

Beeldkwaliteitsplan
Brouwersstraat ong. (tussen 33 en 35) Beugen
Gemeente Land van Cuijk

27-11-2024

18-056
Versie: 6

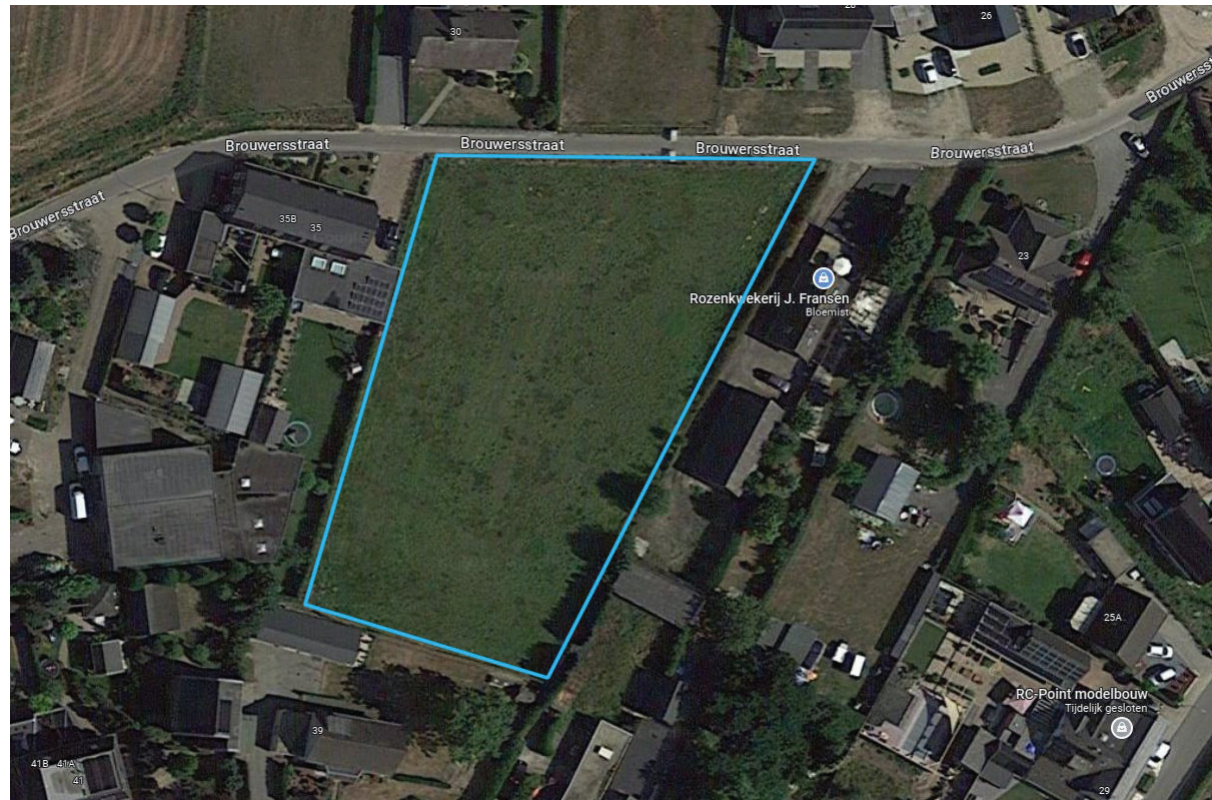


Lamers & Visser

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	3
1.1 Status	
1.2 Ligging plangebied	
Hoofdstuk 2	4
Huidige situatie	
Hoofdstuk 3	5
Planbeschrijving	
Hoofdstuk 4	6
4.1 Welstandsniveau	
4.2 Regels beeldkwaliteit	





Luchtfoto plangebied Brouwersstraat, Beugen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 status

Aan de Brouwersstraat ong. te Beugen is een onbebouwd kavel aanwezig. Het voornemen is om op dit onbebouwde kavel vier nieuwe woningen te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft aangegeven medewerking hieraan te willen verlenen waarbij het wenselijk is om hiervoor een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Met voorliggend plan wordt aan die voorwaarde voldaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kernrand van Beugen (gemeente land van Cuijk). Het plangebied ligt op een onbebouwde ruimte tussen bebouwde percelen van huisnummer 33 en 35, vooralsnog een agrarisch perceel.





Voorzijde plangebied



Achterzijde plangebied

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Locatie Brouwersstraat

Het plangebied is gelegen op de kernrand van Beugen. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Brouwersstraat, ontsloten door een smalle weg voor bestemmingsverkeer. Ter hoogte van het plangebied is middels enkele betonblokken een blokkade gemaakt, waardoor de weg daar zowel vanuit oostelijke als westelijke richting hier feitelijk doodloopt. Het oude dorpslint van de Dorpsstraat is direct ten zuiden van het plangebied gelegen.

