

Beeldkwaliteitsplan

Karperdijk 16 Uden
Gemeente Maashorst



Beeldkwaliteitsplan

Karperdijk 16 Uden

Gemeente Maashorst

Projectlocatie

Adres: Karperdijk 16
Postcode: 5406 PH
Plaats: Uden



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

<i>Versie</i>	<i>09-05-2022</i>
<i>Auteur</i>	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Voorgenomen ontwikkeling	4
1.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	5
1.5	Bouwvoorschriften	5
2.	BEELDKWALITEIT	7
2.1	Ambitiegebied beeldkwaliteit	7
2.2	Historische bebouwingsclusters	8
2.3	Welstandscriteria plangebied	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Karperdijk 16 (naast 18) te Uden wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Voor de toevoeging van de woning is, in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, een bouwtitel Ruimtevoor-Ruimte aangekocht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Uden, ten westen van de kern Uden. De woning wordt toegevoegd aan de Karperdijk 16 op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend als: Uden - Sectie Q - nummer 1759. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 2.405 m² en is in figuur 1.1 rood omkaderd weergegeven.



Figuur 1.1: Luchtfoto met plangebied Karperdijk 16 te Uden rood omkaderd.

1.3 Voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied is in figuur 1.2 nader weergegeven. Van de totale oppervlakte van het plangebied wordt 2.105 m² bestemd als 'Wonen' en 300 m² als 'Groen – Landschapselement' ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woning in haar omgeving.



Figuur 1.2: Situatieschets voorgenomen ontwikkeling Karperdijk 16, Uden.

1.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de voormalige gemeente Uden zijn in haar principebesluit tot medewerking aan de toevoeging van een vrijstaande woning binnen het plangebied duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven, waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Deze randvoorwaarden luiden als volgt:

In aansluiting op de karakteristiek aan de Karperdijk is 1 kavel met een woning in landelijke/agrarische bouwstijl voorstelbaar onder de voorwaarde dat er een stevige goede groene inpassing plaatsvindt. In stedenbouwkundig opzicht is het wenselijk om in aansluiting op de typologie aan de Karperdijk uit te gaan van een boerderijtype die vanwege de afronding van de lintbebouwing aan de Karperdijk niet in de langsrichting maar in de dwarsrichting is geplaatst. Samen met een 'schuin weglopende' vorm van het kavel blijft op deze wijze de kwaliteit van de open ruimte in voldoende mate gewaarborgd.

Bij de toevoeging van de woning aan Karperdijk 16 te Uden dient te worden aangesloten bij bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

1.5 Bouwvoorschriften

Bij de bouw van de woning wordt aangesloten bij de bouwvoorschriften zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Karperdijk 16, Uden'. Deze regels zijn opgesteld in overeenstemming met de regels van het moederplan 'Partiële herziening buitengebied 2017' van de voormalige gemeente Uden. De bouwvoorschriften voor de nieuw te bouwen woning met bijbehorende bouwwerk(en) luiden als volgt:

Woning:

- Maximale goothoogte: 4 meter;
- Maximale nokhoogte: 10 meter;
- Minimale afstand woning tot as van de weg: 20 meter;
- Dakhelling bij afdekking met kap: minimaal 12° en maximaal 55°;
- Maximale inhoud: 750 m³;
- Minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen: 5 meter.

Bijbehorende bouwwerken:

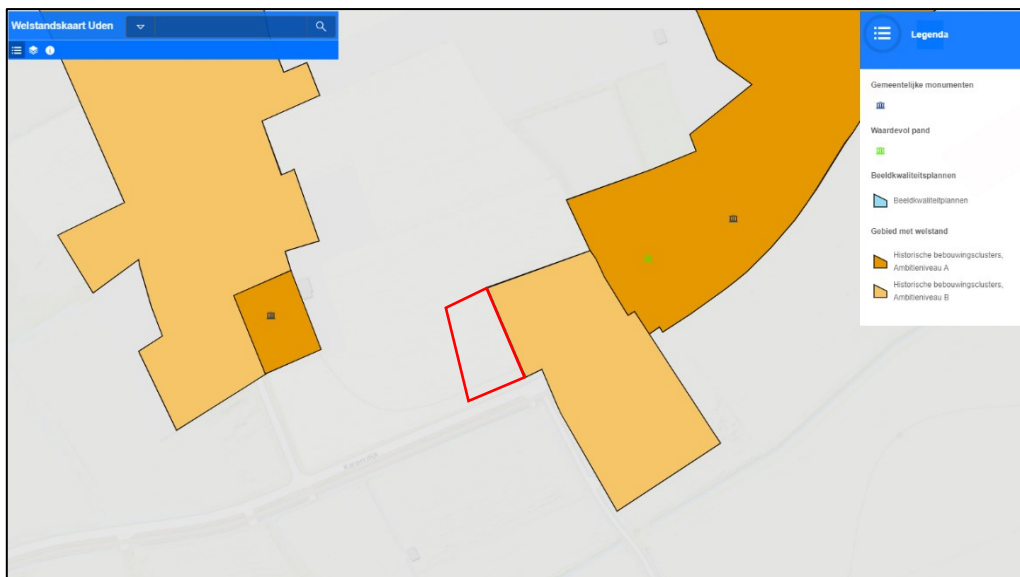
- Maximale goothoogte: 3 meter;
- Maximale nokhoogte: 6 meter;
- Maximale oppervlakte: 100 m²;
- Minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen: 3 meter.

