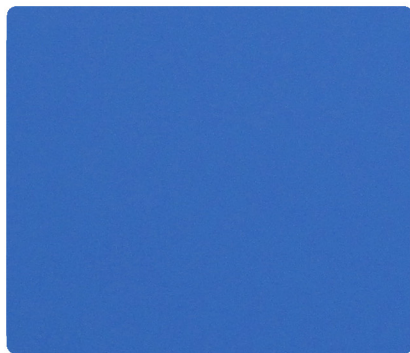
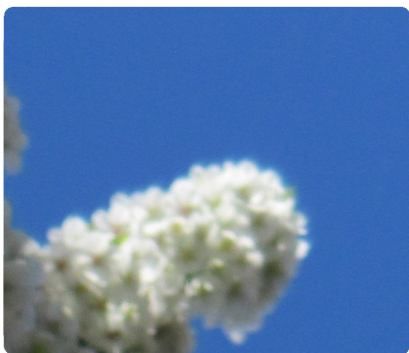
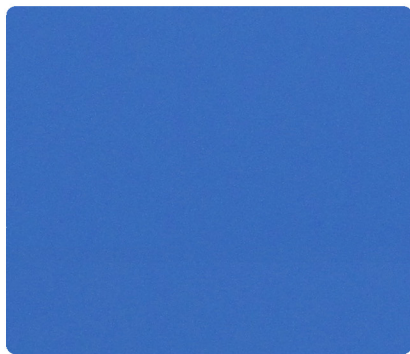
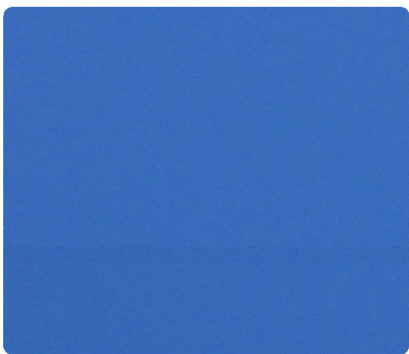
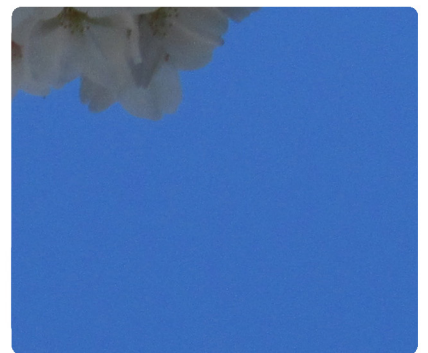
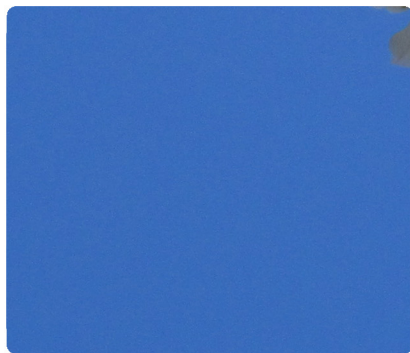
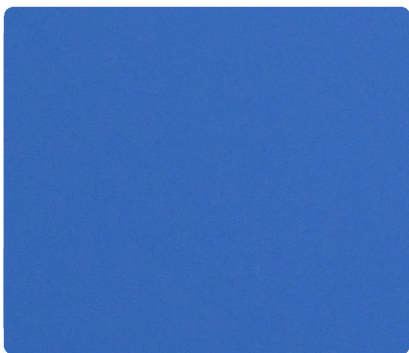
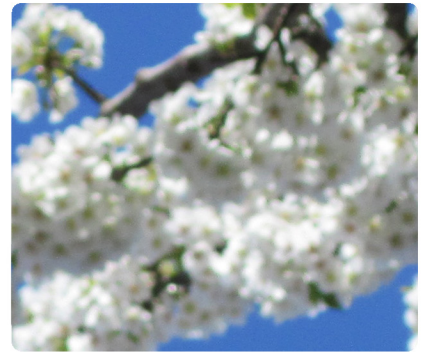




project
onderdeel

Bedrijventerrein de Zandhoek Beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Crijns Rentmeesters
1304-A
23 januari 2014

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

11 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. Herontwikkeling bedrijfslocatie	10
2. Omgevingskarakteristiek	11
2.1. Historische situatie	11
2.2. Bestaande situatie	13
2.2.1. <i>Huidig gebruik en inrichting</i>	13
2.2.2. <i>Ruimtelijke opbouw</i>	13
2.2.3. <i>Bestaande bebouwing</i>	14
3. Ruimtelijke kwaliteit	19
3.1. Ruimtelijke context	19
3.2. Bestaande kwaliteiten	19
3.3. Dorpsmantel	20
4. Gewenste situatie	21
4.1. Inrichtingsschets	21
4.1.1. <i>Uitgangspunten voor herontwikkeling</i>	21
4.1.2. <i>Stedenbouwkundig plan</i>	23
4.1.3. <i>Nieuwe bebouwing</i>	25
4.1.4. <i>Situering nieuwbouw</i>	26
4.1.5. <i>Bouwwolume en kavelgrootte woningen</i>	28
4.1.6. <i>Bouwwolume en kavelgrootte bedrijfsgebouwen</i>	28
4.2. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek	30
4.2.1. <i>Bebouwing in omgeving</i>	30
4.2.2. <i>Basiskarakteristiek nieuwbouw</i>	30
4.2.3. <i>Modern woongenot</i>	31
4.2.4. <i>Duurzaam bouwen</i>	31

4.3.	Beeldkwaliteit nieuwbouwwoningen	33
4.3.1.	<i>Referentie voor nieuwbouw</i>	33
4.3.2.	<i>Kenmerken van de woning</i>	33
4.3.3.	<i>Materiaalgebruik</i>	34
4.3.4.	<i>Deuren en ramen</i>	36
4.3.5.	<i>Bijgebouwen</i>	37
4.4.	Beeldkwaliteit bedrijfsgebouwen	38
4.4.1.	<i>Referentie voor nieuwbouw</i>	38
4.4.2.	<i>Kenmerken van het bedrijfsgebouw</i>	39
4.4.3.	<i>Materiaalgebruik</i>	40
4.4.4.	<i>Deuren en ramen</i>	42
4.5.	Terreininrichting	42
4.5.1.	<i>Perceelsgrenzen</i>	43
4.5.2.	<i>Uitzicht</i>	44
4.5.3.	<i>Parkeren</i>	44
Bijlages		
B1.	Kadastrale kaart	47
B2.	Foto's bestaande situatie en omgeving	48
B3.	Ruimtelijke visie Dorpsmantel	55

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan (rapportnummer 1304-A) behelst de oprichting van een aantal nieuwe (bedrijfs)woningen, een vervangende (bedrijfs)woning en bedrijfspanden op een perceel in de dorpsmantel van Boekel nabij de Runstraat. 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 het bedrijventerrein Zandhoek. In het juridisch bindende bestemmingsplan worden alle regels vastgelegd met betrekking tot de bebouwing en het (grond)gebruik, 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 de bestemmingsplanwijziging 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 woningen en bedrijfsgebouwen 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.

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de Zandhoek direct westelijk van de Runstraat en noordelijk van de Zandhoeksche loop aan de dorpsrand van Boekel, gemeente Boekel. De projectlocatie is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij (nertsenfokkerij) en een tuinbouwbedrijf (plantenvermeerdering en commerciële containerteelt). Dit deel van de projectlocatie is grotendeels bebouwd of verhard. Op de projectlocatie is verder een bedrijfswoning aanwezig (Zandhoek 1). Het westelijk deel van het plangebied wordt niet intensief gebruikt, het betreft een smalle strook landbouwgrond tussen de bedrijfswoning en Zandhoek 3. Aan drie zijden grenst de projectlocatie aan bestaande (bedrijfs)bebouwing. Het is de bedoeling op de gronden een kleinschalig bedrijventerrein met enkele (bedrijfs)woningen te realiseren.

Dit beeldkwaliteitplan met bijbehorend verkavelingsplan is opgesteld voor Van Grinsven Holding Boekel BV, gevestigd aan de Zandhoek 1 te Boekel door P15 (stads)landschappen in samenwerking met Crijns Rentmeesters bv en Eijkemans taxatie en advies.

1.1. Plangebied

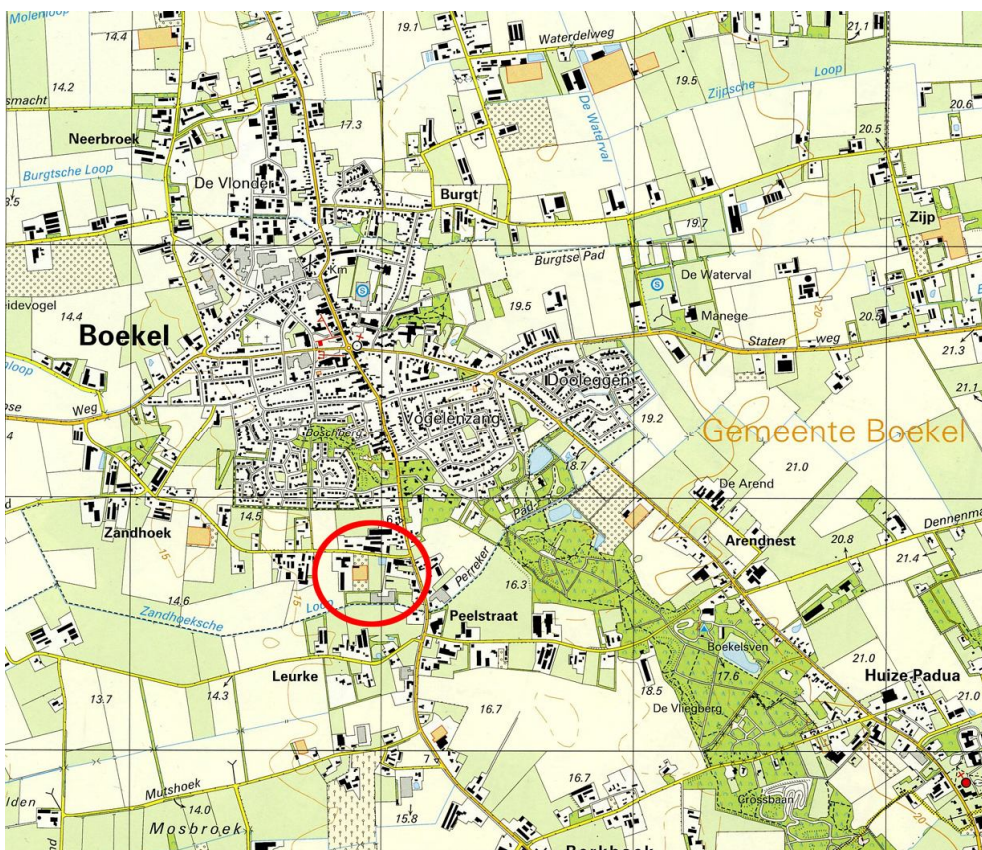
Het plangebied is gelegen in de dorpsmantel van Boekel direct ten zuidoosten van de dorpskern aan de Zandhoek. De Zandhoek betreft een oude straat met verspreid gelegen boerderijen. Deze slingerende smalle straat verbindt de twee belangrijkste invalswegen naar Boekel - Runstraat/Bergstraat(N605) en Erpseweg - juist ten zuiden van de bebouwde kom van het dorp. De straat sluit nu niet direct aan op andere wegen. De grens van de bebouwde kom aan de zuidzijde van Boekel is een harde lijn, die wordt gevormd door een oude landweg (nu het Stenderpad genoemd).

Het plangebied is gelegen tussen reeds bestaande bebouwing aan de Zandhoek en de Runstraat. Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' (respectievelijke bestemmingen: 'Agrarisch' en 'Agrarisch Bedrijf') en het is ook in agrarisch gebruik.