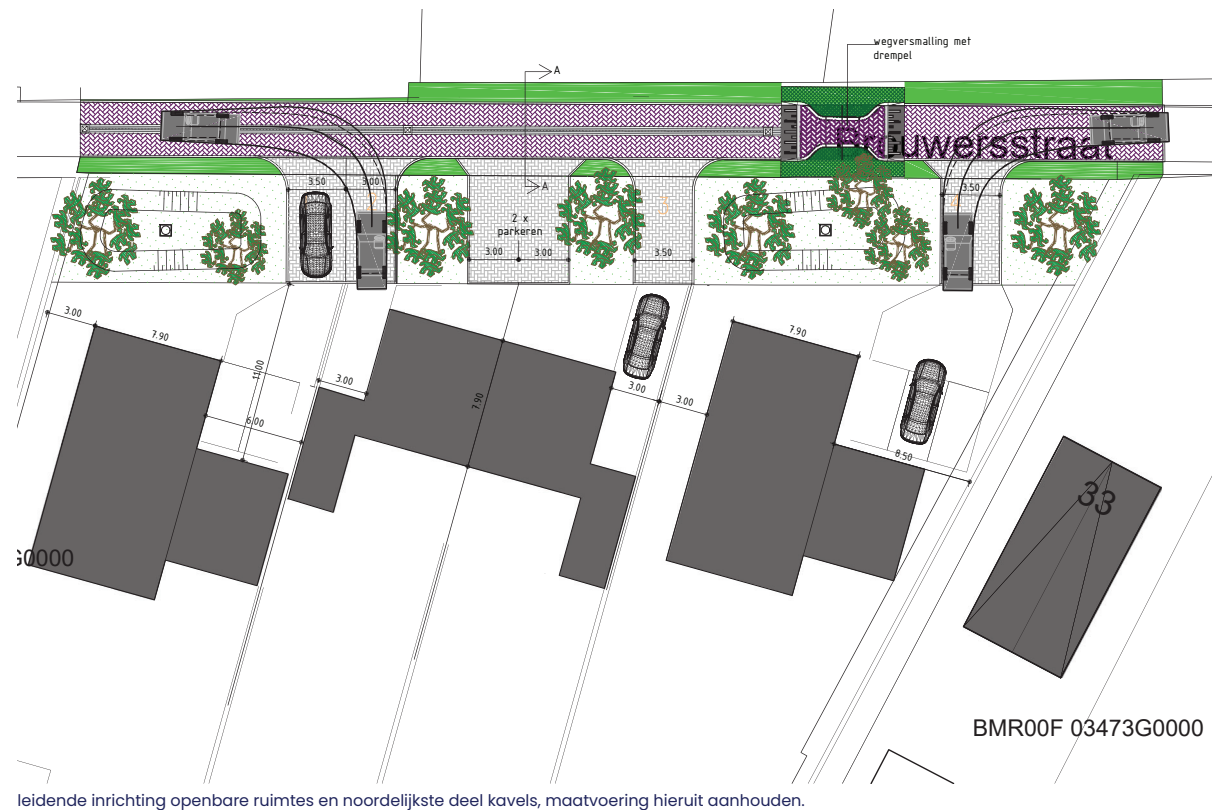
Het plangebied, kadastraal bekend als F-3886, heeft een oppervlak van ca 4000m² en betreft in de huidige situatie een klein landbouwperceel zonder bebouwing. Het vormt daarmee een open plek in het bestaande bebouwingslint van de Brouwersstraat. Aan de randen staan hekwerken, schuttingen en hagen die het perceel scheiden van aangrenzende bedrijven en woningen.

Ten opzichte van de weg liggen de panden aan de Brouwersstraat getand. Aan de Brouwersstraat zijn vrijstaande woningen aanwezig behalve de naastgelegen woning. De naastgelegen woning is een voormalige boerderij welke in 3 delen opgesplits is. Allen overwegend in steenachtige materialen gebouwd met een zadel- of mansardedak.



straatbeeld Brouwersstraat





Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Met voorliggend plan worden er vier nieuwe woningen gerealiseerd binnen het plangebied. Het gaat om twee vrijstaande woningen en twee aaneengebouwde woningen.

