

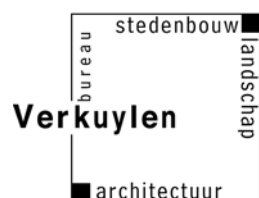
beeldkwaliteitplan  
Schepersweg, Uden

30 november 2012





■  
Bureau Verkuylen bv ■ Veemarktkade 8 ■ 5222 AE 's-Hertogenbosch ■ tel. (073) 623 13 13 ■ fax (073) 623 04 34 ■ www.bureauverkuylen.nl ■ info@bureauverkuylen.nl ■



---

## beeldkwaliteitplan Schepersweg, Uden

30 november 2012



## DOCUMENTATIEPAGINA

|                    |   |
|--------------------|---|
| opdrachtgever      | Gemeente Uden                           |
| contactpersoon     | Arjen Wouda                             |
| projectnaam        | Schepersweg, Uden                       |
| documenttitel      | beeldkwaliteitplan<br>Schepersweg, Uden |
| projectnummer      | 09211106A                               |
| referentienummer   |   |
| versie             | V04                                     |
| status             | ontwerp                                 |
| datum              | 30 november 2012                        |
| auteur             | Robert van der Bruggen                  |
| gecontroleerd door | Joost Nijssen                           |



**INHOUD**

|   | blz |
|---|-----|
| 1. Inleiding .....                              | 3   |
| 2. Bestaande toestand .....                     | 5   |
| 2.1 Wijdere omgeving.....                       | 5   |
| 2.2 Directe omgeving en plangebied .....        | 7   |
| 3. Plan.....                                    | 11  |
| 3.1 Stedenbouwkundig plan .....                 | 11  |
| 3.2 Verkeer en parkeren.....                    | 12  |
| 4. Welstandsbeleid.....                         | 13  |
| 4.1 Bebouwing.....                              | 14  |
| 4.2 Deelgebieden Schepersweg Noord en Zuid..... | 15  |
| 4.3 Deelgebieden Parkzijde Noord en Zuid.....   | 17  |
| 4.4 Openbaar gebied en erfafscheidingen .....   | 19  |



Afbeelding 1: topografische situatie



## 1. **INLEIDING**

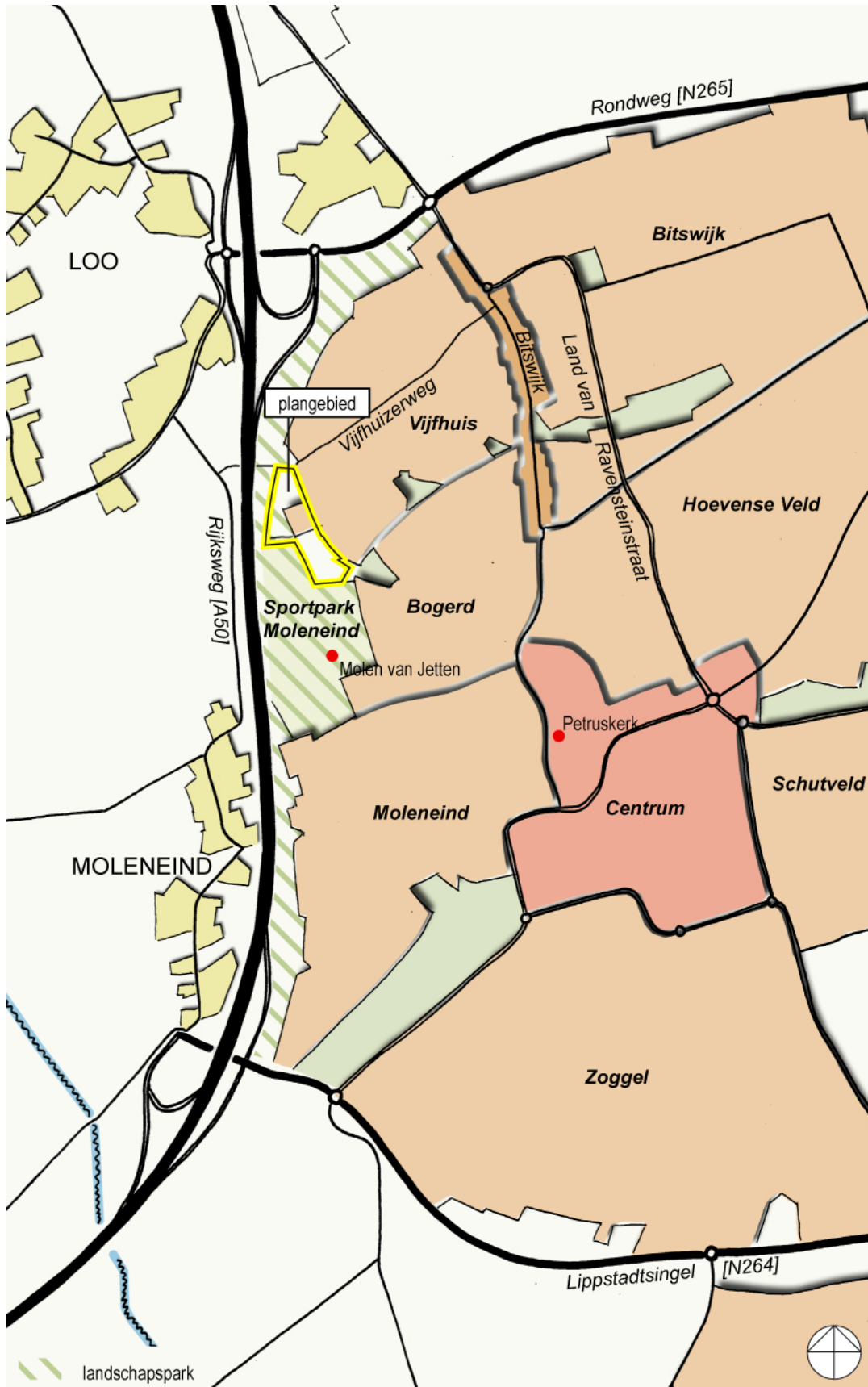
Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld als toetsingkader voor de ruimtelijke kwaliteit van de invulling van het plan 'Schepersweg' te Uden.

Vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen op deze locatie is de bestaande situatie in het plangebied en de omgeving daarvan. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven.

In hoofdstuk 4 is een aantal eisen en wensen beschreven waaraan de beeldkwaliteit wordt getoetst. Deze criteria zijn aanvullend op de in het bestemmingsplan geformaliseerde criteria ten aanzien van bouwvlak, bouwhoogte en dergelijke.

Dit beeldkwaliteitplan wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitplan betreft in alle gevallen een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De inhoud van dit beeldkwaliteitplan krijgt een juridische doorwerking in de planregels (nadere eisen).



Afbelding 2: wijdere omgeving

## 2. **BESTAANDE TOESTAND**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

### 2.1 **Wijdere omgeving**

Afbeelding 2 geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.

#### Algemene ontwikkeling

Rond 1950 is Uden een klein dorp, waarbij de bebouwing is geconcentreerd rondom de Kapelstraat en de Marktstraat. De huidige Markt ligt aan de oostzijde van het dorp. Omliggende buurtschappen, zoals Bitswijk, zijn als zodanig nog herkenbaar. Het plangebied lag ruim buiten Uden in het agrarische gebied.

In de tweede helft van de twintigste eeuw maakt Uden een enorme ontwikkeling c.q. schaalvergroting door. Aan weerszijden van de oude kern vinden planmatige uitbreidingen plaats, waarbij omliggende buurtschappen worden 'opgeslokt'. Uden is gegroeid van dorp naar kleine stad.

Thans vormt de autosnelweg A50 de westelijke begrenzing van het woongebied van Uden. De kern loopt bijna door tot aan de A50. In de open zone tussen de A50 en de kern is recentelijk een landschapspark van circa 9,5 hectare ontwikkeld. Dit landschapspark strekt zich uit van de noordelijkste punt van de wijk Vijfhuis (bij Ben van Dijk) tot aan de zuidelijkste punt van de wijk Moleneind (Lippstadtsingel bij CSU). Het landschapspark zorgt voor een geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

Ter hoogte van de wijk Bogerd is een open, onbebouwde ruimte aanwezig, waarbinnen sportpark Moleneind is gelegen. Deze open ruimte wordt ook wel 'het venster van Uden' genoemd. Vanaf de A50 is hier zicht op de molen en de kerk.

