gemeente BERNHEZE

## Beeldkwaliteitsplan

# Heeswijkse Akkers

gemeente BERNHEZE

Beeldkwaliteitsplan
Heeswijkse Akkers

Gemeente Bernheze

7 oktober 2021

# Inhoud


Inleiding 3

Ruimtelijke structuur van Heeswijk-Dinther 5

Beschrijving Plangebied 9

Stedenbouwkundige opzet 11

Beeldkwaliteit Heeswijkse Akkers 13

*gebied 1: wonen aan het lint*

*gebied 2: wonen in het binnengebied*

Welstandscriteria 15

*gebied 1 halfvrijstaand en vrijstaande woningen*

*gebied 2 rijwoningen, (half)vrijstaande woningen*

*gebied 2 patiowoningen*


# Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan vindt u informatie over Heeswijkse Akkers. Heeswijkse Akkers is een nieuwe woonbuurt, gelegen ten westen van de kern Heeswijk-Dinther, tussen de Veldstraat en Hoofdstraat De nieuwe woonbuurt bestaat uit circa 70 woningen. Deze worden niet in één keer gebouwd maar over een periode van enkele jaren. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige opzet en de gewenste architectonische uitstraling.

De gemeente Bernheze is voor het grootste deel welstandsvrij. We stellen beeldkwaliteitsplannen op voor grotere woningbouwplannen. In dit beeldkwaliteitsplan staan regels waaraan de welstandscommissie een omgevingsvergunningaanvraag toetst. Na de realisatie van de woonwijk vervalt het beeldkwaliteitsplan. De regels uit het beeldkwaliteitsplan gelden dus alleen tijdens de bouwfase. Omdat de bouwfase een langere doorlooptijd kent, zal dit beeldkwaliteitsplan ook voor deze periode gelden.

We willen zoveel mogelijk woningzoekenden een mooie woonomgeving aanbieden. Van starters en doorstromers tot senioren. Ruime zelfbouwkavels voor diegene met een ruim budget, maar zeker ook huurwoningen en rijwoningen voor starters met een smallere beurs. In Heeswijkse Akkers komen daarom verschillende woningtypen; rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Beekdal van de Leijgraaf aan de noordzijde van Heeswijk-Dinther. Met een kleinschalig landschapstype

Beekdal van de Aa, ten zuiden van Heeswijk-Dinther. Een open en grootschaliger landschapstype

# Ruimtelijke structuur van Heeswijk-Dinther

Het grondgebied van de gemeente Bernheze heeft een goeddeels agrarisch karakter. De kernen zijn door de jaren heen relatief klein gebleven, waardoor ook in de kernen het contact met het buitengebied nog vaak goed te ervaren is.

Heeswijk-Dinther is ontstaan op de oeverwal die tussen het beekdal van de Aa en de Leijgraaf is gelegen. Hier ontstond een kleinschalig kampenlandschap. In dit landschap, te midden van akkers- en weidecomplexen, ontstonden Heeswijk en Dinther als afzonderlijke kernen, die (vooral) sinds de jaren '60 en '70 aaneengegroeid zijn tot één bebouwingskern. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van en tussen de voormalige kernen, evenwijdig met het dal van de Aa.

Heeswijk-Dinther grenst aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, aan een kleinschalig landschap met verspreide agrarische bebouwing, bomenrijen en houtwallen. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een scherpere overgang tussen het dorp en het beekdal van de Aa. Dit gebied is vrijwel onbebouwd en heeft een duidelijk open karakter.

Ter plaatse van het plangebied is de structuur van het resterend agrarisch gebied sterk versnipperd. De resterende akkers en weilanden binnen het gebied maken geen deel uit van een groter, samenhangend agrarisch complex. Deze versnipperde structuur beperkt de huidige en potentiële landschappelijke en ecologische waarden.

De woonbebouwing langs de Hoofdstraat en Veldstraat kent een grote variatie, waarbij historische (agrarische) bebouwing afwisselt met bebouwing van jongere leeftijd. Het is een gemêleerd bebouwingsbeeld, waarbij een sterke variatie aanwezig is in rooilijn, beukmaat, goot- en nokhoogte en kaporiëntatie. De ruimtelijke eenheid wordt evenwel gedragen door het ritme van vrijwel uitsluitend vrijstaande bebouwing. Een robuuste, doorgaande groenstructuur ontbreekt, al is er her en der sprake van fragmenten van laanbeplanting.

