van de oudste ontginning lijkt oostelijk van Groot Schoot te hebben gelegen. Later is het ontgonnen gebied uitgebreid en gedeeld waardoor de onderscheidende aanduiding Groot en Klein Schoot noodzakelijk werden. Verder lag hier een zogenoemde enkelhof aan de rand van de heide: de hoeve de Logt (deze naam is afgeleid van *logtûn* wat *afgesloten stuk teeltgrond* betekent). De Schooter Akkers tussen Schoot en Midbuul zijn erg regelmatig verkaveld, wat een aanwijzing is voor een planmatige ontginning (meestal door een klooster) van na 1200. Budel en Schoot maken samen met Gastel, Hamont, Soerendonk en Maarheeze deel uit van een ontginningscomplex dat aan alle zijden omgeven werd door heidevelden en moerassen. Via Sint Huibrechts Lille en Achel sluit dit ontginningscomplex aan op de Oost-Kempensche kernontginning waar ook Neerpelt, Overpelt, Bree, Kaulille, Meeuwen, Peer, Brogel en Bocholt deel van uitmaken.

Oorspronkelijk concentreerde de bebouwing van zowel Groot als Klein Schoot zich rondom een wegsplitsing. Dit is nog steeds het geval in Klein Schoot waar een hoevenzwerm gelegen is rondom een driehoekig grasveld genaamd Heuvel. Later wordt een doorgaande weg over de akkers van Midbuul doorgetrokken over de

heide richting Lozen via de Loozerdijk (deze bestaat overigens nog steeds voor een deel nabij Dorplein). De bebouwing van Groot schoot breidt zich daarna uit langs deze weg. De bebouwing breidt zich nog verder uit langs de Grootschoterweg na de aanleg van de spoorlijn Antwerpen - Gladbach, de IJzeren Rijn, met een station aan de rand van Groot Schoot.

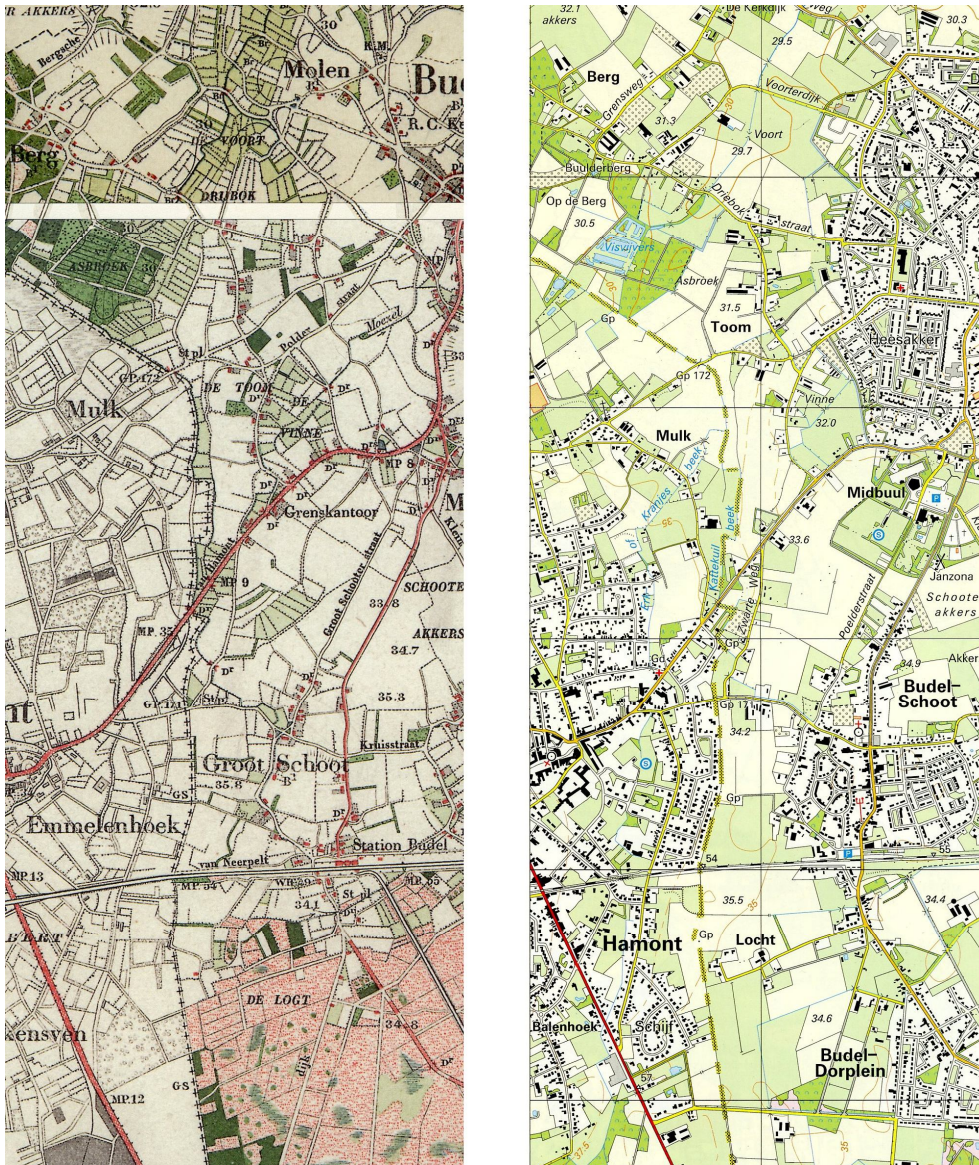


afbeelding 2.

Een beeld van het station Budel aan de IJzeren Rijn in 1909. Het station Budel was gesitueerd aan de rand van Budel-Schoot en bestond uit een langgerekt gebouw met meerdere functies aan een lang perron naast een aantal rangeersporen. Net voorbij dit punt sloot ook de smalspoorbaan van de zinkfabriek in Dorplein aan op het rangeerterrein. (afbeelding BHIC).

Aan de geïsoleerde ligging van zowel Budel als Schoot, kwam in 1879 plotseling een einde met de openstelling van de spoorlijn Antwerpen-Mönchengladbach. De spoorlijn liep langs de beide gehuchten over hun grondgebied. Station Budel (Bdl) is een voormalig station aan de IJzeren Rijn tussen Neerpelt en Weert bij Budel. Het station was geopend van 20 juli 1879 tot 17 mei 1953. Het stationsgebouw uit het openingsjaar is in 1985 gesloopt. Omdat station Budel in Schoot ook grensstation was met douanefaciliteiten, ging het een belangrijke plaats innemen in het totale verkeer van het spoor. Er werd een groot emplacement aangelegd, een groot stationsgebouw, de nodige wachthuisjes en douanehuizen. Rondom het stationsplein verschenen al spoedig verschillende cafés, winkels en zelfs een hotel-restaurant. Het inmiddels verdwenen gebouw was zeer opvallend: het betrof een zeer lang station met een middendeel, waar aan weerszijden vleugels die aansluiten op een eindgebouw. Alle vijf de gebouwdelen waren ongeveer van gelijke lengte, maar verschilden in nokhoogte.

Tot de planmatige uitbreiding van de kern Budel-Schoot breidde de bebouwing zich voornamelijk uit langs bestaande straten. De Hamonterweg is zo'n straat. De planmatige uitbreiding startte oostelijk van het Vogelsplein in de jaren 1960-'70. Gedurende de jaren 1980-'90 werd de andere planmatige uitbreiding gebouwd tussen de Grootschoterweg en de Hamonterweg: de Poelderhof.



afbeelding 3.

De topografische kaart uit 1905 naast die uit 2004. Opvallend is het verdwijnen van de heide aan de zuidzijde en de enorme toename van het bebouwde gebied. Van een spaarzaam verstedelijkt gebied met een op de landschappelijke ondergrond gebaseerde indeling in weide, akker, bos, heide en dorp veranderde het gebied in een versnipperd landbouwgebied tussen bewoningskernen.

2.2. Bestaande situatie

De bestaande situatie wijkt sterk af van de historische situatie. Waar de projectlocatie tot 1950 vrij tussen de akkers was gelegen, grenst deze nu aan de dorpsrand van Budel-Schoot een van de kernen van Budel.

2.2.1. Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied is momenteel in gebruik als akkerland waarop meestal maïs wordt geteelt. Het perceel sluit aan de voorzijde direct aan op de verharde weg (Hamonterweg) en aan de achterzijde op ander akkerland. Aan weerszijde is woonbebouwing aanwezig. Op de locatie is geen bebouwing of permanente beplanting aanwezig. Verder ontbreken sloten, greppels of waterlopen. Het terrein is ook niet uitgerasterd of omgeven door bijvoorbeeld een haag.

2.2.2. Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van de directe omgeving van het projectgebied is zeer eenvoudig. Grenzend aan een grote open ruimte wordt de omgeving (en tevens deze open ruimte) grotendeels begrensd door woon- en agrarische bedrijfsbebouwing met de daarbij horende tuinen en erven. Doordat de projectlocatie aan drie zijden wordt ingesloten door bebouwing lijkt deze vooral deel uit te maken van de dorpsrand van Budel-Schoot en veel minder van de aansluitende open akker.

2.2.3. Bestaande bebouwing

Op de projectlocatie is geen bebouwing aanwezig. Langs het zuidelijke deel van de Hamonterweg is voor het grootste deel van de lengte wel bebouwing aanwezig slechts op enkele plekken ontbreekt de bebouwing. De projectlocatie wordt geflankeerd door bestaande bebouwing aan de noordzijde, zuidzijde en oostzijde. Aan de westzijde sluit de projectlocatie aan op open akkerland.