Ter plaatse van het plangebied, ten noorden van het sportpark, tussen de wijk Vijfhuis en de A50 is nog een open, onbebouwde ruimte aanwezig. Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot de in dit document voorgestelde ontwikkeling. Aan de 'achterzijde' van deze ontwikkeling dient enige afstand tot de A50 te worden bewaard, zodat het landschapspark niet wordt onderbroken. Verder dient de 'achterzijde' (incl. geluidsscherm) groen te worden ingericht, zodat deze een natuurlijke afronding van het landschapspark vormt.

#### Ontsluiting

De kern Uden wordt omgeven door een ring van rijkswegen en provinciale wegen. Aan de noord- en westzijde van Uden betreffen het de autosnelweg A50 en de provinciale weg N265 (Rondweg).

Het centrum van Uden wordt ontsloten via de centrumring. Een aantal lokale verbindingswegen leggen een verbinding tussen de buitenring en de centrumring.

Het plangebied is ontsloten via de route Bitswijk - Vijfhuizerweg.

#### Ruimtelijk-functioneel

Zoals vermeld is het plangebied onderdeel van de open plek tussen het bebouwde gebied van Uden en de autosnelweg A50. Het bebouwde gebied heeft de functie van wonen.



afbeelding 3: bestaande toestand directe omgeving

## 2.2 Directe omgeving en plangebied



Afbeelding 4: foto's Schepersweg van noord naar zuid



Afbeelding 5: foto's Schepersweg van zuid naar noord

### Ontsluiting

De Schepersweg is een woonstraat. De individuele percelen zijn rechtstreeks op de weg ontsloten. Ten noorden van het plangebied ligt het fietspad Schaapsdijk, dat onder de A50 door loopt.

### Bebouwing en functies

Aan de oostzijde van de Schepersweg staan vrijstaande woningen. De woningen dateren uit verschillende tijdspannen. Door de jaren heen is een verdichting ontstaan. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak. Er is sprake van een verspringende rooilijn.

Aan de westzijde van de Schepersweg is de bebouwing veel minder intensief. Binnen het plangebied staan een boerderijgebouw, evenwijdig aan de weg, en een vrijstaande woning. Het boerderijgebouw is verdeeld in twee woningen. Voorts is bij een van de woningen een fysiotherapiepraktijk gevestigd.

De overige gedeelten aan de westzijde van de Schepersweg zijn onbebouwd en in agrarisch gebruik.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan het landschapspark die is gelegen tussen de A50 en de kern Uden. Ook aan de noordzijde grenst het plangebied aan het landschapspark. De noordzijde kijkt bovendien uit op het fietspad met fietstunnel (Schaapsdijk). Dit fietspad verbindt de kern van Uden met de andere zijde van de A50. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan sportpark Moleneind met diverse buitensportvelden en clubgebouwen.

Voor de sportvoorzieningen wordt er op piekmomenten, in de weekenden, thans incidenteel van het plangebied gebruik gemaakt om te parkeren (afbeelding 6). Als gevolg van voorgestane ontwikkeling wordt echter, op zeer korte afstand van het plangebied, nabij de clubgebouwen de bestaande parkeergelegenheid uitgebreid.

#### *Molenbiotoop*

Ten zuiden van het sportpark staat de Molen van Jetten. Rondom de molen is een zogenaamde molenbiotoop aanwezig, die beperkingen oplegt aan de hoogte van gebouwen in de omgeving.

#### *Radarsysteem vliegbasis Volkel*

Hoewel het plangebied op ruime afstand van de militaire vliegbasis Volkel ligt (circa 5 kilometer), ligt het plangebied wel binnen het radarverstoringgebied van de basis. Dit beslaat een cirkelvormig gebied met een straal van 27,8 kilometer vanuit de radar, op een hoogte van 65 m +NAP. Nieuwe bebouwing mag niet boven deze hoogte reiken.



**Afbeelding 6: foto plangebied gezien vanaf noordzijde**



**Afbeelding 7: foto's Schepersweg van zuid naar noord**

#### Beplanting

Langs de Schepersweg staan bomen. De afstand tussen de bomen is dermate verschillend dat niet van een duidelijke laanbegeleiding sprake is.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan het landschapspark die is gelegen tussen de A50 en de kern Uden.





afbeelding 8: inrichtingsschets



### 3. **PLAN**

#### 3.1 **Stedenbouwkundig plan**

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven op afbeelding 8. Het plangebied is langgerekt en ligt evenwijdig aan de Schepersweg.

