

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

De heer
J.A.M. van den Akker

Per adres:
Zandkant 3a
5473 TA
Heeswijk Dinther



project:

**beeldkwaliteitsparagraaf
woningen Zandkant**

gemeente Bernheze

status:

vastgesteld

datum:

16 december 2010

projectnummer:

3830161

auteur:

Jke

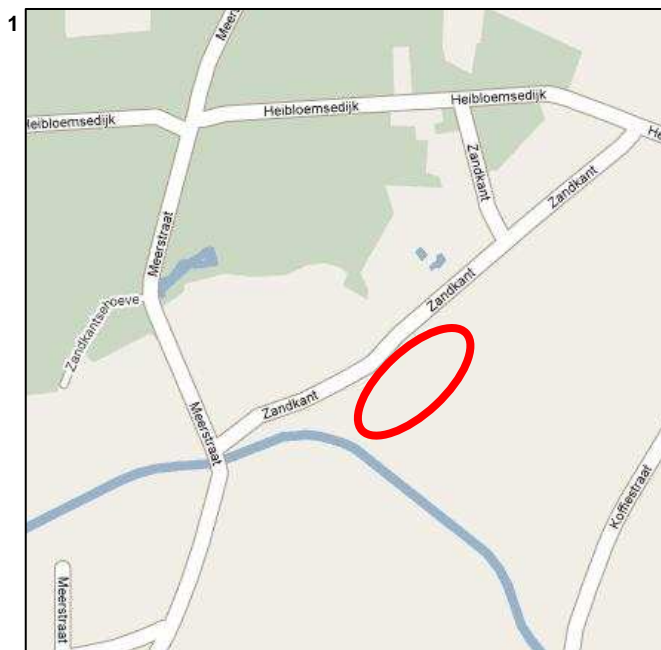




Inhoudsopgave

1 Inleiding	
1.1 Algemeen doel	1
1.2 Juridische status	1
2 Stedenbouwkundig plan	
2.1 Omgeving Zandkant	2
2.2 Plangebied	5
2.3 Situering woningen ingepast in omgeving	6
3 Richtlijnen bebouwing	
3.1 Architectuur en oriëntatie	9
3.2 Bouwmassa's en -hoogtes	10
3.3 Verschijningsvorm en materiaal- en kleurgebruik	10
3.4 Beeldkwaliteitregels bebouwing	11
4 Richtlijnen voor de buitenruimte	
4.1 Bestaande inpassing in het landschap	12
4.2 Karakteristiek landschappelijke inpassing	12
4.3 Beeldkwaliteitregels landschappelijke inpassing	12
5 Welstandstabel	
5.1 Welstandstabel woningen Zandkant	13





1 straatnamenkaart



1 Inleiding

1.1 Algemeen doel

Het beeldkwaliteitplan is een visuele vertaling van de ruimtelijke grondslagen uit het stedenbouwkundige plan. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de randvoorwaarden voor de bebouwing en/of de vormgeving van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan heeft een duidelijke relatie met het bestemmingsplan. Het gewenste ruimtelijk-visuele beeld wordt op hoofdlijnen vastgelegd in het bestemmingsplan. De (architectonische) uitwerking daarvan wordt weergegeven in het beeldkwaliteitsplan.



In onderhavig geval is sprake van de realisering van 4 ruimte voor ruimte woningen aan de Zandkant in het buitengebied van de gemeente Bernheze. De woningen gaan enerzijds deel uitmaken van de bebouwingscluster rond de Zandkant. Anderzijds vormen de woningen de overgang naar het achterliggende open buitengebied. Afstemming op de bestaande, oorspronkelijke agrarische bebouwing en inpassing van de bebouwing in het open landschap zijn de belangrijkste doelen van deze beeldkwaliteitparagraaf.

1.2 Juridische status

De voorliggende beeldkwaliteitparagraaf wordt door de gemeenteraad vastgesteld en zal bij grondoverdracht van toepassing worden verklaard. De beeldkwaliteitparagraaf is een (partiële) herziening van de welstandsnota en wordt daarmee een toetsingskader voor welstand van concrete bouwplannen.

1 ligging plangebied
(topografisch)





2.1 Omgeving Zandkant

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan in de buurt van een doorwaadbare plaats in de rivier de Aa. Het middelpunt van de kernen vormde steevast het gebied rond de kerk. Van daaruit verspreide de bebouwing zich over het omringende landschap. De verspreide bebouwing van het dorp strekte zich al in de achttiende eeuw ver uit. Later werd de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met kleinschalige woonwijken.