Hamonterweg 53 grenst aan de noordzijde aan de projectlocatie. Het betreft een eenvoudige naoorlogse woning van twee bouwlaag onder een flauw zadeldak. Het gebouw staat met de nok parallel aan de naastgelegen straat. Opvallend is de omlijsting van de voordeur en de symmetrische behandeling van de eerste verdieping (met 4 ramen van gelijke grootte) en het dak (met een schoorsteen op iedere geveltop). Aan de zijkant is een groot bijgebouw aanwezig dat tot op de kavelgrens is gebouwd.

Hamonterweg 49 is gesitueerd aan de zuidzijde van de projectlocatie. Het betreft wederom een naoorlogs gebouw in twee bouwlagen, parallel aan de naastgelegen weg en afgedekt met een flauw zadeldak. Het gebouw is een gelijk aan nummer 53. De kavelgrens met de projectlocatie wordt hier gevormd door een heg.

Hamonterweg 46 is gelegen tegenover nummer 53 aan de oostzijde van de straat. Het betreft eveneens een naoorlogse woning, maar van recentere datum. Het betreft een eenvoudig volume van één bouwlaag onder een plat dak en is te kenschetsen als een bungalow. Het eenvoudige gebouw is witgesausd en heeft een smalle, geschilderde, donkere plint.

Hamonterweg 44 is gesitueerd tegenover de projectlocatie. Deze eenvoudige naoorlogse woning is te kenschetsen als een enkellaags gebouw onder een zadeldak. De gevel is wederom witgesausd, nu met een plint in een lichte kleur. De afwerking van de goot is opvallend.

Hamonterweg 42 is eveneens gelegen tegenover de projectlocatie en lijkt sterk op nummer 46. Het betreft eveneens een bungalowtype met een plat dak. De gevel is hier in metselwerk uitgevoerd, zonder plint. Ook ontbreekt de rustieke schoorsteen (waarschijnlijk een latere toevoeging bij nummer 46).

De beide platgedekte bungalows worden geflankeerd door (boerderij)woningen met een duidelijk suburbane inslag. Deze gebouwen kennen een langskap met soms ver doorgeschoten dakschilden. Ze zijn uitgevoerd in baksteen.



afbeelding 4.

Hamonterweg 53 is gelegen aan de noordzijde van de projectlocatie ten westen van de die straat. De achter de achtergevelrooilijn gelegen bijgebouwen zijn redelijk fors, gedekt met een zadeldak en haaks op de naastgelegen straat gesitueerd.



afbeelding 5.

Hamonterweg 49 is een kopie van Hamonterweg 53. Het gebouw heeft wel een iets minder sombere uitstraling door het in een lichte tint geschilderde kozijnwerk. Beide woonhuizen hebben de kenmerkende omlijsting van de voordeur die heel typerend is voor woningen uit de periode 1950-'65.



afbeelding 6.

Aan de oostzijde van de straat is Hamonterweg 46, een witgesausde bungalow met plat dak te vinden. Op de foto zijn ook de suburbane aan boerderijen refererende landelijke woningen Hamonterweg nummers 48 en 50 te zien. Het contrast tussen deze twee huizen en de bungalow is groot.



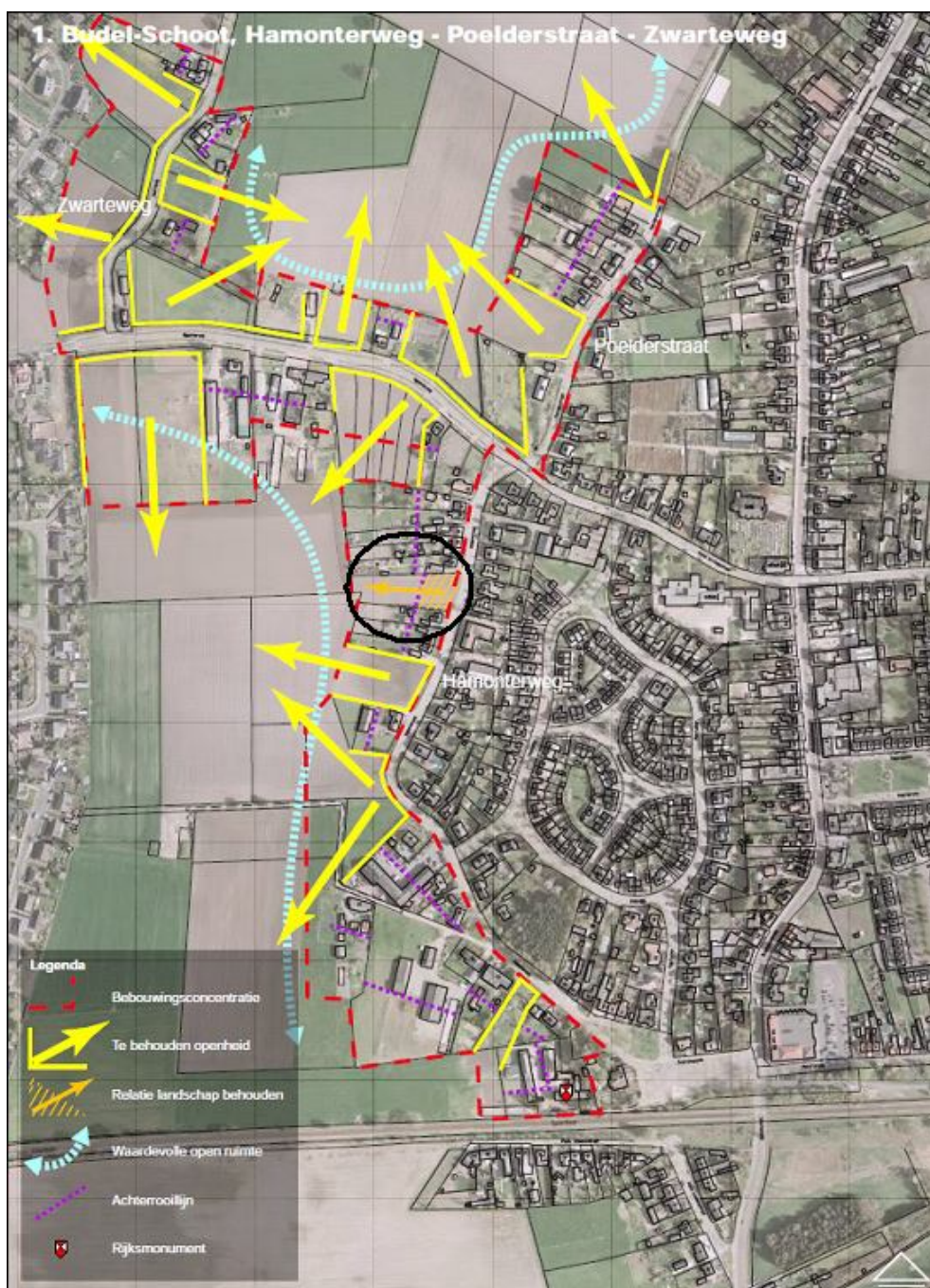
afbeelding 7.

Dat een bungalow ook voorzien kan worden van een zadeldak bewijst deze woning Hamonterweg 44, gelegen tegenover de projectlocatie. Het gebouw is voorzien van rustieke versierende elementen.



afbeelding 8.

De bungalow Hamonterweg 42 is bijna gelijk aan de woning twee deuren verder. Het verschil zit vooral in de gevelkleur. De manier waarop het volume is uitgewerkt en de gevelopeningen zijn geplaatst is gelijk. Deze bungalow met plat dak wordt aan beide zijden ingesloten door gebouwen met een zadeldak, waardoor het gebouw lager lijkt en nogal opvalt in zijn directe context. Dergelijke gebouwen met een plat dak komen op meerdere plekken langs de Hamonterweg voor, zodat niet gesproken kan worden van een afwijkend type.



afbeelding 9.

De analysekaart behorende bij de gemeentelijke Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck geeft handvatten voor de betreffende bebouwingsconcentratie. In de cirkel de projectlocatie. Er is hier zowel een achtergevelrooilijn als relatie landschap behouden aangegeven. De kaart maakt duidelijk dat vanuit de gemeentelijke visie de relatie met de achterliggende open ruimte via gaten in de bebouwingslinten en tussen de bebouwingsclusters als de belangrijkste richtinggevende kwaliteiten binnen deze bebouwingsconcentratie wordt aangemerkt.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Op een locatie waar de verstedelijkte omgeving nogal nadrukkelijk aanwezig is, is het belangrijk goed rekening te houden met de specifieke kwaliteiten van de plek en tevens de nieuwe gebiedsinrichting een kwalitatieve toevoeging te laten zijn.

3.1. Ruimtelijke context

De ruimtelijke context van de projectlocatie bestaat uit zowel geconcentreerde, planmatige bebouwing in diverse types en verspreide bebouwing rondom een open ruimte in agrarisch gebruik. De bebouwing aan de westzijde van de Hamonterweg is onregelmatig met plaatselijk doorzichten richting Hamont. Aan de oostzijde van de Hamonterweg is de bebouwing continu en redelijk regelmatig. Achter deze bebouwing is de bebouwing van een planmatige woonwijk gelegen. Deze bebouwing is niet direct zichtbaar vanaf de Hamonterweg, behalve ter hoogte van zijstraten. Zowel aan het begin van de slingerende straat, bij het Stationsplein, als aan het einde ervan, bij het begin van de Poelderstraat, is een open ruimte aanwezig. Daarmee vormt dit deel van de Hamonterweg een herkenbaar stuk van de totale weg, die aan de noordzijde in westelijke richting verder loopt richting Hamont. Het slingerende deel van de Hamonterweg tussen de twee open ruimtes maakt deel uit van de kern Budel-Schoot en vormt daar de rand van.