Het plangebied wordt ingericht ten behoeve van 17 nieuwe, grondgebonden woningen, waarbij de bestaande woningen behouden blijven. De verkaveling is gericht op een dorpsse afronding door het toevoegen van lintbebouwing aan de Schepersweg met een groene overgang naar het westelijk gelegen landschapspark en zuidelijk gelegen sportpark.

Het plangebied wordt ingericht met individuele, vrijstaande bouwmassa's op diepe kavels. De meeste woningen zijn gericht op de Schepersweg, waarbij de bestaande drie woningen worden opgenomen in de nieuwe lintbebouwing. De architectuur van deze woningen heeft een traditionele bouwwijze, met baksteen als basiselement. Aan de noordzijde komt één woning die is gericht op het fietspad (Schaapsdijk) en het noordelijk deel van het landschapspark. Aan de zuidzijde komen twee woningen die zijn gericht op het sportpark. Deze woningen hebben geen oriëntatie op de Schepersweg en de bestaande bebouwing. Gezien hun bijzondere, intensieve relatie met het landschapspark worden zij architecturaal zachter uitgewerkt.

#### Geluidscherm

In de achterperceelgrenzen van de nieuwe en bestaande woningen wordt een geluidscherm aangebracht. Dit geluidscherm heeft een hoogte van 4,5 meter aan de noordzijde en 4 meter aan de zuidzijde. Het geluidscherm is noodzakelijk om ter plaatse van de woningen en de tuinen een aangenaam verblijfsklimaat te verkrijgen.

Het geluidscherm wordt aan de landschapsparkzijde voorzien van een groen talud tot ongeveer halverwege de muur. Hiermee wordt voorzien in een groene afronding van het landschapspark richting de woonpercelen.

#### Bouwmassa en perceelindeling

De bouwmassa's zijn zodanig gesitueerd dat sprake is van een verspringende rooilijn. Hiermee wordt een eenheid gecreëerd met de bestaande woningen aan de oostzijde van de Schepersweg.

Per bouwmassa is één vrijstaande woning toegestaan. Op enkele plaatsen zijn halfvrijstaande woningen toegestaan. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter, maar is mede afhankelijk van de molnbiotoop. Daar geldt maximaal 7,5 meter.

Bij de woningen zijn aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan, waarbij de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn van het bijbehorende hoofdgebouw ten minste 10 meter bedraagt. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter; de bouwhoogte maximaal 5 meter.

Daar waar zijkanten van woningen naar het openbaar gebied zijn gericht (meest noordelijke en meest zuidelijke woning aan de Schepersweg), zijn er geen bijgebouwen toegestaan in de strook van 3 meter langs openbaar gebied. Voorts moet

een afstand van een bijgebouw tot het geluidsscherm ten minste 1 meter bedragen. Bovendien mogen bijgebouwen vanaf de landschapsparkzijde niet zichtbaar zijn boven het geluidsscherm.

#### Verplaatsing gasreducerstation

Direct aan de Schepersweg staat een nutsgebouwtje ten behoeve van een gasreducerstation. Voor de ontwikkeling van de percelen wordt het gebouwtje verplaatst naar de westzijde van de geluidsscherm. De exacte locatie wordt in samenspraak met beheerder Obragas bepaald.

#### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet nog nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Daarbij gelden de volgende basisprincipes:

- Voor het profiel van de Schepersweg geldt de bestaande weg als uitgangspunt. Aan weerszijden van de rijbaan is sprake van een groene (gras)berm met bomen. Hiervoor moeten op enkele plaatsen de bestaande trottoirs worden verwijderd.
- Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd in de vorm van langsparkeren in het gras of met een open of halfopen verharding.
- Er worden nieuwe bomen geplant aan weerszijden van de weg om de bestaande bomenrijen aan te vullen. Daarbij wordt rekening gehouden met de inritten en parkeerplaatsen.

### **3.2 Verkeer en parkeren**

#### Verkeer

Het plan leidt tot een toename van 17 woningen. Volgens de gangbare kengetallen betekent dit een toename van 85 tot 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename kan door de bestaande wegen worden verwerkt.

De woningen worden hetzij direct, hetzij indirect ontsloten op de Schepersweg. Hiervoor worden nieuwe inritten aangelegd. Gezien de beperkte intensiteit op de Schepersweg is dit verkeerstechnisch aanvaardbaar.