Uitgangspunt voor het ontwerp is de karakteristiek van het bebouwingslint van de Brouwersstraat, met teruggelegen bebouwing, ruime kavels en beplante erven. De nieuwe woningen sluiten aan bij de rooilijn van de omliggende woningen en sluiten getand aan op de straat. Tevens verschillen de woningen van kaprichting, waarbij de vrijstaande woningen een kap haaks op de straat krijgen (zoals nummer 33) en de twee aaneengebouwde woningen een kap parallel aan de straat (zoals nummer 35).

In het plangebied wordt aan de noordzijde een openbare groenstrook voorzien met parkeren en enkele bomen. Daarnaast worden in deze groenstrook twee wadi's voorzien voor de waterberging. De woningen worden aan de weg ontsloten door een eigen inrit en er zijn parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens worden de woonpercelen omringd door groene hagen om het groene karakter te bevorderen.



schetsontwerp locatie Brouwersstraat te Beugen





beoogde bouwstijl



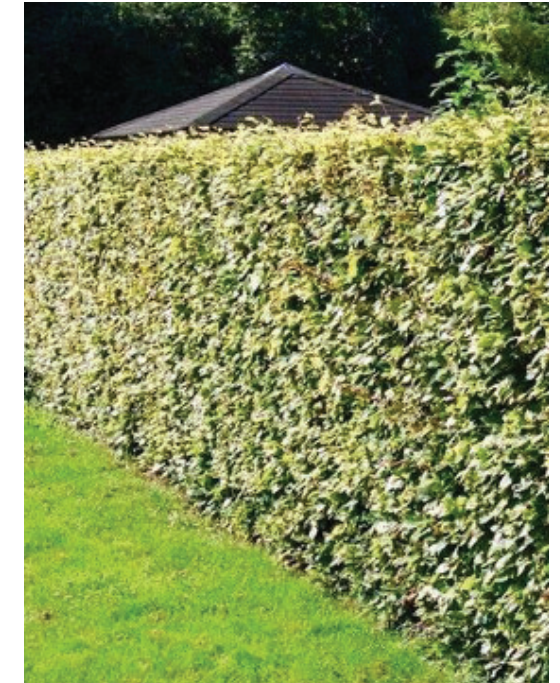
beoogde bouwstijl



zink accenten



hout accenten



erfafscheiding in de vorm van een haag

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

De hieronder beschreven beeldkwaliteit is van toepassen op alle vier de percelen.

4.1 Welstandsniveau

Het plangebied is aangewezen als beheergebied (gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt de welstandsnota gewijzigd waardoor het ontwikkelgebied wordt).

4.2 Regels beeldkwaliteit

Stedenbouw

- Er is sprake van individuele en aaneengebouwde bebouwing, die aansluit op de omliggende bebouwing uit de omgeving
- De hoogte bedraagt één laag met een kap
- De bouw- en goothoogte bedragen maximaal 7 meter, respectievelijk 4,5 meter
- De massa van de woning is eenvoudig
- De woningen staan getand gesitueerd aan de straat

Architectuur

- De woning dient een agrarisch (boerderij/schuur) karakter te hebben, dat aansluit op de omliggende bebouwing.
- Ontwerpen binnen het agrarisch thema waarbij differentiatie een randvoorwaarde is. De woningen dienen dan ook geen projectmatig uiterlijk te krijgen.
- Het ontwerp van de gevel aan de straatzijde heeft een representatieve uitstraling en dient georiënteerd te zijn op de brouwersstraat. Een blinde gevel aan de

straatzijde is niet toegestaan.

- De woningen zullen hoofdzakelijk worden uitgevoerd in steenachtige materialen.
- Verbijzondering van de gevels is mogelijk in andere materialen zoals hout of zink.
- De woningen dienen afgedekt te zijn met een zadeldak of mansardekap.
- Aanbouwen aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Een ondergeschikte erker behoort wel tot de mogelijkheid.
- Daken zijn voorzien van een pannendak.
- Bijgebouwen dienen passend te zijn bij de gekozen kapvorm van het hoofdgebouw, daarnaast mogen deze ook plat zijn.

Duurzaamheid

- Afwijkend op het hoofdzakelijk toepassen van steenachtige materialen, bestaat er de mogelijkheid om in het kader van duurzaamheid, duurzame materialisering toe te passen. Gedacht kan worden aan natuurlijke materialen, houtbouw of biobased bouwen.

Erfinrichting

- Er wordt een groene erfafscheiding toegepast rondom de kavels, bij voorkeur in de vorm van hagen
- Op eigen erf is ruimte om te parkeren.





Lamers en Visser
Kerkenhuisweg 20
5435 PA Sint Agatha

info@lamersenvisser.nl
www.lamersenvisser.nl
0485 321 144