1 luchtfoto noordzijde
Heeswijk-Dinther

De Zandkant betreft een verder in het buitengebied doorlopend lint, dat plaatselijk is omgeven door bebouwing en daarmee een bebouwingscluster vormt. Door de grotere afstand tot de kern Heeswijk Dinther is hier geen sprake van latere opvulling met woonwijken. De bebouwingscluster is hier ontstaan rond de splitsing met de Meerstraat en de oversteek van de Leijgraaf.

Het agrarisch bedrijf Zandkant 5 maakt deel uit van de bebouwingscluster rond Zandkant en Meerstraat. Hetzelfde geldt voor de locatie voor de 4 woningen die aangrenzend aan de agrarische bedrijfskavel zijn voorzien.





De aanwezigheid van de Aa en haar zijlopen (onder andere de Leijgraaf) heeft in de omgeving van Heeswijk Dinther een stempel gedrukt op de ontwikkeling van het landschap. Het beekdallandschap met hooiland, beemden en kleine landschapselementen als steilranden en vennen was tamelijk open. De hoger gelegen cultuurlanden vormden met bolle akkers, meidoornhagen en houtsingels een meer gesloten landschap.

De bebouwingscluster aan Zandkant en Meerstraat maakt deel uit van het beekdallandschap. Direct rond de Leijgraaf is sprake van de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Op enige afstand daarvan is sprake van een grootschaliger, open landschap.

- 1 **Zandkant**
- 2 **Leijgraaf**





De bebouwingscluster bestaat thans voornamelijk uit burgerwoningen, al dan niet gevestigd in voormalige boerderijbebouwing. Zo ook de naast en tegenover het plangebied gelegen panden Zandkant 3, 4/4a en 6. Direct tegen de bebouwingscluster aan, of feitelijk daarvan deel uitmakend, is recreatiepark Landgoed de Wildhorst gelegen. Dit recreatiepark bestaat uit een zwemparadijs, openlucht zwembad, tennisbanen en een visvijver, alsmede diverse recreatiechalets.

- 1 bebouwing Zandkant 3**
- 2 bebouwing Zandkant 6**
- 3 recreatiepark**





2.2 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de Zandkant. De locatie omvat het perceel Zandkant 5 en het gebied tussen de percelen Zandkant 5 en 6. De zuidzijde van de locatie wordt begrensd door waterloop de Leijgraaf. Het perceel van Zandkant 6 begrenst het gebied aan de noordzijde.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E , nummers 2481 en 2482 (gedeelte). De locatie is momenteel ter plaatse van de agrarische bouwkavel bebouwd maar de bestaande bebouwing zal, met uitzondering van de bedrijfswoning, worden gesaneerd ten behoeve van het planvoornemen.

Met de invulling van het terrein worden een tweetal doelen nagestreefd. Ten eerste zal door middel van de volumes aan de Zandkant de wandvorming van de Zandkant worden versterkt. Daarnaast draagt de wijze waarop de woningen worden gepositioneerd bij aan een open karakter met doorkijken naar het achterliggende landschap.

1 plangebied



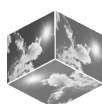


2.3 Situering woningen ingepast in omgeving

1 Inrichtingsvoorstel

De 4 Ruimte voor Ruimte woningen worden gesitueerd aan de Zandkant, ten oosten van de huidige bedrijfswooning met huisnummer 5. De nieuwe woningen completeren de lintbebouwing tussen Zandkant 5 en 6. De woningen worden zodanig gesitueerd, dat een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bedrijfscomplex, dat is gelegen op relatief korte afstand van de Leijgraaf en betrekkelijk ver in het buitengebied penetreert. De bebouwing is daarnaast ook in het zicht van de woningen Zandkant 4 en 4a gelegen. Het planvoornemen voorziet in vermindering en verplaatsing van de bebouwing.



De bedrijfsbebouwing (stallen) worden gesloopt en vervangen door 4 woningen met bijgebouwen. Dit brengt een aanmerkelijke vermindering van de hoeveelheid bebouwing met zich mee. Bebouwing die daarnaast ook kleinschaliger is en daardoor minder dominant het beeld bepaalt.

