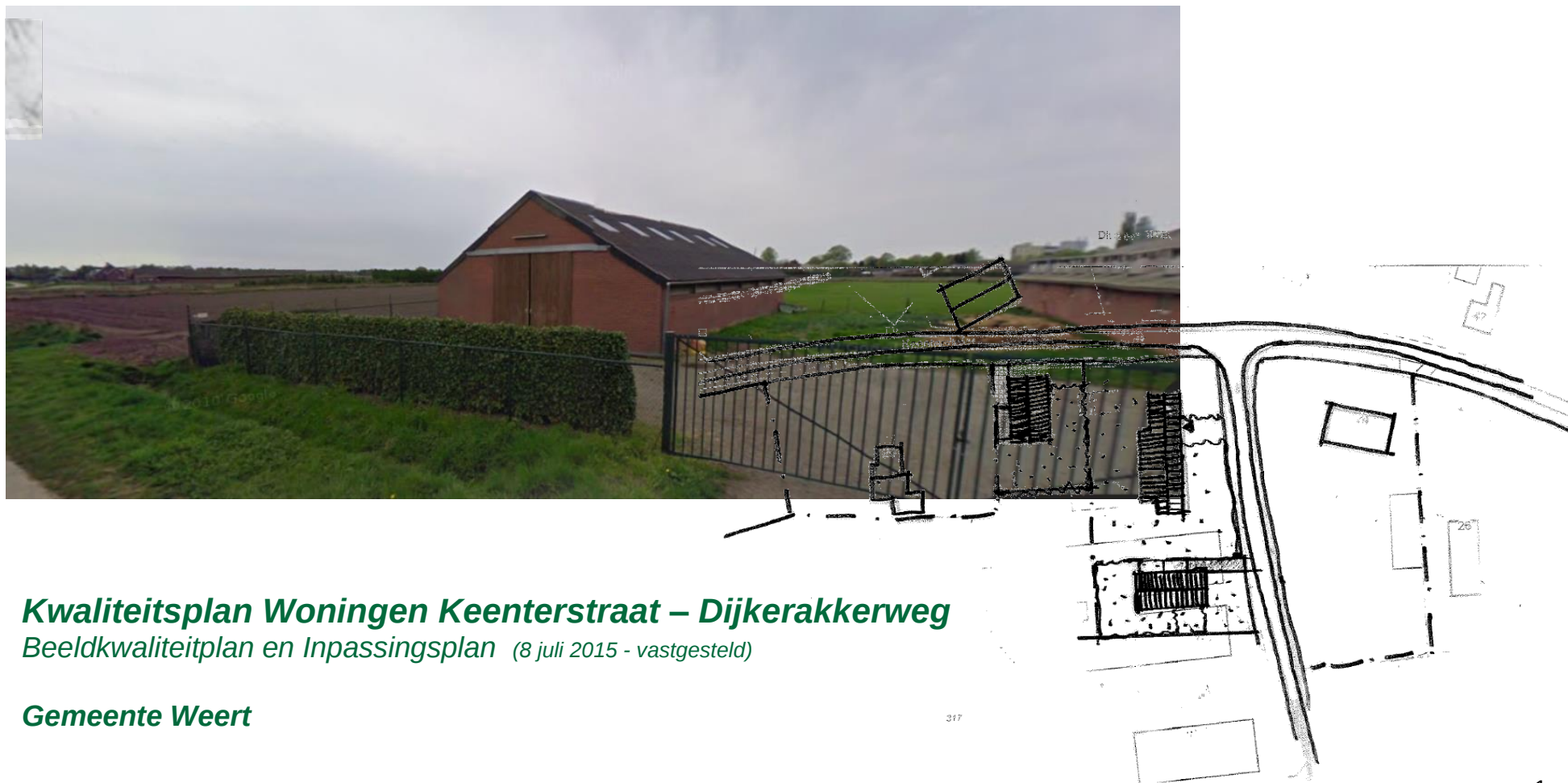


Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl



1. Inleiding

Aanleiding

Op de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 is een tweetal agrarische bedrijven gelegen. De eigenaar wil de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse beëindigen. Om de bedrijfsbeëindiging en sloop financieel te compenseren, worden twee woningen gerealiseerd op het perceel Keenterstraat 22. Om het initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden. Tevens dienen voor het initiatief een beeldkwaliteitplan en inpassingsplan te worden opgesteld. Onderhavig document maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Kader

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW), module Nieuwe solitaire woningbouw, dat deel uitmaakt van de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025, vormt het toetsingskader voor het initiatief. Ingezet wordt onder andere op versterking van het cultuurhistorisch landschap in de stadsrandzone Keent, te weten de Dijkerakker. Op enkele plaatsen wordt het mogelijk in ruil voor de beëindiging van een (intensief) agrarisch bedrijf en de sloop van het bedrijf een woning te realiseren. De locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 zijn twee van de vier genoemde bedrijven.