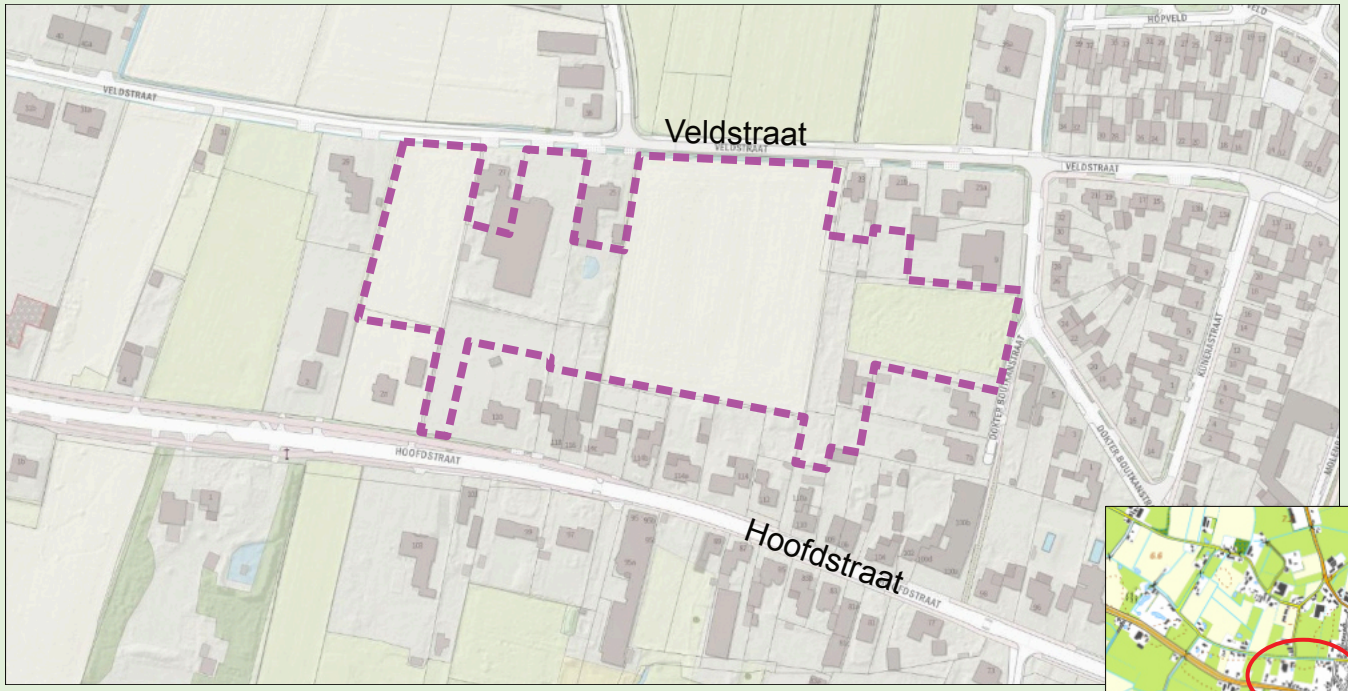
Het plangebied tussen de beide bebouwingslinten heeft een indifferente en gefragmenteerde ruimtelijke structuur. Dit wordt veroorzaakt door een grillig verlopende grens tussen bebouwde percelen met verschillende diepten enerzijds, en open restanten van het agrarisch landschap daartussen. Er is geen sprake van een heldere stedenbouwkundige structuur en het gebied heeft een stedelijke noch duidelijk landelijke identiteit.

Door benutting van het plangebied als woningbouwlocatie, wordt het onderdeel van de bebouwingskern van Heeswijk-Dinther. Dit sluit aan bij de historische ontwikkeling van deze kern, waarbij resterende en gefragmenteerde agrarische enclaves tussen bebouwingslinten zijn ingevuld.

bebouwingsbeeld
Veldstraat

bebouwingsbeeld
Hoofdstraat

De verkaveling respecteert aan noord- en zuidzijde de Veldstraat en Hoofdstraat als duidelijke grens tussen verstedelijkt en open gebied. In westelijke richting vertoont het gebied tussen de Veldstraat en de Gouverneursweg op hoofdlijn dezelfde ruimtelijke structuur als het plangebied; in zoverre is er in westelijke richting geen sprake van een nadrukkelijke 'stedenbouwkundige afronding', maar veeleer van een versterking van de westelijke komgrens. Die komt de facto te liggen bij de westelijke perceelsgrenzen van Gouverneursweg 2 en Veldstraat 29.