Het plangebied omvat een zestal aaneengesloten kavels en is kadastraal bekend als: gemeente Boekel, sectie N, nummers 484, 1019, 1059, 1060, 1073 en 1074. Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal 4.28.65 ha (42.865 m²).

1.2. Herontwikkeling bedrijfslocatie

Het doel van het BKP is het vastleggen van kwaliteit voor de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfslocatie naar een kleinschalig bedrijventerrein met een mogelijkheid voor wonen en werken. De beoogde nieuwe invulling kan het beste omschreven worden als "wonen en werken in een landelijke omgeving". Herontwikkeling van de projectlocatie sluit aan op het vastgestelde gemeentelijk beleid betreffende de dorpsrand (kernrandzone en dorpsmantel). De beoogde ontwikkeling is vastgelegd in een intentieovereenkomst die door het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad op respectievelijk 6 november 2012 en 13 december 2012 is geaccordeerd.



afbeelding 1.

De projectlocatie aan de Zandhoek is gelegen aan de zuidzijde van het dorp Boekel, op korte afstand van de rand van de dorpskern. Duidelijk zichtbaar is de harde grens van de wijk Bosberg direct ten noorden van de projectlocatie. Het gebied rondom de Bergstraat / Runstraat is reeds intensief bebouwd en is als een uitloper van het verstedelijkt gebied van Boekel te beschouwen.

2. Omgevingskarakteristiek

Teneinde de gewenste functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen en werken mogelijk te maken is op basis van de omgevingskarakteristiek een inrichtingschets opgesteld waarin de transformatie van het gebied is vormgeven binnen de context van de aanliggende bedrijven en de bestaande omliggende bebouwing. Allereerst zal worden ingegaan op het karakter van de directe omgeving van de projectlocatie aan de Zandhoek te Boekel.

2.1. Historische situatie

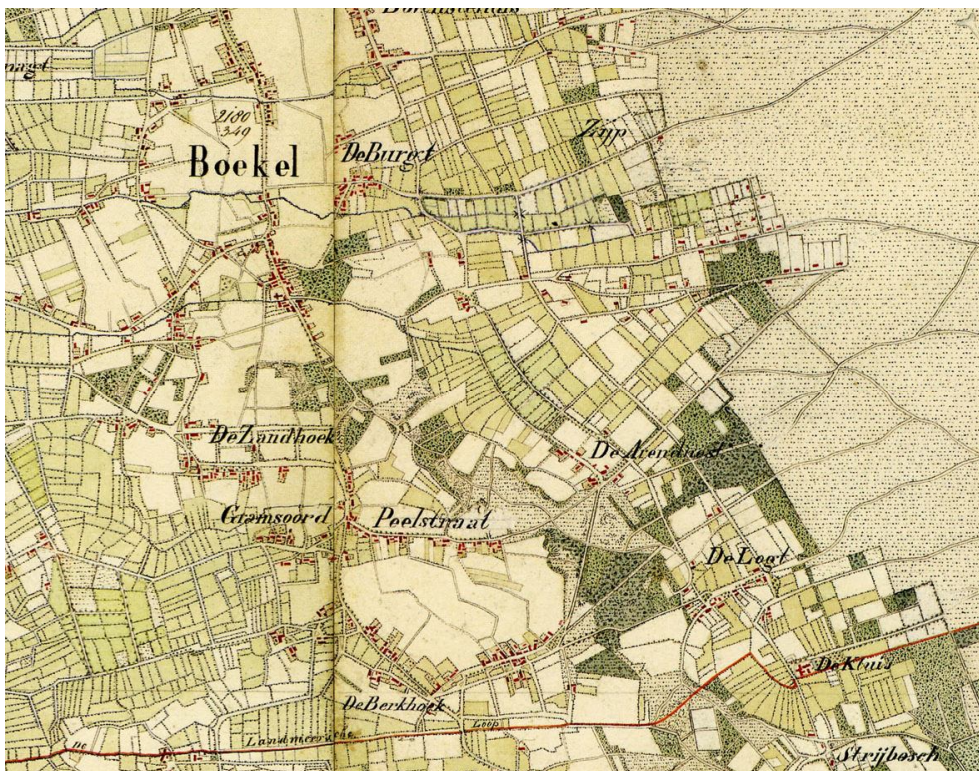
Boekel is een zogenaamde kransakkernederzetting met een centraal gelegen hoofdnederzetting (hier Boekel) en daaromheen -meestal aan de randen van de akkers- een krans van gehuchten: Peelsche Huis, de Elzen, Bovenste Huis, Molenvijk, Heivelden, de Burgt, de Arendnest (de Donk), de Logt, Peelstraat, Gramsoort ('t Leurke) en de Zandhoek. Het akkerareaal was langgerekt en liep ongeveer noord - zuid langs de oude doorgaande weg van Uden naar Helmond via Gemert en Bakel. Deze route vormt ook duidelijk de ontginningsbasis; in het ontginningspatroon overheersen sterk de oost - west gerichte structuren. Boekel is ontstaan aan die doorgaande route op de hoge gronden aan de rand van de Aa op de overgang naar de Peelhorst. Diverse gegraven waterlossingen verbinden de ontginningen aan de oostrand van de akkercomplexen met 't Broek een nat heidegebied bij Erp. Begin 17e eeuw is een waterlossing gegraven -de Leigraaf- die meerdere van dergelijk broekgebieden ontwaterde op de Aa bij Heeswijk.

De Zandhoek betreft een regelmatige ontginning in stroken die daarmee waarschijnlijk dateert van na 1200 en in opdracht van een klooster of een landheer is uitgevoerd. Het betreft een nederzetting aan de rand van een laaggelegen gebied (Mosbroek) tegen enkele landduinen. Hiernaar verwijst ook de naam. Een "hoek" is de algemene term voor een deel van de nederzetting aan de rand van het ontgonnen gebied, hier nabij 't zand, oftewel de onbegroeide stuifduinen die zich uitstrekten van de Logt in de richting van Boekel.

De kern van de ontginning is gelegen langs het rechte deel van de Zandhoek dat aansluit op een oudere ontginning aan de westzijde die aansloot op de Zandvoort, een doorwaadbare plaats in de Run. De naam *Run* duidt op redelijk snel stromend water. Het betreft een vergraven waterloop die kwelplekken verbindt en later is verlengd om de gronden aan weerszijden van de Runstraat geschikt te maken voor

landbouwkundig gebruik. Deze waterlossing draagt inmiddels de naam Zandhoeksche Loop. Deze loop verbindt meerdere laagtes en is door enkele hoogtes heengegraven. Er is ook geen sprake van een beekdal. Boekel maakt samen met Uden, Gemert en Bakel deel uit van het grote ontginningscomplex aan de rand van de Peelhorst dat zich uitstrekt van Nederweert tot aan Zeeland en Nistelrode.

Oorspronkelijk concentreerde de bebouwing van het gehucht Zandhoek zich aan een wegsplitsing en een daarop aansluitende brede rechte straat. Inmiddels is de bebouwing nog steeds op deze manier verspreid met een uitbreiding nabij de doorgaande Erpseweg en sterke verdichting aan de zijde van de aansluiting op de Bergstraat / Runstraat.



afbeelding 2.

Een uitsnede uit de topografische kaart uit 1836 laat duidelijk de onderliggende landschappelijke structuur rondom Boekel zien. De ligging van de diverse gehuchten aan de rand van het akkerareaal is ook direct zichtbaar. De strook met stuifzandduinen is ook goed zichtbaar bij de Peelstraat en de Logt. Indien deze kaart vergeleken wordt met de kaart uit 2004 (afbeelding 1) is de toename van de bebouwing direct duidelijk. Deze concentreert zich op de oude akkers rondom het kerndorp. Verder zijn de landduinen bebost en is het landschap sterk vereenvoudigd door schaalvergroting en ontginning van de natte heide aan de randen van de Peel (op deze oude kaart nog een door paadjes doorsneden vlakte).

2.2. Bestaande situatie

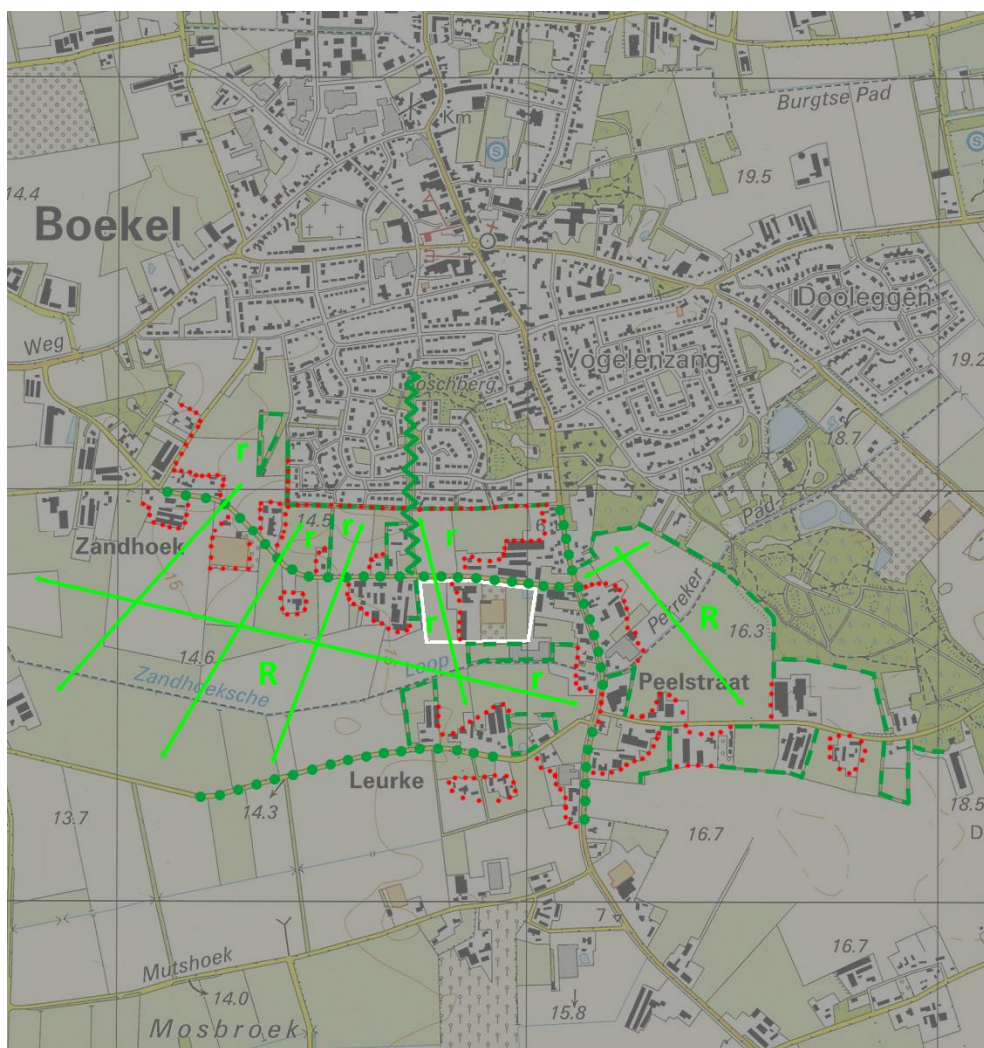
De bestaande situatie wijkt sterk af van de historische situatie. Waar de projectlocatie tot de jaren 1970 vrij tussen de akkers was gelegen, maakt deze nu deel uit van de bebouwingsconcentratie langs de Runstraat en het oostelijk deel van de Zandhoek.