3.2. Bestaande kwaliteiten

De bebouwing aan de westzijde van de Hamonterweg is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hamonterweg–Poelderstraat–Zwarteweg'. De bebouwing binnen deze bebouwingsconcentratie heeft overwegend een woonfunctie. De bebouwing bestaat uit kleinschalige woonbebouwing op smalle, diepe kavels met vaak een of meerdere, vaak niet onaanzienlijke, bijgebouwen. Plaatselijk is (voormalige) agrarische bebouwing aanwezig. Deze oude boerderijen -zelfs als ze nu hun agrarische functie hebben verloren- verankeren deze bebouwingsconcentraties in het verleden en bendrukken daarmee het historische karakter van deze wegen.

Een andere belangrijke kwaliteit van dergelijke bebouwingsconcentraties, zeker als ze bestaan uit meerdere losse bebouwingsconcentraties dat er tussen de gebouwen en bebouwingsclusters contact mogelijk is met het achterland. Dergelijke zichtrelaties zijn belangrijk om het landelijke gevoel te versterken.

De westzijde van de zuidelijke Hamonterweg wijkt als bebouwingsconcentratie in vergelijking met de overige bebouwingsconcentraties verder noordelijk duidelijk af. Het karakter van de omgeving wordt hier sterk beheerst door de dichte bebouwing aan de oostzijde, waardoor het geheel een suburbaan karakter met een dorps aspect heeft. Daarmee onderscheidt de bebouwing langs het zuidelijk deel van de Hamonterweg zich zowel van de landelijkere bebouwing in de bebouwingsconcentraties aan de Zwarteweg, Poelderstraat en het noordelijke deel van de Hamonterweg, als van de planmatige woningbouw van bijvoorbeeld de Poeldershof.

De bebouwing langs de Hamonterweg is over de jaren heen gegroeid. Tot 1950 ging dat langzaam en was de toename van bebouwing vooral gerelateerd aan agrarische activiteiten. Dit geldt niet voor de bebouwing rondom het Stationsplein aan het begin van de straat. Na 1950 wordt de lintbebouwing stapsgewijs verdicht. Deze verdichting wordt aan de oostzijde van de weg voltooid met de bouw van woonhuizen in zeer diverse types voorafgaand aan de planmatige uitbreiding van de kern daarachter. Dit zeer gevarieerde beeld is een belangrijk kenmerk van de zuidelijke Hamonterweg.

3.3. Locatie nieuwe bebouwing

In de gemeentelijk *Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck* is de projectlocatie opgenomen als mogelijke locatie voor een Ruimte voor Ruimte woning onder voorwaarden. Het gaat dan specifiek om enkele open stukken binnen de bebouwingsconcentraties en altijd direct tegen bestaande bebouwing gelegen. Ook zijn er open plekken aangegeven waar nieuwbouw wordt uitgesloten.

De projectlocatie is een van de bebouwingslocaties onder voorwaarden. Op de analysekaart van de *Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck* is een achtergevelrooilijn opgenomen en is opgenomen dat er bij ontwikkeling van dergelijke locaties sprake moet zijn van het behouden van de relatie met het landschap.

De raad van de gemeente Cranendock heeft gekoppeld aan het raadsbesluit tot principemedewerking voor de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning op de beoogde locatie aan de Hamonterweg een aantal (stedenbouwkundige en landschappelijke) voorwaarden genoemd waaraan de beoogde ontwikkeling dient te voldoen. Deze voorwaarden volgen allemaal uit de *Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck*.

Zie ook bijlage 3 voor de kaart met de locatie van de mogelijke Ruimte voor Ruimte kavels binnen de betreffende bebouwingsconcentratie.

4. Gewenste situatie

4.1. Inrichtingsschets

In het kader van de beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de kavel aan de Hamonterweg tussen nummers 49 en 53 is gekeken naar de situering van het nieuwe gebouw en de inpassing daarvan. De uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeente Cranendonck zijn daarbij richtinggevend geweest.

4.1.1. Voorwaarden gemeente

De beoogde ontwikkeling van een woning op de projectlocatie is reeds ambthalfve getoetst (14-07-2010 met kenmerk 243034). Daarnaast zijn in het raadsbesluit d.d. 25-9-2012 voorwaarden geformuleerd die bij deze ontwikkeling van belang worden geacht. Het betreft de volgende voorwaarden:

- De relatie met de achterliggende open ruimte dient behouden te blijven;
- De relatie met het landschap en daarmee het doorzicht op de achtergelegen kerk op Belgisch grondgebied dient behouden te blijven;
- Groene inrichting kavel aansluitend op omgeving;
- Aansluiten op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van de omringende bebouwing;
- Nieuwbouw kan parallel aan of haaks op de weg worden geplaatst;
- Voorgevelrooilijn dient aan te sluiten op de bebouwing in de directe omgeving, maar minimaal 5 m vanaf de rand van de weg te bedragen;
- Solitaire plaatsing van de woning aan één zijde een aantal meter van de bestaande bebouwing af;
- Kavelgrootte minimaal 1.000 m²;
- Goothoogte en bouwhoogte aansluiten op feitelijke omliggende bebouwing;
- Maximale inhoud 900 m³;
- Voor en aan uitbouwen en bijgebouwen geldt een oppervlakte van 90 m². Maximale goothoogte 3,25 en maximale bouwhoogte 5 meter. Minimaal 3 meter achter de voorgevellijn en niet meer dan 20 m achter de woning;
- Aanleg gescheiden rioolstelsel;
- Volgens principe van duurzaam bouwen;
- Verkaveling en stedenbouwkundig aansluiten op omgeving.

4.1.2. Nieuwe bebouwing

De toevoeging van één nieuwe woning in een bestaande lintbebouwing vergt dat gekeken wordt naar de directe omgeving van de bouwlocatie om daaruit een algemeen beeld te destilleren waarbinnen de nieuwe woning zou moeten passen. Uit de inventarisatie van de bestaande situatie komt naar voren dat het bestaande beeld zeer divers is. Daarmee zijn er meerdere mogelijkheden voor de uitwerking van de nieuwbouw op de projectlocatie. Voor de bouw van de woning gelden enkele specifieke randvoorwaarden:

- De zichtrelatie met de achterliggende landschappelijk waardevolle open ruimte en kerktoren dient behouden te blijven;
- Er dient aandacht besteed te worden aan de situering van de woning;
- Een Ruimte voor Ruimte woning kan enkel gerealiseerd worden aan een verharde weg;
- De oppervlakte van de kavel dient tenminste 1.000 m² te bedragen.
- De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing maar tenminste 5 meter van de rand van het perceel te bedragen;
- De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald;
- De Ruimte voor Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens moet worden aangehouden;
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



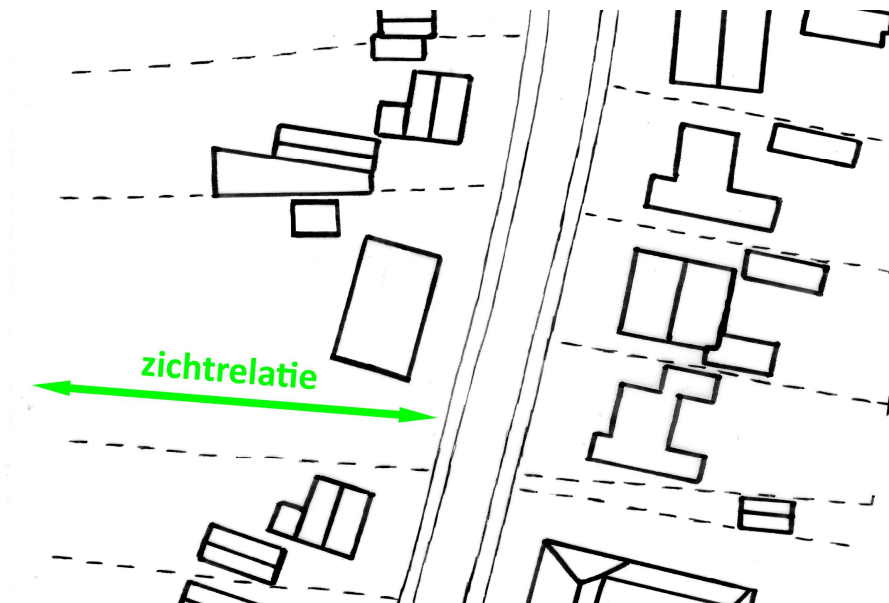
afbeelding 10.

De zichtrelatie tussen het plangebied aan de rand van Budel-Schoot en de kerktoren van de Sint Laurentiuskerk te Hamont is een belangrijke kwaliteit en uitgangspunt voor de ontwikkeling.

4.1.3. Situering nieuwbouw

De projectlocatie voldoet wat betreft minimale oppervlakte, minimale breedte, ligging binnen de bebouwingsconcentratie en situering aan een verharde weg aan de gestelde voorwaarden. Vervolgens is gekeken naar de situering van de nieuwe woning op deze kavel. Daarbij zijn de voorwaarden met betrekking tot het behouden van een relatie met de achterliggende akker en de inzet op het doorzicht naar de kerktoeren van Hamont, samen met de maximale inhoud (want daaruit volgt gekoppeld aan een beoogde bouwhoogte een bepaalde footprint) van groot belang.