Plangebied tussen de Veldstraat en de Hoofdstraat in het westen van Heeswijk-Dinther

# Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Heeswijk-Dinther, tussen de wegen Hoofdstraat-Gouverneursweg en de Veldstraat- Fokkershoek. Dit zijn goeddeels evenwijdig lopende verbindingsroutes in oost-west richting.

De Hoofdstraat-Gouveneursweg is een verbindingsweg tussen de kernen Heeswijk-Dinther en Middelrode en Berlicum. Hier is lintbebouwing met vrijstaande woon- en bedrijfsbebouwing ontstaan. De Veldstraat-Fokkershoek heeft een kleinschaliger profiel en dient primair als lokale ontsluiting van het aan weerszijden gelegen agrarisch gebied. Ook hier is in de loop van de tijd lintbebouwing ontstaan, maar in een minder intensieve vorm.

De Hoofdstraat is de doorgaande route van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther naar Middelrode. De Hoofdstraat is voorzien van laanbeplanting, die op enkele plaatsen is onderbroken.

Het grondgebruik in de omgeving heeft een divers karakter. Open weilanden worden afgewisseld door bebouwing die gebruikt wordt voor de woonfunctie of (agrarische) bedrijvigheid.

stedenbouwkundig plan

# Stedenbouwkundige opzet

De verkaveling voorziet in een structuur, die zich in de basis voegt naar de bestaande bebouwing langs de Veldstraat en de Hoofdstraat. Daarbij wordt aan de noordzijde het halfopen bebouwingslint aan de Veldstraat verder ingevuld met vrijstaande en twee onder een kap woningen. De kavelgrootte en het bebouwingsritme sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing langs de Veldstraat.

Centraal in het plangebied is voorzien in twee openbare groenconcentraties, die groene hofjes vormen waarop een groot deel van de woningen is georiënteerd. Aan de zuidzijde van deze hofjes volgt de verkaveling een patroon, dat zich ruggelings voegt naar de woonpercelen langs respectievelijk de Hoofdstraat en de Doctor Boutkanstraat.

Het verkavelingsplan biedt ruimte aan rijwoningen (46, 66%), twee onder een kap woningen (14, 20%) en vrijstaande woningen (10, 14%). In totaal zullen 11 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De vrijstaande woningen zullen als bouwkavels worden verkocht (door gemeente). De rijwoningen en twee onder een kapwoningen zullen in clusters worden aangeboden aan ontwikkelaars (projectmatig nieuwbouw).

In het plan is ook een aantal kavels op particulier grondbezit gesitueerd, deze eigenaren kunnen gebruik maken van zelfrealisatie conform een te sluiten anterieure overeenkomst dan wel via het exploitatieplan.

Het bedrijfsgebouw aan de Veldstraat 25 zal ten behoeve van het plan worden gesloopt. De bestaande (bedrijfs)woningen die aan het plangebied grenzen, blijven allen behouden. In enkele gevallen worden delen van tuinen of bedrijfspercelen aan het plangebied toegekend. Dit is onder meer het geval ter plaatse van de zijtuin van Hoofdstraat 120, waar de zuidelijke ontsluiting van het plangebied op de Hoofdstraat is geprojecteerd.

de 4 woningen aan de Veldstraat ter hoogte van het stedenbouwkundig plan

# Beeldkwaliteit Heeswijkse Akkers

Grofweg is er een tweedeling in de woningen die gebouwd gaan worden op de Heeswijkse Akkers. De meesten zullen worden gebouwd in het gebied tussen de twee straten. Deze bebouwing kan een eigen karakter en uiterlijk krijgen. Een klein deel van de woningen wordt georiënteerd op de Veldstraat. Deze woningen zullen moeten passen bij de schaal en het uiterlijk van de bestaande woningen aan de Veldstraat.

In het middengebied worden vooral rijwoningen en een aantal twee-onder-één-kap-combinaties gebouwd, afgewisseld met enkele vrijstaande woningen en een vijftal patiowoningen.