#### Parkeren

Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de normen uit de gemeentelijke nota "Parkeernormen" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006) gehanteerd.

Per woning geldt een norm van 1,9 parkeerplaatsen (afgerond 2). Voor de fysiotherapiepraktijk zijn 3 parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn (inclusief de bestaande woningen en de fysiotherapiepraktijk) 43 parkeerplaatsen nodig.

Ieder woonperceel biedt ten minste ruimte voor de stalling van één auto. Op het terrein van de fysiotherapiepraktijk zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal worden 22 parkeerplaatsen op de percelen gerealiseerd.

Langs de Schepersweg en de ontsluitingspaden aan de noord- en zuidzijde worden nog eens 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Hiermee worden in totaal 43 parkeerplaatsen aangelegd en wordt voldaan aan de normen. Zoals eerder gemeld wordt bovendien de bestaande parkeervoorziening nabij de kantine van sportpark Moleneind uitgebreid, zodat parkeren op piekmomenten, in de weekenden, gegarandeerd is, en niet in de wijk hoeft plaats te vinden.

#### 4. **WELSTANDSBELEID**

In dit hoofdstuk wordt de planbeschrijving uit hoofdstuk 3 uitgewerkt. De geschetste visie wordt vertaald in een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Waar mogelijk zijn deze wensen en eisen puntsgewijs geformuleerd als objectief toetsbare criteria. Deze criteria dienen als gebiedsgericht toetsingskader voor de welstandscommissie.

De behoefte aan een beeldkwaliteitplan komt voort uit de wens te komen tot een harmonisch stedenbouwkundig geheel. Het vertrekpunt van dit beeldkwaliteitplan wordt gevormd door de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Deze bebouwing dient tevens als referentie.

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen de gemeente maar ook de uiteindelijke eigenaren van de kavels extra inspanning moeten leveren om de beeldkwaliteit te waarborgen.

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke inrichting en bebouwing. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde referentiebeelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Het is niet de bedoeling deze te kopiëren.

De realisering van de woningen geschiedt door individuele, particuliere initiatiefnemers. Deze zelfbouw leidt naar verwachting tot het inschakelen van verschillende architecten. Het is aannemelijk dat de gewenste variatie aan bouwvormen en individualiteit daarmee verzekerd is. Het beeldkwaliteitplan moet een zekere harmonie bewerkstelligen. Het is daartoe noodzakelijk dat de architect van een bouwplan voorafgaand aan het ontwerp kennis neemt van het beeldkwaliteitplan.

Zoals vermeld vormen de criteria de kaders waarbinnen de welstandscommissie over het plan oordeelt. Indien zij dat echter noodzakelijk acht staat het de welstandscommissie vrij criteria (gemotiveerd) aan te scherpen of aan te vullen, binnen redelijke eisen van welstand.

Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aangrenzende percelen en bebouwing bepalen.

#### 4.1 Bebouwing

De bebouwing voegt zich, op eigentijdse wijze, binnen de karakteristiek van de Schepersweg. Dit biedt veel vrijheid in architectuur maar geeft ook enkele beperkingen in hoofdlijnen. Het plangebied is opgedeeld in vier deelgebieden: Parkzijde Noord, Schepersweg Noord, Schepersweg Zuid en Parkzijde Zuid.



Afbeelding 9: deelgebieden

## 4.2 Deelgebieden Schepersweg Noord en Zuid

### Traditioneel / eigentijdse architectuur

In deze deelgebieden wordt voor de architectuur van de woningen een combinatie gezocht tussen een eigentijdse architectuur en een traditionele architectuur, vertaald in een vormgeving die aansluit op de omgeving. Naast het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen als basis voor de architectuur, wordt een combinatie gezocht met 'zachtere' materialen zoals bijvoorbeeld hout, plaatmateriaal en riet. Zie onderstaande afbeelding.



**Afbeelding 10: referentiebeelden deelgebieden Schepersweg Noord en Zuid (diverse bronnen)**

### Situering

- **Rooilijn:** Schepersweg volgend, maar wel verspringend;
- **Zijdelingse afstand Schepersweg Noord:** vrijstaand of twee-aan-een;
- **Zijdelingse afstand Schepersweg Zuid:** vrijstaand;
- **Oriëntatie:** op de Schepersweg.