2.2.1. Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie en grasland. De percelen sluit aan de voorzijde direct aan op de verharde weg (Zandhoek) en aan de achterzijde op akkerland en een andere bedrijfslocatie. Aan weerszijden is bebouwing gelegen bestaande uit (bedrijfs)woningen en al dan niet agrarisch gerelateerde bedrijven. Op de locatie is momenteel bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning (Zandhoek 1), bijgebouwen, nertsenhokken en een kweekkas met kantoor en personeelsvoorzieningen. Verder is het plangebied ingericht als containerveld met een wateropvang. Aan de oostzijde grenst de projectlocatie aan een smalle openbare weg die de het gebied scheidt van de achterzijde van de bebouwing aan de Runstraat. Op het terrein zijn twee greppels gelegen; de eerste langs de Zandhoek aan de noordzijde, de tweede tussen de nertsenhokken en de naastgelegen landbouwgronden. Er is op de locatie geen permanente beplanting aanwezig buiten typische tuinbeplanting rondom de bedrijfswoning. Het terrein is grotendeels uitgerasterd of omgeven door een haag.

2.2.2. Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van de directe omgeving van het projectgebied is relatief eenvoudig. Bebouwing bepaalt het beeld, zowel in de dichtbebouwde delen als in de open ruimten tussen die bebouwing. De begrenzing van de open ruimte wordt nog eens ondersteund door hoog opgaande beplanting, waardoor deze open ruimtes een duidelijk richting kennen. Zowel de noord-zuidrichting (Bergstraat / Runstraat en open ruimte westzijde) als de oost-westrichting (Zandhoek, Dorpsrand / Stenderpad en beplanting aan zuidzijde projectlocatie) bepalen het beeld. Dit halfopen karakter met korte zichtlijnen is kenmerkend voor dit deel van de dorpsrandzone van Boekel. In de beleving maakt de projectlocatie deel uit van de bebouwing langs de Bergstraat / Runstraat en niet van de verder westelijk gelegen verspreide bebouwing aan de Zandhoek.



afbeelding 3.

De ruimtelijke opbouw aan de zuidzijde van Boekel is te karakteriseren aan de hand van de vele korte en enkele lange zichtlijnen. Door de aanwezigheid van opgaande beplanting (donkergroen) en bebouwing (rood) worden de open ruimtes sterk begrensd en zijn er alleen korte zichtlijnen mogelijk. De gehele zuidrand van Boekel bestaat uit dergelijk begrensdde ruimten of landschapskamers (hier aangeduid met r). Boven de Peelstraat en rondom de Zandhoeksche Loop zijn grotere open ruimtes aanwezig die voornamelijk begrensd worden door opgaand groen (op de kaart aangegeven met R). De projectlocatie is weergegeven middels een witte omtreklijn; ze maakt voor tweederde deel uit van een bebouwingscluster en valt voor eenderde binnen een landschapskamer.

2.2.3. Bestaande bebouwing

De projectlocatie is voor ongeveer de helft bebouwd en verhard. Bebouwing overheerst het beeld, behalve aan de westzijde die onbebouwd is en ook aan de overzijde van de straat aansluit op een open ruimte. Aan alle andere zijden sluit de

bebouwing op de projectlocatie aan op bestaande bebouwing langs de Zandhoek, de Bergstraat, de Runstraat en langs de Zandhoekse loop.

Zandhoek 1 betreft de bedrijfswoning op de projectlocatie. Het betreft een eenvoudige naoorlogse woning van een bouwlaag onder een zadeldak. Aan het hoofdvolume is een lage uitbouw vastgebouwd, eveneens onder een zadeldak dat aansluit op het achterste dakschild van het hoofdgebouw. Het gebouw staat met de nok parallel aan de naastgelegen straat. Opvallend is de Duits aandoende dakkapel aan de voorzijde en de toepassing van luiken en steunschragen. Naast de voordeur is een ondiepe erker uitgebouwd tot aan de dakrand. Het gebouw is uitgevoerd in gele baksteen met een plint in een roodbruine kleurvariant van hetzelfde materiaal. Het dak is gedekt met roofing shingles. Er is een korte schoorsteen aanwezig.

Zandhoek 3 is gelegen naast de projectlocatie aan de zijde van de open ruimte. Het betreft een rijkelijk uitgewerkt vooroorlogs gebouw in baksteen van een bouwlaag met een steekkap. De nokrichting aan de straatzijde is parallel, het aansluitende gestoken zadeldak sluit aan de achterzijde aan. De voorzijde is symmetrisch uitgewerkt met steunbogen boven de ramen. Het gebouw heeft een lage plint en luiken. Het dak bestaat uit donkergrijze dakpannen.

Zandhoek 5 betreft eveneens een vooroorlogs gebouw. Ook hier uitgevoerd in baksteen en voorzien van luiken. Echter, een plint ontbreekt. Het gebouw is te karakteriseren als een langgevelboerderij met een woon en stalgedeelte onder één doorlopend dak. Het gebouw staat haaks op de naastgelegen straat. Dat is afwijkend van de Brabantse norm. Het gebouw is gedekt met grijze dakpannen. Opvallend zijn de houten nokfinialen (piron).

Zandhoek 4 is gelegen direct tegenover de bedrijfswoning. Het betreft een vooroorlogs boerderijgebouw van het langgeveltype. Het gebouw staat parallel aan de naastgelegen straat, conform het normaaltype. Het gebouw is uitgevoerd in gele baksteen met een rood pannendak. Er zijn luiken aangebracht langs de ramen en er zijn twee dakkapellen onder een vlijkap aangebracht in het woongedeelte. De kap is aan beide zijden afgewolfd met een laag schild.

Zandhoek 2 is eveneens tegenover de projectlocatie gelegen. Het betreft een naoorlogs langgerekt laag gebouw onder een zadeldak dat ooit te karakteriseren is geweest als een veeschuur. Het gebouw is vastgebouwd aan naastgelegen voormalige stalgebouwen. De voormalige stalgebouwen zijn nu in gebruik zijn bij niet agrarische bedrijven. Op de kop van de schuur is een woning gemaakt conform de opbouw van een langgevelboerderij. Het gebouw is uitgevoerd in vaalrode baksteen. Het woongedeelte is gedekt met rode dakpannen, het afgesplitste bedrijfs gedeelte is gedekt met golfplaten.



afbeelding 4.

Zandhoek 1 betreft de bestaande bedrijfswoning van de hier nu gevestigde agrarische ondernemingen. Het betreft een naoorlogs woongebouw met zijdelingse uitbouw in gele baksteen. Op de locatie van deze woning stond volgens oude kaarten eerder al een kleine boerderij.



afbeelding 5.

Zandhoek 3 betreft een vooroorlogs gebouw met mooie details. De voorgevel is symmetrisch van opzet met de voordeur in het midden. Deze symmetrie wordt benadrukt met de twee schoorstenen.



afbeelding 6.

Aan de westzijde van Zandhoek 3 staat deze boerderij. Ook hier zijn luiken toegepast. Luiken zijn ook zichtbaar bij de naastgelegen St Anna Hoeve (Zandhoek 7). De oude indeling in een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte met brede houten boogdeuren is nog intact. Extra lichttoetreding in de woonlaag in de kapverdieping is opgelost middels dakramen.



afbeelding 7.

Zandhoek 2 betreft een nogal verrommeld ogend geheel waarbij voormalige stalgebouwen een niet agrarische herbestemming hebben gevonden in een woning en kleine bedrijfsruimten. Het residentieel karakter wordt versterkt door het bij het woongedeelte aangebrachte tuintje en het naastgelegen kinderspeelveld met trampoline en klimkasteel.



afbeelding 8.

Zandhoek 4 betreft een langevel boeredrijf in gele baksteen. Op deze plek staat al op de kaart van 1832 een dergelijk langgerekt gebouw ingetekend. De gele baksteen doet echter vermoeden dat dit gebouw niet zo oud is of anders ingrijpend is verbouwd. Hier is extra lichttoetreding in de woonlaag onder de kap gerealiseerd middels dakkapellen. Daardoor oogt het gebouw direct minder agrarisch.



afbeelding 9.

De projectlocatie is voor ongeveer de helft in gebruik als tuinbouwbedrijf alwaar diverse planten worden vermeerderd en opgekweekt voor de verkoop. Deze planten worden gekweekt in klein formaat ronde plastic potten. De vermeerdering en eerste opkweek vindt plaats onder gecontroleerde omstandigheden in de teeltkas (rechts op de foto). Vervolgens worden de planten buiten afgehard op zogenaamde containervelden.

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 als geclusterde en verspreide bebouwing langs doorgaande wegen. De bebouwing aan de westzijde van het plangebied is te karakteriseren als een onregelmatige lintbebouwing met plaatselijk doorzichten naar het achterliggende landschap. Aan de oostzijde wordt het beeld bepaald door de dichte lintbebouwing langs de N605. Alleen aan de oostzijde van deze weg zijn er doorzichten tussen de bebouwing mogelijk. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Boekel-Zuid, meer bepaald de wijk Bosberg, bestaande uit een planmatige verkaveling langs, deels doodlopende, gebogen straten. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een groot bedrijfsgebouw dat rondom voorzien is van een omzomende beplanting. Deze grenst direct aan de Zandhoekse Loop. Voorbij deze diepgelegen waterloop is een open ruimte gelegen richting de bebouwingsconcentratie van 't Leurke. Dergelijke begrensde ruimtes zijn op te vatten als landschapskamers met ieder een eigen richting en altijd een duidelijke begrenzing van opgaand groen en bebouwing.

3.2. Bestaande kwaliteiten

De bebouwing aan de zuidzijde van de Boekel is over lagere tijd ontstaan waarbij een duidelijke versnelling in de verdichting is waar te nemen na 1970. Het gebied is nu redelijk dicht bebouwd met slechts op enkele plaatsen doorzichten tussen de bebouwing door. Het betreft dan voornamelijk korte zichtlijnen. Alleen in zuidelijke richting (naar de Zandhoeksche Loop) is er sprake van langere zichtlijnen. Deze situatie wordt potentieel sterk gewijzigd als hier de geplande rondweg wordt gerealiseerd. Belangrijk is de open ruimte aan de westzijde van het plangebied alwaar een zichtverbinding richting de Zandhoeksche Loop bestaat.

De belangrijkste kwaliteit van de bestaande bebouwing is gelegen in de historische agrarische bebouwing die voornamelijk bestaat uit oude boerderijen. Er zijn weinig historische schuurgebouwen aanwezig, de agrarische bedrijfsgebouwen zijn

voornamelijk te karakteriseren als moderne stalgebouwen en loodsen. Verder overheersen woongebouwen die zijn uitgewerkt op een manier kenmerkend voor de bouwperiode. Het geheel is erg afwisselend. De situatie met een mengeling van wonen en bedrijvigheid in gesloten tot half open lintbebouwing is kenmerkend voor vele dorpen in Noord-Brabant.

De bebouwing op de projectlocatie zelf heeft weinig bijzondere kwaliteiten. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn grootschalig en vooral functioneel van karakter. Ook de bedrijfswoning is niet bijzonder. Het betreft een in de bouwperiode moderne woning die niet specifiek is voor een agrarische context, maar eerder voor een nieuwbouwwijk of nieuwbouw aan de rand van een dorp. Bebouwing met een hoge beeldkwaliteit zijn Zandhoek nummers 3, 5 en 7 en ook Zandhoek 4. De aan de projectlocatie grenzende bebouwing bestaat voornamelijk uit grote langgestrekte schuurachtige en loodsachtige gebouwen.