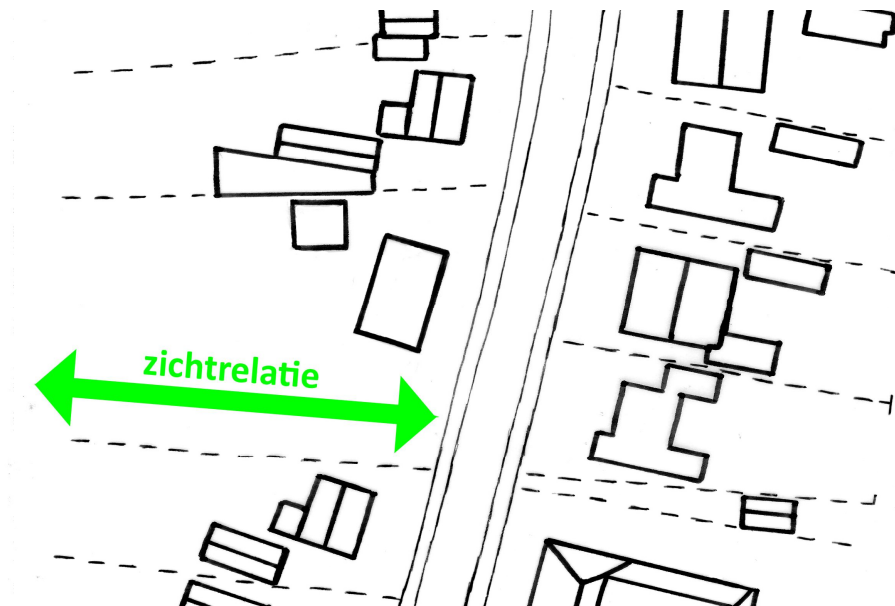
Een haakse situering van de bebouwing ten opzichte van de naastgelegen Hamonterweg komt met enige regelmaat voor. De meeste bebouwing aan het zuidelijke deel van de Hamonterweg staat echter parallel aan deze weg. Het heeft dan ook de voorkeur hierop aan te sluiten in de nieuwbouw op de projectlocatie.



afbeelding 11.

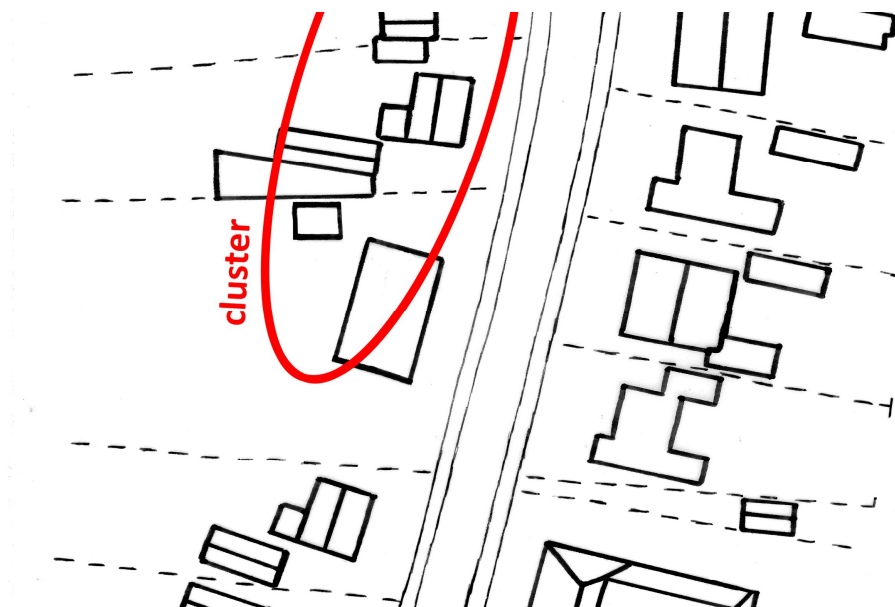
Bij een situering van een parallel woongebouw is het belangrijk de bijgebouwen aan één zijde te concentreren om zo aan de andere zijde een doorzicht mogelijk te maken richting Hamont.

Als de overheersende parallelle ligging aan de weg gevolgd wordt in de situering van de nieuwe woning, zal gegeven de maximale bouwhoogte voor RvR-woningen in de gemeente Cranendonck (5 / 8m) een redelijk lang gebouw ontstaan dat min of meer centraal op de kavel is gelegen; er moet immers aan 1 zijde ruime afstand gehouden worden tot de kavelgrenzen. Een dergelijk gebouw past uitstekend in de stedenbouwkundige situatie aan de rand van Budel-Schoot. Er zal dan extra aandacht besteed moeten worden aan de situering van de bijgebouwen omwille van het doorzicht richting kerk en landschap.



afbeelding 12.

Door te kiezen voor een woning met een hogere goot en nokhoogte wordt het oppervlakte -bij gelijke inhoud- kleiner. Dit is gunstig omdat er daarmee meer ruimte ontstaat om een breder doorzicht naar het achterliggend landschap te maken naast de woning.



afbeelding 13.

Door de bijgebouwen aansluitend op Hamonterweg 53 te situeren wordt de nieuwe woning geclusterd met de reeds bestaande woningcluster en blijft er bovenaan een brede zichtrelatie mogelijk.

Niet alleen het hoofdgebouw (de woning) maar ook het bijgebouw dient aldus aan één zijde van de kavel te worden gesitueerd. Daarbij maakt het stedenbouwkundig niet zo heel veel uit aan welke zijde dit gebeurt. De voorkeur gaat uit naar een verknoping van de nieuwbouw met de losse cluster aan de noordzijde. Aldus zou dan het bijgebouw (of de bijgebouwen) aan deze zijde gesitueerd dienen te worden. waarbij dan aan de zuidzijde een doorzicht wordt behouden.

Indien gekozen wordt voor een hogere bouwhoogte kan op een kleinere footprint een gebouw van gelijke inhoud worden gerealiseerd. Een goot-/nokhoogte van 7/10 m wordt regulier gehanteerd voor woningen in het huidige bestemmingsplan buitengebied. Omwille van een ruimer landschappelijke doorzicht wordt voorgesteld ook hier de reguliere maximummaat van 7 meter goothoogte met een nokhoogte van 10 meter aan te houden. De inhoud van de woning blijft de in de randvoorwaarden opgenomen 900 m³.

4.1.4. Bouwvolume en kavelgrootte

Het nieuwe bouwvolume op de projectlocatie dient zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners maximaal mogelijk te accommoderen. De flankerende bebouwing kent 2 bouwlagen met een flauwe kap. Een dergelijk bouwvolume met een hoge goot- en nokhoogte (7/10m) is het uitgangspunt voor de nieuwbouw. Eventueel is het ook mogelijk te kiezen voor een enkellaags volume met een volledige leeflaag in de kap. Dit type komt ook vaak voor in de directe omgeving, maar biedt minder mogelijkheden voor het realiseren van een zichtrelatie en heeft dus niet de voorkeur. Gezien de voorwaarden een doorzicht te behouden lijkt een enkellaags gebouw analoog aan de aanliggende bungalowtypen minder voor de hand te liggen; de footprint van een dergelijk gebouw zou dan erg groot worden. Omdat ingezet wordt op een hoger gebouw dienen de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen, in afwijking van de gestelde voorwaarden, opgetrokken dienen te worden tot maximaal 5,5 meter (dit wordt ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan).

In het bestemmingsplan wordt de inhoud van de woning en bijgebouwen geregeld. Hetzelfde geldt voor de nokhoogte en goothoogte alsook wat betreft het percentage dat maximaal bebouwd en verhard mag worden.

4.1.5. Landschappelijke inpassing

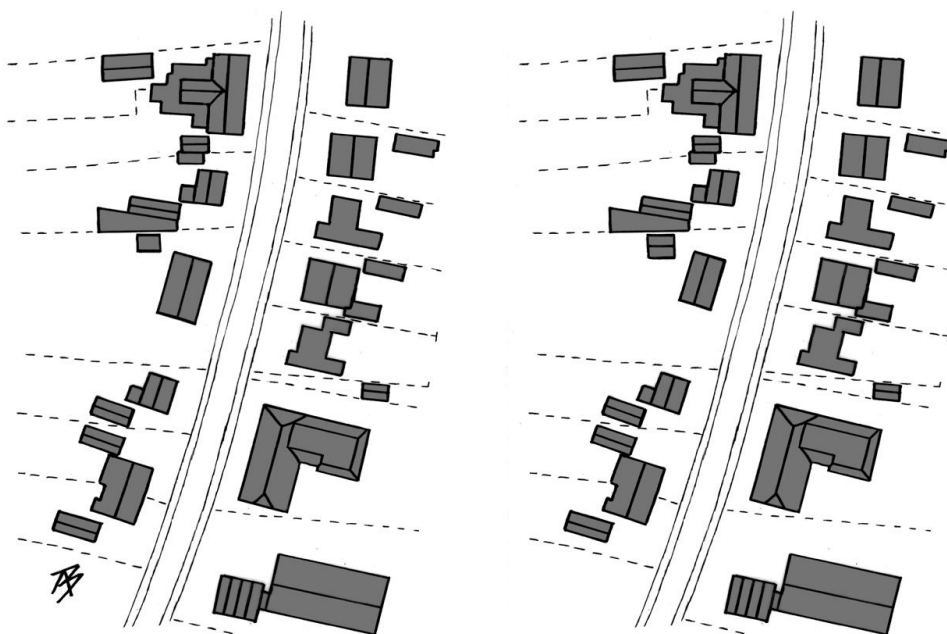
Wat betreft de landschappelijke inpassing zijn er ook enkele voorwaarden gesteld. Zo dient de inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel aan te sluiten op het omliggende landschap. De nieuwbouwwoning dient verder te passen binnen het

bestaande straatbeeld en tevens rekening te houden met de te behouden zichtlijnen binnen de bebouwingsconcentratie.

Doordat de projectlocatie aan drie zijden wordt ingesloten door bestaande bebouwing zal de nieuwe woning ingebed worden in deze context van een bestaande dorpsrand. De woning zal via een inrit worden ontsloten op de Hamonterweg. Het is de bedoeling de gehele kavel in te richten als tuin, conform het bestaande beeld in de straat. Het is daarbij belangrijk dat het gewenste doorzicht naar het achtergelegen landschap niet wordt verstoord. Daarbij is de zichtrelatie over de akker naar de Kerktoren van Hamont van groot belang. Hiertoe zijn in de situering van de woning en de bijgebouwen maatregelen genomen. Het is verder belangrijk dat deze zichtlijn vrij blijft van opgaande begroeiing. Hiertoe dient het aanbeveling een tuinplan op te stellen en de hoog opgaande begroeiing (bomen en grote struiken) te beperken tot een zone voor en achter het huis.

