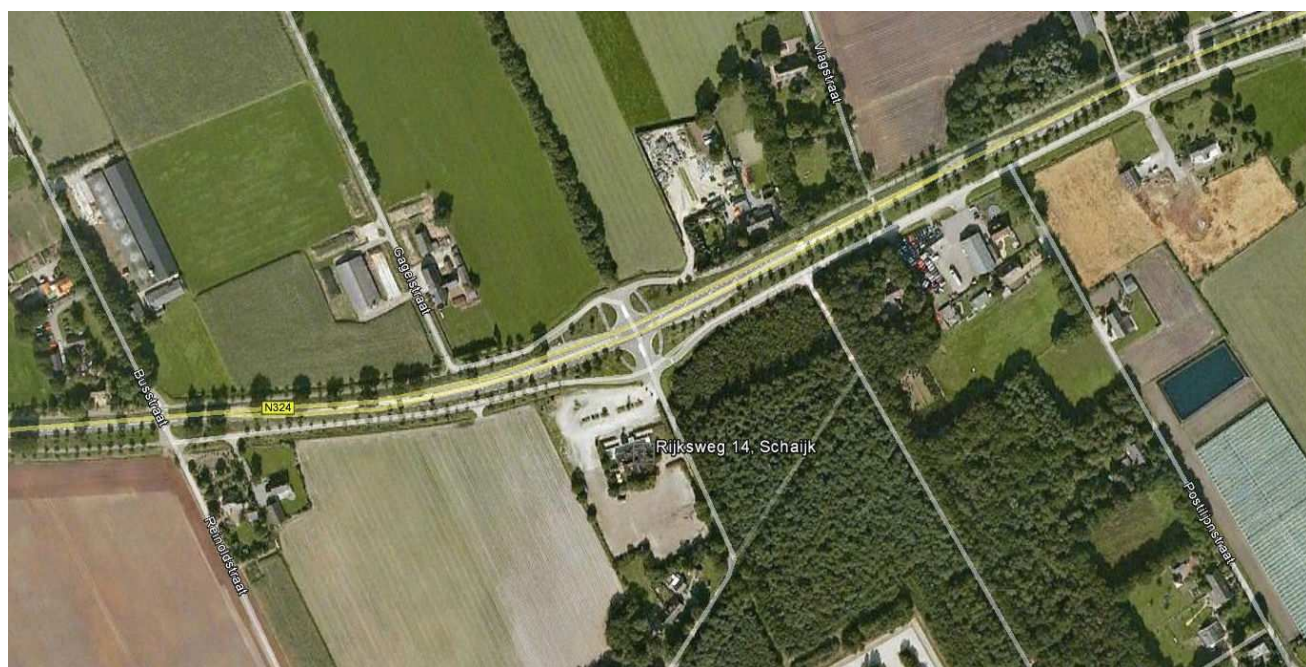


# **11.03s Rijksweg 14 - Schaijk** **Beeldkwaliteitsplan betreffende nieuwbouw van een woning** **ter vervanging van bestaand restaurant 25 september 2012**

## **1. Aanleiding:**

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande restaurant te amoveren, en op de locatie een woonhuis te realiseren. De bestemming van de huidige locatie is "horeca", dus is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Ten gevolge van de overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Landerd van 25 november 2008, en ter onderbouwing van een nieuw op te stellen bestemmingsplan, is het nodig voor de locatie een beeldkwaliteitsplan op te stellen.



Huidige situatie.



# **11.03s Rijksweg 14 - Schaijk**

## **Beeldkwaliteitsplan betreffende nieuwbouw van een woning ter vervanging van bestaand restaurant 25 september 2012**

### **2. Uitgangspunten:**

#### **2.1 Formele uitgangspunten:**

De locatie ligt aan de zuidzijde van de Rijksweg 14, iets ten westen van de zuidrand van de kern van Schaijk.

De locatie valt niet binnen een door de gemeente Landerd aangegeven speciale zone, zoals bijvoorbeeld "Historische landelijke ontginningslinten", of "Jonge ontginningslinten". Dit betekent dat de "Nota Welstandsbeleid" van de gemeente Landerd van november 2011 van toepassing is.

Gebieden die niet specifiek aangewezen zijn als Welstandsniveau 1(hoog), of Welstandsniveau 3 (laag), vallen automatisch onder Welstandsniveau 2 (normaal). De belangrijkste toetsingscriteria daarvan kunnen in het kort als volgt worden omschreven:

- Strenge toetsing op hoofdaspecten zoals de plaats/situering van het bouwwerk, de massavorm, de gevelopbouw, en de materialen en kleuren van de hoofdvlakken.
- Kritische toetsing op deelaspecten zoals compositie massaonderdelen, gevelindeling en vormgeving van gevelelementen.
- Lichte toetsing op detailaspecten.

Ten aanzien van de hoofdaspecten geldt dat deze afgestemd dienen te worden op de gebiedskarakteristiek, tenzij daarvan afwijkende beeldkwaliteitseisen zijn vastgesteld.