2. Beeldkwaliteit

De gemeenteraad van Uden heeft op 3 oktober 2013 de Welstandsnota vastgesteld, welke op 9 oktober 2013 in werking is getreden. Deze welstandsnota vormt het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Uden. Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht, dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke welstandscriteria.

2.1 Ambitiegebied beeldkwaliteit

De ambitie van de gemeente Uden is erop gericht om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Voor een aantal gebieden in het buitengebied is sprake van een duidelijk eigen karakteristiek, met name rond de historische dorpsgebieden/bebouwinglinten. Het welstandsbeleid voor de historische dorpsgebieden/bebouwinglinten is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.



Figuur 2.1: Uitsnede Welstandskaart Uden met plangebied rood omkaderd.

Bovenstaand is een uitsnede van de Welstandskaart Uden opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Loo'. Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de

Karperdijk-Looweg, de Strikseweg en de Steeuwichtweg. De drie wegen vormen een krans rond een open agrarisch binnengebied. Binnen het cluster komen twee gebieden voor waar de bebouwing sterk geconcentreerd is. In het cluster staat een aantal historische langgevelboerderijen. De oude bebouwing ligt op een relatief geringe afstand van de weg. Nieuwe woningen daarentegen zijn verder van de weg geplaatst. Zoals blijkt uit de uitsnede van de Welstandskaart is het plangebied gelegen aangrenzend aan een perceel waarvoor de welstandscriteria 'Historische bebouwingclusters, Ambitieniveau B' gelden.

2.2 Historische bebouwingsclusters

Het welstandsbeleid voor de historische bebouwingsclusters in het buitengebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit binnen de historische bebouwingsclusters is niet overal gelijk. In delen van deze gebieden komt een combinatie van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden voor. In andere gedeelten is de bebouwingskarakteristiek minder waardevol, bijvoorbeeld doordat recente transformaties de stedenbouwkundige structuur hebben verstoord. Met betrekking tot de welstandscriteria voor de historische bebouwingsclusters geldt dan ook, dat een differentiatie is gemaakt naar twee ambitieniveaus: ambitieniveau A en ambitieniveau B.

Het ambitieniveau zegt iets over de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast. De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basis-kwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken. Binnen de historische bebouwingsclusters bevinden zich verscheidene monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden is altijd ambitieniveau A van toepassing.

2.3 Welstandscriteria plangebied

Zoals blijkt uit figuur 2.1 is het plangebied gelegen aangrenzend aan een perceel waarvoor de welstandscriteria 'Historische bebouwingclusters, Ambitieniveau B' gelden. De voormalige gemeente Uden heeft geoordeeld dat bij voorliggend initiatief aangesloten dient te worden bij de welstandscriteria die gelden voor ambitieniveau B. Dit betekent dat voor de bouw van de vrijstaande woning binnen het plangebied de volgende welstandscriteria van toepassing zijn:

Plaats/situering/karakteristiek

1. De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
2. De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
3. Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
4. De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openheid tussen twee bebouwingselementen of -complexen dient zoveel mogelijk bewaard te blijven; bestaande waardevolle doorzichten moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.
5. De bebouwing op de boerenerven dient tezamen een eenheid te vormen. De bebouwing dient in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld. Woonhuizen en -boerderijen en bedrijven dienen deze karakteristiek te respecteren.
6. Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
7. De huidige parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend voor ontwikkelingen.

Massa/vorm

8. De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
9. Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.
10. Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.

Gevelopbouw

11. De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

Kleur, materiaal en detaillering

12. Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
13. Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen zoveel mogelijk te worden voorkomen.