Daarnaast wordt in de regels verankerd dat erfafscheidingen in deze zone waar het doorzicht naar achteren is gedacht niet hoger mogen zijn dan 1 meter voor de voorgevel rooilijn en 1,5 meter achter de voorgevel rooilijn.

Zie ook bijlage 4 voor enkele voorbeeldschetsen.



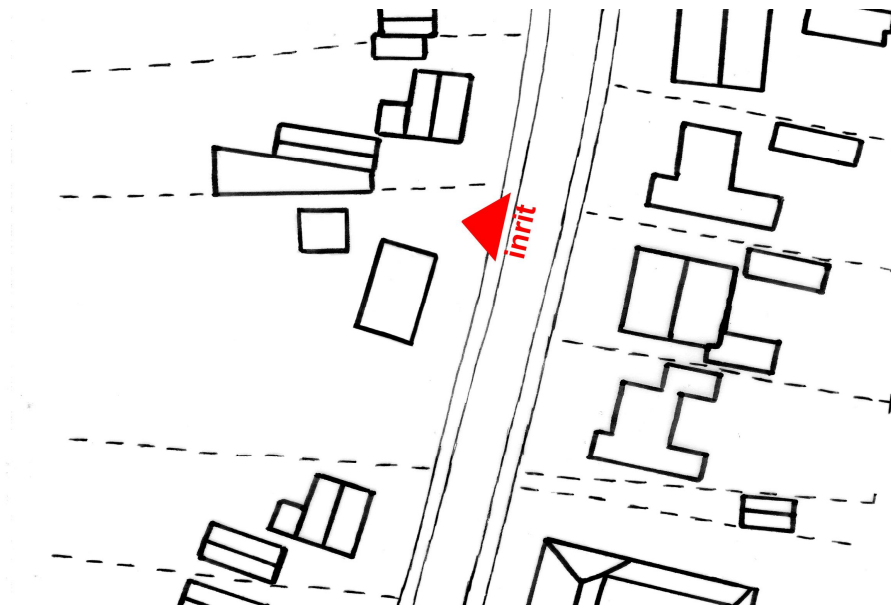
afbeelding 14.

De nieuwbouwwoning wordt ingepast in een bestaande lintbebouwing. Deze bebouwing kent een bepaalde afwisseling in korrelgrootte en oriëntatie. De beoogde toevoeging past binnen de stedenbouwkundige context. Daarbij kan zowel gekozen worden voor een gebouw met een grotere footprint en lage nokhoogte (links) of voor een hoger gebouw dat kleiner is in oppervlakte (rechts).



afbeelding 15.

Het wegprofiel van de Hamonterweg is eenvoudig met een centrale rijverharding opgesloten tussen molgoten en aan beide zijden voorzien van een loopstrook op gelijke hoogte. (bron: GoogleStreetview)



afbeelding 16.

De inrit naar het bijgebouw wordt op een logische plek gesitueerd aan de zijkant van de woning.

4.1.6. Ontsluiting van de kavel

Conform wat gebruikelijk is langs de Hamonterweg zal de nieuwe woning worden ontsloten met een eigen oprit vanaf de naastgelegen openbare weg. Deze weg is verhard met asfalt en voorzien van een loopstrook aan beide zijden ter plaatse van woningen. Tussen de loopstrook en de rijweg is telkens een molgoot aanwezig met daarin kolken die het wegwater afvoeren naar de riolering. Ter hoogte van de

projectlocatie ontbreekt de loopstrook. Deze zal aansluitend op de wel aanwezige molgoot moeten worden doorgetrokken. Vanaf deze loopstrook is dan eventueel een pad naar de voordeur te maken. Dit is echter niet altijd toegepast in de omgeving. Vaak wordt alleen de inrit gebruikt als ontsluiting van de woning.

De nieuwbouwwoning krijgt in ieder geval een inrit die aansluit op de naastgelegen weg via de loopstrook. Deze inrit wordt gesitueerd aan de noordzijde van de kavel, naast de reeds bestaande inrit van Hamonterweg 53.

4.1.7. Resumé

De nieuwbouwwoning tussen Hamonterweg nummers 49 en 53 zal grotendeels voldoen aan de ruimtelijke en landschappelijke voorwaarden zoals genoemd in het raadsbesluit d.d. 25-9-2012 met enkele specifieke afwijkingen die voortkomen uit de locatie en een zo efficiënt mogelijke inrichting en gebruik daarvan.

- relatie met de achterliggende open ruimte blijft behouden;
- eenzijdige grotere afstand tot kavelgrens in verband met landschappelijke relatie en zicht op kerktoren van Hamont;
- aansluiten op het bestaande noordelijke cluster langs de Hamonterweg;
- inrichting grootste deel kavel als tuin conform bestaande beeld;

- voorgevelrooilijn minimaal 5 meter van de naastgelegen weg;
- parallelle plaatsing gebouwwolume nieuwe woning;
- bijgebouw achter achtergevelrooilijn;
- bijgebouw kan zowel haaks als parallel worden gesitueerd;

- voorkeur voor een tweelaags volume met kap conform aanliggende woningen Hamonterweg nummers 49 en 53;
- maximale inhoud nieuwbouw 900 m³;
- maximale goot- en nokhoogte nieuwbouwwoning 7 en 10 meter;
- maximale goot- en nokhoogte bijgebouw 3 en 5,5 meter.

4.2. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek

4.2.1. Bebouwing in omgeving

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en dakvorm. Het betreft zowel gewone woningen als tot woonhuizen verbouwde voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen). Ongeveer 50% van de bebouwing is suburbaan van karakter. De andere 50 % kent een duidelijk ruraal karakter doordat ze in hun materialisering en detaillering verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere agrarisch gerelateerde bebouwing.

4.2.2. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning kan enerzijds refereren aan het suburbane type (1) en anderzijds aan het landelijke type (2). De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, met een vrijstaand teruggelegen bijgebouw en gedekt met een zadeldak. Dit betekent overigens niet dat er geen platte daken mogen worden toegepast. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

4.2.3. Modern woongenot

Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen conform de eisen van de tijd te bouwen. Dit geldt ook voor modern woongenot. Het toepassen van moderne elementen en materialen bij woningen van type 2 is weinig voor de hand liggend. Eventueel is dit mogelijk aan de achterzijde van een dergelijke woning, zolang dit niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit en beleving van de woning. Voor woningtype 1 kan eventueel voor een zeer eigentijdse uitwerking en materialisering worden gekozen. Dit is evenwel niet direct voor de hand liggend, maar niet uitgesloten.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische toepassingen zoals HR-glas, vloerver-

warming, satelietschotels, etc. en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van de gewenste uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de zichtzijde.

Toepassing van bijvoorbeeld openslaande tuindeuren of schuifpuien zijn aan de zichtgevels niet toegestaan, maar in andere gevels mogelijk indien natuurlijk goed ingepast in het totaalbeeld van de woning. Het aanbrengen van balkons, dakterrassen en serres is aan alle gevels toegestaan mits passend binnen het geheel van de woning. De inrichting van iedere woning is vrij en niet voorgeschreven.

4.2.4. Duurzaam bouwen

In een ideale wereld zou iedere nieuwe woning, ongeacht de uitstraling daarvan, zo duurzaam mogelijk moeten worden gebouwd. Een inzet op duurzaamheid wat betreft deze nieuwbouwwoning is wenselijk. De meeste ingrepen op het gebied van duurzaam bouwen zijn bouwkundig, zoals isolatie, duurzaam hout, afzien van sterk milieuvervuilende grondstoffen, soort beglazing, hergebruik regenwater, afkoppeling dakwater, et cetera. Het toepassen duurzame installaties voor verwarming of energieopwekking (warmtewisselaar, zonneboiler, zonnecellen enzovoorts) heeft vaak gevolgen voor het aanzien van de woning aan de buitenkant of de terreininrichting. Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen en warmtewisselaars is toegestaan, bij voorkeur op het dakvlak aan de achterzijde. Het toepassen van een groen dak (dat wil zeggen een begroeid dak) met daarop vetplanten of stolonische kruidachtigen (sedum en sempervivum of gras en kruipende wilde bloemen) is onder voorwaarden mogelijk. De begroeiing mag daarbij de vorm van het dak niet verdoezelen en de bedoelde algemene karakteristiek van de woning niet verstoren.

Duurzaamheid in de gebruikte bouwmaterialen mag niet ten koste gaan van het voorgeschreven beeld. Daarbij is vooral de gevelafwerking van belang. De manier waarop betreffende gevel wordt geconstrueerd is niet voorgeschreven. Het is dus mogelijk gevels op te trekken in stobalen binnen een houten frame, zolang de afwerking conform de het wensbeeld plaats vindt. Overigens zal bouwkundig gekeken moeten worden naar eventuele consequenties van minder courante keuzes in constructiewijze.



afbeelding 17.

Modern woongenot staat niet haaks op een woning waarvan de externe uitstraling als landelijk is te kenschetsen. Voorzieningen voor bijvoorbeeld passieve verwarming zijn heel goed in te passen in een ontwerp met een landelijke of dorpse suburbane uitstraling. Ook de binnenkant kan voorzien worden van de laatste snufjes zoals moderne verlichting, slimme verwarming, verwarmd glas et cetera.



afbeelding 18.

Een mooi voorbeeld van een vegetatiedak, hier met een eigentijdse metalen trim, en begroeid met roodbladige Sedum (Vetkruid) aangevuld met Engels gras, Schapengras en bloeiende kruiden (zoals Marjolein, Tijm et cetera).

4.3. Beeldkwaliteit nieuwbouwwoning

De nieuwbouwwoning kan in één van twee typen worden gebouwd. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een woning van het suburbaan type, omdat dit overeenkomt met de omringende woningen, maar gezien de grote variatie in de bestaande bebouwing van het zuidelijk deel van de Hamonterweg is het ook mogelijk voor een landelijk type te kiezen, of de suburbane woning modern uit te werken.