De woningen worden vervolgens ook nog gesitueerd ten noordoosten van de bedrijfswoning Zandkant 5, op ruimere afstand van de Leijgraaf. Daarmee ontstaat de ruimte om tot een betere inpassing van de Leijgraaf te komen. De bestaande groenstrook direct langs de Leijgraaf kan versterkt/verdicht worden. Vervolgens is er ruimte voor de realisering van een huiswei en/of boomgaard tussen de woningen Zandkant 3a en 5. Aldus wordt een klein landschapselement teruggebracht in de directe omgeving van de Leijgraaf. Tevens wordt daardoor het uitzicht van de woningen Zandkant 4 en 4a aanmerkelijk verbeterd. Deze woningen krijgen een direct zicht op het achterliggende buitengebied.

De 4 Ruimte voor Ruimte woningen worden twee-aan-twee geclusterd. Daarmee wordt enerzijds voorkomen dat een continue lintbebouwing ontstaat, die elders in de bebouwingscluster ook niet wordt aangetroffen. Anderzijds ontstaan daardoor enkele doorzichten tussen de woningen door naar het buitengebied en kan de bebouwing op enige afstand van de bestaande woning Zandkant 6 blijven.

De Ruimte voor Ruimte woningen zijn georiënteerd op de Zandkant en gesitueerd op ruime kavels variërend in oppervlakte van ongeveer 1400 m² tot ongeveer 1650 m². De bouwvlakken worden bebouwd met typen woningen die aansluiten bij de bouwmassa's in de omgeving. De afstand van de woningen tot de voorste kavelgrens bedraagt minimaal 8 m, overeenkomstig de situering van de bebouwing van het merendeel van de bebouwing aan de Zandkant.



De achterste kavelgrens loopt niet parallel aan de Zandkant, maar volgt de perceelsrichting van het aangrenzende buitengebied. Daardoor ontstaat een logische begrenzing van de aangrenzende agrarische gronden, die ook duidelijk vorm kan worden gegeven door het aanbrengen van een beplantingsstrook. In deze beplantingstrook is ruimte voor bomen, direct achter de woningen. Daartussen blijft de beplanting lager om de doorzichten naar het buitengebied mogelijk te houden. Door de niet parallel lopende voorste en achterste kavelgrens ontstaat ook de nodige variatie in kavelvorm en -grootte, welke ook typisch is voor de lintbebouwing in de bebouwingscluster.



3 Richtlijnen voor bebouwing

3.1 Architectuur en oriëntatie

Op ieder kavel kan één vrijstaande woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. De woningen zijn met de meest representatieve gevel naar de weg georiënteerd. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 8 meter uit de voorste kavelgrens. De woningen zijn daarnaast op minimaal 5 meter van de zijdelingse kavelgrens gelegen.

De hoofdmassa van de woningen is overeenkomstig het merendeel van de bebouwing in de directe omgeving parallel aan de Zandkant gelegen. Daarbij is wel de mogelijkheid voorzien om haaks op deze hoofdmassa aan de achterzijde een uitbouw te realiseren (woning in L- of T-vorm). Aldus kan toch een royale vrijstaande woning gebouwd worden, zonder dat de woningen dusdanig breed worden, dat deze de doorzichten naar het achterliggende buitengebied gaan belemmeren.

De woningen zijn voorzien van een zadeldak, waarbij de nokrichting van de hoofdmassa parallel is gelegen aan de Zandkant. De nokrichting van de daken op eventuele uitbouwen aan de achterzijde mag ook haaks op de weg staan.

De bijgebouwen bij de woningen zijn per cluster van 2 woningen eveneens geclusterd, met het oog op het behoud van de doorzichten naar het buitengebied en clustering van de aansluitingen van opritten op de Zandkant. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter of opzij van de woningen, tot minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.





3.2 Bouwmassa's en -hoogtes

De inhoud van de woningen wordt beperkt tot maximaal 1000 m³ per woning. In aansluiting op de bebouwing in de directe omgeving bedraagt de goothoogte van de woningen maximaal 4,5 m, terwijl de bouwhoogte maximaal 10 m bedraagt.

Per woning mag er 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. De bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,25 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m, aansluitend bij de bebouwing in de omgeving en overeenkomstig de gemeentelijke regels aangaande bijgebouwen.