Doel

De gemeente Weert stelt dit beeldkwaliteitplan en inpassingsplan vast als toetsingskader voor welstand. Hiermee is zij in staat om regie te voeren op diverse beeldkwaliteitsaspecten. Hierbij spelen zowel de stedenbouwkundige ordening als de landschappelijke inpassing en de architectuur van de bebouwing een rol. Verder wordt middels dit kwaliteitsplan de aanleg en instandhouding van de inpassing publiekrechtelijk geregeld in het bestemmingsplan, middels een voorwaardelijke verplichting.

2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Keenterstraat en de Dijkerakkerweg in Weert. De locatie is gelegen op zo'n 200 meter ten zuiden van de Ringbaan die een duidelijke begrenzing vormt van het stedelijk gebied van Weert. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied.

Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de twee woningen die gepland zijn aan beide zijden van de bestaande bedrijfswoning op nr. 22. Eén woning wordt gerealiseerd aan de Keenterstraat tussen de nrs. 20 en 22. De tweede woning wordt gerealiseerd aan de Dijkerakkerweg, ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning.

In het kader van het inpassingsplan maken de percelen van de bestaande woningen Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 en het aangrenzende agrarisch gebied tevens deel uit van het plangebied.



Afbeelding: plangebied met de locatie van de nieuwe woningen

3. Beschrijving bestaande situatie

De Keenterstraat en Dijkerakkerweg maken deel uit van een zeer karakteristiek agrarisch gebied dat zijn oorsprong heeft in de 8^e eeuw. Momenteel is er sprake van een afwisseling van woonbebouwing en agrarische bedrijven. De (voormalige) agrarische bedrijven zijn vaak beeldbepalend en worden afgewisseld met bebouwing uit latere periodes. De karakteristiek van de bebouwing in de omgeving wordt in de basis gevormd door bouwmassa's met een zadeldak en lage gootlijn. Het betreft hier met name de van oudsher aanwezige (woon-)boerderijen. De afwisselende situering van de bebouwing en inrichting van de erven en tuinen zorgen voor een informele sfeer.

Aan de Keenterstraat is er door de lintbebouwing sprake van een meer besloten straatbeeld met hier en daar zicht op de achtergelegen akker. Vanaf de Dijkerakkerweg is er daarentegen een weids zicht op de (bolle) akker en de (agrarische) bebouwing aan de randen van de akker. Het plangebied kent een zeer groot ruimtelijk contrast met het woongebied ten noorden van de Ringbaan-Zuid, dat gekarakteriseerd wordt door de sterk planmatige en stedelijke opzet.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Dijkerakker'. Kenmerkend zijn onder meer het gebogen verloop van de Keenterstraat, dat waarschijnlijk ontstaan is door de wijze van ontginnen, en de bolle akker. Ook de aanwezigheid van driesen, driehoekige dorpspleinen veelal met drinkplaats voor het vee, is kenmerkend voor het gebied. In het gebied bevinden zich daarnaast diverse monumenten die met name gelegen zijn aan de Dijkerstraat ten zuiden van het plangebied.



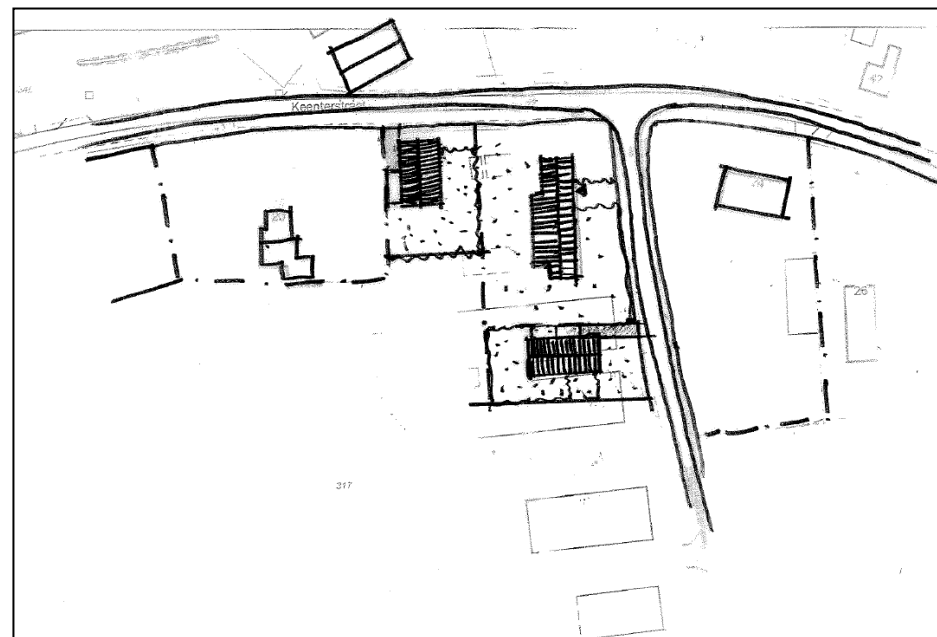
Afbeelding: foto's plangebied en omgeving

4. Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig plan is in overleg met de gemeente Weert opgesteld. Hierbij is de Welstandscommissie van de gemeente Weert geraadpleegd. Gezien de wens om de bolle akker (Dijkerakker) zo open mogelijk te houden is ervoor gekozen om een woning aan de Keenterstraat, tussen de nummers 20 en 22 te projecteren en een woning aan de Dijkerakkerweg. Het leidend thema 'bouwen aan het lint' wordt hiermee zoveel als mogelijk gerespecteerd.

Aangegeven is dat de woning aan de Dijkerakkerweg dient te worden vormgegeven als 'schuurwoning'. Deze woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande te slopen bedrijfsbebouwing (oude gedeelte) en refereert hieraan. De schuurwoning karakteriseert daarbij de overgang naar het open landelijk gebied.

De nieuwe woning aan de Keenterstraat maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de straat. De woning ligt ten opzichte van de naastgelegen woningen vrij dicht aan de straat, waardoor er sprake is van een verspringende rooilijn die aansluit bij het na te streven wisselende straatbeeld.



Afbeelding: stedenbouwkundig ontwerp

5. Beeldkwaliteitsaspecten

Algemeen beeld

De woningen dienen aan te sluiten bij het historische karakter van de omgeving dat wordt bepaald door de aanwezige boerderijen met de aangrenzende erven en tuinen. Uitgangspunt is de oorspronkelijke agrarische bebouwing in de omgeving. Er is sprake van een gevarieerd straatbeeld waarbij bebouwing zowel direct aan de straat of op enige afstand van de weg gesitueerd is. De sfeer is landelijk en informeel.

Er wordt niet gestreefd naar een historiserende architectuur. De hoofdopzet van de bebouwing en kavels is afgeleid van de traditionele, sober vormgegeven agrarische bebouwing. Daarnaast is er ruimte voor moderne, eigentijdse details. Het basisuitgangspunt hierbij is dat het geheel als passend wordt ervaren in de karakteristiek van de omgeving.

Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

De traditionele langgevelboerderij is uitgangspunt voor de architectuur van de woning aan de Keenterstraat. De woning krijgt een langgerekte bouwmassa. De entree wordt hierbij gesitueerd in de zijgevel. Het dak wordt uitgevoerd als zadeldak staat haaks op de openbare weg. De gootlijn dient in hoofdzaak doorlopend te zijn. Een maximale insnijding van 30% van de breedte van de goot wordt als aanvaardbaar beschouwd. Er wordt gebruik gemaakt van staande ramen.

Slechts indien sprake is van een zeer nadrukkelijke kwaliteitsbijdrage is uitvoering met een mansardekap eveneens bespreekbaar (waarbij de minimale dakhellingspercentages uiteraard dienen te worden gerespecteerd).

De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing, waaraan de 'schuurwoning' refereert, is in het algemeen zeer sober vormgegeven. Kenmerkend zijn vaak de dichte kopgevels aan de straat, kleine gevelopeningen en grote deeldeuren. Veelal zijn de schuren voorzien van een zadeldak, waarbij het grote dakvlak opvalt. In het ontwerp voor de woning aan de Dijkerakkerweg dient deze sobere vormgeving terug te komen. Ook hier

geldt dat de gootlijn in hoofdzaak doorlopend dient te zijn. Een maximale insnijding van 30% van de breedte van de goot wordt als aanvaardbaar beschouwd.

Grote overstekken zijn niet toegestaan; goten worden uitgevoerd in de vorm van een bakgoot.



Afbeelding: referentiebeelden Dijkerakkerweg



Afbeelding: referentiebeelden Keenterstraat

Er is ruimte voor moderne, eigentijdse details, zoals modern vormgegeven raamopeningen i.p.v. deeldeuren, etc. De moderne, eigentijdse benadering zorgt ervoor dat er geen sprake is van kopieën van historische boerderijen. Beoogd wordt de historische sfeer van de omgeving te benaderen, waarbij zichtbaar is dat de woningen van deze tijd zijn.