4.3.1. Referentie voor nieuwbouw

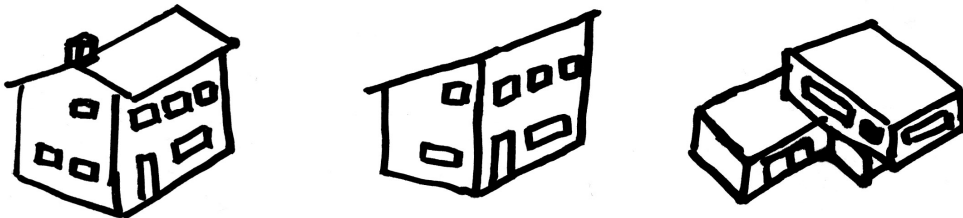
Het nieuwbouwwolume betreft een gebouw dat conform het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond zal worden ontworpen. Het betreft een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan in een tweelaags bouwvolume onder een flauw zadeldak. De voorkeur gaat uit naar een sober gevelbeeld, met asymmetrische plaatsing van gevelopeningen. Deze gevelopeningen dienen niet allen even groot te zijn. Het toepassen van een schoorsteen op de geveltop wordt als passend beoordeeld. Eventueel kan een enkellaagse woning van type 2 worden gebouwd met een hoge kap met ruimte voor een extra woonlaag daarin. Eventueel zijn, bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel, afwijkende kapvormen mogelijk.

4.3.2. Kenmerken van de woning suburbaan type

De basisplattegrond voor de nieuwe woning is een rechthoek met aan alle zijden mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw. In principe is deze woning 2 verdiepingshoogten met een flauwe kap, waarin ruimte is om bergruimte te realiseren (een zolder). Gezien het informele karakter van de woning zijn uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons bij voldoende kwaliteit van het geheel toegestaan aan alle zijden van het gebouw.

Zowel de goothoogte als nokhoogte zijn hoog. Met deze gebouwhoogte sluit het gebouw aan op de reeds bestaande gebouwen aan weerszijden. Het gebouw wordt bij voorkeur parallel aan de naastgelegen straat gebouwd. Dakkapellen hebben geen functie, omdat er geen woonlaag in de kap is voorzien. Andere dakvormen zijn bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk.

Het is mogelijk de woning in dit type modern vorm te geven met een plastische behandeling van het bouwvolume en een plat dak. Daarbij moet dan niet gekozen worden voor een enkellaags gebouw (conform de omliggende bungalows), maar voor een tweelaags, parallel bouwvolume met een hoger haaks bouwdeel, wat het meest praktisch is gezien de langgerekte kavel en het gewenste doorzicht.



afbeelding 19.

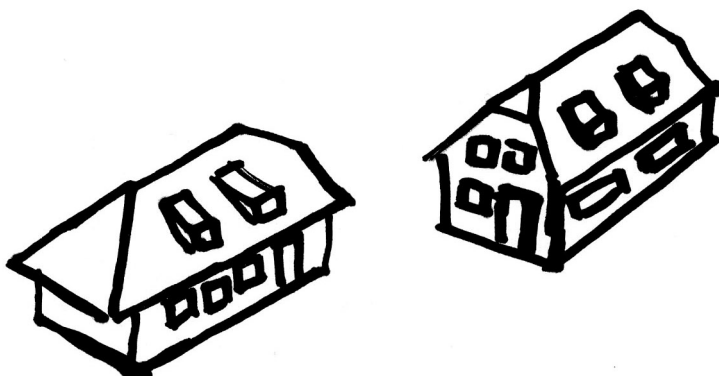
Links de referentie, met een flauw zadeldak. In het midden een aangepaste dakvorm (lessenaarsdak) en rechts een moderne uitwerking van het volume aansluitend bij de aan de overzijde van de straat gelegen bungalows.

4.3.3. Kenmerken van de woning landelijk type

Het is ook mogelijk een woning met een landelijke referentie te realiseren. De basisplattegrond is ook in dat geval een rechthoek met aan de voor en achterzijde mogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw die dan altijd onder een doorgeschoten dakvlak dient te worden gevat. Aanbouwen in de vorm van serres, erkers, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons aan de voorzijde van het

gebouw worden als weinig passend beoordeeld. Eventueel zijn dergelijke aanbouwen bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel mogelijk aan de zijgevels en de achterzijde.

Het gebouw dient bij voorkeur parallel aan de naastgelegen straat gebouwd te worden. Het gebouw wordt afgedekt met een simpel zadeldak, met afgewolfde uiteinden (eventueel eenzijdig toegepast). De goothoogte is laag: op of net boven de bovenzijde van de gevelopeningen. In de kap is ruimte voor een extra woonlaag. Daartoe kunnen dakkapellen worden toegepast. Deze worden bij voorkeur uitgevoerd met een vlijkap. Bij toepassing van een geknikt dak (of mansarde) kunnen ook dakramen in het dakvlak worden toegepast. Dakkapellen aan de achterzijde zijn vrij, maar vanzelfsprekend onderhevig aan beoordeling van het architectonisch geheel. Gevelopeningen in de gevels worden bij voorkeur asymmetrisch aangebracht.



afbeelding 20.

Twee mogelijke uitwerkingen van een landelijk gebouw. Links een laag gebouw met een grote hoge kap waarin ruimte is voor een extra woonlaag. Rechts een aangepast type met een hogere goot- en nokhoogte en een opgemetselde kopgevel.

4.3.4. Materiaalgebruik

De materialisering van de nieuwbouwwoning dient aan te sluiten op de omgeving. Hier zijn zowel donkere (rood, bruinrood, donker oranje-rood, oranje-rood) als lichte gevelkleuren (wit, geel, zandkleurig) toegepast. Baksteen als gevelafwerking overheerst. De gevels worden bij voorkeur allemaal uitgevoerd in baksteen of van een huid in baksteen voorzien. Bepleistering van de gevel is niet voor de hand liggend. Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan aan de voorzijde. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is in principe vrij. De voorkeur gaat echter duidelijk uit naar een gelijke uitvoering van alle gevels rondom. De nieuwbouw kan gedekt worden met een

pannendak of dakleien. Andere materialen zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel.

Indien de referentie voor de woning type 2 is, wordt het toepassen van een plint als wenselijk beschouwd. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de ramen te lopen en in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd, maar dan bij voorkeur in een andere kleur of ander metselverband. Toepassing van een plint in natuursteen of stucwerk (ook geschilderd beton) is mogelijk, bij voldoende kwaliteit van het geheel. Toepassing van een plint bij woningtype 1 is weinig voor de hand liggend, behalve als de referentie een modern volume is met een lichte gevelkleur, dan is een smalle, donkere plint wel passend.



afbeelding 21.

Een mooi voorbeeld van een eenvoudig raam met luiken. Hier is zowel aan de boven- en onderkant een rollaag toegepast. De ramen hebben een roedeverdeling, passend bij een woning van het landelijke type.

4.3.5. Deuren en ramen

Het karakter van de woning kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van eenvoudige ramen en deuren met een zichtbaar kozijn. Bij de woning van het landelijke type is het passend een bovenlicht boven de voordeur toe te passen en de ramen te voorzien van een roedeverdeling. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen wordt als niet passend beoordeeld, al is een verbijzondering van de voordeur mogelijk bij een woning van type 1. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen

(ramen) wordt als passend beschouwd voor beide types. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag, vlak metselwerk in een afwijkend verband of een vlak natuursteen.

Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk bij een woning van type 2. De voordeur wordt bij voorkeur niet in een portaal of onder een afdak geplaatst. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij. Het materiaalgebruik voor ramen en kozijnen is niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen.



afbeelding 22.

Enkele voorbeelden van ambachtelijke details die de dorpse uitstraling van zowel de suburbane woning als de woning van het landelijke type zou kunnen ondersteunen.

4.3.6. Bijgebouwen

Het is niet toegestaan een bijgebouw vast te bouwen aan de woning. Omdat het bijgebouw van deze woning een rol speelt in de beleving van het landschap dient deze achter de achtergevelrooilijn van het gebouw geplaatst te worden gezien de situering van het hoofgebouw parallel aan de Hamonterweg.

Het bijgebouw wordt bij voorkeur met een kap gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur, maar ook het toepassen van een schilddak of samengesteld dak met een steekkap is mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit. Bij een moderne vormtotaal van een woning van het suburbane type kan een bijgebouw met plat dak passend zijn. Dit moet dan in samenhang met het totaalontwerp voor de woning worden beoordeeld.

De gevels van het bijgebouwen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in baksteen. Eventueel is, bij voldoende kwaliteit van het eindbeeld, de toepassing van stucwerk in een lichte tint of hout mogelijk. Het toepassen van glaspanelen, metaal of hardkernplaten wordt als niet passend beoordeeld. Het zadeldak dient te worden gedekt met pannen, leien of eventueel metaal. Een pannendak heeft daarbij de voorkeur.

De nokrichting van het bijgebouw is altijd haaks op het naastgelegen Hamonterweg. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt. Het toepassen van een plint of lijstwerk rondom gevelopeningen heeft niet de voorkeur voor de bijgebouwen. Eventueel is het toepassen van een plint mogelijk indien het bijgebouw binnen 5 meter afstand van het hoofdgebouw geplaatst worden en betreffende hoofdgebouw ook voorzien is van een plint. Zo wordt de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw benadrukt.

4.4. Terreininrichting

Het ontwerp van de terreininrichting maakt geen deel uit van dit beeldkwaliteitplan. Afgezien van de in het bestemmingsplan opgenomen aspecten wordt de inrichting van het terrein niet voorgeschreven. De overige vanuit het bestemmingsplan geldende voorschriften met betrekking tot maximaal te verhard oppervlakte, op te richten bouwwerken en ontgraving zijn vanzelfsprekend ook van toepassing.