3.3 Verschijningsvorm en materiaal- en kleurgebruik

Wat betreft de karakteristiek van de nieuwe woningen wordt aansluiting gezocht bij de eerder toegevoegde burgerwoningen Zandkant 3 en 5. De nieuwe woningen liggen aan dezelfde kant van de Zandkant, in het verlengde van genoemde woningen. Afstemming van de verschijningsvorm van de woningen op deze bebouwing is uitgangspunt.

De woningen kennen een eenduidige, in eerste aanleg rechthoekige hoofdmassa. Uitsparingen, insnijdingen en/of verspringingen zijn mogelijk, zolang deze de vorm van de hoofdmassa niet teniet doen. Daarnaast is een uitbouw aan de achterzijde mogelijk.

- 1 **bestaande burgerwoning**
Zandkant 3
- 2 **bestaande burgerwoning**
Zandkant 5

De architectuur van de woning is dorps en landelijk van karakter, zonder uitbundige detaillering en overdadige ornamentering. De gevels van de bebouwing worden uitgevoerd in een rode baksteen. De kap wordt afgedekt met donkere, grijze/zwarte pannen, of met riet. Kozijnen en gebonden van ramen en deuren zijn licht gekleurd, deuren en eventuele luiken donker.





3.4 Beeldkwaliteitregels bebouwing

Verschijningsvorm:

- de bebouwing wordt uitgevoerd in een landelijke architectuur, zonder overdadige detaillering en ornamentering;
- referentie voor de verschijningsvorm is een woning met rechthoekige plattegrond (zie referentiebeelden);
- de maat van de gevelopeningen (ramen en deuren) zal overeenkomstig die van de referentiebeelden worden uitgevoerd.

Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels in een rode baksteen;
- kap afgedekt met donkere grijze/zwarte pannen of met rieten dak;
- gevels en kap van hoofd- en bijgebouwen op elkaar afgestemd;
- een lichte tint voor het kozijn en de dakrandbepijping en een gedekte kleurstelling voor de deuren en eventuele luiken.



4 Richtlijnen voor de buitenruimte



4.1 Bestaande inpassing in het landschap

Karakteristieke landschappelijke elementen in de directe omgeving betreffen met name de aanwezige hagen op perceelsgrenzen.

4.2 Karakteristiek landschappelijke inpassing

De erfafscheidingen rond de nieuwe woning zullen hoofdzakelijk in de vorm van hagen worden gerealiseerd, teneinde uitzicht en openheid niet te hinderen. Ook bestaat de mogelijkheid de erfafscheiding te laten bestaan uit slechts zaksloten, welke deels reeds langs de perceelsgrenzen lopen.

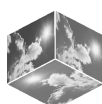
De geschetste karakteristiek is vastgelegd in beeldkwaliteitsregels. In de volgende paragraaf zijn deze weergegeven, voorzien van een enkel referentiebeeld.

4.3 Beeldkwaliteitsregels landschappelijke inpassing

Erfafscheidingen:

- erfafscheidingen uitsluitend in de vorm van hagen en/of zaksloten (of geen erfafscheiding);
- de hagen van inheemse plantensoorten, zoals beuk, meidoorn, liguster e.d.;

1 referentiebeeld
erfafscheiding



5 Welstandstabel

5.1 Welstandstabel woningen Zandkant

Niveau (1, 2 of 3)	Beoordelingsaspecten	Omschrijving	Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woningen	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	In de naar de weg gekeerde bouw-grens, per 2 geclusterd, op de weg ge-oriënteerd	Streng
	Massaopbouw	Goothoogte maximaal 4.50 m Nokhoogte maximaal 10.00 m Inhoud maximaal 1000 m ³	Streng
	Gevelopbouw	Traditioneel, goede verhouding tussen gevel en dak	Kritisch
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen, pannendak (niet geglazuurd)	Kritisch
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gevel rood, dakpannen donker grijs/zwart	Kritisch
Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengestelde massa is mogelijk, zadeldak	Kritisch
	Gevelindeling	Geordend, traditioneel	Kritisch
	Plasticiteit gevel	Vlak, gevarieerd	Licht
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen hout of gelijkend materiaal	Licht
	Kleurgebruik (onderdelen)	Kozijnen/dakrandbetimmering in lichte tinten, deuren/luiken gedekte kleuren	Licht
	Detailering	Eenvoudig	Licht
Specifieke aspecten	Erfafscheidingen	Groene hagen	Kritisch
	Dakbeëindiging	Sobere afwerking	Kritisch



