

beeldkwaliteitplan

# NIEUWBOUW WOONEENHEDEN AAN DE AMMERZODENSEWEG ONG. TE HEDEL

datum 6 november 2014

projectnummer 10712018A

## 1. Inleiding

De heer A.G.A.M. van Heijningen heeft het plan om een woongebouw met maximaal vier wooneenheden te realiseren op het perceel L842 aan de Ammerzodenseweg te Hedel. Het plan vindt plaats op basis van het geldende "Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". Voorwaarde voor de bouw van het woongebouw is de sloop van 4.650 m<sup>2</sup> kassen. Voor het plan is een wijziging van het bestemmingsplan (ex artikel 3.6 Wro) aan de orde.

De gemeente Maasdriel beschikt over een Welstandsnota (2004), maar deze geeft voor onderhavig plan onvoldoende handvatten om te komen tot een goede welstandsbeoordeling. Voorliggend beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte en beeld van de aangrenzende percelen en bebouwing bepalen. Voorliggend plan bevat geen openbare ruimte.

Dit document wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing.

De gemeentelijke welstandsnota dient als basis voor het beeldkwaliteitplan is. Het plangebied is onderdeel van welstandsgebied 11 -Agrarisch landschap- waarvoor welstandsniveau 3 -Reguliere welstandsgebieden- geldt.

## 2. Beschrijving van de beeldkwaliteiten

### 2.1 *Bebouwing*

De nieuwe bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het hoofdgebouw wordt in verband met het verkeerslawaaï vanaf de Ammerzodenseweg op circa 40 meter van de voorste perceelgrens geplaatst. Het hoofdgebouw staat haaks op de Ammerzodenseweg. Het



bijgebouw wordt in de zone tussen de weg en het hoofdgebouw gesitueerd, evenwijdig aan de weg, op een afstand van circa 25 meter vanaf de voorste perceelgrens. De nieuwe gebouwen vormen samen een ensemble van een 'boerenerf'.

Het hoofdgebouw bestaat uit één massa met de uitstraling van een boerderijgebouw. De footprint is rechthoekig en langgerekt. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. De gevels bevatten relatief kleine gevelopeningen met een overwegend verticaal karakter. De gevels worden voorzien van een plint met gecementeerde baksteen. Voorts bestaan de gevels uit baksteen in de tint rood tot roodbruin. De topgevel kan met afwijkend materiaal worden uitgevoerd, zoals houten delen. Tevens kunnen details worden aangebracht die refereren aan een boerderijgebouw. Het dak wordt bekleed met dakpannen in de tint donkergrijs tot zwart.

Het bijgebouw bestaat eveneens uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een zadeldak. De gevels van het bijgebouw worden gemetseld, of gepotdekseld en donker geverfd. Het dak wordt bedekt dakpannen in donkergrijs of zwart.

## 2.2 Erfafscheiding

Op de erf grenzen met het omliggende gebied en tussen de individuele percelen binnen het plangebied worden erfafscheidingen in de vorm van hagen of begroeid hekwerk aangebracht. De erfafscheidingen zullen geen volledig gesloten geheel vormen. Er is sprake van openheid naar het landschap waar de kan, en geslotenheid waar meer privacy gewenst is of stedenbouwkundig noodzakelijk is.

## 2.3 Terreinverharding

Het terrein wordt slechts verhard op die plaatsen waar dat functioneel noodzakelijk is. De paden ten behoeve van de ontsluiting van de wooneenheden en het bijgebouw worden voorzien van een elementenverharding bestaande uit een rode of donkerbruine, dikformaat steen, die in visgraat-, elleboog- of keperverband wordt gelegd. Het pad ter ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied krijgt een halfverharding of blijft onverhard.