Materiaal en kleurgebruik

Er worden natuurlijke materialen toegepast. De woningen worden opgetrokken uit een rode, roodbruine tot donkerbruine kleur metselsteen, maar toepassing van hout en/of glas in de gevel is ook mogelijk. Bij de woning aan de Keenterstraat wordt hout alleen ondergeschikt toegepast. Voor het dak kunnen rode, donkergrijze of blauw gesmoorde (gebakken) pannen gebruikt worden. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan. Kozijnen dienen fijn gedetailleerd te zijn. Draaiende delen en grotere vlakken worden uitgevoerd in een donkere, sobere kleur. Een toepassing waarbij de natuurlijke uitstraling van het hout tot z'n recht komt is ook mogelijk.

Kavelinrichting en bijgebouwen

Voor wat betreft beplanting van tuinen kan gedacht worden aan fruitbomen, Hollandse lindes, lage hagen, hortensia's, etc. Exotische bomen en planten zijn niet passend.

De erfafscheiding aan de straatzijde wordt uniform vormgegeven in de vorm van een beukenhaag. Voor de overige invulling van de beplanting wordt verwezen naar het onderdeel 'Landschappelijke inpassing' (hoofdstuk 6).

Bijgebouwen dienen qua materiaal en kleurgebruik afgestemd te worden op de hoofdbouwmassa. Ook de sobere architectuur is terug te zien in de bijgebouwen.

Criteriatabel bebouwing

Situering	Zijdelingse afstand	Overeenkomstig het hoofdbouwwlak	
	Oriëntatie	Op de weg/ openbare ruimte of erf, entree van de woning bevindt zich aan de lange zijde gevel	
Hoofdvorm	Rooilijn	Conform bestemmingsplan	
	Bouwmassa	Eén hoofdgebouw, staafvormig	
	Bouwhoogte	Keenterstraat: goothoogte maximaal 5,5 meter bouwhoogte maximaal 8 meter	
		Dijkerakkerweg: goothoogte maximaal 4 meter bouwhoogte maximaal 8 meter	
Kapvorm		Keenterstraat: sterke voorkeur voor zadeldak, dakhelling minimaal 30° tot maximaal 45°, alleen bij uitzonderlijke kwaliteit is mansardekap aanvaardbaar, dakhelling minimaal 20° (bovenste gedeelte van het dakvlak) tot maximaal 70° (onderste gedeelte van het dakvlak)	
		Dijkerakkerweg: zadeldak, dakhelling minimaal 30° tot maximaal 45°	
	Kaprichting	Dwarsrichting, conform stedenbouwkundig plan	
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Traditioneel, vlakke gevels met weinig plasticiteit die eenvoud uitstralen Dijkerakkerweg: 'schuurmodel', het ontwerp benadrukt de vorm/massa	
	Gevelgeleding	Gebruik van staande ramen	
Detaillering	Materialisatie en kleurgebruik	Natuurlijke materialen zoals baksteen, gebakken pannen, hout en glas Gevels: handgevormde rode, roodbruine of donkerbruine metselsteen. Gebruik van hout of glas is ook mogelijk, gebruik van hout bij woning aan de Keenterstraat alleen ondergeschikt Dak: gebakken rode, blauw gesmoorde of donkergrijze pannen. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan Kozijnen: houten kozijnen, draaiende delen en grote vlakken in een donkere, sobere kleur. Een toepassing waarbij de natuurlijke uitstraling van het hout tot z'n recht komt is ook mogelijk	
	Detaillering	Sobere toepassing details. Keenterstraat: eventuele dakkapellen in het onderste gedeelte van het dakvlak Dijkerakkerweg: geen toepassing dakkapellen, openingen maken deel uit van het dakvlak	
	Erfafscheiding	Voorzijde: natuurlijke erfafscheiding in de vorm van een (beuken)haag, hoogte max 1 meter	
	Erfbeplanting	O.m. fruitbomen, Hollandse lindes, lage hagen, hortensia's, gras, etc. Geen exotische soorten	

} Zie hoofdstuk 6

6. Landschappelijke inpassing

6.1 Ruimtelijk en beleidskader inpassing

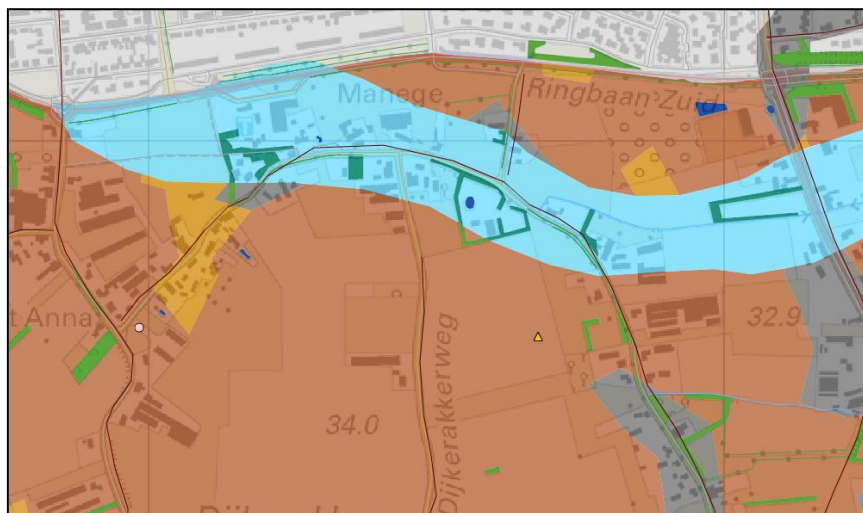
Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het bebouwingslint dat is gelegen aan de Keenterstraat, Dijkerakkerweg en de Dijkerstraat. Dit bebouwingslint is gelegen rondom de open velden.

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg biedt handvatten die kunnen worden gebruikt om de verschillende in Limburg aanwezige landschappelijke kwaliteiten te kunnen verhogen en daarmee de dagelijkse leefomgeving van mensen, planten en dieren een kwaliteitsimpuls te kunnen geven.

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg zijn de verschillende gebieden in Noord- en Midden-Limburg ingedeeld in verschillende landschapstypen. Deze landschapstypen hebben elk hun eigen karakteristiek en gebiedskenmerken.



Afbeelding: uitsnede Landschapskader omg. Keenterstraat - Dijkerakkerweg

Het initiatief is gelegen in de landschapstypen “beekdal” en “velden”. Het oude beekdal is op deze locatie verdwenen.

De velden zijn in het landschap goed zichtbaar. De lintbebouwing concentreert zich rondom de bolle akkers. Deze bolle akker is gelegen in het gebied tussen de Keenterstraat, Dijkerakkerweg en de Dijkerstraat.

Landschapstype “Velden”

Het initiatief is gelegen in het landschapstype “Velden”. Het landschapstype kenmerkt zich door velden (grote bolliggende akkers), die al eeuwen door mensen in gebruik zijn en door toedoen van de mens voorzien zijn van een dikke humeuze bovenlaag. De velden werden en worden slechts doorsneden door smalle zandpaden, zonder opgaande beplanting. In veel gevallen staat nu op een open veld nog een enkele solitaire boom, nabij de kruising van de zandpaden, al dan niet voorzien van een veldkruis.

Langs de randen van de velden staan ook nu nog vaak gebouwen. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend voor dit landschapstype.

Ontwikkelingsvisie landschapstype “Velden”

De oude bouwlanden zijn voor een deel reeds bebouwd. Het is daarom des te belangrijker om de karakteristieke openheid van dit resterende cultuurhistorisch waardevolle landschapstype (verdichte rand om een bol liggend open gebied) zoveel mogelijk te behouden, te versterken en te herstellen voor de toekomst. Naast de openheid is ook de krans van bebouwing om het veld karakteristiek en de moeite waard te behouden. Er wordt dan ook ingezet op:

- Half verdichte rand (met bebouwing) en open midden;
- (Laan) beplanting langs de rand;

- Eventuele gebouwen of beplanting in de rand tot maximaal 1/6 deel van de breedte van het bouwland (minimaal 4/6 van de openheid behouden);
- Zichten naar het middengebied vrij houden en zicht op oriëntatiepunten (kerktorens, watertorens, molens, beeldbepalende solitaire bomen) respecteren.

Met betrekking tot het agrarisch ruimtegebruik is het wenselijk dat op de velden de openheid gewaarborgd wordt door middel van akker- of tuinbouw met grondgebonden teelten die het zicht niet belemmeren. Binnen de bestaande bebouwingslinten kan op een enkele plek nog ruimte gevonden worden voor bebouwing. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten.

Kwaliteitsimpuls landschap

Het initiatief is gelegen in een gebied waar de kwaliteitsimpuls van het landschap het “stimuleren van erfbeplanting” bedraagt.

Dit betekent dat de meer recente bebouwingsclusters en -linten in het buitengebied voor een groot deel bepalend zijn voor de toenemende verstening en verstedelijking van het landschap. Aanleg van erfbeplanting en groenstructuren in de vorm van solitaire bomen, bomenrijen, houtwallen en eventueel kleine bosjes kan hier een grote bijdrage leveren aan meer evenwicht tussen de groene en 'rode' componenten in het landschap.

Beschermde stads- en dorpsgezicht

Het gebied “Dijkerakker” is aangemerkt als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Binnen dit beschermd stads- en dorpsgezicht zijn voornamelijk de bolle akker, het wegenpatroon met kransakkerstructuur en de verkaveling uniek. Tevens zijn de fraaie zichtlijnen op de St. Anna molen, de St. Josephskerk en op het middengebied van de Dijkerakker bijzondere kenmerken van het beschermde stads- en dorpsgezicht.

In het landschappelijk inpassingsplan wordt met het beschermd stads- en dorpsgezicht rekening gehouden door zichtlijnen op het middengebied en beeldbepalende elementen als de St. Anna molen en de St. Josephskerk te behouden. Het landschappelijk inpassingsplan zal geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het beschermd stads- en dorpsgezicht.



6.2 Vormgeving landschappelijke inpassing

Bij de inpassing van het bedrijf en de toekomstige bebouwing en verharding is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied, het landschapstype “Velden” en het beschermd stads- en dorpsgezicht van de Dijkerakker.

Rekening is gehouden met de voorkeur voor laanbeplanting en solitaire bomen, die enerzijds het zicht op de bebouwing versnipperen, en anderzijds het zicht op het open veld en het beschermd stads- en dorpsgezicht behouden.

Tevens dient de beplanting de woningen aan de Keenterstraat en Dijkerakkerweg op een mooie en onderhoudsvriendelijke manier in te passen.

Sloop gebouwen

Een grote kwaliteitsbijdrage aan het landschap vindt plaats door de sloop van de stallen en bijbehorende bedrijfsgebouwen op de bedrijven aan de Keenterstraat en Dijkerakkerweg. De sloop van de bestaande varkensstallen zorgt ervoor dat de oude bebouwing wordt opgeruimd. Tevens wordt er voor gezorgd dat het zicht op de achtergelegen akker en de Sint Annamolen toeneemt. Ook de verharding, die moment aanwezig is ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering, wordt verwijderd. Hiermee wordt het groene en agrarische karakter van het gebied versterkt.

Beukenhaag

Rondom de nieuwe woningen en de woning aan de Dijkerakkerweg kunnen gecultiveerde landschapselementen worden aangeplant. De aanwezige beplanting in het gebied bestaat voornamelijk uit bomenrijen die het zicht op het achterliggende gebied behouden. Tevens zijn er ook hagen te vinden met een beperkte hoogte.

De toepassing van hagen rondom de woningen is een goede manier om de nieuwe woningen in te passen zonder dat hierbij het zicht naar het achterliggende gebied en de Sint Annamolen verloren gaat. Tevens zijn hagen onderhoudsvriendelijk voor de bewoner(s).

Derhalve is er voor gekozen om de woningen in te passen door de aanplant van een beukenhaag rondom de woningen. Deze beukenhaag zal worden afgezet op een hoogte van ca. 1 meter om het zicht naar het achterliggende gebied te behouden.

Solitaire bomen

Door de toepassing van enkele solitaire bomen op de hoekpunten van de verschillende kavels wordt gezorgd voor opgaande beplanting die het zicht op de bebouwing breekt en zorgt voor een groene component in het plangebied.

Door de toepassing van solitaire bomen wordt voorkomen dat de beplanting het zicht op het achterliggende gebied en het zicht op de Sint Annamolen wegneemt.

Op de hoek van de Keenterstraat en de Dijkerakkerweg wordt een beuk aangeplant. De boom wordt aangeplant op een afstand van ca. 5 meter van de kruising om de voorkomen dat de takken van de beuk over de weg gaan hangen.

Op de hoek van de schuurwoning aan de Dijkerakkerweg wordt een esdoorn aangeplant. Op de hoek van de boerderijwoning wordt een onderhoudsvriendelijke linde aangeplant die past bij het gecultiveerde karakter van de woningen.

Ook op de locatie aan de Dijkerakkerweg worden aan de voorzijde op de hoeken van het perceel twee essen aangeplant.

Beheer

Beukenhaag

De beukenhaag, bestaande uit rode beuk, wordt aan de voorzijde van de woningen aangeplant op een plantmaat van 100 – 125 cm op een onderlinge plantafstand van ca. 25 cm.

De beukenhaag aan de straatzijde wordt onderhouden door deze twee keer per jaar te snoeien en af te zetten op een hoogte van ca. 1 meter. Aan de achterzijde van de woningen wordt de beukenhaag afgezet op een maximale hoogte van ca. 1,80 meter.

Solitaire bomen

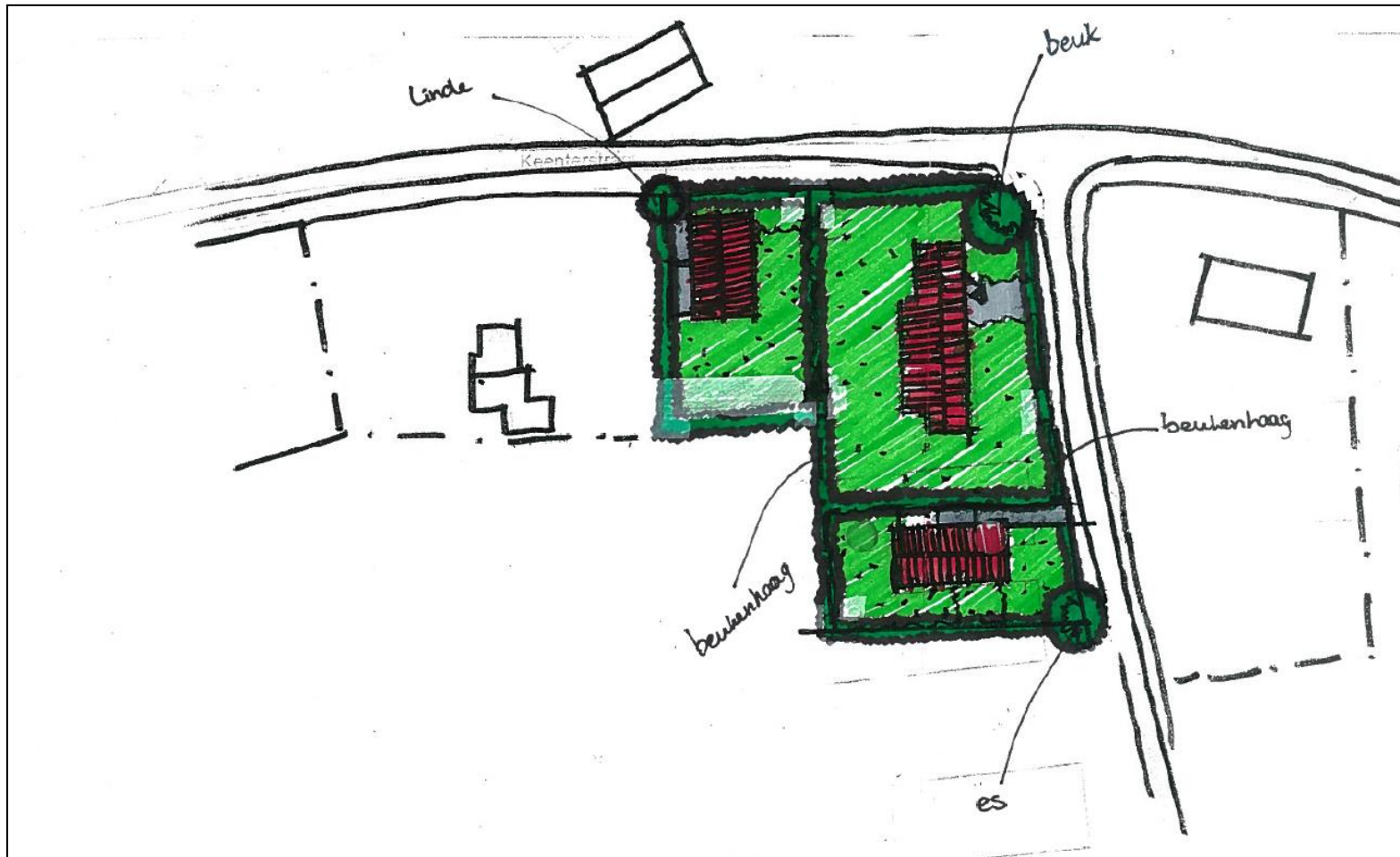
De beuk wordt aangeplant met stamgeleider op een maat van 18 – 20 cm. Deze boom wordt opgekroond op een hoogte van ca. 3 meter. Takken die hinder veroorzaken voor verkeer kunnen worden verwijderd.

De essen en lindes worden aangeplant met stamgeleiders op een maat van 16 – 18 cm. De essen en lindes opgekroond op een hoogte van ca. 2 meter. Takken die hinder veroorzaken voor verkeer kunnen worden verwijderd.

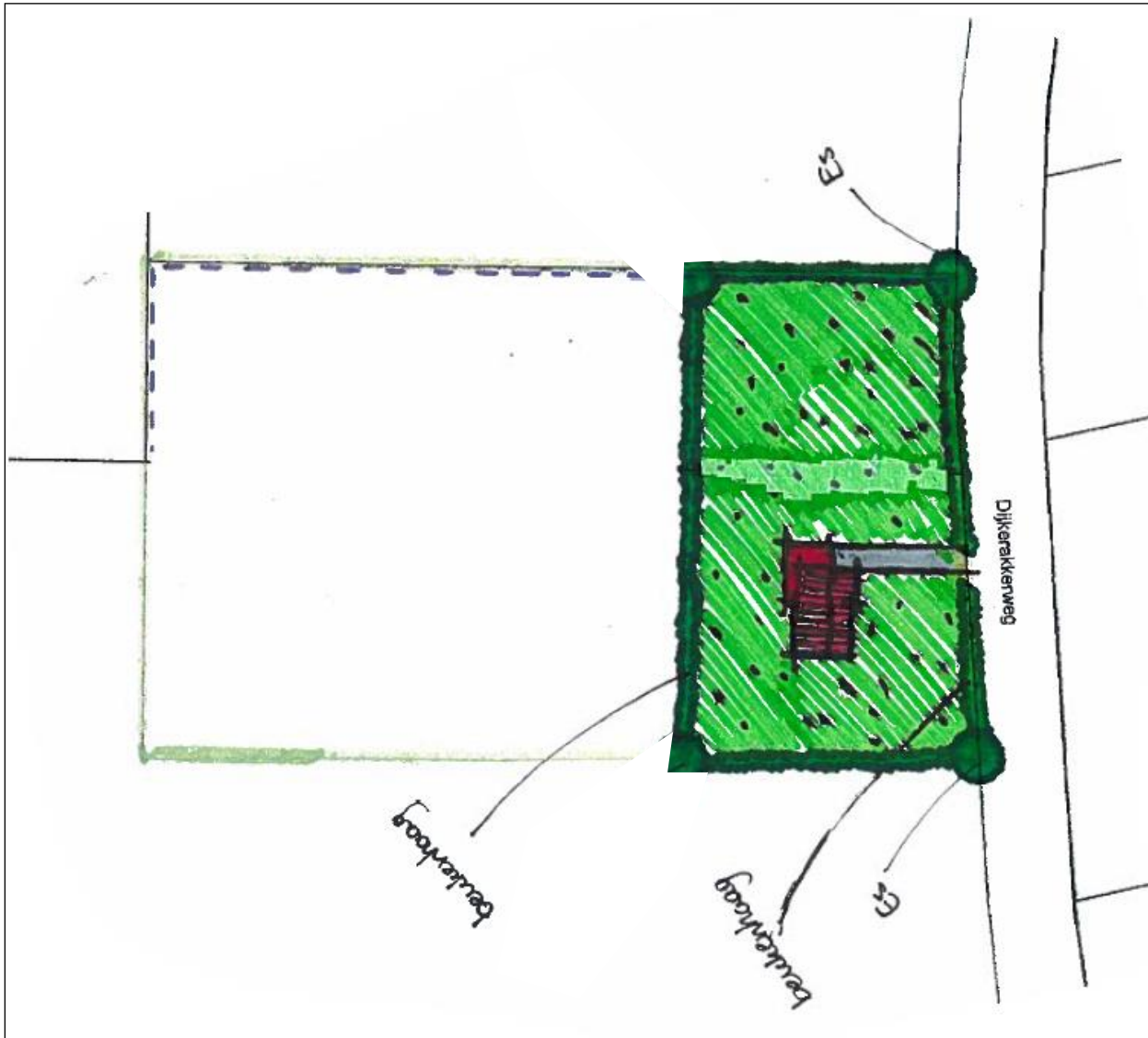
Alle bomen en hagen worden gesitueerd op gronden, behorende bij de woning. De toekomstig eigenaren zijn dan ook verantwoordelijk voor de aanplant en het beheer van deze inpassing. Daartoe wordt met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin deze verantwoordelijkheid is vastgelegd.

Sortimentslijst

Rode beuk (haag)	1700
Beuk (solitair)	1
Zilverlinde	1
Es	3



Afbeelding: Landschappelijke inpassing Keenterstraat 22 Weert



Afbeelding: Landschappelijke inpassing Dijkerakkerweg 2 Weert



Afbeelding: Maatvoering beukenhagen Keenterstraat 22 Weert