De aanliggende straat is beplant met Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*). Dit is een belangrijke kwaliteit. Hetzelfde geldt voor de bomen tussen de Zandhoek en het Stenderpad tegenover Zandhoek 3. De bestaande bedrijfsbebouwing tussen de projectlocatie en de Zandhoeksche Loop is omzoomd middels een brede groenstrook bestaande uit bomen met een ondergroei van als hakhout beheerd struweel. De beplanting is op een aarden wal geplant. Het geheel is erg kenmerkend en ruimtelijk zeer bepalend.

3.3. Dorpsmantel

In de gemeentelijk Structuurplan is het gebied tussen de geplande randweg aan de westzijde van de kern en de rand van het dorp aangeduid als de dorpsmantel. Het plangebied maakt deel uit van deze zogenoemde Dorpsmantel. Voor deze zone is een apart de Ruimtelijke visie Dorpsmantel (Croonen Adviseurs 2011). In de visie voor de toekomstige dorpsrand zijn de aanwezige kwaliteiten vastgelegd. Daarnaast zijn de uitgangspunten voor het toekomstige gebruik en de verschijningsvorm van de dorpsrand en dorpsmantel te geformuleerd. Hierbij moet gedacht worden aan het behouden van waardevolle doorzichten en uitzichten vanuit de dorpsrand naar het landschap alsmede waardevolle doorzichten vanuit het landschap richting dorp (b.v. zicht op kerktoren of buurtschap). Naast ruimtelijke aspecten wordt er in de Ruimtelijke visie Dorpsmantel ook aandacht besteed aan plekken waar transformatie en kwaliteitsverbeteringen in de toekomst gewenst zijn, zowel in verschijningsvorm als in gebruik.

De projectlocatie is gelegen in zo'n transformatiegebied: Zandhoek - Oost. Hier is een transformatie naar wonen en bedrijvigheid gedacht. In bijlage 3 is een afbeelding van de visiekaart opgenomen.

4. Gewenste situatie

4.1. Inrichtingsschets

In het kader van de beoogde herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie naar een kleinschalige woonwerklocatie aansluitend op het dorpse karakter van Boekel is gekeken naar de situering van de nieuwe woongebouwen en de bedrijfsgebouwen. Daarbij is ook aandacht besteed aan de inpassing daarvan. De in de Structuurvisie en Ruimtelijke visie Dorpsmantel geformuleerde uitgangspunten zijn daarbij richtinggevend geweest.

4.1.1. Uitgangspunten voor herontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van een kleinschalige bedrijventerrein aan de Zandhoek te Boekel kadert binnen de Structuurvisie en de Ruimtelijke visie Dorpsmantel. Het plangebied is opgenomen in het streefbeeld al zijn er geen ontwikkelingen op de locatie zelf aangegeven. In de Ruimtelijke visie Dorpsmantel worden een aantal uitgangspunten genoemd die bij de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie van belang worden geacht. Het betreft de volgende voorwaarden:

- Ruimtelijke en functionele afwisseling binnen Dorpsmantel;
- Ruimtelijk gezien is het wenselijk om te variëren tussen open en gesloten ruimtes en tussen bebouwde en onbebouwde deelgebieden;
- Er dient een geleidelijke overgang plaats te vinden van landschap naar dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties met het dorp;
- Doorzichten naar bestaande waardevolle elementen, zoals de buurtschappen, dienen behouden te blijven en ingepast te worden in de Dorpsmantel van Boekel;
- In de Dorpsmantel kunnen verschillende functies een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling;
- De besloten landschapskamers tussen dorpsrand en buurtschappen zijn als zeer waardevol aangemerkt;
- Door de solitaire ligging van de buurtschappen, ontstaat de situatie dat de onbebouwde gebieden tussen dorp en buurtschap de overgang realiseren tussen dorp en landschap;
- In de toekomst dienen de buurtschappen zowel vanuit het landschap als vanaf de toekomstige randweg ervaarbaar en zichtbaar blijven;

- Opdat de solitaire ligging van de buurtschappen behouden blijft dient de openheid van de aangrenzende gebieden behouden te blijven;
- Een bestaande negatief beoordeelde verschijningsvorm en de aanwezigheid van minder wenselijk geacht gebruik zijn aanleiding om een gebied te transformeren;
- Bij transformatie dient het nieuwe gebruik afgestemd te worden op de omliggende situatie met als voorwaarde dat bijvoorbeeld zichtrelaties behouden blijven;
- De dorpsmantel vormt de schakel tussen buitengebied en dorpsrand. Dit betekent dat initiatieven die plaats vinden binnen deze zone de openheid en de relatie tussen dorpsrand en landschap niet mogen verstoren.

Verder gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Goothoogte en bouwhoogte van zowel de woningen als de bedrijfsgebouwen aansluiten op feitelijke omliggende bebouwing;
- Maximale inhoud van een woning is 650 m³;
- Voor en aan uitbouwen en bijgebouwen geldt een oppervlakte van 90 m²;
- Aanleg gescheiden rioolstelsel / waterberging / infiltratievoorziening;
- Bouwen volgens het principe van duurzaam bouwen;
- Verkaveling moet stedenbouwkundig aansluiten op omgeving.

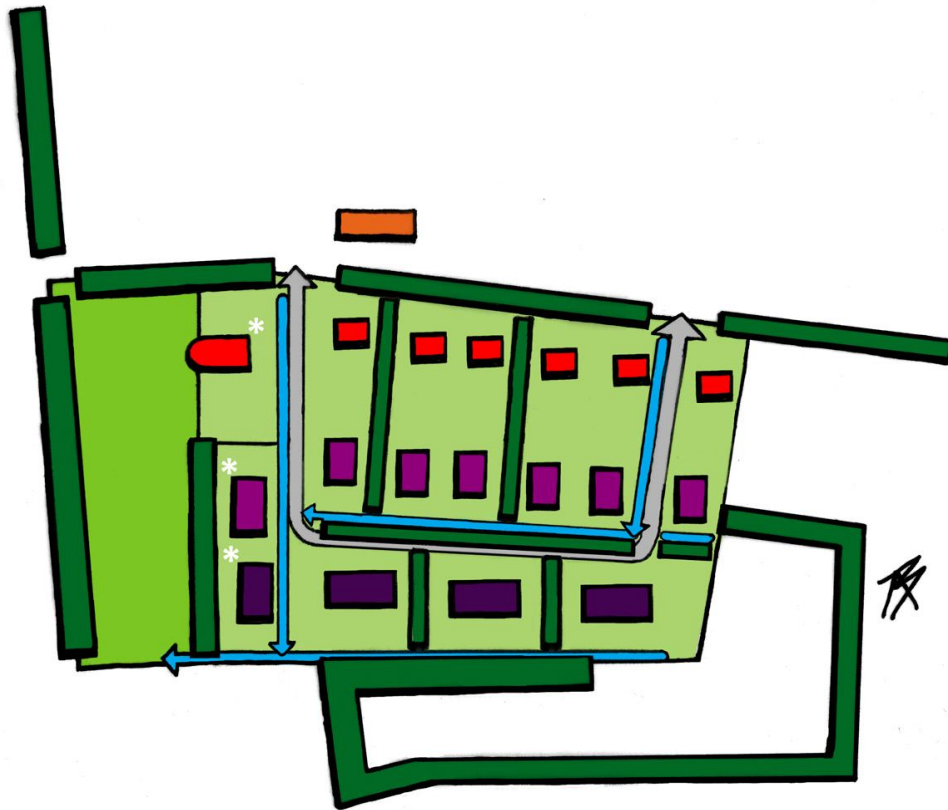


afbeelding 10.

Een uitsnede uit de visiekaart zoals opgenomen in de Ruimtelijke visie Dorpsmantel. De projectlocatie maakt deel uit van de cluster Zandhoek - Oost waar "wonen" en "bedrijvigheid" zijn aangegeven.

4.1.2. Stedenbouwkundig plan

Er is gezocht naar een verkaveling die het bestaande bedrijfsareaal herverkaveld tot een kleinschalig, geïntegreerd, nieuw bedrijventerrein met een dorps karakter. Daarbij is het behoud van de westelijke landschapskamer een belangrijk uitgangspunt. Een andere belangrijk aspect is de wens van de initiatiefnemer de kavel zo efficiënt mogelijk te verkavelen met ruimte voor flexibiliteit in de uiteindelijke invulling afhankelijk van de marktvraag. Op het toekomstige *Bedrijventerrein de Zandhoek* is plaats voor zowel (bedrijfs)woningen als bedrijfspanden. Het terrein biedt plaats aan bedrijven met een milieucategorie tot 2 (aldus categorie 1, 2 en indien de gemeente hiermee akkoord gaat eventueel 3.1) conform de VNG-uitgave bedrijven- en milieuzonering.



afbeelding 11.

Deze schematische weergave van het nieuwe Bedrijventerrein de Zandhoek laat een duidelijke ruimtelijke opbouw zien met drie achter elkaar gelegen stroken bebouwing, die van elkaar gescheiden worden door groen en waterbergingsgreppels. Deze westelijke landschapskamer wordt open gelaten. Aan die zijde is ruimte voor bijzondere bebouwing (aan geduid met *) die een beëindiging vormt van de bebouwingscluster Zandhoek - Oost en tevens een relatie legt met de landschapskamer.

De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de bebouwing langs de Bergstraat / Runstraat. De hooggewaardeerde landschapskamer aan de westzijde van het plangebied blijft behouden en wordt versterkt middels aanvullende beplanting en terreinaanleg. Ruimtelijk is het nieuwe bedrijventerrein opgebouwd uit parallelle stroken met ieder een eigen functionele invulling. Qua karakter dienen de stroken echter op elkaar aan te sluiten zodat het gehele terrein een gelijksoortige, kleinschalige, hoogwaardige en dorpse uitstraling krijgt. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt het gemengde woonwerkkarakter van de bebouwingscluster Zandhoek - Oost versterkt en wordt het karakter van een historisch lint aan de straat (Zandhoek) versterkt door juist hieraan nieuwe woningen te situeren.

Naast de open landschapskamer worden drie parallelle bebouwingsstroken ontwikkeld. de bovenste strook is gericht op de naastgelegen bestaande ontsluiting (Zandhoek) en wordt hierop ontsloten. De middelste en onderste strook worden ontsloten middels een achterweg die aanhaakt op de bestaande straat (Zandhoek) aan de oostzijde en teruglust naar deze noordelijke ontsluiting. Aan het eind van iedere strook bedrijfsbebouwing is een voorziening opgenomen voor waterberging. In de noordelijke strook met woningen en kleine bedrijfspanden delen twee naastgelegen kavels telkens een waterbergingsvoorziening.



afbeelding 12.

De stedenbouwkundige schets voor de inrichting van het Bedrijventerrein de Zandhoek te Boekel. De inrichtingsschets is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Centraal tussen de twee stroken bedrijfsbebouwing wordt naast de achterweg een 6,5 meter brede groenstrook gemaakt bestaande uit een brede haag en een plantsoenstrook met een waterbergingsgreppel en een rij bomen. Aan de noordzijde wordt langs de weg de incomplete bomenrij aangevuld. Zo wordt ondanks de vele inritten aan zowel de bestaande ontsluiting als de achterweg een uniform groen beeld verzekerd.