### Hoofdvorm

- **Bouwmassa:** alle woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa;
- **Bouwhoogte:** maximaal één laag met (hoge) kap;
- **Kapvorm:** zadeldaken;
- **Kaprichting:** haaks of parallel aan de Schepersweg.

### Materialisering

- **Algemeen:** Aansluiting zoeken bij terughoudende materiaalgebruik omgeving;
- **Gevel:** baksteen;
- **Dak:** gebakken pannen of incidenteel riet, daarnaast is leisteen en zink toegestaan;
- **Kozijnen:** hout;
- **Bijgebouwen:** afstemmen op hoofdmassa.

### Detailering

- Aan de hoofdmassa ondergeschikte aan- en uitbouwen zijn toegestaan;
- Dakkapellen zijn toegestaan;
- Toepassen van baksteenarchitectuur;
- Eenvoudige en functionele detailering;
- Schoorsteen is onderdeel van de massa.

### 4.3 Deelgebieden Parkzijde Noord en Zuid

#### Eigentijdse architectuur

Voor de architectuur van deelgebied Parkzijde Noord (één woning) en deelgebied Parkzijde Zuid (twee woningen) wordt gekozen voor een eigentijdse architectuur, aansluitend bij de omgeving richting het landschapspark, sportpark en de molen. De insteek is om binnen een traditionele hoofdmassa in een eigentijdse architectuur een natuurlijke samenhang tussen massa en omgeving tot stand te brengen. Hierbij wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van ‘zachtere’ materialen zoals hout en riet, en wordt baksteen incidenteel toegepast. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11: referentiebeelden deelgebieden Parkzijde Noord en Zuid (diverse bronnen)

### Situering

- **Rooilijn:** verspringend;
- **Zijdelingse afstand:** vrijstaand;
- **Oriëntatie deelgebied Parkzijde Noord:** op het noordelijk gelegen landschapspark;
- **Oriëntatie deelgebied Parkzijde Zuid:** op het zuidelijk gelegen sportpark.
- 

### Hoofdvorm

- Bouwmassa: alle woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa;
- Bouwhoogte: maximaal één laag met (hoge) kap;
- Kapvorm: hellend;
- Kaprichting: haaks of parallel.

### Materialisering

- **Algemeen:** Aansluiting zoeken bij het onbebouwde, groene karakter van de omgeving;
- **Gevel:** hout, incidenteel baksteen;
- **Dak:** riet, leisteen of gebakken pannen;
- **Kozijnen:** hout;
- **Bijgebouwen:** afstemmen op hoofdmassa.

### Detailering

- Dakkapellen zijn toegestaan;
- Eenvoudige en functionele detailering;
- Schoorsteen is onderdeel van de massa.



#### 4.4 Openbaar gebied en erfafscheidingen

De woningen staan op enige afstand van de Schepersweg. De voortuinen worden bij voorkeur groen ingericht. De woning in deelgebied Parkzijde Noord wordt ontsloten op de Schaapsdijk. De twee woningen in deelgebied Parkzijde Zuid worden ontsloten via een eigen toegangsweg vanaf de Schepersweg. De woningen aan de Schepersweg worden direct ontsloten op de Schepersweg. Het huidige profiel van de Schepersweg met klinkerverharding geldt als uitgangspunt. Aan weerszijden van de rijbaan is sprake van een groene (gras)berm met bomen. Hiervoor moeten op enkele plaatsen de bestaande trottoirs worden verwijderd. Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd in de vorm van langsparkeerplaatsen in het gras of met een open of halfopen verharding.

Er worden nieuwe bomen aan weerszijden van de weg geplant om de bestaande bomenrijen aan te vullen. Daarbij wordt rekening gehouden met de inritten en parkeerplaatsen.

Het geluidscherm bestaat uit een korvenwand die begroeid gaat worden en wordt aan de landschapsparkzijde voorzien van een groen talud tot ongeveer halverwege de wand. Door middel van het groen wordt het harde karakter van de wand aan het oog onttrokken en wordt voorzien in een groene afronding van het landschapspark richting de woonpercelen.

Rondom de buitenranden van de percelen, grenzend aan het openbaar gebied, komen louter groene erfafscheidingen, bij voorkeur een lage haag. Op perceelsgrenzen tussen de woningen is de keuze vrij, doch bestaat de voorkeur voor een groene erfafscheiding.



Afbeelding 12: referentiebeelden hagen, klinker- en halfverharding (diverse bronnen)