

Aanvulling op beeldkwaliteitsplan RvR-woningen aan de Vinkelsestraat ong. t.o. nummer 34

datum

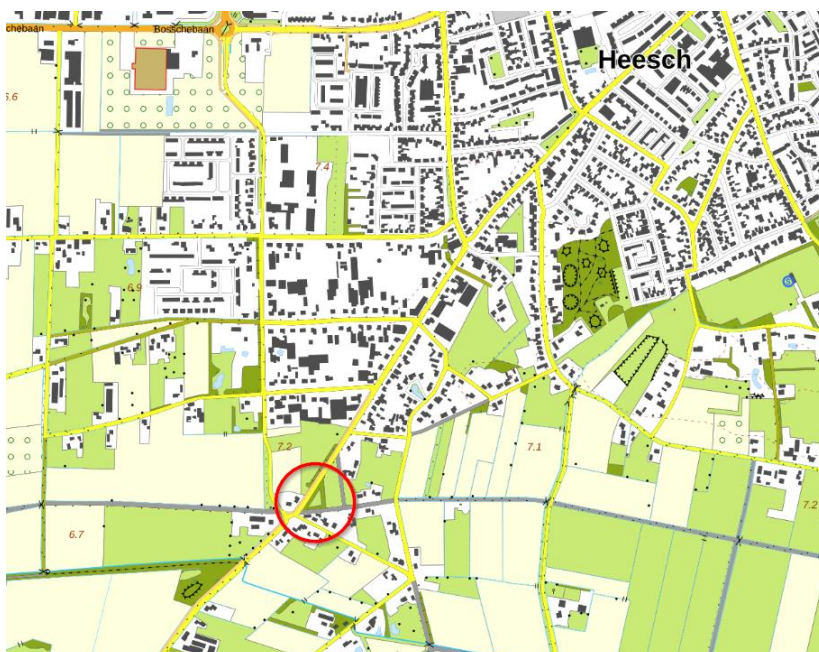
10 mei 2023

Inleiding

Een initiatiefnemer heeft in 2020 toestemming gekregen voor de bouw van één ruimte voor ruimtewoning aan de Vinkelsestraat. Door aangepaste regelgeving is het nu mogelijk in het volume van één zo'n woning (1000m³) twee of meer woningen te realiseren. Daar wil initiatiefnemer zijn/haar plan op laten aanpassen. Vanuit stedenbouw worden nadere eisen gesteld aan het uiterlijk van zo'n dubbele woning in het buitengebied.

Achtergrond

Op 10 februari 2020 heeft het college van B&W onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek van de initiatiefnemer voor het oprichten een ruimte voor ruimte woning aan de Vinkelsestraat tegenover nummer 34 in Heesch. In de tussentijd is de provinciale interim omgevingsverordening (IOV) zodanig aangepast dat er meerdere woningen binnen het volume van wat vroeger één ruimte voor ruimtewoning was bestemd mogelijk. Initiatiefnemers hebben er recent voor gekozen om hun plan voor één woning om te zetten naar een plan met twee woningen binnen een volume van 1000m³. Gezien het weloverwogen stedenbouwkundig advies van 2020 voor het toestaan van slechts één woning, heeft de realisatie van twee woningen in één volume stedenbouwkundig gezien implicaties voor het uiterlijk van de twee woningen.



Afbeelding: locatie van de twee nieuwe woningen in één volume van 1000 m³

In het stedenbouwkundig advies van 5 februari 2020 is een keus gemaakt om hier één ruimte voor ruimtewoning toe te staan, terwijl er oorspronkelijk twee waren aangevraagd. Het volgende citaat komt uit dat advies: *“Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing dient de nieuwbouw qua maat en schaal passend te zijn in het bebouwingscluster. Een uniforme korrel wordt binnen het cluster nagestreefd. Nieuwe bebouwing dient zich aan de Vinkelseweg te presenteren. Het is toegestaan hier één woning te realiseren.”*

Beeld en voorwaarden

De maat, schaal en korrel van een nieuwe woning moet passen bij de overige bebouwing van de Vinkelsestraat. Alle woningen in deze omgeving aan de Vinkelsestraat bestaan uit vrijstaande woningen. Daarnaast is het gebruikelijk om in het buitengebied geen ‘dorpse’ woningen te bouwen, maar woningen met een landelijke uitstraling. Daarom moet het uiterlijk van deze dubbele woning een zodanig uitstraling hebben dat er niet een ‘standaard’ twee-onder-één-kapwoning wordt ontwikkeld. In dit geval is die woning met landelijke uitstraling gedeeld in twee woningen. Dit geeft dat er qua beeldtaal een aantal voorwaarden gesteld worden:

- Een landelijke uitstraling, zoals dat in het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven (type boerderij of type landhuis);
- Er mag geen symmetrisch woongebouw gerealiseerd worden waarin de ene helft gespiegeld gelijk is aan de andere helft (zoals bij twee-onder-één-kapwoningen in een dorpse setting gebruikelijk is);
- Uitgegaan wordt van een langgerekt rechthoekig grondvlak, die aan de buitenkant twee verschillende gevelindelingen heeft;
- Het beeld van een langgevelboerderij zou als inspiratie kunnen dienen, zonder dat het daarop hoeft te lijken (in dat geval is er ook sprake van een hiërarchie: de ene helft is geïnspireerd op het woonhuisgedeelte, het andere op het schuurgedeelte);
- Die asymmetrische uitstraling geldt ook voor de bijgebouwen. Zorg ervoor dat de bijgebouwen door middel van positie, oriëntering en vormgeving van elkaar verschillen;
- Dat laatste geldt ook voor de opritten of oprijlanen.

De asymmetrie kan tot uiting komen in een gedifferentieerde raamindeling; voordeuren voor beide woningen aan verschillende zijden van het gebouw; of dat één van de voordeuren een prominentere uitstraling krijgt. Een eenvoudig voorbeeld staat aan de Vinkelsestraat 99 en 99a, uiteraard met een niet relevante beeldtaal van 1995, omdat het bij de nieuwe woningen zal gaan om een beeldtaal die hoort bij woningen van 2023.