4.4.1. Perceelsgrenzen

De projectlocatie is reeds aan twee zijden ingesloten door bestaande bebouwing. Op de perceelsgrenzen zijn hier reeds erfafscheidingen aangebracht. Deze bestaan uit een muur, bebouwing en verharding (noordzijde) en een haag (zuidzijde). Het is wenselijk ook aan de voorzijde een perceelsscheiding aan te brengen. Dit kan in de vorm van een haag, hekwerk of lage muur. Dit is afhankelijk van de smaak en voorkeuren van de bewoners. De hoogte van deze erfafscheiding wordt door het bestemmingsplan gelimiteerd tot maximaal 1 meter aan de voorzijde.

4.4.2. Uitzicht

Een belangrijk aspect in de plaatsing van het woongebouw, de eventuele bijgebouwen en daarmee ook de terreininrichting is het gewenste doorzicht richting de kerktoeren van Hamont in westelijke richting. Het is derhalve wenselijk geen hoge hagen haaks op deze kijkrichting aan te brengen, of hoog opgaand groen dat het uitzicht kan beperken. Door hoge struiken en bomen alleen te planten aansluitend

op de voor en achtergevel ontstaat ruimte voor het gewenste uitzicht. Een en ander dient te worden meegenomen in een eventueel tuinplan.

4.4.3. Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Een eventueel aanwezige garage in het bijgebouw of inpandige garage voorziet in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inrit geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit kan als opstelplaats (achter elkaar) op de inrit of op een verhard vlak ergens aan de voorzijde van het terrein. De kavel heeft voldoende breedte om de benodigde 25 m² aan verharding te accommoderen.

4.4.4. Inrit en toegang vanaf de straat

Ten behoeve van de woning dient een ontsluiting op de naastgelegen Hamonterweg te worden gerealiseerd middels een inrit. Middels deze inrit kan zowel de woning als het terrein ontsloten worden. De inrit is in dat geval de enige ontsluiting van de kavel. Het is ook mogelijk naast een inrit een aparte ingang naar de voordeur te realiseren. Een smal pad zou dan aansluiten op de loopstrook langs de rijverharding. Een apart pad naar de voordeur is echter niet gebruikelijk.

Gezien de voorkeur voor een clustering van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing aan de noordzijde is het logisch ook aan deze zijde de inrit te leggen. Een inrit is over het algemeen 2,5 tot 3,8 meter breed. De grotere breedte wordt toegepast indien de inrit ook de belangrijkste toegang tot de woning vormt vanaf de straat. Er moet namelijk voldoende ruimte zijn om langs de eventueel op de oprit geparkeerde auto's de voordeur te bereiken.

Bijlagen

B1. Kadastrale kaart



B1. De projectlocatie omvat een enkele kavel aan de Hamonterweg tussen huisnummers 49 en 53.

B2. Foto's bestaande situatie en omgeving



B2. De Markt in het oude stadje Hamont is bebouwd met de vaak rijk gedecoreerde huizen van zogenaemde teuten, reizende handelaars in bijvoorbeeld huishoudartikelen, koperwaar, haar, textiel, aardewerk, bloedzuigers et cetera. Sommige teuten waren actief als dierensnijder.



B3. In een hoek van de Markt staat de neo-gotische Sint Laurentiuskerk (1903 en '04).



- B4. De Hamonterweg begint aan het Stationsplein met een open groene ruimte voor een teruggelegen rij woningen. Deze woningen zijn zeer divers van karakter en dateren uit diverse bouwperiodes. Wel kan gesteld worden dat in de bebouwing de algemene architectonische conventies van de periode worden gevolgd.



- B5. Een recentere woning naast een ouder type. Wat direct opvalt is dat de verdiepingshoogte en bouwhoogte met de jaren is toegenomen, waardoor het nieuwere gebouw veel massiever oogt ondanks pogingen dit te verzachten met de twee dakkapellen met steekkap die het dakvlak met een topgeveltje subtiel doorbreken.



B6. Een aan een langgevelboerderij refererende woning met afgewolfde dakeinden en grote dakkapellen onder een vlijkap. De woonfunctie wordt benadrukt door elementen als de iets uitstekende inpandige garage en het balkon aan de kopse gevel.



B7. Naast deze tot woning verbouwde voormalige boerderij (links) staat een boerderij-achtig woonhuis met wederom afgewolfde dakeinden. Opvallend aan de oude boerderij is het mansardedak dat leefbaar is gemaakt middels dakramen. Daarmee wordt het onderscheid met de naastgelegen woning benadrukt, deze heeft immers dakkapellen onder een vlijkap.



- B8. Een voorbeeld van een suburbaan woningtype met een dorpse inslag. Door de lage goothoogte en het ver doorgeschoten dakvlak waarmee de uitbouw aan de voorzijde onder het zadeldak wordt gebracht en tevens een overdekte ruimte voor de voordeur ontstaat, zijn kenmerkend. Verder vallen de rustieke details zoals de lage dakkapel onder een vlijkap, luiken en schoorstenen op, naast de grote ramen op de begane grond en de lage plint in een afwijkende kleur.



- B9. Een modern ogende woning met een vreemd uitknikkend dak, wat doet vermoeden dat het een sterk aangepast ouder gebouw betreft dat lager was. Ook de verschillende bakstenen in de voorgevel zijn een indicatie van grote aanpassingen. Het gebouw staat evenwel op een zeer markante plek aan de Hamonterweg.



B10. Nogmaals een aangepaste oude boerderij. Het betreft een eenvoudige langgevelboerderij onder een hoog zadeldak. Opvallend zijn de grote luiken en de originele inrijdeuren in het voormalige stalgedeelte. De knotlinde langs de straat maakt het beeld compleet.



B11. Deze rij vrijstaande suburbane woningen volgen de bocht van de weg. Kenmerkend is de toepassing van zadeldaken, eventueel met een doorgeschoten dakvlak boven een uitbouw aan de voorzijde of achterzijde. Alle gebouwen hebben minstens één schoorsteen, meestal op de geveltop. Ook hier zijn de dakkapellen voornamelijk onder een vlijkap gebracht; in een enkel geval is een steekkap toegepast. De gevelkleur is opvallend licht.



B12. Nogmaals een woning met een lichte gevel, deze keer in gele baksteen. Het betreft een eenvoudig volume onder een zadeldak van een suburbaan type met korte schoorstenen op iedere geveltop. De entree is in een gevelnis gelegen.



B13. Deze woning staat in afwijking van de norm haaks op de naastgelegen weg. Het betreft een landelijke woning die refereert aan boerderijtypes, onder andere door de toepassing van afgewolfde dakeinden en de afwisseling van ramen in de kopse gevel. Het terugspringende gebouwdeel aan de zijkant is eerder suburbaan, evenals de platte dakkapel.



B14. Nogmaals een landelijk woningtype, maar nu met een nog nadrukkelijker suburbane inslag. Dit komt onder andere door het toepassen van een vastgebouwde garage onder een steekkap met afgeschuind voorschild, de gekozen steenkleur, de logia-achtige portiek die de hoofdingang duidt en de smalle ramen waar de twee gebouwdelen elkaar raken.



B15. Nogmaals een haaks op de weg gesitueerde woning van een landelijk type met afgewolfde dakeinden en rustieke details zoals de vlakke luiken en de grote schoorsteen. Ook hier weer een dakkapel onder een vlijkap en een overstek van de dakrand.



B16. Wederom een bungalow met een zadeldak. Het betreft een eenvoudiger gebouw dan Hamonterweg 44; de erkerachtige uitbouw aan de voorzijde ontbreekt. De voorgevel is symmetrisch met twee grote ramen aan weerszijde van de voordeur. Het gebouw is witgesausd met in contrast daarmee donker geschilderde beplanking van de geveltop. De aangebouwde schoorsteen is karakteristiek, evenals de afwerking van de goot.



B17. Een vooroorlogse woning met een geknikt zadeldak zonder dakkapellen. De woonlaag onder de kap heeft ramen in de zijgevel. Verder typisch gebouw voor de bouwperiode met een symmetrische gevel. De ramen aan de voorzijde zijn later aangepast. Achter dit kleine gebouw staat een enorme loods met een gelijke nokhoogte als het woonhuis.



B18. Een verbouwde voormalige boerderij doet zich nu voor als grote een landelijke woning door de vele aanpassingen. De oude functie is nog herkenbaar in de lange voorgevel en de gevelindeling. Ook hier een uitknikkend dak met een eenzijdig afgewolfd dakeind (bij het oude woongedeelte). Een portaal onder een doorgeschoten dak is aangebracht bij de ingang. Boven de ingang is een dakkapel onder een vlijkap toegevoegd.



B19. Zuidelijk van de twee woningen die de projectlocatie flankeren staan deze halfvrijstaande huizen in dezelfde stijl en uit dezelfde bouwperiode. Ook hier een zadeldak met korte schoorstenen op de geveltoppen en een nadrukkelijke omlijsting van de hoofdingang aan de voorzijde. In afwijking van de andere woningen een geheel asymmetrisch behandelde gevel met een extra schoorsteen halverwege het dak.



B20. Een eenvoudige woning van het suburbane type met een sterk teruggelegen entree en raampartij in de voorgevel. Het gebouw is kenmerkend voor de bouwstijl in de bouwperiode.



B21. Nogmaals een subuurbaan type woning, maar nu met landelijke details waaronder de platte luiken, de roedeverdeling in de ramen en het bovenlicht boven de voordeur. Boven de voordeur een kleine dakkapel met een gestoken schilddak. Ook hier is een deel van de voorgevel teruggelegd waarbij de dakoverstek wordt ondersteund door versierende houten schragen.



