BEELDKWALITEITSPARAGRAAF
VIJF WONINGEN AKKERWEG VIANEN

DATUM: 8 JUNI 2020

VERSIE: DEFINITIEF

1 Inleiding

Vianen is een klein kerkdorp binnen de gemeente Cuijk. De Akkerweg is één van de uitlopers vanuit Vianen naar het buitengebied. Voor een perceel aan de Akkerweg (tussen Akkerweg 8 en Franssenstraat 146) is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen voor de realisatie van vijf woningen. Ter plaatse is het landschap kleinschalig met veel verspreide, agrarische bebouwing. Toevoeging van bebouwing heeft daarom relatief minder impact.

De basisschool met sporthal op de splitsing van de Akkerweg en Franssenstraat/Berkenkamp zijn bijzondere functies aan het einde van het dorp, maar liggen tevens enigszins geïsoleerd. Meer omringende bebouwing zou het complex beter betrekken bij het dorp. Daarnaast is de relatie met het open buitengebied wel van belang. Dit versterkt de binding met het achterland en het agrarische karakter van de kern. Daarom dienen er altijd voldoende doorzichten te blijven vanaf de doorgaande straten, zoals de Akkerweg.

Het bestemmingsplan geeft de volgende voorwaarden voor het wijzigingsplan:

1. Aansluiting bij bestaande structuur: Het betreft een open gat in de bestaande lintbebouwingsstructuur. Invulling van de locatie met woningen (alle direct gelegen aan het lint) kan als passend worden beschouwd.

2. Kwaliteiten: De locatie kent geen specifieke kwaliteiten. Om de locatie te ontwikkelen moet worden voldaan aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid. Door middel hiervan worden mogelijk aanwezige waarden en kwaliteiten voldoende zeker gesteld.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik: de locatie is opgenomen in de woningbouwprogrammering van Cuijk. De locatie sluit zoals benoemd onder het eerste punt aan op de bestaande bebouwing.

In dit deel van de kern Vianen is meer bebouwing voorstelbaar. Opvullen van het gat in de lintbebouwing is passend waarbij seriematig bouwen voorkomen moet worden en de binding met het achterland van belang is. Voor de informaliteit mag de bebouwingslijn aan de straat enigszins verspringen. Er is geen bezwaar tegen een gedeelde oriëntatie (oprit naar garage) van de meest oostelijke woning aan de zijstraat van de Franssenstraat. Dit kan ook gunstig zijn om de percelen breder te maken.

Het achterliggende terrein dient de agrarische uitstraling te behouden, zonder perceelscheidingen. Een erfinrichtingsplan voor de hele locatie is daarom als voorwaarde opgenomen in het wijzigingsplan.

2 Planopzet

Er komen vijf bouwkavels voor het realiseren van vrijstaande woningen. De nieuwe woningen luiten aan op de bestaande straatwand en worden dus divers van vorm en karakter uitgevoerd. De woningen krijgen de uitstraling van individueel ontworpen woningen en om passend te zijn in de lintbebouwing mogen ze geen projectmatig-karakter krijgen.

De 5 woonpercelen worden maximaal 500 m2 per perceel en de woningen worden uitgevoerd met maximaal 2 bouwlagen en een kap. De woningen krijgen een eigen inrit die uitkomt op de Akkerweg. De inrit van de meest oostelijke woning komt uit op de Franssenstraat. De inritten bieden voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Tevens is er ter hoogte van het plangebied langs de Akkerweg ruimte voor 7 parkeerplaatsen en langs de Franssenstraat ruimte voor 4 parkeerplaatsen. Het voornemen is om de woningen uit te voeren als schuurwoningen met een diversiteit in vorm, omvang en architectuur. De onderstaande afbeeldingen tonen enkele referentiebeelden van de beoogde schuurwoningen.



Referentiebeelden nieuwe woningen (bron: Hoogh)

De maatvoering en situering van het bouwvlak worden vastgelegd in het wijzigingsplan. De rooilijn van de bouwvlakken is verspringend en sluit daarmee aan bij de bestaande rooilijnen in de omgeving en de overgang naar landelijke bebouwing.

Het noordelijke achterste deel van het plangebied behoudt de agrarische bestemming. Hier wordt de bestaande houtsingel naast het plangebied voortgezet met bomen en struiken van een gebiedseigen soort. Tevens wordt een wadi aangelegd ten behoeve van de waterberging. Het gebied tussen de woningen en de wadi wordt ingericht als bloemrijk grasland met enkele boomgroepen. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Uitsnede schetsontwerp toekomstige situatie

3. Geldende welstandscategorie
Deze locatie sluit aan bij de categorie H2 “(historisch) dorps bebouwingslint” zoals benoemd in de vastgestelde welstandsnota van de gemeente Cuijk en geeft in aansluiting op de bestaande landelijke woonbebouwing middels deze beeldkwaliteitsparagraaf meer ruimte voor variatie in kapvorm en materialisering, waarbij uitgangspunt is om te komen tot een divers en gevarieerd bebouwingslint, waarbij de uitstraling van een projectmatige bebouwing voorkomen dient te worden.

4. Randvoorwaarden beeldkwaliteit
De gevels worden opgetrokken uit baksteen, natuursteen, gestukadoord of met houten delen. Het dak is overwegend bedekt met gebakken pannen of riet. De kap mag als langskap, als dwarskap of gecombineerd uitgevoerd worden.

Er wordt overwegend gebruik gemaakt van sobere, rustige en donkere kleuren.
De voorkeur gaat uit naar een landelijke uitstraling in de vorm van schuurwoningen.

Gestreefd dient te worden naar een open bebouwingsstructuur met aandacht voor de inrichting van het voorterrein. Ondanks dat er in het voorterrein de mogelijkheid moet zijn om er 3 auto’s te kunnen parkeren dienen deze een bij voorkeur groene uitstraling te krijgen. Gedacht moet worden aan groene hagen in aansluiting op de openbare weg en tussen de woningen. Het een en ander zoals aangegeven op de tekening. De huidige mate van open- en geslotenheid is ook leidend voor de invulling van de vijf bouwkavels. De openbare ruimte, de straat en de bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang in deze straat.

Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling qua bouwvorm veel van elkaar kunnen verschillen.