## Gebied 1: wonen aan het lint

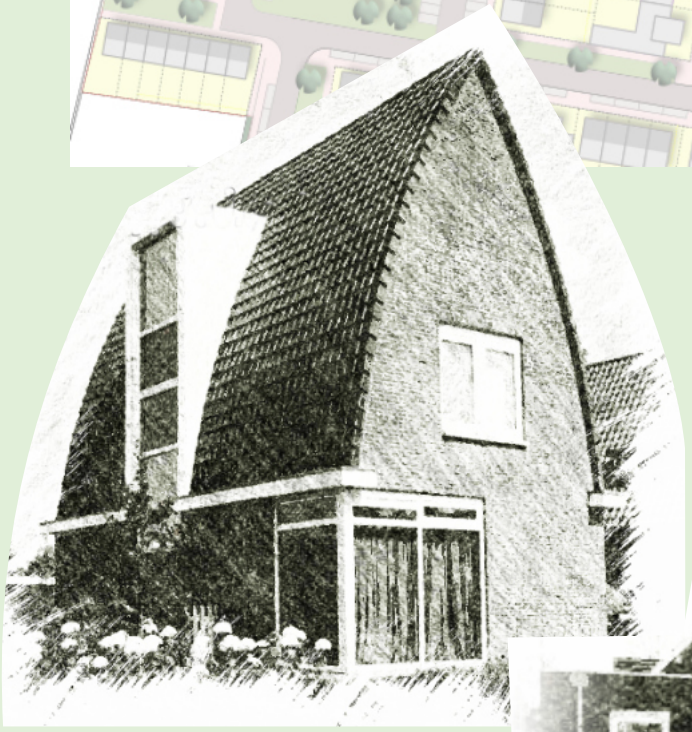
Het karakter van de bestaande woningen langs de Veldstraat is uitgangspunt voor de uitstraling van de nieuwe woningen. Belangrijk is dat de lintbebouwing een dorpse uitstraling krijgt passend bij de woningen in Heeswijk. Bij een dorpse uitstraling horen kleinschaligheid, toepassen van traditionele materialen en rekening houden met goede maatverhoudingen voor de verschillende gebouwdelen: zo zijn de bestaande woningen bescheiden in hoogte, hooguit anderhalve verdieping met kap. Kaprichting speelt geen rol.

## Gebied 2: Wonen in het binnengebied

Vanwege de vrij zelfstandige ligging achter de dorpslinten, mag de architectuur een eigen signatuur hebben, in zekere mate afwijkend van de bebouwing aan de linten.
Daarbij dient niettemin een zekere dorpsheid in acht te worden genomen. Dat houdt in een architectuur met kappen, met een kleine schaal en zonder symmetrie of monumentaliteit. Ook materiaal (baksteen, pannen, hout) en gevelindeling (toevallig, individueel) dienen inspiratie te vinden in de lokale architectuur. De eengezinswoningen mogen qua beeld, materiaal en detaillering aansluiten op elkaar. Indien de vrijstaande woningen individueel worden ontwikkeld is het wenselijk deze juist te laten verschillen, om dit zichtbaar te maken.

# Referenties

wonen aan het lint



vrijstaande woningen

vrijstaande woningen

halfvrijstaande woningen

## Welstandscriteria gebied 1: wonen aan het lint

| | | |
|---|---|---|
| **hoofdaspecten** | **type bebouwing** | Vrijstaande en halfvrijstaande woningen, dorpse schaal en passend als lintbebouwing van de Veldstraat. |
| | **plaatsing, situering, oriëntatie** | Afstand tot de voorste perceelgrens 7 tot 10 m. Object staat op een ruim perceel. |
| | **massaopbouw** | 1 tot 1,5 lagen met kap, dakhelling > 40° |
| | **gevelopbouw** | Eenvoudig en evenwichtig, verdeling naar gebruik. |
| | **materiaalgebruik (hoofdvlakken)** | Materiaalgebruik sluit aan op het landelijk gebied. Ambachtelijke materialen als baksteen en dakpannen maar ook riet, hout en evt. moderne materialen. Grote contrasterende en glanzende oppervlaktes worden vermeden (m.u.v. glas).<br>Baksteen eventueel gekeimt |
| | **kleurgebruik (hoofdvlakken)** | Gedekte kleuren in naturel, wit, rood of aardetinten. |
| **deelaspecten** | **samenstelling massa** | Enkelvoudig of eenvoudig met een duidelijke vormtaal |
| | **gevelindeling** | Passend bij gekozen architectuur |
| | **plasticiteit gevel** | Passend bij gekozen architectuur |
| **detailaspecten** | **materiaalgebruik (onderdelen)** | Kozijnen: één materiaal toepassen voor het hele gebouw. Ondergeschikte delen: verschillende materialen. Kunststof of aluminium alleen als er voldoende profiel aanwezig is. |
| | **kleurgebruik (onderdelen)** | Passend bij het pallet van de hoofdvlakken. |
| | **detaillering** | Eenvoudig en sober. Hedendaagse detaillering die geïnspireerd mag zijn op traditionele bouwkundige onderdelen. Luiken, erkers, muren, schoorstenen, dakranden etc. kunnen een meerwaarde geven aan de uitstraling van het gebouw |
| **specifieke aspecten** | **bijgebouwen** | Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan bij hoofdgebouw<br>Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw; |
| | **erfafscheiding** | Erfafscheiding bestaat uit hagen en/of erfbeplanting. |