B22. Deze voormalige boerderij staat aan het eind van het zuidelijk deel van de Hamonterweg en presenteert zich ondanks enkele aanpassingen aan de gevel en de ramen nog als een origineel agrarisch gebouw. Een mooi detail is de uitkragende schoorsteen op de geveltop.



B23. Zuidelijk van bovenstaande boerderij zijn twee dubbele, vooroorlogse arbeiderwoningen te vinden. Beide gebouwen zijn eenvoudig met een onderling afwijkende dakvorm: zadeldak en mansarde. In de mansarde zijn dakramen aangebracht. Op het zadeldak zijn later platte dakkapellen geplaatst. Deze staan niet in lijn met de gevelindeling van de begane grondverdieping.

B3. Ruimte voor Ruimte kavel

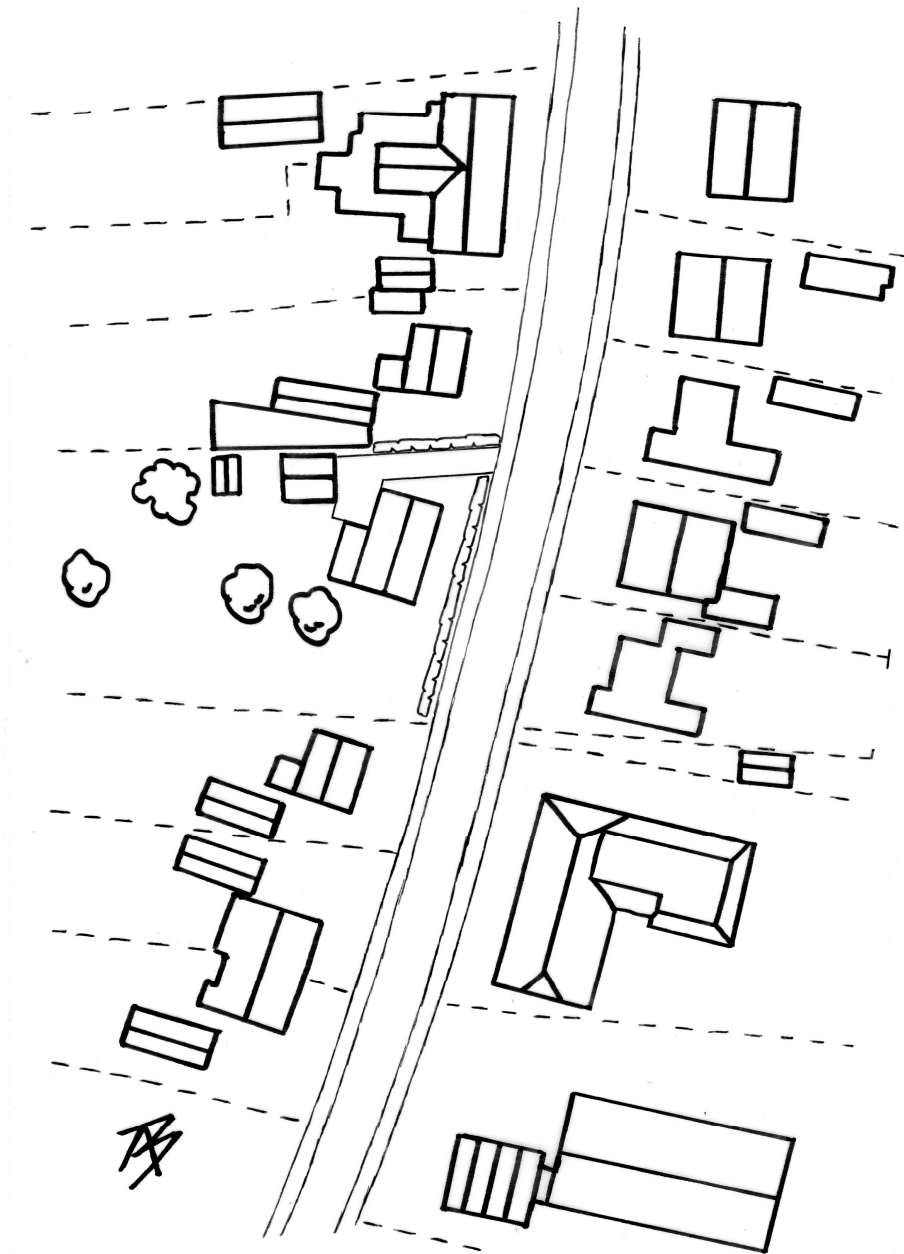


B24. In de Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck staat de projectlocatie (hier omcirkeld) aangeduidt als mogelijke locatie voor een Ruimte voor Ruimte woning - onder voorwaarden.

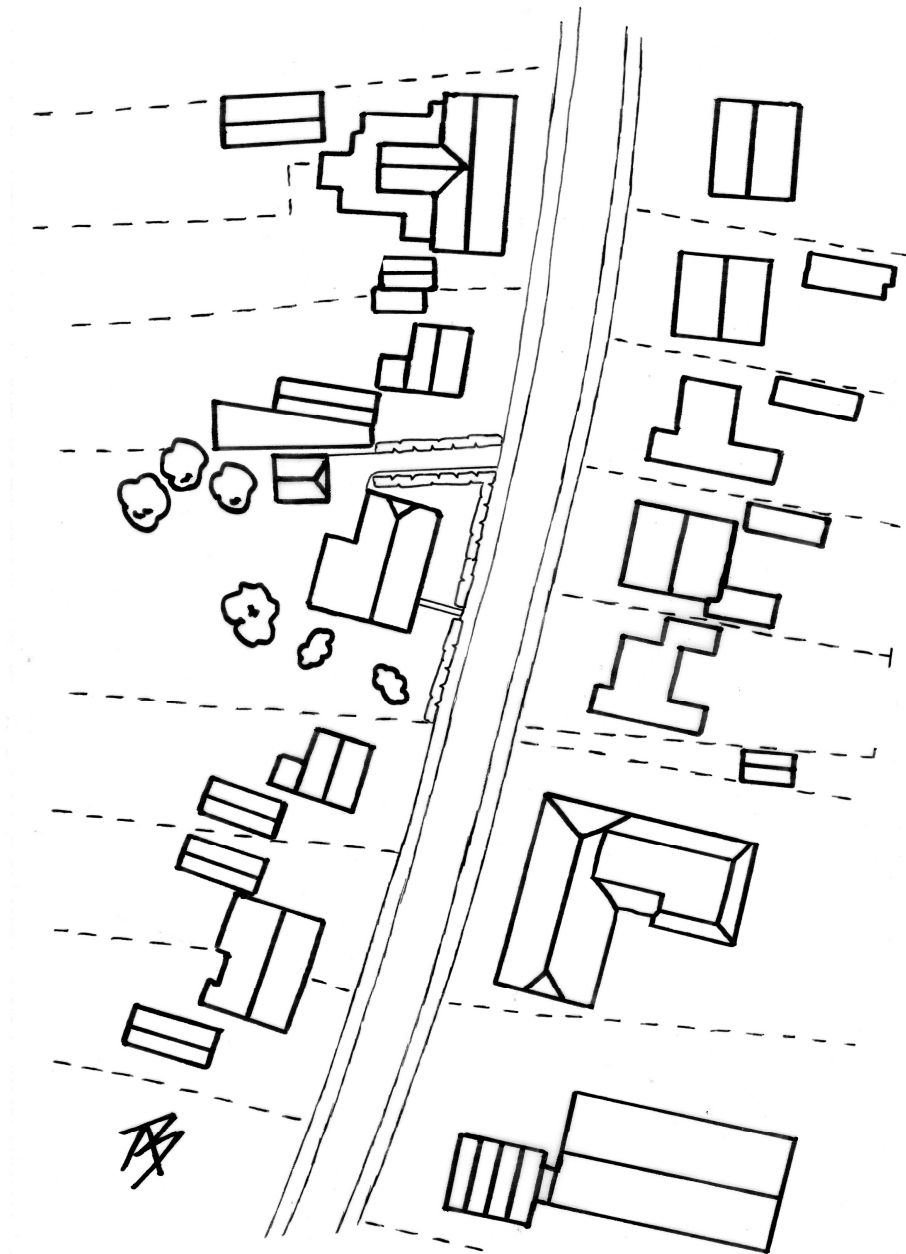
B4. Inrichtingsschetsen



B25. Van de verschillende mogelijkheden om de nieuwbouwwoning en de bijgebouwen te situeren op de kavel zoals besproken in 4.1.3. is een versie denkbaar gekoppeld aan de reeds bestaande noordelijke cluster - aansluitend op Hamonterweg 53. Het is ook denkbaar de nieuwbouwwoning zodanig te situeren dat er wordt aangesloten op de zuidelijke cluster. De woning en bijgebouwen worden dan gesitueerd aan de zijde van Hamonterweg 49. Omdat een noordelijke cluster de voorkeur heeft zijn navolgende schetsen ook op basis daarvan gemaakt. Deze kunnen evenwel ook gespiegeld worden op de kavel zodat wordt aangesloten op de zuidelijke bebouwingscluster.



B26. Een voorbeeldschets van een parallel gesitueerde suburbane woning met dorpse aspecten.



B27. Een voorbeeldschets van een woning van het landelijk type dat parallel aan de Hamonterweg is gesitueerd. Alle voorbeelden van terreininrichting zijn indicatief en niet limitatief.

opdrachtgever	Landstein Rentmeesters
project	RUIJTE VOOR RUIJTE HAMONTERWEG
onderdeel	Beeldkwaliteitplan Definitief
nummer	1303-A
datum	3 april 2014

Gegevens aanvrager:

Naam:	L.P.H. de Goeij
Adres:	Mulkstraat 20
Postcode en woonplaats:	6021 AB Budel
Telefoon:	0495 495 034
Gemachtigde:	Landstein Rentmeesters Postbus 158 5374 ZK Schaijk W.J.M. Fransen 0486 460 787
Adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk