BEELDKWALITEITSPLAN

Datum : 15 december 2017
Onderwerp : Berkenkamp, Vianen
Projectnummer : 06.80.02

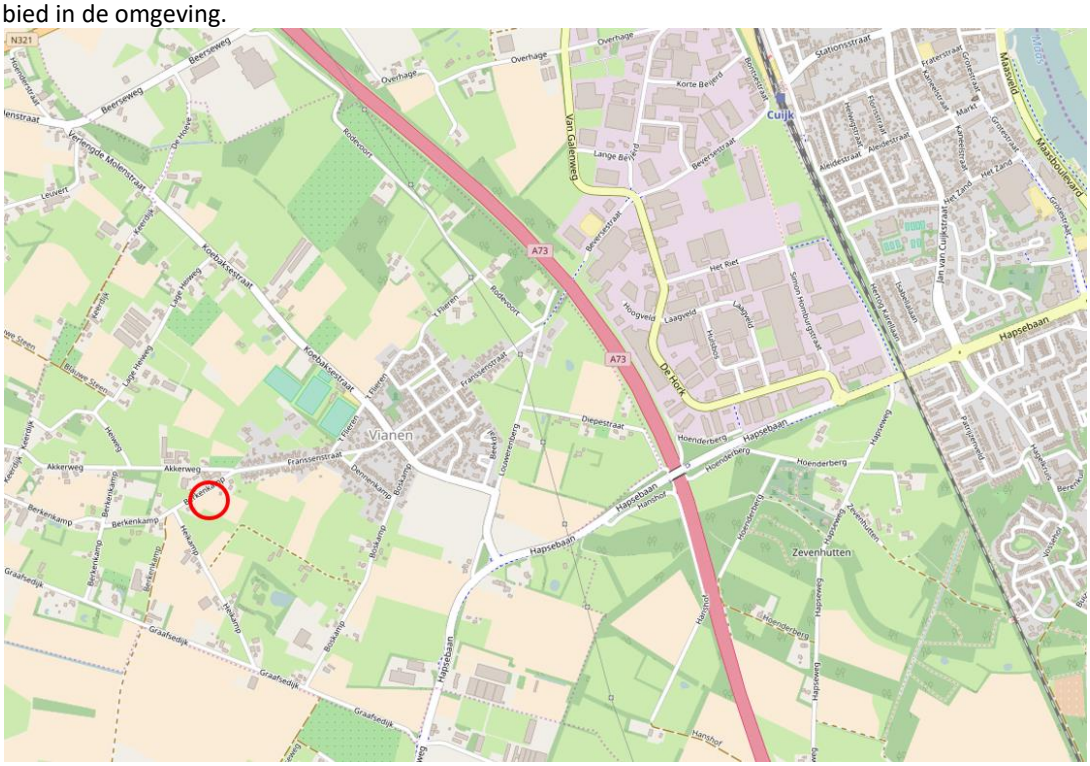
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De familie 5.1.2e is eigenaar van het perceel Berkenkamp 15 in Vianen. Zij zijn voornemens om naast de bestaande woning drie nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Deze woningen worden ingepast in het bestaande bebouwingslint. Via voorliggend document worden de beeldkwaliteit eisen binnen het plangebied vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Berkenkamp tussen de nummers 7 en 15 (ong.), in de bebouwde kom van Vianen. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in omgeving (bron: www.openstreetmap.org)

Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM

5.1.2e
5.1.2e@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: 5.1.2e

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie aan de Berkenkamp ong. is gelegen in het westen van de kern Vianen. Vianen is ontstaan op de vroegere 'Kuukse Hei', een hogere zandrug nabij de Maas. In de achttiende eeuw is deze nederzetting gegroeid als gevolg van de uitgifte van stukken grond aan de arme mensen uit Cuijk door de toenmalige regenten. Als gevolg van deze uitgiften is het grondgebied rond Vianen zeer versnipperd. Van oorsprong is Vianen een agrarisch georiënteerd dorp.

De Berkenkamp is een rustige weg in het westen van Vianen en loopt over in de Franssenstraat, die de hoofdstraat van het dorp vormt. De Berkenkamp en de westelijke kant van de Franssenstraat vormen samen een bebouwingslint met vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing.

Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)

Het plangebied is in de huidige situatie een onbebouwd grasveld. De woningen aan weerszijden van het plangebied, nummer 7 en 15, zijn vrijstaande woningen. Het gebied aan de overzijde van de weg is dichter bebouwd.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

De locatie aan de Berkenkamp maakt deel uit van een bebouwingslint. In de huidige situatie is er tussen de Berkenkamp 7 en 15 een 'gat'. Drie nieuwe woningen zijn stedenbouwkundig gezien goed inpasbaar in deze open ruimte. Om te onderzoeken op welke wijze de nieuwe woningen ingepast kunnen worden in de omgeving, is er een schetsontwerp gemaakt, die tevens is opgenomen als bijlage 1.

3.2 Ruimtelijke structuur / Beeldkwaliteit

Stedenbouw
Het plangebied ligt op de dorpsgrens van Vianen en het landelijk gebied. Door een landelijke sfeer en aansluiting op de het bestaand dorpslint van Vianen worden de woningen stedenbouwkundig ingepast. Het dorpslint aan de Franssenstraat bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. De omliggende bebouwing aan de Berkenkamp bestaat uit vrijstaande woningen.

De woningen zijn georiënteerd op de Berkenkamp, zodat de woningen zich voegen in het bestaande lint. Met een tuin op het zuiden georiënteerd zijn duurzame voorzieningen mogelijk, zoals de toepassing van zonnepanelen of het gebruik van passieve zonne-energie. Vanwege de wisselende rooilijn tussen Berkenkamp nr. 7 en nr. 15, wordt een rooilijn van 7 tot 10 meter aangehouden met een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter. De oostelijke woning staat op 8 meter uit de weg vanwege een grote boom op het naastliggende perceel. De middelste woning ligt op 7 meter vanuit de weg en de westelijke woning ligt op 10 meter vanuit de weg. De woningen bestaan uit 1 laag met kap, met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9 m, aansluitend op de omliggende bebouwing.

Architectuur
De woningen sluiten doormiddel van een (samengesteld) zadeldak aan op de omliggende bebouwing. De nokrichting van het dak loopt parallel aan de Berkenkamp. Ondergeschikte bouwdelen mogen een andere nokrichting hebben.
Voor de gevels wordt baksteen gebruikt en op de kap keramische pannen, aansluitend op de omliggende bebouwing. Voor de kap wordt gebruik gemaakt van donkere dakpannen (zwart/antraciet).

Erfinrichting

Om de overgang van de kern naar het buitengebied te versterken wordt het erf landschappelijk opgezet. Dit wordt bereikt door het toepassen van lage hagen aan de voorzijde van het perceel en een hoge haag of schutting aan de achterzijde. Waarbij de voorkeur uitgaat naar een haag. De achterste delen van de percelen zullen agrarisch bestemd blijven, waardoor deze niet bebouwd mogen worden. Het is mogelijk om deze landschappelijk in te richten. Dit wordt eveneens gestimuleerd in de gebiedsvisie van Beers en Vianen. Door middel van een boomgaard, bloemrijk grasland of een weide worden de gebieden landschappelijk ingericht.

Bijgebouwen worden geplaatst ter hoogte van de inrit. Aan de overzijde van de meeste oostelijke woning ligt de parkeerplaats van de basisschool. Om verkeersdrukte te beperken wordt de middelste woning aan de oostzijde van het perceel ontsloten. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast zal ook het regenwater op eigen terrein worden opgevangen.

BIJLAGE 1:
Schetsontwerp

Berkenkamp, Vianen

gemeente Cuijk

Legenda

- nieuwe woning
- bijgebouw
- inrit/terras
- bestaande bomen
- haag/schutting (hoog)
- haag (laag)

referentiebeelden: architectuurstijl

Schetsontwerp

schaal 1:1000 december 2017

BURO SRO

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1