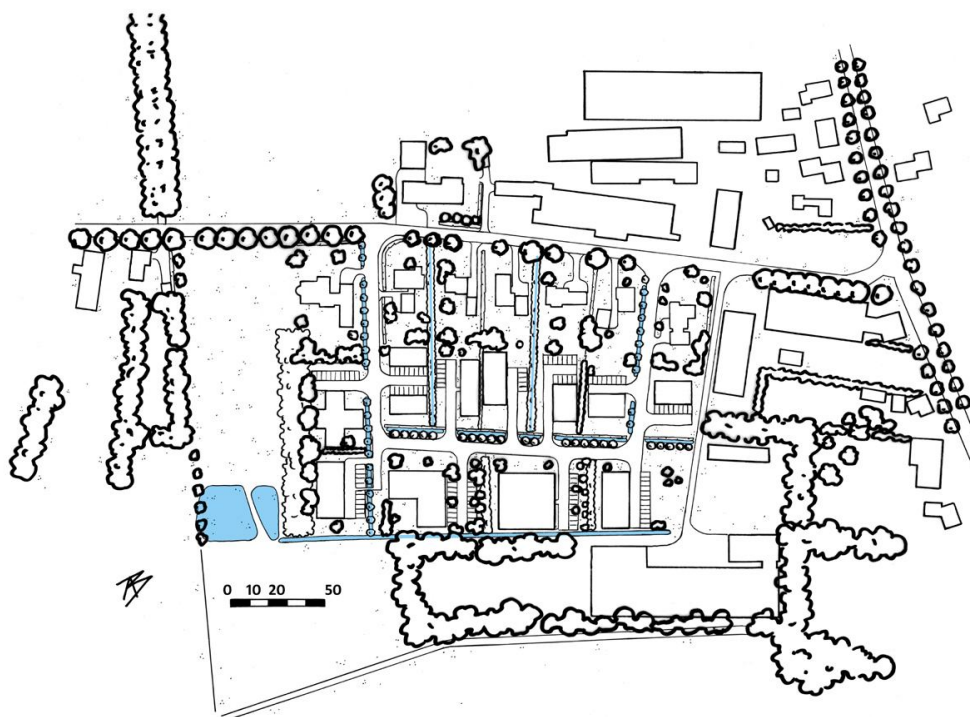
Het groene beeld wordt ook versterkt door de combinatie van opgaand groen met de waterbergingsgreppels tussen de kavels -voorzien van een haag, begroeid hek of struikenrand- en langs de ontsluiting (voorzien van een rij bomen). Aan de zuidzijde kunnen de groenstrooken tussen de grotere bedrijfskavels eventueel ook ingezet worden als aanvullende waterberging. Hierin is echter niet voorzien in het huidige plan.

Aan de westzijde wordt de rand van de landschapskamer versterkt middels een strook beplanting achter de bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt tevens het groene karakter van de landschapskamer versterkt alsook de richting ervan. Op de hoek wordt een verbijzondering aangebracht in de vorm van een markant woongebouw. Aan het eind van de landschapskamer zal een gebied worden verlaagd alwaar overtollig regenwater langzaam in de grond kan wegzakken. Aan de rand van de landschapskamer is vestiging van bijzondere bedrijfsfuncties mogelijk. Het is daarbij niet ondenkbaar dat deze een interactie aangaan met de rand van de naastgelegen landschapskamer. Dit is echter in dit plan niet verder uitgewerkt.

De grens langs de bestaande smalle weg aan de rand van het plangebied wordt gezien als achterkant van de aangrenzende kavels. Er is hier geen groenstructuur voorzien, buiten eventueel privaat in te planten afschermend groen.

4.1.3. Nieuwe bebouwing

De beeldkwaliteit en de landschappelijke inrichting dienen zich te voegen in de bestaande dorps omgeving en dient het karakter waar mogelijk te versterken. Op de locatie direct grenzend aan de openbare weg (Zandhoek) worden meerdere nieuwe bedrijfsbestemmingen met wonen en werken ontwikkeld, waarbij is uitgegaan van 6 (bedrijfs)woningen op kavels met een frontbreedte tussen 25 en 30 m. De nieuwe woningen worden vanuit de gedachte van kleinschalige functiemenging gesitueerd op kavels waarop tevens ruimte is voor het realiseren van een bedrijfsgebouw. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning Zandhoek 1 vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwe (bedrijfs)woning is de bekroning van de rij aan de Zandhoek gelegen nieuwe (bedrijfs)woningen. Op het terrein is verder nog ruimte voor ongeveer 5 bedrijfskavels waarvan de kavels grenzend aan de waardevolle landschapskamer een bijzondere bedrijfsbestemming zouden kunnen krijgen.



afbeelding 13.

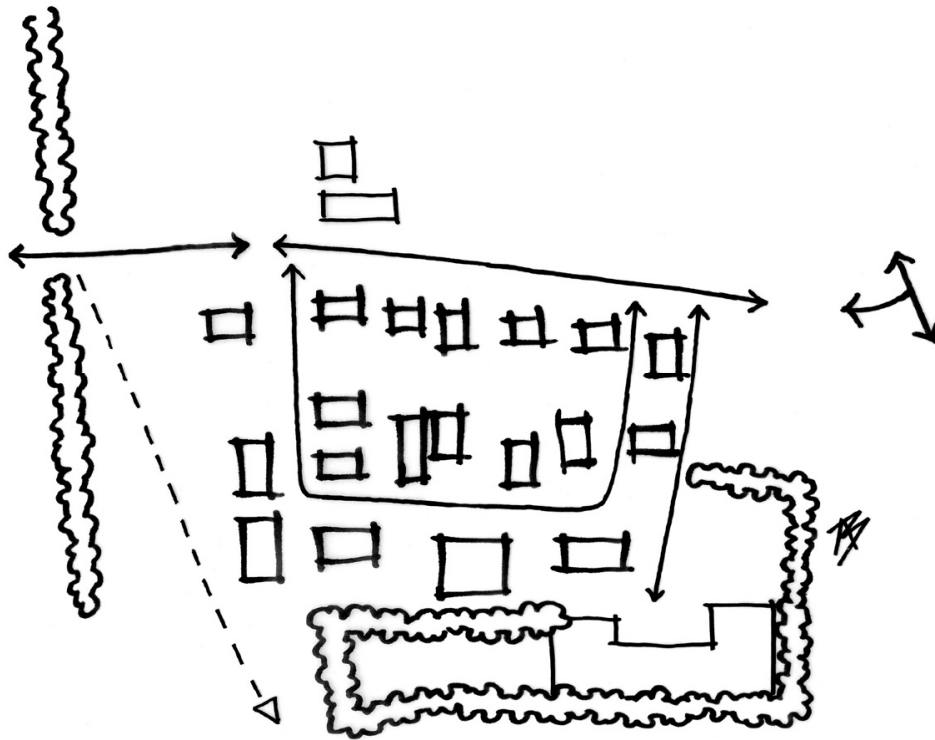
De diverse kavels worden aan minsten één zijde begrenst door een waterbergingsvoorziening waarin het regenwater wordt opgevangen na een regenbui en wordt geborgen in geval van hevige regenval. Na een kleine bui kan het water ter plaatse infiltreren. Bij langdurige regenval zal het regenwater trapsgewijs wordt afgevoerd richting een voorziening aan de zuidzijde van de landschapskamer.

4.1.4. Situering nieuwbouw

De projectlocatie is gelegen in de Dorpsmantel en maakt deel uit van de bebouwingscluster Zandhoek - Oost. Het plangebied heeft een min of meer rechthoekige vorm en grenst aan twee zijden aan een openbare weg. Aan de noordkant grenst het gebied aan de doorgaande weg Zandhoek die is ingericht met verkeersremmende maatregelen om sluipverkeer te ontmoedigen. Aan de oostzijde grenst een smalle ontsluitingsweg deel aan het plangebied. Deze openbare weg fungeert als inrit die de bestaande bedrijfslocatie aan de Zandhoeksche Loop ontsluit vanaf de Zandhoek en is buiten de verkaveling van het nieuwe *Bedrijventerrein Zandhoek* gehouden. Het bedrijventerrein zelf wordt ontsloten middels een ontsluitingslus die op twee plaatsen op de bestaande weg aanhaakt. Bekeken moet worden of deze bestaande weg plaatselijk breed genoeg is voor de beoogde ontwikkelingen.

De zes nieuwe (bedrijfs)woningen plus de vervangende (bedrijfs)woning worden aan de doorgaande straat langs de noordrand van het plangebied gesitueerd. De nieuwbouwwoningen worden allen in dezelfde richting geplaatst, maar niet paral-

lel aan de naastgelegen weg. Hierdoor ontstaat een losser beeld dat beter voldoet aan de beoogde dorpse sfeer. Ook zullen zo de afwisselende gebouwen beter uitkomen, doordat men ze altijd overhoeks achter elkaar ziet en niet als een serie.



afbeelding 14.

De drie stroken bebouwing worden allemaal in dezelfde richting gebouwd waarbij de rooilijnen verspringen doordat alle gebouwen een minimale afstand tot de weg dienen te hebben.

De bij de (bedrijfs)woningen horende bedrijfsgebouwen worden achter de woningen gerealiseerd op dezelfde orthogonale wijze. De bedrijfsbebouwing wordt middels een apart circuit ontsluiten. Daartoe wordt parallel aan de bestaande ontsluiting aan de oostgrens van het plangebied een nieuwe ontsluitingslus getrokken over het nieuwe Bedrijventerrein de Zandhoek. Aan de andere zijde van deze ontsluiting worden losstaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

Langs deze centrale ontsluiting is een brede groenstrook voorzien die het gewenste dorpse karakter versterkt en tevens de gewenste hoog kwalitatieve uitstraling van het nieuwe bedrijventerrein ondersteunt. Aan de noordzijde wordt om dezelfde reden de bestaande wegbeplanting aangevuld tot een continue rij van paardenkastanjes. De bedrijfsgebouwen mogen niet direct aan de voorste grens van de betreffende kavel worden opgetrokken. Hiervoor is een minimale afstand vastgelegd. Tevens mag er **alleen naast** en niet voor **het gebouw** een **parkeer-voorziening** worden gerealiseerd.

4.1.5. Bouwvolume en kavelgrootte woningen

De nieuwe woongebouwen op de projectlocatie dient zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners zo maximaal mogelijk te accommoderen. Er is niet echt sprake van flankerende bebouwing, al is er wel tegenoverliggende bebouwing. Daarvan is alleen Zandhoek 4 (een oude langgevelboerderij) van belang als het gaat om beleving en beeldkwaliteit. De overigen bebouwing biedt geen enkel aanknopingspunt voor de nieuw te bouwen woningen.

De korte rij van nieuwe woningen is derhalve opgeval als een korte rij van zeven woningen die ter hoogte van de bestaande langgevelboerderij beëindigd wordt met een groter volume dat tevens de naastgelegen landschapskamer markeert en zo het doorzicht in de Dorpsmantel verbijzonderd.

Over het algemeen kent de bebouwing in de dorpsrand van Boekel 1 bouwlaag met een hoge kap waarin ruimte is voor een extra woonlaag. Dit is ook het uitgangspunt voor de nieuwe woonbebouwing aan de noordzijde van de woon-werklocatie aan de Zandhoek. In principe worden de nieuwe woongebouwen maximaal 650 m³ groot, waarbij voor het gebouw op de kop van de korte rij een groter bouwvolume wenselijk is.

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

Alle woningen worden als vrijstaande bouwvolumes gerealiseerd op kavels die enigszins variëren in grootte tussen 1.570 en 1.640 m². De kopse kavel wordt groter met 2.400 m². Op de kavel van deze oppervlakte moet het woonhuis met de bijgebouwen worden gerealiseerd. Uitgifte vindt overigens plaats als grotere kavel inclusief de achterliggende bedrijfskavel.

4.1.6. Bouwvolume en kavelgrootte bedrijfsgebouwen

Achter de bedrijfswoningen worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Tussen de kavels zal telkens een waterbergingsvoorziening (in de vorm van een greppel) worden aangebracht. Omdat het de bedoeling is op de projectlocatie een kleinschalig bedrijventerrein te realiseren zullen de bedrijfsgebouwen kleiner van schaal zijn dan de nu aanwezige bedrijfsbebouwing en enkele aanliggende bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing is geen referentie voor de nieuwe bedrijfsbebouwing als het gaat om het bouwvolume. De goot- en nokhoogtes variëren ook sterk in de reeds aanwezige bedrijfsgebouwen. Dit laat een zekere ruimte om

daarmee ook binnen de projectlocatie te variëren. Dergelijke variatie zou overigens het beoogde kleinschalig dorpse beeld sterk bevorderen.

Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 250 m² tot 450 m². In de noordelijke strook is voorzien in kleinere bedrijfsbebouwing dan in de strook ten zuiden van de ontsluitingsweg. In de zuidelijke strook kunnen bedrijfsgebouwen tot maximaal 900 m² bvo worden gerealiseerd op voorwaarde dat de hiervoor benodigde parkeerplaatsen op passende wijze kunnen worden gerealiseerd. Voor de kleinere bedrijfsgebouwen bestaat - onder dezelfde voorwaarde - een gelijksoortige vergrotingsmogelijkheid, al wordt in het stedenbouwkundig plan uitgaande van een maximale vergroting van het bruto vloeroppervlak (bvo) tot 450 m². In het bestemmingsplan wordt de inhoud van de bedrijfsgebouwen geregeld. Hetzelfde geldt voor de nokhoogte en goothoogte alsook wat betreft het percentage dat maximaal bebouwd en verhard mag worden.

Alle bedrijfsgebouwen worden in principe als vrijstaande gebouwen gerealiseerd op kavels die in grootte variëren tussen (afgerond) 1.100 m² en 1.250 m² voor de kleine units en 1.950 m² en 2.400 m² in de rand. De kavel achter de grotere hoekwoning heeft een grotere kavel van ruim 1.500 m², analoog aan de opbouw van de woningenstrook erboven.



afbeelding 15.

De kavels op het nieuwe Bedrijventerrein de Zandhoek. De centrale groenstrook en de landschapskamer naast het bedrijventerrein zijn apart aangeduid.

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. Het betreft zowel vooroorlogse -voormalige- agrarische bebouwing (boerderijen en schuren) als eenvoudige naoorlogse bebouwing (agrarisch en burgerlijk) 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 dakvormen. De bebouwing betreft zowel gewone woningen, bedrijfswoningen als tot woonhuizen verbouwde voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen) en verder agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Door deze mix van suburbane en rurale bebouwing doet het geheel erg dorps over, maar maakt het gebied tevens een dichtbebouwde en verstedelijkte indruk.

4.2.2. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De basiskarakteristiek van de nieuwbouw is onderscheid te maken tussen de woonbebouwing (bedrijfswoningen) direct aan de Zandhoek en de teruggelegen bedrijfsbebouwing aan een eigen ontsluitingscircuit. In dit Beeldkwaliteitplan zullen beide soorten bebouwing telkens apart worden besproken.

Voor de nieuwbouwwoningen is gekozen voor bebouwing die refereert aan generieke landelijke bebouwingstypen. Dat kan dus gaan om boerderijen, schuren en loonwerkershuizen, al dan niet in een vernacular style. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak of samengesteld dak. De bijgebouwen zijn in principe losstaand, maar kunnen verbonden zijn met het hoofdgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk. De bijgebouwen zijn altijd teruggelegen ten opzichte van de uiterste voorgevelrooilijn. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak! Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopen dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In hun materialisering en detaillering dienen de nieuwe woningen te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing.

Wat betreft de bedrijfsgebouwen wordt tevens gekozen voor een uitwerking die past bij de dorpse omgeving. De basiskarakteristiek van de bedrijfsbebouwing is te omschrijven als een rechthoekige basisplattegrond met eventuele uitbouwen en gedekt onder een schuin dak. De dakvorm kan zowel een zadeldak, een schilddak

als een lessenaarsdak betreffen. Bij de bedrijfsgebouwen is in principe niet voorzien in bijgebouwen; alle functies dienen ondergebracht te worden in het bouwvolume. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen bij voorkeur onder een doorgeschoten dakvlak. In hun materialisering en detaillering dienen de nieuwe bedrijfsgebouwen te refereren aan gekende schuurtypes en andere landelijke bebouwing.

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 een landelijk type is heel goed mogelijk. Daarbij is aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de voorzijde (zichtzijde). Belangrijk is wel dat de toepassing van moderne materialen en elementen niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit en beleving van de woning.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische toepassingen zoals HR-glas, vloerverwarming, 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 nieuw gebouw, ongeacht de uitstraling daarvan, zo duurzaam mogelijk moeten worden gebouwd. Een inzet op duurzaamheid wat betreft zowel de nieuwbouwwoningen als ook de nieuwe bedrijfsgebouwen 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 fofovolfaïsche 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 vind. Overigens zal bouwkundig gekeken moeten worden naar eventuele consequenties van minder courante keuzes in constructiewijze.



afbeelding 16.

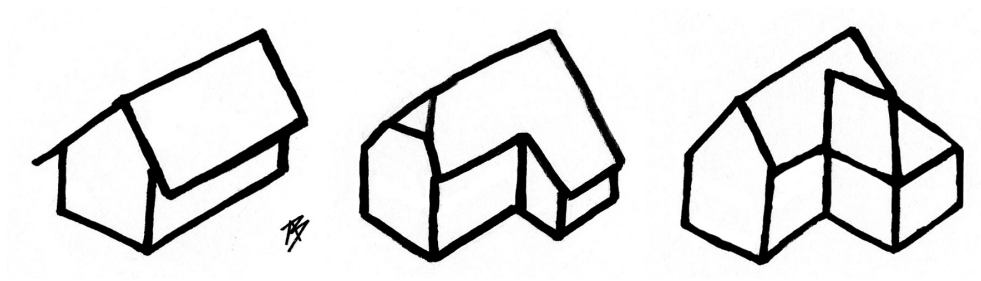
Een mooi voorbeeld van een vegetatiedak , hier met een eigentijdse metalen trim die als niet erg passend voor de woningen wordt gezien, maar eventueel zou kunnen bij de bedrijfsbebouwing. Het dak is begroeid met roodbladige Sedum (Vetkruid) aangevuld met Engels gras, Schapengras en bloeiende kruiden (zoals Marjolein, Tijm, Bieslook et cetera).

4.3. Beeldkwaliteit nieuwbouwwoningen

Voor de nieuwbouwwoningen is de referentie ruim geformuleerd, omdat daarmee gehoopt wordt op een afwisseling in de te bouwen woningen die overeenkomt met de omgeving. Het is zeker niet de bedoeling een rijtje gelijksoortige woningen met gelijke materialisering, dakvorm en hoogte op te trekken aan de rand van het nieuwe Bedrijventerrein de Zandhoek.

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 enkellaags tot (gedeeltelijk) tweelaags bouwvolume onder een zadeldak of samengestelde kap. In een hoge kap is ruimte voor een extra woonlaag. 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 in de nok of op de geveltop wordt als passend beoordeeld. Eventueel zijn, bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel, afwijkende kapvormen mogelijk, er wordt derhalve ook geen maximale dakhelling voorgeschreven.



afbeelding 17.

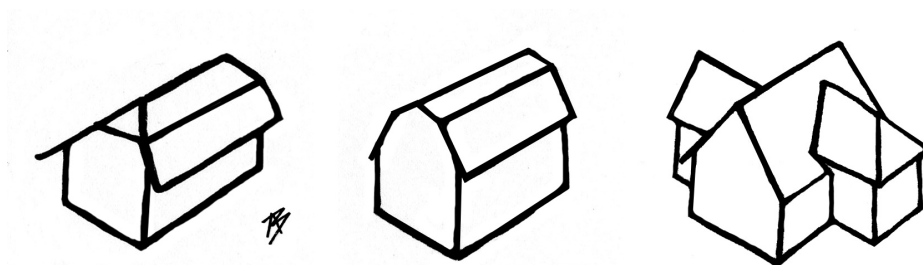
Links de basiskarakteristiek van de nieuwe woningen: een rechthoekig bouwvolume onder een zadeldak. Daarnaast twee variaties daarop, met in het midden een afgewolfd dakeind met een aanbouw onder een doorgeschoten dak. Rechts een uitbouw onder een steekkap.

4.3.2. Kenmerken van de woning

Het dient aanbeveling gezien de dorpse omgeving een woning met een landelijke referentie te realiseren. De basisplattegrond is een rechthoek met aan de voor en achterzijde mogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw die of onder een doorgeschoten dakvlak dient te worden gevat, of onder een eigen steekkap wordt gebracht. Aanbouwen in de vorm van serres, erkers, plantenbakken en lage trap-

pen aan de voorzijde van het gebouw zijn bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel toegestaan. Het toepassen van portalen en balkons aan de voorzijde worden als weinig passend beoordeeld. Indien gewenst zijn dergelijke aanbouwen bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel mogelijk aan de zijgevels en de achterzijde.

Het gebouw kan op meerdere manieren worden uitgewerkt. De woning kan zowel parallel aan de naastgelegen straat worden gebouwd als haakt daarop. Wat betreft dakvorm zijn er twee keuzes: eenvoudig en samengesteld. Het woongebouw kan worden afgedekt met een simpel zadeldak, met eventueel eenzijdig toegepaste, afgewolfde uiteinden. De goothoogte is in dat geval laag: op of net boven de bovenzijde van de gevelopeningen. Een andere mogelijkheid is het toepassen van een samengestelde kap met een of meerdere steekappen. Ook hier kunnen dakeinden worden afgewolfd; toepassing van een afgeschuind voorschild met tot de dakrand doorgetrokken hoekkepers. 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. Het heeft niet de voorkeur dakkapellen symmetrisch op over het dakvlak te verdelen. Gevelopeningen in de gevels worden bij voorkeur asymmetrisch aangebracht.



afbeelding 18.

Varianten in kapvorm zijn mogelijk, zoals een afgewolfd geknikt dak (links), een mansardedak (midden) en een samengestelde kap met hier een steek en kruiskap(rechts).

4.3.3. 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 (geel en zandkleurig) toegepast. Baksteen als gevelafwerking overheerst. De gevels worden bij voorkeur allemaal uitgevoerd in baksteen of van

een huid in baksteen voorzien. De kleurstelling van deze baksteen is conform de aanliggende bebouwing een roodtint of geeltint. Gemêleerde of gevlamde bakstenen alsook witte, grijze of zeer donkere tinten gevelsteen worden als niet passend beoordeeld en mogen dus niet worden toegepast. 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, zoals snijriet, zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel.



afbeelding 19.

Een tweetal referenties voor de nieuwbouwwoningen. Links een nieuwbouwwoning met een afgewolfd zadeldak en dakkapellen. Let op de landelijke details zoals luiken, bovenlicht bij de deur en roedeverdeling in de ramen. De woning rechts heeft een samengestelde kap met ver overstekende rieten kap. Deze woning bestaat uit een hoger en lager gekoppeld bouwdeel met een eigen kap.

Het toepassen van een plint wordt als wenselijk beschouwd, maar niet verplicht voorgeschreven. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de onderzijde van 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.



afbeelding 20.

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

4.3.4. 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 een woning van het landelijke type is het passend een bovenlicht boven de voordeur toe te passen en de ramen te voorzien van een roedeveerdeling. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen wordt als niet passend beoordeeld. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen (ramen) wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten weinig voor de hand liggend, maar toegestaan bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of vlak metselwerk in een afwijkend verband.

Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk. De voorkeur wordt bij voorkeur niet in een portaal of onder een afdak geplaatst. Het kleurgebruik voor de ramen, deuren en kozijnen is vrij. Het materiaalgebruik voor ramen en kozijnen is niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen. Toepassing van opliggende rolluiken wordt als weinig aantrekkelijk beoordeeld; toepassing van geïntegreerde rolluiken heeft derhalve de voorkeur.



afbeelding 21.