## Referenties

wonen in het
binnengebied

rijwoningen

rijwoningen

## Welstandscriteria gebied 2: wonen in het binnengebied

## RIJWONINGEN, HALF-VRIJSTAAND en VRIJSTAAND

| | | |
|---|---|---|
| **hoofdaspecten** | **type bebouwing** | Rijwoningen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen passend bij de dorpse schaal van Heeswijk-Dinther |
| | **plaatsing, situering, oriëntatie** | Binnen het bouwvlak |
| | **massaopbouw** | Traditionele hoofdvorm: één of twee lagen met een kap. |
| | **gevelopbouw** | Traditioneel. |
| | **materiaalgebruik (hoofdvlakken)** | Baksteen en pannendak. Incidenteel worden houten of moderne materialen toegepast |
| | **kleurgebruik (hoofdvlakken)** | Gedekte kleuren in naturel, wit, rood of aardetinten. |
| **deelaspecten** | **samenstelling massa** | Enkelvoudig of eenvoudig met een duidelijke vormtaal |
| | **gevelindeling** | Passend bij gekozen architectuur |
| | **plasticiteit gevel** | Passend bij gekozen architectuur |
| **detailaspecten** | **materiaalgebruik (onderdelen)** | Kozijnen: één materiaal toepassen voor het hele gebouw. Ondergeschikte delen: verschillende materialen. Kunststof of aluminium alleen als er voldoende profiel aanwezig is. |
| | **kleurgebruik (onderdelen)** | Passend bij het pallet van de hoofdvlakken. |
| | **detaillering** | Eenvoudig en sober. Hedendaagse detaillering die geïnspireerd mag zijn op traditionele bouwkundige onderdelen. Luiken, erkers, muren, schoorstenen, dakranden etc. kunnen een meerwaarde geven aan de uitstraling van het gebouw |
| **specifieke aspecten** | **bijgebouwen** | Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan bij hoofdgebouw. Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw; |
| | **erfafscheiding** | Erfafscheiding bestaat uit hagen en/of erfbeplanting. |

# Referenties

wonen in het
binnengebied

halfvrijstaande woningen

vrijstaande woningen

patiowoningen

## Welstandscriteria gebied 2: wonen in het binnengebied

## PATIOWONINGEN

| | | |
|---|---|---|
| **hoofdaspecten** | **type bebouwing** | Patiowoning, vrijstaand of geschakeld. Moet qua vorm en materiaal afsteken van de dorpse woningen in de rest van de buurt. |
| | **plaatsing, situering, oriëntatie** | Binnen het bouwvlak |
| | **massaopbouw** | Hoofdzakelijk één laag, plat gedekt. Hoofdgedeelte van de woning mag een hoogteaccent hebben. |
| | **gevelopbouw** | Modern |
| | **materiaalgebruik (hoofdvlakken)** | Baksteen, houten of moderne materialen. |
| | **kleurgebruik (hoofdvlakken)** | Lichte kleuren |
| **deelaspecten** | **samenstelling massa** | Enkelvoudig of eenvoudig met een duidelijke vormtaal |
| | **gevelindeling** | Passend bij gekozen architectuur |
| | **plasticiteit gevel** | Passend bij gekozen architectuur |
| **detailaspecten** | **materiaalgebruik (onderdelen)** | Kozijnen: één materiaal toepassen voor het hele gebouw. Ondergeschikte delen: verschillende materialen. Kunststof of aluminium alleen als er voldoende profiel aanwezig is. |
| | **kleurgebruik (onderdelen)** | Passend bij het pallet van de hoofdvlakken. |
| | **detaillering** | Eenvoudig en sober. |
| **specifieke aspecten** | **bijgebouwen** | Geen vrijstaande bijgebouwen |
| | **erfafscheiding** | Erfafscheiding kwalitatief hoogwaardige materialen afgestemd op de gebruikte materialen van de woning. Aangevuld met hagen en/of erfbeplanting. |