Omdat het in het onderhavige geval gaat om de vervanging van een afwijkende functie (restaurant) door een in de omgeving veelvuldig voorkomende functie (vrijstaande woning op ruime kavel), is er geen aanleiding om afwijkende beeldkwaliteitseisen op te leggen.



# **11.03s Rijksweg 14 - Schaijk** **Beeldkwaliteitsplan betreffende nieuwbouw van een woning** **ter vervanging van bestaand restaurant 25 september 2012**

## **2.2 Uitgangspunten omgeving:**

Het huidige restaurant ligt ongeveer midden op de grote kavel. Vanaf de voorzijde van het huidige bouwblok is de afstand tot andere bebouwing 150 meter (overzijde Rijksweg), respectievelijk minstens 230 meter (belendende panden langs de Rijksweg). Aan de achterzijde is sprake van een iets kleinere afstand tot een achterliggende woning aan de Nistelrooise Baan.

De bebouwing in de nabije omgeving bestaat uit vrijstaande woningen, soms behorende bij een agrarisch bedrijf of andere vorm van bedrijvigheid. De meeste woningen liggen op redelijk grote afstand van de Rijksweg, met een behoorlijke variatie in de feitelijke afstand.

De woningen – voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg – hebben allen grotendeels dezelfde karakteristieken zoals een heldere hoofdvorm met goten ter hoogte van de eerste verdiepingvloer en een langskap met dakpannen. De dakhelling varieert van flauw, via mansardekap tot vrij steil. De gevels zijn bijna overal in rood metselwerk uitgevoerd, met een enkele gele uitzondering.



woningen langs de Rijksweg



woning aan de Nistelrooise Baan

# **11.03s Rijksweg 14 - Schaijk**

## **Beeldkwaliteitsplan betreffende nieuwbouw van een woning ter vervanging van bestaand restaurant 25 september 2012**

### **3 Beeldkwaliteitseisen nieuwbouw:**

#### **3.1 Situeringeisen:**

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat deze op de identieke plek als het huidige gebouw zal komen te liggen. Ook voor een woning blijft dit gezien de kenmerken van de omgeving een logische positie. Nader uitgangspunt is dat de bestaande fundering en kelder wordt hergebruikt. Daardoor zal de nieuwe woning net als het voormalige restaurant op een terpvormige verhoging komen te liggen, met een relatief steile helling rondom. Dit is een grote uitzondering in de omgeving, en ongebruikelijk voor een woning. Het valt aan te bevelen voor de woning een landschapsonwerp op te stellen waarin het omringende landschap meer glooiend oplopend naar de woning wordt uitgewerkt.

#### **3.2 Hoofdvorm/massaopbouw:**

Passend in de gebiedskarakteristiek is een eenduidige hoofdvorm met een langskap, zonder eindschilden, met een hoogte van 1 bouwlaag plus kap. De goothoogte valt nader te bepalen, maar maximaal 4 meter. Uitbreidingen van de hoofdvorm zijn aan de voorzijde niet toegestaan, maar aan de achterzijde wel. Een eenduidige hoofdvorm blijft helder indien deze niet door té grote secundaire elementen wordt verstoord. Die secundaire elementen dienen ondergeschikt te blijven aan de hoofdvorm van de woning. Aanbouwen dienen iets terugliggend te worden uitgevoerd ten opzichte van de kopgevels van de hoofdvorm, zodat deze duidelijk als zodanig herkenbaar zal blijven. Bijgebouwen zijn achter het hoofdvolume mogelijk.

#### **3.3 Gevelopbouw, en materialen/kleuren van de hoofdvlakken:**

De gevels dienen - passend in de gebiedskarakteristiek – minimaal voor een groot gedeelte als doorlopend gevelvlak te worden uitgevoerd, waarbij de ramen gaten vormen in de doorgaande gevelvlakken. Aan de tuinzijde zijn afwijkende grote raam/puivlakken toegestaan. Historiserende vormgeving past niet in de gebiedskarakteristiek. Moderne interpretaties van de omliggende vormgevingsprincipes zijn met mate mogelijk. De gevels dienen in metselwerk uitgevoerd te worden, liefst in rode baksteen. De schuine daken dienen in dakpannen uitgevoerd te worden, liefst in een donkergrijze tint.

#### **3.4 Uitzonderingen/afwijkingen:**

De Nota Welstandsbeleid geeft aan dat het mogelijk is om van de uit de gebiedskarakteristiek afgeleide beeldkwaliteit af te wijken, echter onder de volgende voorwaarden:

- De afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.
- Om te grote contrasten met de bestaande omgeving te voorkomen kan er in het algemeen slechts van één aspect tegelijk worden afgeweken.

Voorbeelden:

- een woning die qua hoofdvorm, materialisatie, kleur en opbouw van de gevels in de gebiedskarakteristiek voegt zou als speciaal element een rieten kap kunnen hebben;
- een woning die zich qua hoofdvorm, dakvorm en dakmaterialisatie in z'n omgeving voegt zou zich door een andere gevelkleur kunnen onderscheiden.

In het kader van een Beeldkwaliteitsplan zijn – met mate - in overleg ook andere afwijkingen mogelijk.