Enkele voorbeelden van ambachtelijke details die de dorpse uitstraling van de nieuwbouwwoning zouden kunnen ondersteunen. Het toepassen van baksteen en metselverband als versierend element zijn een goed middel om op ingetogen wijze een gebouw te verbijzonderen.

4.3.5. Bijgebouwen

Het heeft niet de voorkeur bijgebouwen vast te bouwen aan de woning. Indien er gekozen wordt voor een koppeling van bijgebouw en woning middels een ondergeschikt verbindingsstuk is het vastbouwen van een bijgebouw evenwel mogelijk. Omdat het bijgebouw van iedere woning een rol speelt in de beleving van het gebied dient deze achter de voorgevelrooilijn van het gebouw geplaatst te worden. Dat geldt evenzeer indien het bijgebouw aan het woongebouw wordt vastgekoppeld.

Het bijgebouw wordt bij voorkeur met een kap te worden 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. De nokrichting van het bijgebouw is bij voorkeur haaks op de nokrichting van het bijbehorende woongebouw. 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 zadeldak dient te worden gedekt met pannen, leien of eventueel snijriet. Een pannendak heeft daarbij de voorkeur.

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 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. Beeldkwaliteit bedrijfsgebouwen

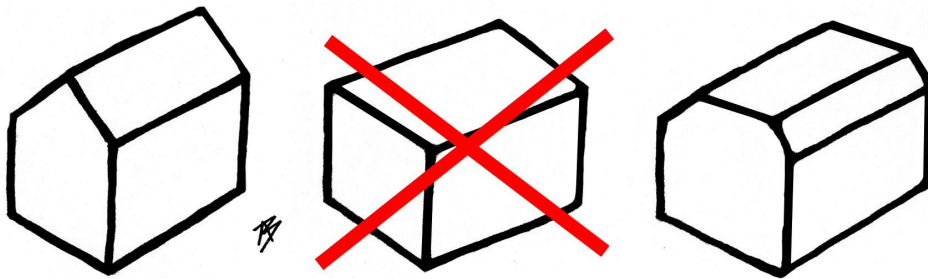
De nieuwe bedrijfsgebouwen dienen in afwijking van de nu aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing een beter op de dorpse context aansluitende vormgeving en uitwerking te krijgen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar eenvoudige gebouwen onder een simpel zadeldak. Van oudsher zijn aan de randen van dorpen vele grote (en vaak lage) gebouwen te vinden: de boerenschuren en stallen. Deze vormen de referentie voor de bedrijfsbebouwing, zonder overigens een kopie van dergelijke gebouwen te verplichten. Er moet eerder gedacht worden aan **een in de omgeving en bij de functie passende interpretatie van het referentietype**.

4.4.1. Referentie voor nieuwbouw

Het nieuwbouwvolume betreft een groot gebouw dat voornamelijk gelijkvloers zal worden gebouwd en worden gedekt met een schuin dak, waarbij een zadeldak de voorkeur heeft. Binnen de rechthoekige basisplattegrond is de indeling van het gebouw vrij. De voorkeur gaat uit naar een asymmetrische behandeling van het volume, met ter ondersteuning daarvan variatie in de gevelopeningen. Afhankelijk van het beoogde gebruik kan een flauw dak of juist een hoge kap worden toegepast. Indien het beoogde gebruik dat vraagt is het ook mogelijk een tweelaags gebouw op te trekken, waarbij dan bij voorkeur (een deel van) de eerste verdieping in de kap wordt geplaatst.

De voorkeur gaat uit naar een sober gevelbeeld in maximaal twee verschillende materialen. De bij voorkeur asymmetrische geplaatste gevelopeningen dienen

niet allen even groot te zijn. Eventueel zijn, bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel, afwijkende dakvormen mogelijk. Belangrijk is ook de terreininrichting rondom de bedrijfsgebouwen. Deze dient zodanig te worden uitgewerkt dat deze een groene dorpse sfeer oproept.



afbeelding 22.

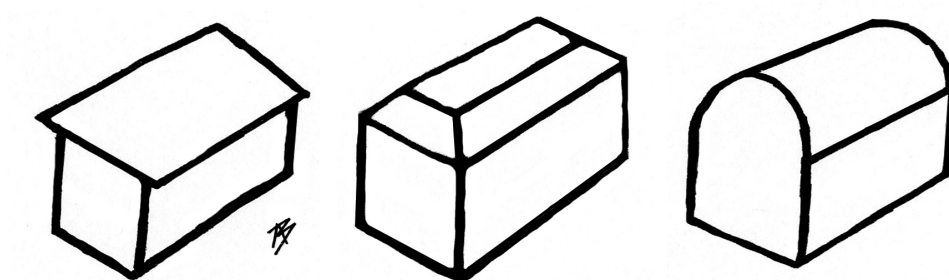
Links de referentie, met een zadeldak. Een platte doos is ongewenst (midden) daar een dergelijk bedrijfsgebouw een veel te stedelijke en industriële sfeer op zou roepen. Een afgeknot zadeldak (rechts) is evenwel een mogelijkheid die zowel tegemoetkomt aan de gewenste dorpse uitstraling van de bedrijfsgebouwen alsook aan gebruiksgemak met hoge vrije ruimte binnenin.

4.4.2. Kenmerken van het bedrijfsgebouw

Zoals gezegd is de landelijke referentie voor de bedrijfsgebouwen richtinggevend en niet limitatief. De basisplattegrond is ook in principe een rechthoek. Eventuele andere plattegronden zijn voor de meeste bedrijfsfuncties weinig praktisch in gebruik. Het is vooral mogelijk bij de bijzondere bedrijfsfuncties aan de rand van het Bedrijventerrein de Zandhoek te kiezen voor een andere opzet. Aanbouwen zijn mogelijk aan alle zijden, maar altijd onder voorbehoud van een kwalitatief hoogwaardig architectonisch geheel. Gevelopeningen in de gevels worden bij voorkeur asymmetrisch aangebracht.

Het bedrijfsgebouw kan zowel parallel aan de naastgelegen ontsluiting worden gebouwd als haakt daarop. Een haakse situering heeft vanuit een efficiënte terreininrichting (het parkeren) duidelijk de voorkeur en is vooral voor de kleinere eenheden achter de woningen de enige manier om de bebouwing optimaal op de kavel te kunnen plaatsen. In het bestemmingsplan is vastgelegd wat de minimale afstand moet zijn tussen de rand van de kavel en de bedrijfsbebouwing. Vooral aan de voorzijde is van belang dat hier een groene invulling komt.

Ieder bedrijfsgebouw wordt in principe afgedekt met een simpel zadeldak. Andere dakvormen (schilddak, lessenaarsdak, mansarde, (half)rond dak of afgeknot dak) zijn mogelijk. Dat geldt ook voor het toepassen van afgewolfde uiteinden. Platte daken zijn niet toegestaan, daar deze te industrieel overkomen en daarmee de gewenste dorpse uitstraling te weinig ondersteunen. De goothoogte is afhankelijk van de functionele invulling van het gebouw. Het toepassen van dakkapellen wordt als niet passend beoordeeld, de voorkeur gaat uit naar het toepassen van dakramen in het dakvlak. Het toepassen van steekkapen is bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel toegestaan.



afbeelding 23.

Hoewel het belangrijk is een dorpse uitstraling voor ieder bedrijfsgebouw te bewerkstelligen, kan er hier wat meer gevarieerd worden met de kapvorm. Zo is een lessenaarsdak (links) een mogelijk alternatief voor het zadeldak. Hetzelfde geldt voor een afgeknot schilddak (midden) en een tondak - ook wel een rond dak genoemd (rechts).

4.4.3. Materiaalgebruik

De materialisering van de bedrijfsgebouwen dient aan te sluiten op de omgeving. Hier zijn zowel donkere (rood, bruinrood, donker oranje-rood, oranje-rood) als lichte gevelkleuren (geel, zandkleurig) toegepast. Baksteen als gevelafwerking overheerst. De gevels van de bedrijfsgebouwen worden bij voorkeur allemaal uitgevoerd in baksteen in een rode of gele tint of van een huid van baksteen voorzien. Toepassing van gevelstenen in een witte of grijze kleur is niet toegestaan. Toepassing van donkere gevelstenen is bij voldoende kwaliteit van het geheel niet bij voorbaat uitgesloten. Bepoetsing van de gevel is niet voor de hand liggend.

Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. Het toepassen van een houten gevelbekleding bestaande uit planken, rabatdelen of watervast verlijmd triplex is onder voorwaarden mogelijk. Een dergelijke gevelbekleding dient namelijk bij te dragen aan een uitstraling passend bij

de dorpse context. 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 zoals asfaltshingles, metaal en snijriet zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel. Golfplaten leveren zelden een aantrekkelijk totaalbeeld op dat uitstijgt boven het puur functionele. Hoewel het niet wenselijk wordt geacht golfplaten toe te passen als dakbedekking, worden ze niet bij voorbaat uitgesloten.



afbeelding 24.

Twee mogelijke toepassingen van hout als gevelafwerking. Links een eigentijdse toepassing van gebeitst watervast verlijmd triplex. Door het gebruik van meerdere groottes en vormen van panelen wordt het gevelvlak gebroken waardoor de gevel zich kleiner voordoet (wat wenselijk kan zijn bij een relatief groot bedrijfsgebouw). Een andere mogelijkheid is het toepassen van gezaagde planken (hier gepotdekseld en zwartgeteerd) als gevelbekleding. Een dergelijke gevelafwerking verwijst naar oude schuren, maar kan erg massief overkomen van een afstand indien niet voorzien van raamopeningen.

Toepassing van een plint is in de bedrijfsgebouwen niet voor de hand liggend, maar wordt niet bij voorbaat uitgesloten. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de ramen te lopen en in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd als de rest van de gevel, 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. Bij gebruik van een gevelbekleding in een lichte kleur kan een donkere plint bijdrage aan een goede beeldkwaliteit van het gebouw.

4.4.4. Deuren en ramen

Ook het karakter van de bedrijfsgebouwen wordt sterk bepaald door de toegepaste gevelopeningen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van eenvoudige ramen en deuren met een zichtbaar kozijn. Het toepassen van (houten of hardsteen) lijstwerk rondom raamkozijnen en deuren wordt als niet erg passend beoordeeld. Eventuele verbijzondering van de entree met afwijkend materiaalgebruik of kleur is toegestaan. Het toepassen van een aangebouwd portaal of een luifel wordt als weinig passend beoordeeld in deze dorps context. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in een afwijkend verband.

Het toepassen van landelijke details (zoals luiken, boogdeuren en gevelborden) lijkt niet direct voor de hand te liggen, maar is toegestaan indien ze bijdragen tot de algehele beeldkwaliteit van het gebouw. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij. Verder is ook het materiaalgebruik voor ramen en kozijnen niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen.

4.5. 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.

De terreininrichting dient nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen en een beplantingsplan.

