

**Advies : Landschappelijke verantwoording
Heiakkerstraat Mariaheide**

Datum : 1 maart 2018
Opgesteld door : Gemeente Meierijstad

1. Fasering woningbouwprogramma

Voor Mariaheide geldt een woningbehoefte van ca. 7 woningen per jaar. Dat was al bij de vaststelling van de structuurvisie Mariaheide in 2003 en in het kader van de woonvisie 2012/2015 is er geconstateerd dat dit aantal (nog steeds) goed in verhouding is met zowel de inwonersaantallen als de woningaantallen in Mariaheide. In 2009 en 2011 zijn projectbesluiten vastgesteld voor Mariahof en omgeving (project 'Achter D'n Kerck'). Dit project telt 53 woningen, waarbij het een netto toevoeging van 25 woningen betreft. De woningen stonden gepland voor de periode 2009-2012, maar de bouw is de afgelopen jaren achtergebleven. Een deel van de kavels is overgenomen door de gemeente. Momenteel zijn er nog 3 kavels van de gemeente beschikbaar en tussen de Kruisstraat en de Pastoor van Haarenstraat heeft projectontwikkelaar Alphons Coolen vergunning voor twee tweekappers en 9 patiowoningen (13 woningen). Verder is er een woning toegevoegd vanuit een contractuele verplichting aan Kruisstraat 5 en is er harde plancapaciteit aan de Versantvoortstraat (6 woningen). Momenteel is er dus harde plancapaciteit voor 23 woningen, waarvan er 6 reeds in aanbouw zijn.

Het aantal gerealiseerde woningen in Steenoven II zal waarschijnlijk uitkomen op 35 tot 40 woningen. De 45 woningen die als maximale plancapaciteit is opgenomen is namelijk gebaseerd op een inschatting op basis van een stedelijk programma en de markt in Mariaheide zal naar verwachting geen grote behoefte hebben aan rijtjeswoningen, maar zal traditioneel meer neigen naar vrijstaande woningen en tweekappers. Hier wordt op aangesloten met het initiatief aan Heiakkerstraat 5, met de realisatie van 3 extra vrijstaande woningen.

2. Borging kwaliteitsverbetering

Het betreft een planmatige ontwikkeling, dus zou volgens de regionale afspraken 1% van de uitgifteprijs besteed moeten worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Wat precies het uitgiftepercentage zal zijn, staat bij een flexibel bestemmingsplan als dat van Steenoven II niet bij voorbaat vast. Met een gemiddelde grondprijs van €260,- (varieert van €245/m² voor grote vrijstaande kavels tot €320/m² voor tussenwoningen) komt het 1%-bedrag uit op € 3.900,- voor de ontwikkeling aan Heiakkerstraat. Veghel kent geen groenfonds, dus zal dit bedrag aan fysieke verbetering besteed moeten worden.

De gemeente heeft momenteel een (deel)project in voorbereiding, dat ziet op de versterking van het natuur-/bosgebied (Nationaal Natuur Netwerk), gelegen nabij de Logtenburg te Veghel. Aan dit project is, als onderdeel van het project "Veghels Mozaïek" door de provincie een bijdrage vanuit de subsidieregeling Gebiedsopgaven Noord-Brabant toegekend. De gemeente is voornemens om de uit de uit dit bestemmingsplan af te dragen middelen in te zetten voor de realisatie van dit project.

Memo

Datum 1 maart 2018

Zaaknummer

Onderwerp Bestemmingsplan Mariaheide, herziening Heiakkerstraat (211x09370) | notitie beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

Situering en oriëntatie

- Er worden uitsluitend vrijstaande (maximaal 3) woningen gerealiseerd.
- De bebouwing is georiënteerd op de Heiakkerstraat.
- De bebouwing heeft een directe relatie met de Heiakkerstraat, de voordeur bevindt zich aan de straatzijde.
- Kleine verschillen in de rooilijn zijn wenselijk.
- In het plan zijn uitsluitend langskappen toegestaan.

Stijl van de architectuur

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing. Gevels hebben een klassieke indeling. Het detailleringsniveau is hoog. Dit komt terug in bijvoorbeeld bijzondere metselverbanden, geveloren, schoorstenen en gootoplossingen. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en traditioneel (rode baksteen met zwarte dakpannen). De woningen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met een kap. De woningen in het plan hebben een zadeldak. In de nokrichting van de bijgebouwen mag gevarieerd worden. De hoofdmassa heeft altijd een langskap. De woningen worden verbijzonderd door middel van detaillering in het metselwerk.

Architectonische richtlijnen

Massaopbouw:

- Eenduidig concept; architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Wisselende korrelgrootte.
- Maximaal 1,5 bouwlagen met een kap.
- Goothoogte: variabel.
- De bijbehorende bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Verbijzondering zijn toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld schoorstenen, tuitgevels, schouderstukken en brandmuren.



Dakvorm:

- Langskappen.
- Dakhelling: 40 - 55 graden.
- Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Dakkappen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan het dak.

Gevelopbouw:

- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de woning.
- Verbijzonderingen in/aan de gevels, zoals luiken, zijn toegestaan mits ze passen in de architectonische identiteit van de woning.
- Er is sprake van geleding binnen de gevelopeningen.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Eenheid in materiaalgebruik en kleurpalet.
- Basismateriaal: baksteen; kleur rood-rood/bruin spectrum.
- De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige keramische dakpannen. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Accenten door middel van: bijvoorbeeld baksteen, eventueel met toevoeging van stucwerk, natuursteen, glas of hout.

Erfafscheidingen en garages/bergingen:

- Al de erfafscheidingen hebben een groene uitstraling. Bij voorkeur worden hagen geplaatst, maar een combinatie van een open hekwerk met begroeiing is eveneens toegestaan.
- De erfafscheiding aan de voorzijde (daaronder begrepen de zijgrenzen vanaf de voorgevel rooilijn) wordt uitgevoerd als een groene haag.