4.5.1. Perceelsgrenzen

In het stedenbouwkundig plan is een onderscheid gemaakt tussen de perceelsgrenzen grenzend aan de openbare weg en de perceelsgrenzen tussen percelen. Bij perceelsgrenzen aan de openbare weg is sprake van erfafscheidingen die een groen karakter dienen te hebben, bijvoorbeeld een haag of een laag hekwerk tussen beplanting. Centraal op het bedrijventerrein - tussen de twee rijen bedrijfsgebouwen - is een groenstrook opgenomen die niet is verkaveld. Het heeft niet de voorkeur de bedrijven rondom te voorzien van hoge hekwerken. Dit is echter toegestaan indien de noodzaak kan worden aangetoond. De voorkeur gaat dan uit naar een spijlenhek in metaalkleur of in een donkere kleur (nachtblauw, antraciet, zwart). Een groen geschilderd hek valt in een groene omgeving extra op door de andersoortige lichtbreking en is daarom niet wenselijk! De perceelsgrenzen tussen de bedrijfskavels dienen te worden begroend. Dit kan door een hekwerk toe te passen begroeid met klimop, een hoge haag te planten op of tegen de perceelsscheiding of daar struiken aan te planten. De perceelsscheidingen tussen de woningen dienen eveneens groen van karakter te zijn. Daarbij staan dezelfde mogelijkheden open als voor de bedrijfskavelscheidingen (haag, klimophek, struiken) aangevuld met vaste schuttingen. Het toepassen van geprefabriceerde schuttingpanelen in verduurzaamd hout heeft daarbij duidelijk niet de voorkeur, vanwege de (klein)stedelijke uitstraling van dergelijke perceelsscheidingen. Eventuele erfafscheidingen aan de voorzijde (Zandhoek) kunnen de vorm aannemen van een haag, hekwerk of lage muur. Dit is afhankelijk van de smaak en voorkeuren van de bewoners. De hoogte van deze erfafscheiding aan de voorzijde wordt door het bestemmingsplan gelimiteerd tot maximaal 1 meter.



afbeelding 25.

Een klimophek (links) is een smalle wintergroene erfafscheiding. Een goede boom voor de centrale groenstrook is *Amelanchier arborea* 'Robin Hill' (midden). De haag in die strook kan het best worden ingeplant met Spaanse Aak (*Acer campestre*) gezien de ligging naast een watergreppel.

4.5.2. Uitzicht

Een belangrijk aspect in de plaatsing het meest westelijke woongebouw, gebouwd ter plaatse van de huidige bedrijfswoning Zandhoek 1, is het behoud van het uitzicht tussen dit gebouw en Zandhoek 3. De eventuele bijgebouwen en daarmee ook de terreininrichting dienen de openheid aan de westzijde niet te verstoren. Bijgebouwen dienen derhalve aan de oostzijde gesitueerd te worden. Ook in de gekozen landschappelijke inpassing van het Bedrijventerrein de Zandhoek zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het uitzicht. Het belangrijk de daarin voorgestelde inrichting te volgen.

4.5.3. Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de parkeerbehoefte bij de nieuwe woningen en de nieuwe bedrijfsgebouwen.

Voor de woningen geldt dat een eventueel aanwezige garage in het bijgebouw of een inpandige garage voorziet in parkeerruimte maar dat daarnaast 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 moeten worden gerealiseerd.

Voor de bedrijfsbebouwing gelden andere parkeernormen dan voor de woningen. Voor bedrijven die gekarakteriseerd worden als arbeidsintensief en bezoekenintensief is een norm van 1,5 tot 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gebruikelijk. Voor detailhandel is een parkeernorm van 2,5 tot 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gebruikelijk. Voor de hoogste parkeernorm (vooral van toepassing op supermarkten) is moeilijk ruimte te vinden uitgaande van de gehanteerde verkaveling. Indien twee kavels zouden worden samengevoegd, of indien parkeerruimte wordt gedeeld bestaan er meer mogelijkheden. Het gezamenlijk voorzien in parkeerruimte door twee aangrenzende bedrijven op het tussenliggend terrein kan veel voordelen opleveren - al is daar in de gehanteerde verkaveling niet van uitgegaan.

Zowel de woningen als de bedrijfspanden worden ontsloten op de openbare weg middels een inrit. Daarbij dient de inrit bij de bedrijfsgebouwen conform de algemene normen breder te zijn dan bij woningen. Het **parkeren** bij de **bedrijven** vindt altijd plaats **naast het gebouw** en niet ervoor. Zo wordt voorkomen dat er een kleinstedelijke of industriële uitstraling ontstaat op Bedrijventerrein de Zandhoek.

Bijlages

B1. Kadastrale kaart



B1. De projectlocatie omvat een zestal kavels rondom Zandhoek 1.

B2. Foto's bestaande situatie en omgeving



B2. Op de locatie is nu een tuinbouwbedrijf gevestigd dat planten vermeerderd onder glas.



- B3. Hier de voorzijde van de bedrijfsgebouwen van het plantenvermeerderingsbedrijf dat gevestigd is op de projectlocatie. De functionele ruimten zijn ondergebracht in een redelijk gesloten geheel dat in de hoek van een grote plantenkas is geschoven alwaar de gestekte planten onder gecontroleerde omstandigheden worden beworteld en opgekweekt.



- B4. Op het terrein is tevens een nersenhoudery gevestigd. De dieren zijn gevestigd in open kooien onder een groot overkoepelend dak. De hokken zijn in lange rijen geplaatst. Er staan drie van dergelijke nertsenschuren in een hoek van het terrein. De nertsenhoudery zal worden verplaatst naar een nieuwe locatie die beter geschikt is voor een dergelijke intensieve veehouderij.



B5. Achter de kas is tegen de grondwal om de aangrenzende bedrijfslocatie een keermuur met daarop een hekwerk aangebracht. Deze wordt gehandhaaft. Voor de keermuur wordt een afwateringsgreppel aangelegd met een afvoer richting een infiltratieveld.



B6. Een zicht richting de achterliggende bedrijfslocatie omzoomd door hoge bomen en struweel. Links is de hoek van de kweekkas te zien. Rechts is een van de nertsenschuren zichtbaar. In het midden is een van de functionele bijgebouwen zichtbaar. Deze worden gebruikt voor opslag.



B7. De locatie gezien vanaf Zandhoek nummer 3. Hier komt op de hoek van de landschapskamer een nieuw markant gebouw in plaats van de huidige woning. Ook goed zichtbaar is de tegenovergelegen oude boerderij Zandhoek 4 met enkele grote lindebomen ernaast.



B8. *Het deel van de lanndschapskamer tussen de woningen is ingericht als trapveldje met enkele doelen en een ballennet. vanaf de grens van de huidige tuin is het terrein in gebruik als akkerland (er wordt maïs geteeld in de zomer).*



B9. *De landschapskamer loopt door aan de andere zijde van de eenzijdige bomenrij langs de Zandhoek. Ook hier is het terrein in gebruik als akkerland (wederom voor de teelt van maïs). Erg opvallend is de harde grens van het dorp Boekel parallel aan het Stenderpad.*



B10. De achterzijde van de projectlocatie met de drie nertsenschuren kent geen omzomende beplanting in tegenstelling tot de naastgelegen bedrijfslocatie waarvan de dichte rand struweel en bomen aan de rechterzijde zichtbaar is. Deze beplantingsrand is op een lage aarden wal geplant, die de aanliggende bedrijfslocatie aan de beekzijde omgeeft.

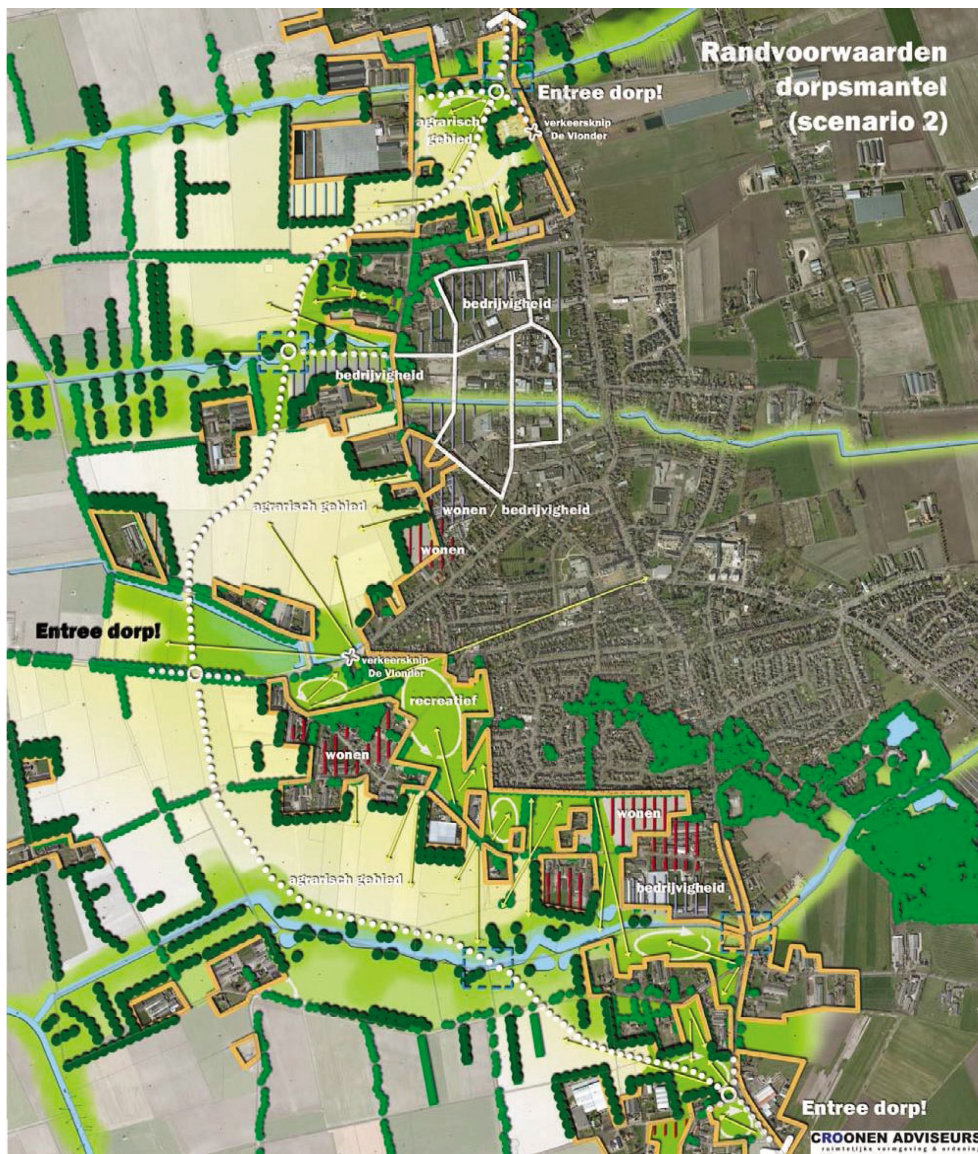


B11. Het uitzicht terug over de landschapskamer met links Zandhoek nummer 3 met daarnaast het trapveldje. Er bestaat in de winter een doorlopend zicht naar de dorpsrand van Boekel. In de zomer is dat niet mogelijk doordat de bomen langs de straat dan in blad staan.



B12. De Zandhoeksche Loop is een kwelrijke diepe sloot die vlak langs een met struweel en bomen omzoomde bedrijfslocatie loopt. De grote loods aldaar is nog net zichtbaar.

B3. Ruimtelijke visie Dorpsmantel



B13. In de Ruimtelijke visie Dorpsmantel (2011, Croonen Adviseurs) is deze kaart opgenomen behorende bij het voorkeursscenario voor de randweg aan de westzijde van Boekel. Aansluitend op de projectlocatie is een transformatie naar wonen en bedrijvigheid aangegeven. Dit is precies wat in de plannen voor het Bedrijventerrein de Zandhoek wordt voorgesteld.

opdrachtgever	Crijns Rentmeesters
project	BEDRIJVENTERREIN ZANDHOEK
onderdeel	Beeldkwaliteitplan
nummer	1304-A
datum	23 januari 2014

Gegevens aanvrager:

Naam:	Van Grinsven Holding Boekel BV
Adres:	Zandhoek 1
Postcode en woonplaats:	5427 PJ Boekel
Telefoon:	0492 329 551
Gemachtigde:	Crijns Rentmeesters Witvrouwenbergweg 12 5711 CN Someren ing. M. Crijns 0493 471 777
Adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk