



## **Uitbreidingsplan Heusden-Oost (fase 1)**

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan  
Vastgesteld 29 januari 2013

## Colofon

Samenstelling:



Koningsplein 3  
5721 GJ Asten  
T 0493 671212  
F 0493 671213  
[gemeente@asten.nl](mailto:gemeente@asten.nl)  
[www.asten.nl](http://www.asten.nl)

## Inhoudsopgave

1	inleiding .....	5
1.1	aanleiding .....	5
1.2	leeswijzer .....	5
1.3	dialogbijeenkomst en inspraak .....	5
2	stedenbouwkundig plan .....	7
2.1	Achtergrond .....	7
2.1.1	kenmerken Heusden .....	9
2.1.2	kenmerken locatie .....	11
2.2	uitgangspunten stedenbouwkundig plan.....	13
2.2.1	Lagen .....	18
2.2.2	Dichtheden .....	22
2.2.2	Dichtheden .....	23
2.2.3	Oriëntatie .....	23
2.3	kavelpaspoorten .....	25
3	beeldkwaliteit .....	27
3.1	Erf- inrichting en afscheiding .....	29
3.2	Beeldkwaliteitregels gebied 1 .....	31
3.3	Beeldkwaliteitregels gebied 2 .....	37





# **1 inleiding**

## **1.1 aanleiding**

De gemeente Asten heeft in de structuurvisie De Avance, het iDOP Heusden en haar woningbouwprogramma de noodzaak van uitbreiding van de kern Heusden met woningen aangetoond. Concreet wordt dit ingevuld met een uitbreiding van de kern aan de oostkant met zo'n 100 woningen. Hiermee voorziet de gemeente Asten in de woningbouwopgave tot 2020. Het plangebied biedt voldoende ruimte om ook te voorzien in de woningbehoefte voor de periode 2020-2030. De gemeente heeft de gronden, die voor deze ontwikkeling in aanmerking komen, al enige jaren in eigendom. Voor de nieuwbouwkundige ontwikkeling zijn dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

## **1.2 leeswijzer**

Het voorliggende stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan geeft de uitgangspunten voor de vormgeving van het uitbreidingsplan. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten van de op 29 maart 2011 met de inwoners van Heusden gehouden dialoogbijeenkomst over de gewenste uitstraling van de binnen dit plan te realiseren woningen.

In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan beschreven en de wijze waarop deze in het ontwerp in onderlinge samenhang zijn ingevuld. Daarna worden de diverse onderdelen van het stedenbouwkundig ontwerp nader toegelicht.

In hoofdstuk 3 worden de beeldkwaliteitsregels geschetst. Deze zijn onderverdeeld in twee gebieden.

## **1.3 dialoogbijeenkomst en inspraak**

Op 29 maart 2011 is in gemeenschapshuis Unitas een dialoogbijeenkomst georganiseerd om de bewoners van Heusden te vragen naar hun wensen voor de sfeer van de nieuwe wijk en woningen. Veel van de aanwezigen spraken hun voorkeur uit voor een landelijke sfeer. Ook de parkachtige sfeer spreekt aan. Zowel beelden met traditionele en moderne woningen passen in het gewenste beeld. Variatie binnen grenzen dient mogelijk te zijn. Parkeren op eigen terrein heeft de voorkeur, behalve bij rijwoningen. Verder verwacht men veel groen in de wijk, zowel openbaar als in de vorm van groene erfafscheidingen. Bij het opstellen van de beeldkwaliteitsregels (hoofdstuk 3) is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de inwoners van Heusden.

Daarnaast heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vanaf 30 december 2011 voor zes weken ter inzage gelegen. Ingezetenen en belanghebbenden is de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling een reactie op het plan kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.



*plangebied*

## **2 s t e d e n b o u w k u n d i g   p l a n**

### **2.1 Achtergrond**

Heusden is ontstaan in 1921 toen de Heusdense kerk werd gebouwd. In de loop der jaren is het kerkdorp uitgegroeid tot een dorp met ongeveer 2450 inwoners. Het gebied rondom Heusden bestaat nu uit een rationeel patroon van blokvormige kavels. De kavels bestaan afwisselend uit weiland en bouwland. In het open landschap in de omgeving liggen grotere eenheden, zoals bossen en andere dorpen. Gekoppeld aan de oude ontginningslinten komen ook grootschalige boerderijkavels voor. Op grootschalige wijze worden glastuinbouw en intensieve veehouderij bedreven.

De nieuwe dorpsuitbreiding komt aan de oostkant van de bestaande dorpskern te liggen. Aan de westkant van Heusden is het dorp al meerdere malen uitgebreid; door de nieuwe uitbreiding aan de oostelijke zijde ontstaat een meer evenwichtige structuur. Alle kavels aan de rand van Heusden zijn georiënteerd op het dorp en niet op het landschap. Deze kavels vormen, doordat hun achterkanten naar het landschap zijn gericht, een groene en enigszins rommelige beëindiging van het dorp. De ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een mooie afronding van het dorp waarbij het uitzicht op het landschap kan worden benut. De locatie is daarnaast dicht bij de beschikbare voorzieningen gelegen en heeft zelf slechts beperkte landschappelijke waarde. Het plangebied kent ook geen andere waarden die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw.

Het plangebied maakte onderdeel uit van het agrarische bedrijf aan de Meijelseweg 17. Op deze locatie was een mestvarkens- en rundveehouderij gevestigd. Dit bedrijf veroorzaakte ernstige hinder voor de omgeving (de woningen aan de Meijelseweg en de Vlinkert). Op basis van de destijds geldende normen diende de afstand tussen de stallen en woningen ruim 200 meter te bedragen om de stankhinder in voldoende mate te beperken. De dichtstbijzijnde woning in de bebouwde kom lag op 8 meter. De aankoop van de agrarische gronden ten behoeve van het uitbreidingsplan was gekoppeld aan de sanering van dit agrarisch bedrijf. De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken en de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

De locatie is nog steeds in gebruik als weiland en wordt aan de noordzijde begrensd door de Snepweg en aan de westzijde door de Patrijsweg. De zuidzijde van de locatie sluit direct aan op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vlinkert. Deze woningen zijn vrijstaand en hebben één bouwlaag met een kap. Aan de zuidoostelijke kant ligt het concentratiegebied glastuinbouw Bleekerweg. De uitbreiding van kassen richting het plangebied is maar in beperkte mate wenselijk gelet op de beleving vanuit de nieuwe wijk. Het gebied tussen de kassen en het plangebied kan wel worden ingericht voor andere ondergeschikte functies ten behoeve van glastuinbouw, die geen visuele hinder tot gevolg hebben, zoals waterberging. Realisatie van woningbouw in het plangebied heeft een beperkte impact op het landschap door de aansluiting op bestaande woningen en de ligging tussen de bestaande kern en het glastuinbouwcomplex.

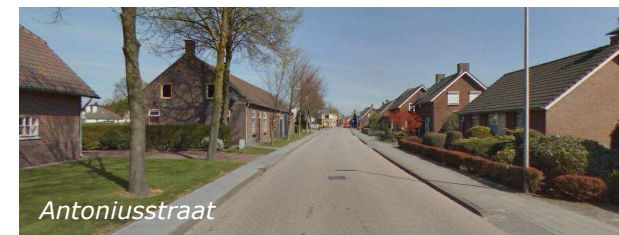




### 2.1.1 kenmerken Heusden

Het dorp Heusden ligt in het voormalige heidegebied De Grote Peel. Het dorp heeft de karakteristieke verschijningsvorm van een zogenaamd kransesdorp. Een kransesdorp ontstond uit de aanleg van een driehoekig plein, zoals in Heusden het Vorstermansplein. Om dit plein werden boerderijen gebouwd. Heusden is ontstaan rondom dit kenmerkende plein. Daarna werd langs de uitvalswegen: de Meijelseweg, Voorste Heusden en de Antoniusstraat, verder gebouwd. Uiteindelijk is tussen deze wegen en het achterliggende gebied langzaam het kerkdorp Heusden gegroeid.

Buiten de doorgaande wegen is de inrichting van de straten in Heusden in de loop van de tijd veranderd van een eenvoudig stenig straatbeeld in een groener straatbeeld. In de stenige straten wordt voornamelijk op de weg geparkeerd, er zijn geen aparte parkeerhavens. In veel straten zijn ook geen aparte trottoirs. De Vlinkert, gelegen achter het plangebied, is een typisch voorbeeld van een stenige straat. (zie naastgelegen foto's) Er is veel diversiteit in type woningen. Het kleurenpallet van de bakstenen bestaat voornamelijk uit aardetinten, zoals rood, bruin, zand. Daarnaast zijn enkele huizen wit geschilderd. De kapvormen van de bestaande woningen in Heusden zijn veelal traditionele zadeldaken zonder wolfseinden. Ook zijn er weinig woningen met mansardekappen (gebroken kap).







*Agrarisch landschap*



*Sloot en solitaire boom in het plangebied*



*Snepweg*



*Speeltuintje Vlinkert*



*Patrijsweg*

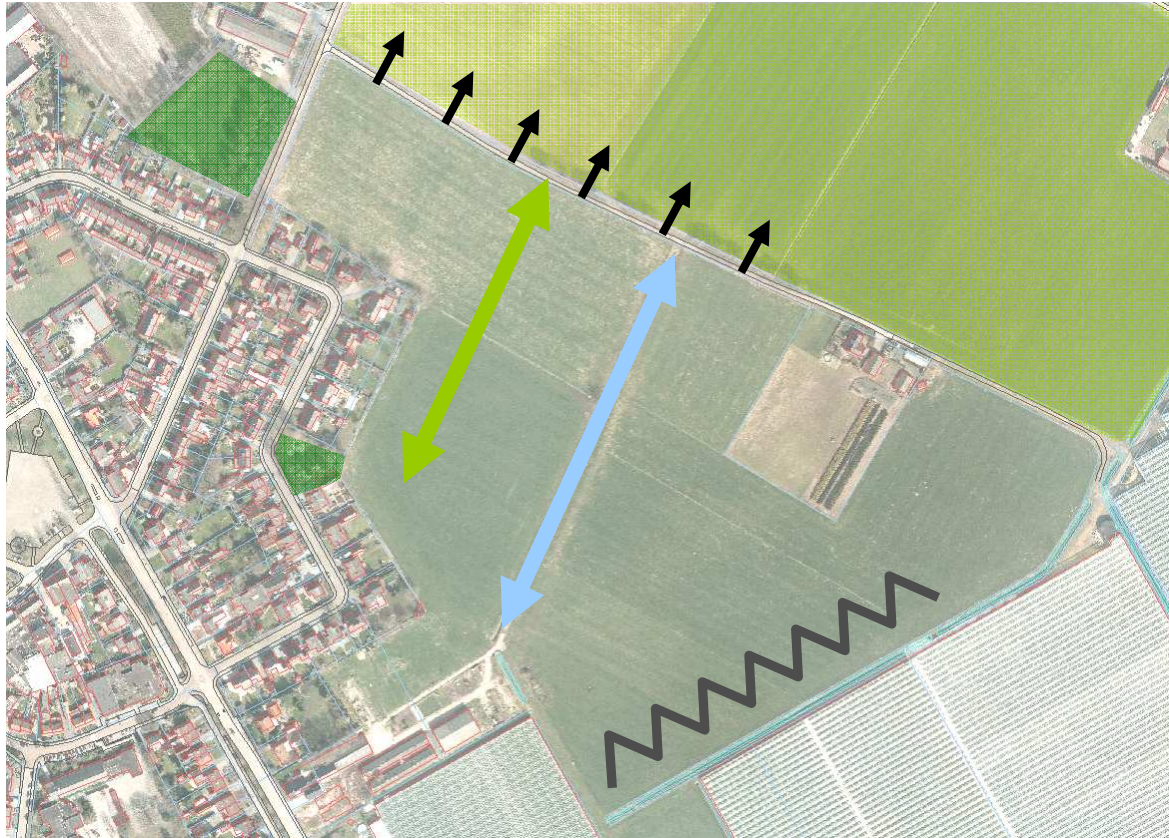
### 2.1.2 kenmerken locatie

Kenmerkend voor de uitbreidingslocatie is de relatie met het open agrarisch landschap. Het plangebied is op dit moment nog in gebruik als weiland. Aan de zuidzijde ligt het glastuinbouwconcentratiegebied Bleekerweg. Langs de randen en in het plangebied staan een aantal bomen. Langs de historische Patrijsweg ligt aan de westzijde een laanstructuur en ter hoogte van het plangebied een bosschage. Midden in het plangebied staat ter hoogte van de sloot een solitaire eikenboom. Deze sloot doorsnijdt vanaf de Snepweg het plangebied in zuidelijke richting. Deels staat aan één zijde van de Snepweg een bomenrij. De huidige dorpsrand wordt gekenmerkt door een gesloten rand met achtertuinen gericht naar het landschap. Hoewel de achtertuinen veelal niet zijn begrensd door een "harde" erfafscheiding is toch sprake van een duidelijke grens tussen de bebouwde kom en het weiland. In enkele achtertuinen van de particuliere percelen aan de Vlinkert staan vrijwel tegen de perceelgrens bomen. Tussen de bestaande woningen aan de Vlinkert ligt een groenvoorziening met een speeltuintje. Hier is ruimte voor een aansluiting op het plangebied voor langzaam verkeer.



*Zicht op het plangebied vanaf kruising Snepweg – Patrijsweg: weiland met de achterzijde van de woningen aan de Vlinkert*





*Stedenbouwkundige uitgangspunten*



*Bestaand watersysteem*



*Groene aansluiting bestaande wijk/groenvoorziening en verbinding met het agrarische landschap*



*Benutten uitzicht op het landschap en verbinding met het agrarische landschap*



*Voorkomen en beperken visuele hinder door het kassengebied (d.m.v. oriëntatie, groen e.d.)*



*Bestaand groen/bos*



## **2.2 uitgangspunten stedenbouwkundig plan**

Voor de stedenbouwkundige structuur van het uitbreidingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en situering van de locatie. Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp van de hoofdstructuur zijn dan ook:

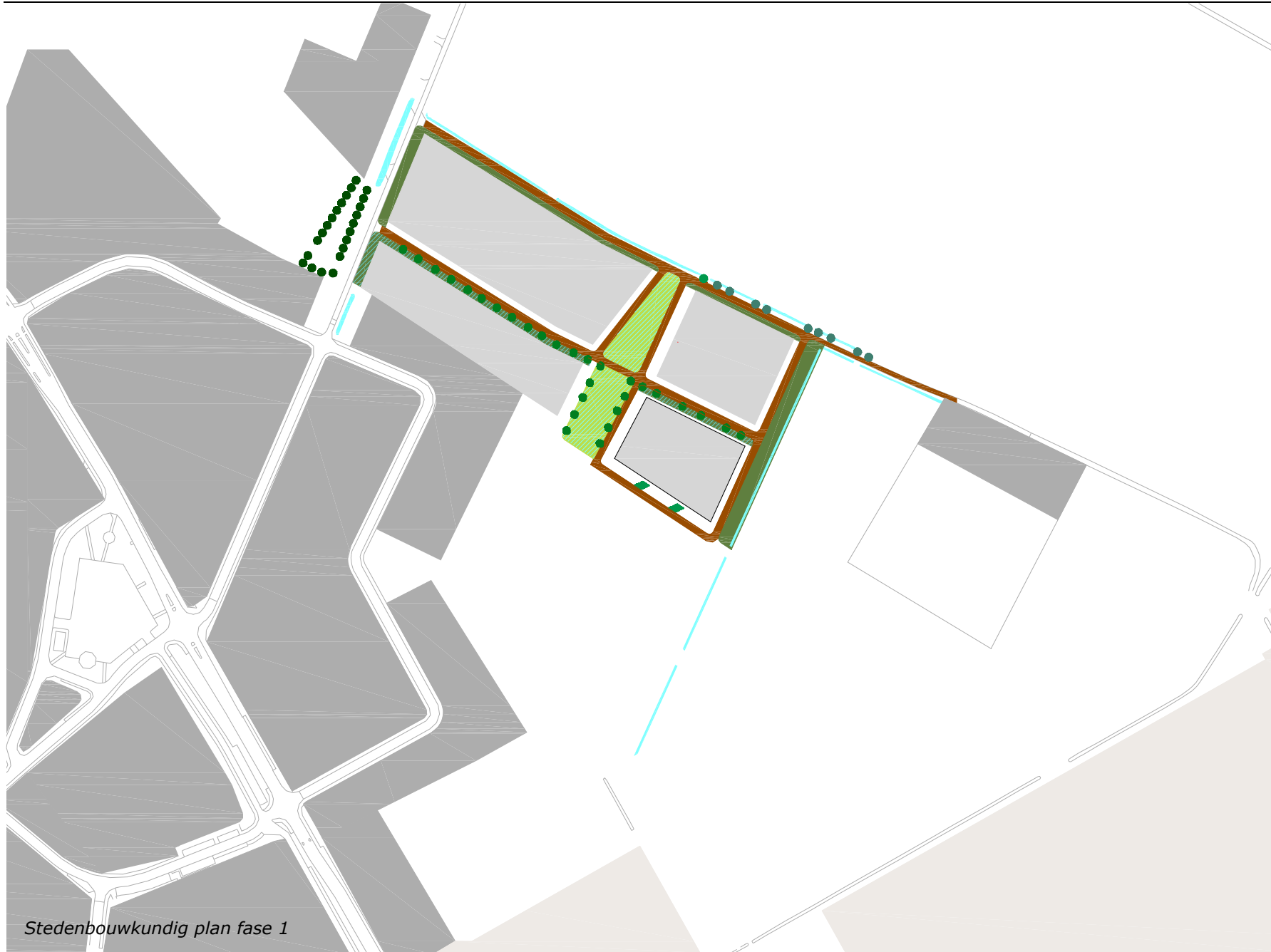
- passende aansluiting op de bestaande wijk (woningen en groenvoorziening)
- zoveel mogelijk aansluiten op bestaande infrastructuur
- de ligging in en verbinding met het agrarische landschap
- benutten uitzicht op open landschap
- benutten bosschage Patrijsweg
- rekening houden met het bestaande watersysteem
- voorkomen en beperken visuele hinder door het kassengebied
- benutten omvang van het plangebied
- beperken van (potentiële) hinder door (agrarische) bedrijven
- goede afronding van de dorpsrand

Naast deze specifieke aspecten zijn de volgende meer algemene uitgangspunten gehanteerd voor het ontwerp:

- het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma
- aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte c.q. marktvraag
- goede situering van woningen in plangebied en op de kavel
- flexibiliteit gelet op veranderingen in de woningbehoefte
- gefaseerd uit te voeren
- aantrekkelijk openbaar gebied, ook op termijn
- ruimte voor speel- c.q. ontmoetingsplekken nabij de woningen
- clustering woningtypen c.q. ruimtelijke scheiding diverse woningtypen
- zuinig ruimtegebruik
- kosten

De aansluiting op de bestaande wijk is bewerkstelligd door aansluitend aan de bestaande vrijstaande woningen uit te gaan van lagere dichtheden. Achter de bestaande woningen worden namelijk vrijstaand (geschakelde) woningen en tweekappers gerealiseerd op kavels met een behoorlijke diepte, waarbij de achtertuinen op elkaar aansluiten.

De kavels grenzend aan de Snepweg zijn op het landschap georiënteerd en fungeren als schakel naar het landschap. Hier zijn de royale kavels voor vrijstaande woningen gesitueerd. Vanuit deze woningen kijkt men dan uit over de wei- en bouwlanden met in de verte bossen. In het noorden ligt de bosrand van De Bergen en in het oosten de rand van de Dennendijksche Bossen. De kavels aan de Patrijsweg zijn georiënteerd op de bosschage.



*Stedenbouwkundig plan fase 1*

Het centrale deel in de wijk is de groene brink. De brink geeft het plangebied een centrale groene (ontmoetings/speel)ruimte en opent als het ware de wijk richting het buitengebied. Door de afstand die de brink schept, kan er een diversiteit aan woningen rondom de brink worden ontwikkeld. De (kleinere) rijwoningen worden geclusterd aan de oostzijde van brink. De sloot aan de Snepweg is behouden en de sloot midden in het plangebied kan fungeren als structurerend element in de wijk. Deze kan op nagenoeg dezelfde locatie worden teruggebracht of aan de rand van het plangebied. Dit is afhankelijk van de keuzes, die in de toekomst gelet op de gefaseerde en flexibele ontwikkeling van het plangebied worden gemaakt.

Door de concentratie van de openbare ruimte oogt het plan ruim van opzet, hoewel het ruimtebeslag van het openbaar en gezamenlijk te gebruiken gebied relatief beperkt is. De beschikbare ruimte wordt goed benut door onder andere direct aan te sluiten op de bestaande wijk en gebruik te maken van de bestaande wegen en de woningen hier direct aan te situeren. Ook een flexibele gefaseerde uitvoering van het plan draagt bij aan het zuinig gebruik maken van de ruimte. Bovendien kan ook binnen de eerste fase het plan gefaseerd worden uitgevoerd. Gelet op de flexibiliteit en de aansluiting op het bestaande openbaar gebied hoeft niet in één keer de hoofdinfrastructuur voor het totale plangebied te worden aangelegd. Verder bevat de eerste fase een diversiteit aan woningtypen en omvat deze fase het aantrekkelijkste deel van het plangebied direct grenzend aan het open agrarische landschap.

Bij de situering van woningen is rekening gehouden met de (potentiële) overlast van bedrijvigheid in de omgeving. Enkel binnen het deel van het plangebied waar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd, kunnen in de eerste fase woningen worden gerealiseerd.

Belangrijke uitgangspunten voor de detaillering van het stedenbouwkundig plan en voor de vertaling in het bestemmingsplan zijn:

- variatie in woningtypen (tweekappers, vrijstaand (geschakelde woningen) en rijwoningen)
- rijwoningen en vrije kavels zoveel mogelijk clusteren
- goed kunnen benutten kavel
- beperken diepte voortuinen
- afwisselende voorgevelrooilijnen
- niet te lange straten met rijwoningen
- flexibiliteit

De stedenbouwkundige structuur is verder uitgesplitst in diverse lagen in hoofdstuk 2.2.1.

Voor de architectonische uitwerking van het plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- rust, eenvoud en harmonie
- kapvormen, die aansluiten bij de bestaande kapvormen
- aansluiten in kleurgebruik bij de bestaande woningen (aardetinten: rood/bruin/antraciet)
- toestaan van diverse stijlen
- passende afronding bebouwde kom



*Mogelijke afronding plangebied*

In de architectuur worden vrijheden geboden. Dit zal leiden tot afwisselende stijlen in het straatbeeld en heeft een dorpse uitstraling tot gevolg. Door een ongeunstelde architectuur en detaillering van de ontwerpen wordt een rustig straatbeeld nagestreefd met een aansprekende kwaliteit. Voorwaarden met betrekking tot het te gebruiken materiaal en de te benutten kleuren dragen bij aan de gewenste harmonie. De architectonische uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

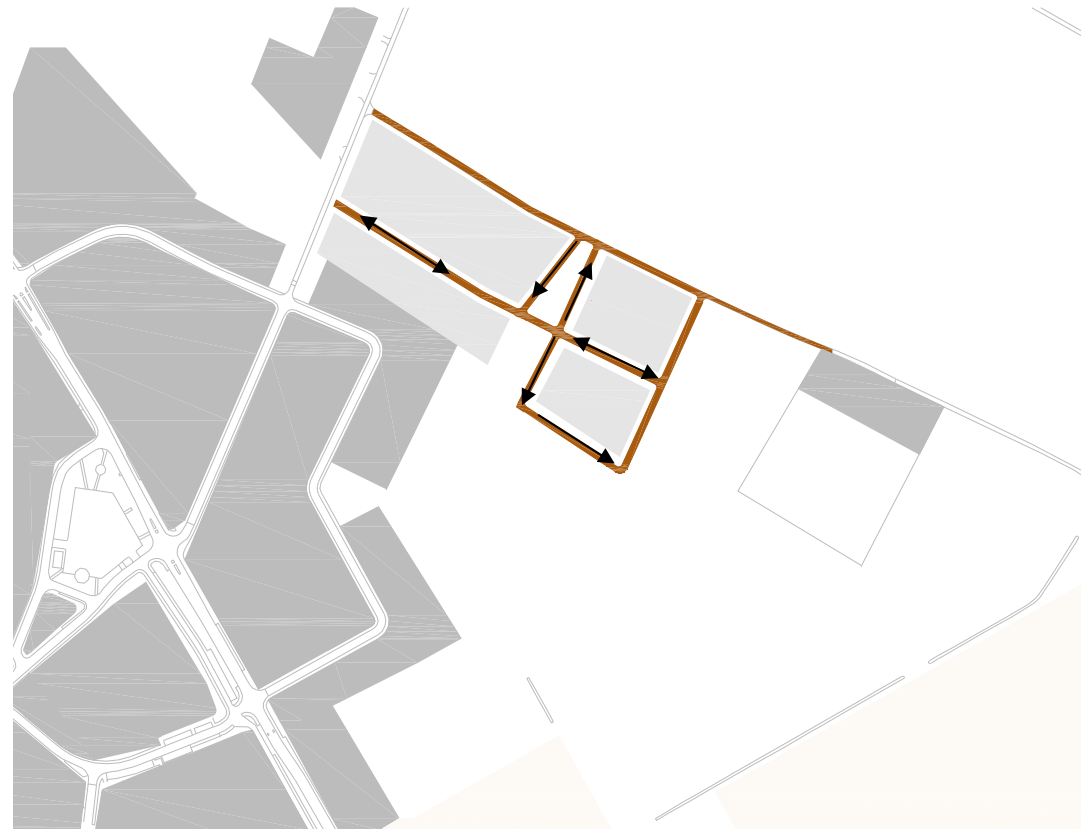
De eerste fase bevat zo'n twee hectare uitgeefbare gronden. Bij een gemiddelde kavelgrootte van 255 m<sup>2</sup> betekent dit dat circa 80 woningen in deze fase kunnen worden gerealiseerd. In een volgende fase kan het resterende bouwprogramma worden gerealiseerd rondom de door te trekken brink worden of eventueel nabij de Snepweg. De ontsluitingsweg vanaf de Patrijsweg kan worden doorgetrokken.

Het plangebied heeft een aanzienlijk ruimere capaciteit dan is benodigd voor de realisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma tot 2020. Het plangebied kan dan ook voorzien in de woningbehoefte voor de kern Heusden op de lange termijn. Afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan alsdan een keuze worden gemaakt ten aanzien van de fasering. Een mogelijke afronding is weergegeven op de naastgelegen kaart. Een sloot midden in het plangebied vormt in deze variant de afronding van het plan. In deze variant is rekening gehouden met de actuele potentiële overlast van agrarische bedrijven.

### 2.2.1 Lagen

#### **-Infrastructuur**

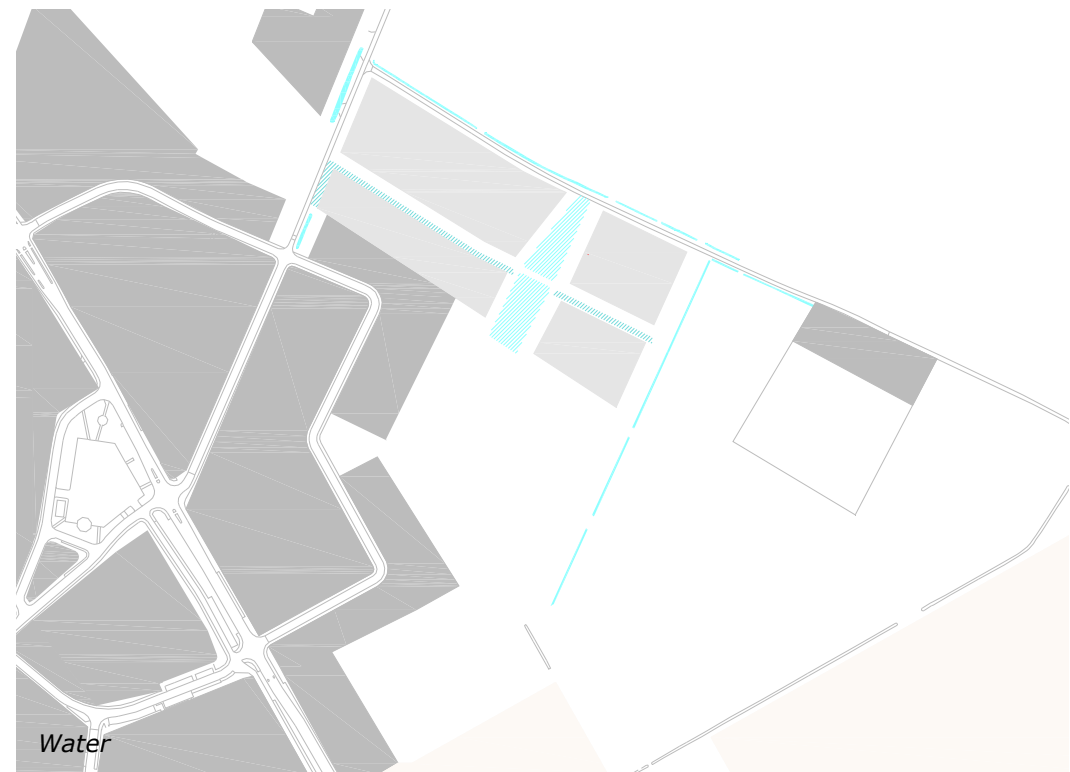
Voor de infrastructuur is gekozen voor een overzichtelijke en rechte lijn die direct aansluit op de bestaande structuur van Heusden en de naastgelegen wijk. Er is gebruik gemaakt van de bestaande Snepweg en Patrijsweg door woningen hier direct aan te situeren. De hoofdentree van de uitbreidingswijk is aan de Patrijsweg gelegen, een secundaire entree vormt de Snepweg. Het bestaande speelterrein aan de Vlinkert biedt de mogelijkheid om een route voor langzaam verkeer aan te leggen. Rondom de brink en in het oostelijk plandeel kunnen eenrichtingswegen worden gesitueerd. Per woning dienen er parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Conform de parkeernota moeten er bij grotere woningen meer parkeerplaatsen van bepaalde afmetingen op eigen terrein zijn. In het plangebied is voldoende ruimte voor de benodigde openbare parkeerplaatsen. Deze worden op de weg of direct aansluitend in separate parkeerhavens gerealiseerd.

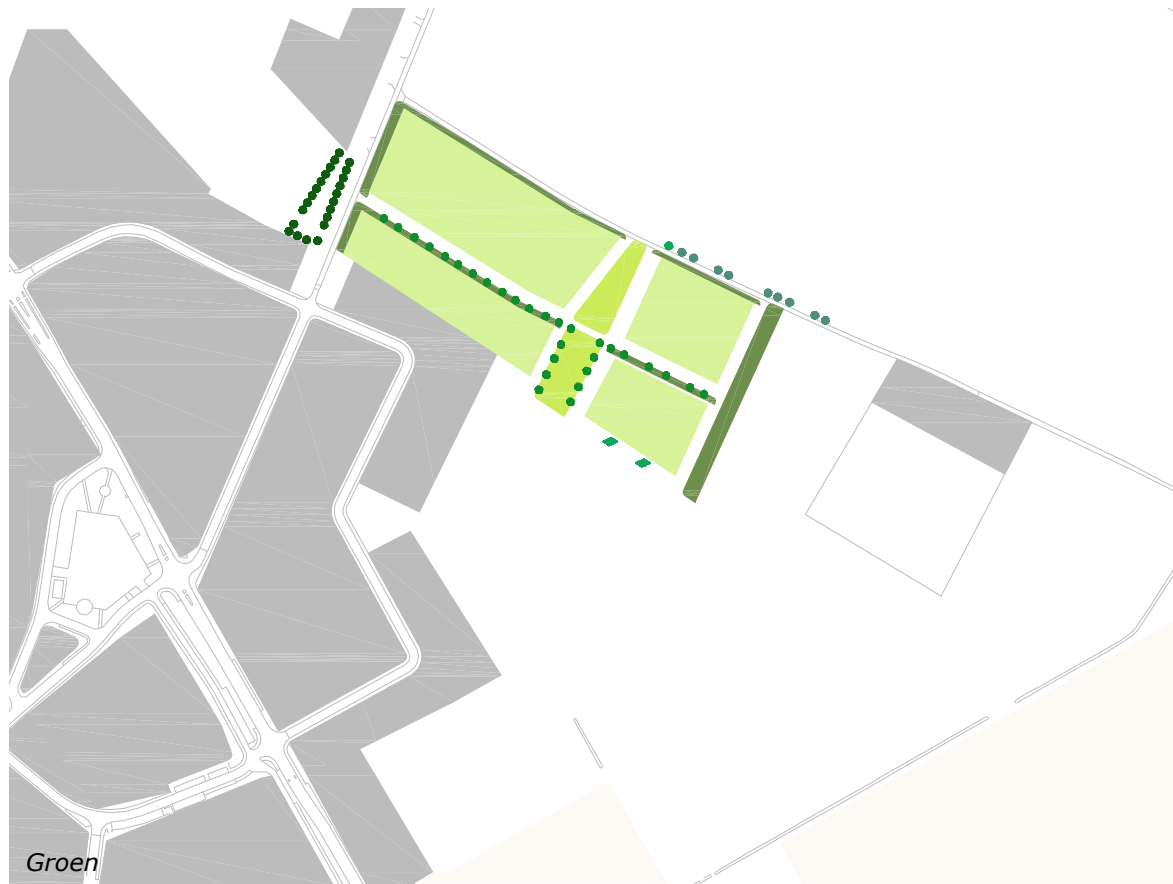


Infrastructuur

### **-Water**

De sloot nabij de Snepweg wordt gehandhaafd. De bestaande sloot in het midden van het plangebied wordt verplaatst. Afhankelijk van keuzes ten aanzien van de ontwikkelingsrichting wordt deze op ongeveer dezelfde locatie teruggebracht of verlegd naar de grens van het plangebied nabij de aldaar te realiseren (robuuste) groenstrook. De afmetingen van deze sloot zijn afhankelijk van de gewenste bergingscapaciteit. De omvang dient zodanig te zijn dat er voldoende bergingscapaciteit is om het regenwater van het verhard oppervlak binnen het plangebied te kunnen bufferen als dit niet wordt geïnfiltreerd. Ook in de groenvoorzieningen, zoals de centrale brink kan het water infiltreren.







### **-Groen**

Langs de randen van het plangebied staan groepen bomen. De hoofdontsluiting komt uit op het bosje aan de westzijde van de Patrijsweg. De hoofdontsluiting verbindt dit groen met de brink en de sloot. De bomen aan de Snepweg worden gehandhaafd. Het openbare groen in het plan krijgt een rustige, landelijke uitstraling. De centrale brink in het plan speelt hierbij een grote rol. Het groen van het speelterrein aan de Vlinkert wordt doorgetrokken in het plangebied en loopt via de centrale brink door naar het buitengebied. De nieuwe toegangsweg vanaf de Patrijsweg parallel aan de Snepweg wordt ingericht als groene dorpsweg met aan één zijde een groenstrook met bomen. Aan de zuidoostkant zal een aan te leggen robuuste groenstrook het zicht vanuit de nieuwe wijk op de bestaande kassen (grotendeels) wegnemen.

Het deel van het plangebied dat vooralsnog niet wordt benut zal zoveel mogelijk de bestaande functie als weiland behouden. Ten gevolge van de fasering en flexibiliteit van het plan is sprake van tijdelijke situaties van uiteenlopende duur. Voorkomen moet worden dat een rommelig beeld ontstaat. Ook in een tijdelijke situatie van relatief korte duur dient de functie van gronden helder te zijn en daar draagt een te herkennen gebruik en duidelijke afscheiding aan bij.








*Natuurlijke speeltoestellen*



*Groene brink*



- Woningtypologieën/Dichtheden
-  Vrijstaand
  -  Vrijstaand/ halfvrijstaand
  -  Vrijstaand/ halfvrijstaand/ geschakeld
  -  Vrijstaand/ halfvrijstaand/ rij
  -  Halfvrijstaand/ rij



Oriëntatie hoekwoningen

### 2.2.2 Dichtheden

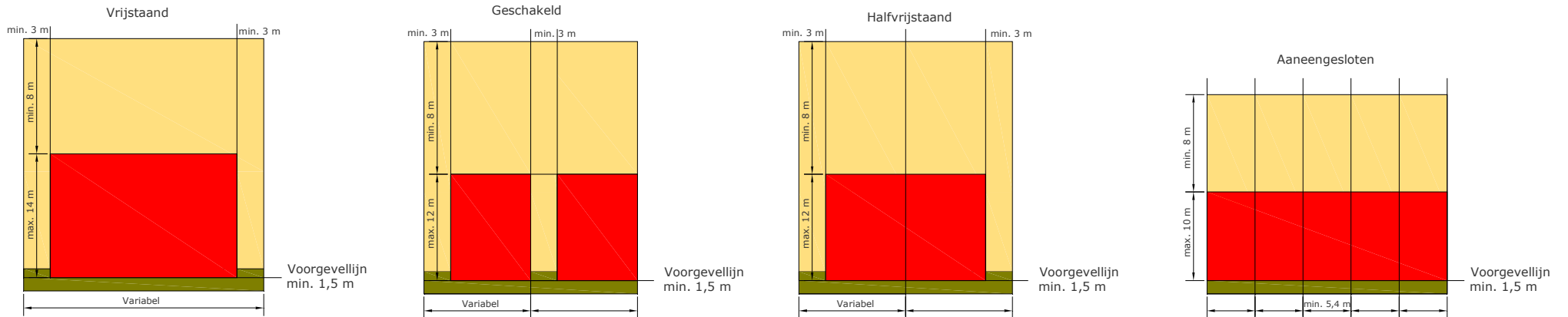
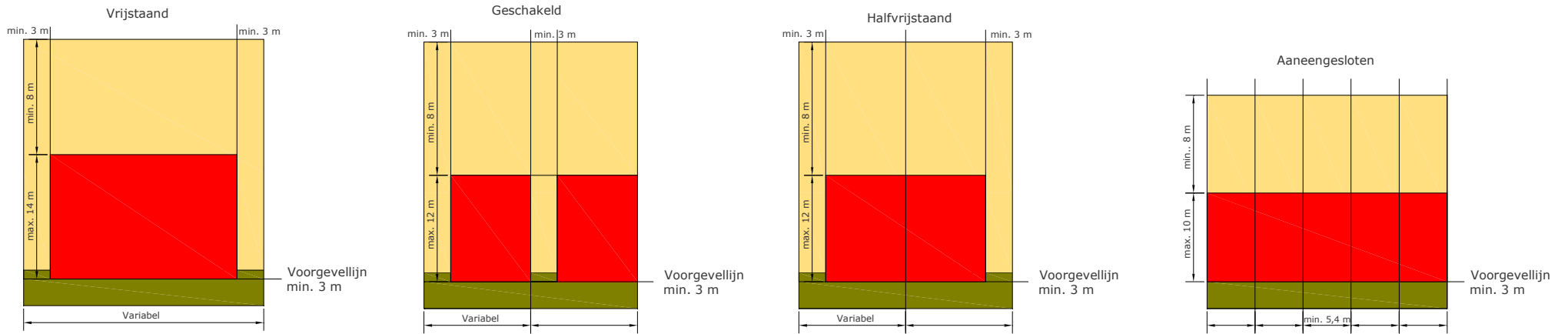
In het plan is uitgegaan van een woningdichtheid, die past bij een uitbreidingsplan voor een kleinere kern. Bij de verkaveling is namelijk rekening gehouden met voor- en achtertuinten van voldoende omvang en diepte. Het centrale oostelijke deel van het plan kan zodanig worden verkaveld dat op kavels van beperkte omvang goedkope rijwoningen kunnen worden gerealiseerd. Globaal gezien zijn de grotere kavels aan de randen gesitueerd en de kleinere kavels in het centrum van het plangebied.

De bebouwing bestaat uit een diversiteit aan woningen zoals vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. De verschillende woningtypen zijn verdeeld over het plangebied. Aan de buitenranden van het gebied: de Snepweg, achterzijde Vlinkert en Patrijsweg zijn de grotere kavels met (half-)vrijstaande woningen gesitueerd. Naar het centrum van het plan verdicht het plan zich met kleinere kavels en rijwoningen. Op deze wijze is rekening gehouden met een passende aansluiting op de bestaande woningen aan de Vlinkert en de vraag van de potentiële koper van (middel-) dure woningen: goede situering en het clusteren van woningtypen (i.t.t. mixen).

Ten gevolge van de fasering van de bouw dient een deel van de infrastructuur van de eerste fase direct te worden gerealiseerd en zal langer sprake zijn van een tijdelijke situatie. Met name de hoofdontsluiting zal geruime tijd het beeld bieden van een wijk in ontwikkeling. Welk type woningen overwegend in een deelgebied worden gerealiseerd is afhankelijk van de daadwerkelijke woningbehoefte. Het bestemmingsplan biedt kaders waarbinnen sprake is van flexibiliteit. Zo is langs aan de noordzijde van de hoofdontsluiting vanaf de Patrijsweg de mogelijkheid geboden rijwoningen te realiseren, maar zal hier alleen gebruik van worden gemaakt wanneer dit past bij de achterliggende woningen aan de Snepweg. In paragraaf 2.3 waarin de bebouwingsmogelijkheden per deelgebied zijn uitgewerkt worden de mogelijkheden door middel van zogenaamde kavelpaspoorten verduidelijkt.

### 2.2.3 Oriëntatie

De woningen in het plan zijn op de weg/openbare ruimte georiënteerd. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de hoekwoningen. Op deze percelen dient extra aandacht besteed te worden aan de positie, het bouwvolume (hoofd-bijgebouw) en de architectuur van de te realiseren woningen. Belangrijk is dat hoekwoningen ook gevelopeningen hebben in de zijgevel en geen blinde gevel hebben. Door het plaatsen van ramen en/of erkers in de zijgevel ontstaat als het ware een dubbele oriëntatie. De tweezijdige oriëntatie van de hoekwoningen komt ook tot uitdrukking in de situering van de tuin. Hoekwoningen mogen namelijk niet direct op de perceelsgrens gebouwd waardoor er een zijtuin ontstaat.



- Voorerfgebied
- Achtererfgebied
- Hoofdgebouw

Kavelpaspoorten

### **2.3 kavelpaspoorten**

De bouwmogelijkheden van een kavel zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Aanvullend daarop is hieronder een toelichting opgenomen en zijn hiernaast de regels schematisch verwerkt in kavelpaspoorten.

Bij de inrichting van het plangebied is over het algemeen uitgegaan van een voortuindiepte van minimaal 3 meter. Alleen aan de oostzijde van het plangebied rondom de ondiepere/kleinere kavels/woningen wordt uitgegaan van een voortuin van minimaal 1,5 meter. In hoofdstuk 3 worden veel mogelijkheden van architectonische invullingen gegeven waardoor een diversiteit aan stijlen kan ontstaan en een afwisselende rooilijn gewenst is. Als er sprake is van een groot contrast in massavormen tussen naastgelegen woningen, kan een teruggelegen hoofdmassa of een andere situering van de hoofdmassa gewenst zijn zodat er toch rust in het plan ontstaat. De rooilijnen tussen de hoofdmassa's worden dan op elkaar afgestemd. Ook kunnen er nadere eisen worden gesteld aan hoogte en hellingshoeken van daken.

Afhankelijk van de woningtypologie zijn hoofdgebouwen met verschillende diepten toegestaan. Bij vrijstaande woningen is deze diepte maximaal 14 meter, bij halfvrijstaande of geschakelde woningen maximaal 12 meter en bij rijwoningen maximaal 10 meter. De breedte van het hoofdgebouw is afhankelijk van de kavelbreedte. Het hoofdgebouw dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen te zijn gelegen (met afwijking een zijde tot 1,5 meter mogelijk) en bij halfvrijstaande woningen dient tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter aangehouden te worden.



*Kenmerkende boerderijen in Asten/Heusden*



### **3 beeldkwaliteit**

Binnen de eerste fase van het plangebied zijn een aantal regels omtrent beeldkwaliteit gewenst. Rekening houdend met de mogelijkheden die het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan bieden, zijn belangrijke architectonische uitgangspunten: rust, eenvoud en harmonie, kapvormen die aansluiten bij bestaande kapvormen, aansluiten in kleurgebruik bij de bestaande woningen (aardetinten: rood/bruin/antraciet), toestaan van diverse stijlen en passende afronding van de bestaande bebouwde kom. Uit de enquête van de dialoogbijeenkomst kwam naar voren dat men een variatie van bebouwing passend vindt als er wel een mate van samenhang is. Om deze samenhang en bovenstaande criteria te kunnen verwerken in beeldkwaliteitsregels is er voor gekozen de eerste fase van het plangebied op te splitsen in twee gebieden met afzonderlijke regels.

Op 23 september 2008 heeft de gemeenteraad door middel van een aanvulling op de welstandsnota de keuze gemaakt om voor het gehele plangebied welstandsniveau 2 te hanteren. Dit sluit aan bij de rest van de woonwijken in Heusden en vormt een overgang met het lagere welstandsniveau in het buitengebied. Met dit lagere niveau ten opzichte van de historische bebouwing rondom het Vorstermansplein en de Antoniusstraat wordt een zekere nuancering in belang aangegeven en wordt tegemoet gekomen aan het individuele belang en vrijheid van de betreffende aanvrager. Op niveau 2 is er geen invloed op detailaspecten (detaillering, kleur-, en materiaalgebruik op bijvoorbeeld gootomtimmeringen, kozijnen en ornamenten etc.) behalve bij excessen. Er is nog wel invloed op aspecten als de gevelindeling (zoals de verhoudingen en afmetingen van openingen in de gevel) en kleur- en materiaalgebruik van deelvlakken als bijvoorbeeld puien. Een volledig gesloten gevel gelegen aan openbaar gebied kan hierdoor worden voorkomen. Voor de achterzijde van de bebouwing wordt welstandsniveau 3 toegepast. De aanvrager heeft hier nog meer vrijheden. Hier zijn alleen regels vastgesteld voor hoofdaspecten zoals hoofdvormen en afmeting van de hoofdmassa, alsmede kleur- en materiaalgebruik van de hoofdvlakken (gevel en dakvlak).



*Passende erfinrichting*



*Hekwerk met klimop*



*Passende erfafscheidingen (Liguster, Meidoorn, Hulst, Beuk)*



### **3.1 Erf- inrichting en afscheiding**

Het beeld en de sfeer van een woonwijk wordt steeds meer bepaald door de aanwezige erfafscheidingen en erfinrichting. Erfafscheidingen en –inrichting zouden het beeld van de buurt in positieve zin moeten versterken. In het streven naar een herkenbare uitstraling is het wenselijk om tot een op elkaar afgestemde erfinrichting te komen. Dit kan worden bereikt door gezamenlijk groen aan te planten. Het is niet wenselijk om de voortuinen en zijtuinen geheel te verharden.

Op basis van de Wabo zijn erfafscheidingen (tot 2 meter) op een afstand van 1 meter van het openbare gebied en achter de voorgevelrooilijn vergunningsvrij mits er geen redelijk eisen van welstand van toepassing zijn.

In dit gebied gelden voor alle erfafscheidingen hoger dan 1 meter, *die grenzen aan het openbaar gebied*, welstandseisen. Dit betekent dat deze niet vergunningsvrij zijn. Voor alle erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied geldt dat een (grotendeels) groene uitvoering vereist is om zo een zachte overgang te creëren tussen erf en openbaar gebied. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een hekwerk met klimop, een haag of een combinatie van een laag muurtje met groen. Als er sprake is van een hekwerk dient dit in donkergroen, antraciet of zwart uitgevoerd te worden. De mazen in het hekwerk moeten voldoende groot zijn zodat er geen gesloten wand ontstaat en het hekwerk volledig dicht kan groeien met beplanting. De voorkeur bij hagen gaat uit naar de volgende soorten: liguster, hulst, meidoorn of haagbeuk. Bij het toepassen van andere soorten moet rekening worden gehouden met de minder gunstige groeiomstandigheden door de hoge grondwaterstand. De doorgangen in de erfafscheidingen in de vorm van hekken, deuren, poortjes en poorten moeten passen binnen het gewenste rustige straatbeeld en aansluiten op de stijl en materialisering van de woning.

In het bestemmingsplan is geregeld dat het bij hoekwoningen mogelijk is om een erfafscheiding te plaatsen tegen de grens met de verkeersbestemming (openbare gebied). De erfafscheiding mag echter pas op 6, 8 of 10 meter (afhankelijk van de woningtypologie) achter de voorgevel worden geplaatst vanwege de gewenste dubbele oriëntatie van de hoekwoningen.



Boerderijen dragen in hoge mate bij aan de identiteit en herkenbaarheid van verschillende regio's. De heersende opvatting over Brabantse boerderijen is, dat de meest kenmerkende en meest oorspronkelijke Brabantse boerderij de zogenaamde langgevelboerderij is. Dit type kenmerkt zich door een lange gevel waarop het dak rust, de korte gevels waren niet hoger dan de hoogte van de dakvorm en ze werden afgedekt door schilden of een wolfseind. In de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw werden een andere type gebouwd, de korte gevels kregen meer uitstraling door deze op te metselen tot topgevels hier en daar met wat bijzonder metselwerk. Vervolgens ontstond er rond 1925 nog een variant, de franse kap (mansardekap) werd geïntroduceerd. Deze ontwikkeling zorgde voor een veel grotere inhoud van de ruimte onder het dak.

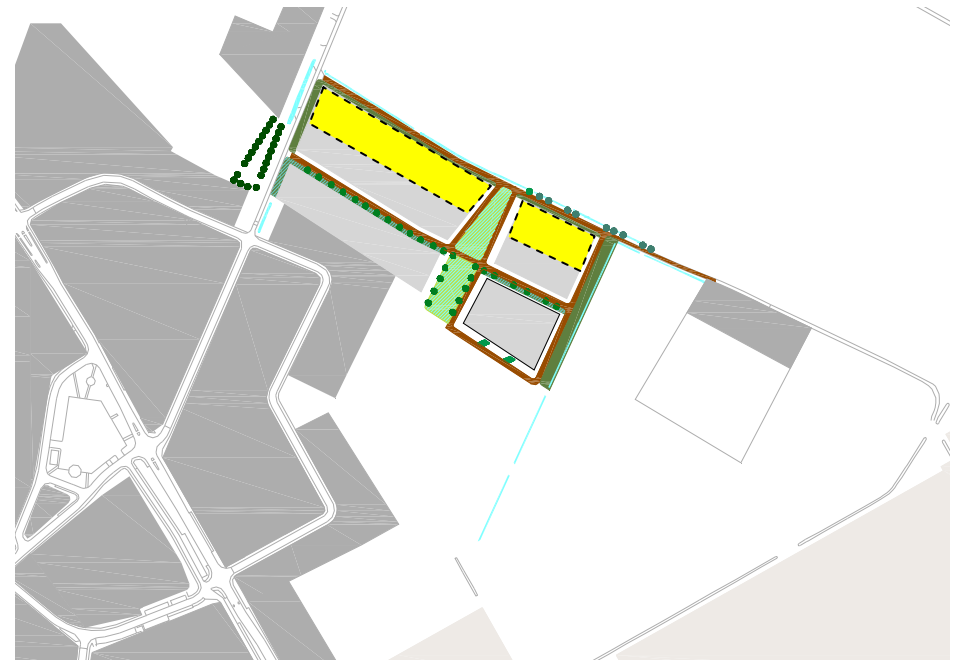


Diverse boerderijtypologieën

### 3.2 Beeldkwaliteitsregels gebied 1

De gewenste beeldkwaliteit binnen gebied 1, zoals hiernaast in geel aangegeven, is door de ligging traditioneler dan in de rest van het plangebied. Het gebied beslaat een groot gedeelte van de rand van het plangebied waardoor de uitstraling naar het buitengebied wordt bepaald. Belangrijke uitgangspunten voor dit gebied zijn een goede afronding van de dorpsrand met een landelijke uitstraling. Hierbij is voor de dakvorm gekozen voor een zadeldak (langs- of dwarskap). Deze vorm sluit goed aan op de bestaande bebouwing in Heusden, maar het creëert ook een bepaalde mate van rust in het plangebied. Een diversiteit aan dakvormen creëert onrust.

Om eenheid te creëren in het plan en om aansluiting te vinden met de bestaande bebouwing in de omgeving is gekozen voor bakstenen met aardetinten en dakbedekking van (blauwgesmoorde of roodkleurige) dakpannen, riet of leien. Aan-, uit- en bijgebouwen moeten zoveel mogelijk in dezelfde materialen als het bijbehorende woonhuis worden uitgevoerd. Het gebruik van baksteen met aardetinten versterkt de ervaring van het landelijk wonen. Qua gewenste woningtypologie kan gedacht worden aan boerderijtypologie of een moderne interpretatie daarvan. De beeldkwaliteitsregels voor de hoofd- en deelaspecten zijn hieronder puntsgewijs verder uitgewerkt.



#### A hoofdaspecten

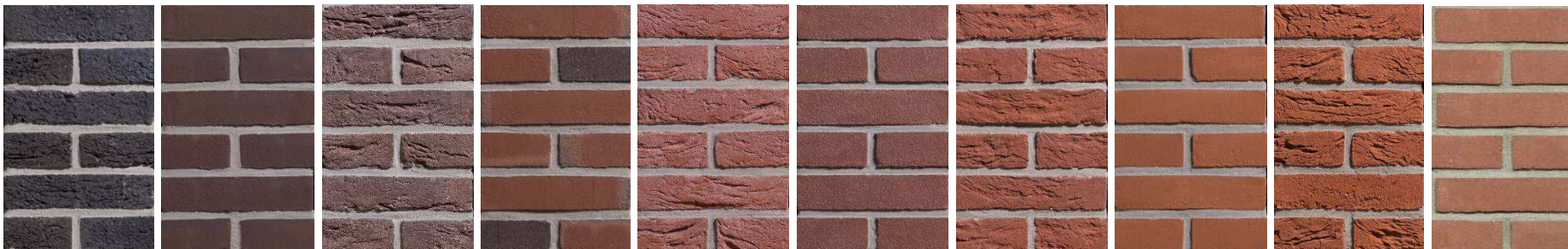
##### Algemeen

- de stedenbouwkundige samenhang staat voorop.
- uitgangspunt vormt de (langgevel)boerderijtypologie voor een landelijke uitstraling van de randbebouwing van de kern Heusden.
- traditionele tot moderne architectuur met ingetogen vormgeving.

##### Plaatsing / situering

- de woningen worden ruimtelijk/functioneel logisch op het kavel gesitueerd.
- de situering van hoofd- en bijgebouwen dient op elkaar afgestemd te zijn.
- de oriëntatie van de woningen is gericht op de openbare ruimte. Hoekpercelen verdienen extra aandacht. Op deze percelen dient extra aandacht besteed te worden aan de positie van de te realiseren woningen en bijgebouwen.





*Kleurenpalet gevelstenen*



*Diverse boerderijtypologieën*

### Massavorm

- de bebouwingshoogte, één/anderhalve laag met een kap, is afgestemd op het gewenste dorpse beeld aan de rand van Heusden.
- eenvoudig hoofdvolume met overwegend zadeldaken en in mindere mate schilden, wolfseinden of mansardekappen.
- in het aanzicht is het dakvlak verhoudingsgewijs groter dan het gevelvlak. Zo ontstaat er een landelijke/dorpse/boerderijachtige uitstraling.
- dakrichtingen mogen worden afgewisseld.
- hoekpercelen verdienen extra aandacht. Op deze percelen dient extra aandacht besteed te worden aan het bouwvolume (hoofd- bijgebouw) en de architectuur van de te realiseren woningen.
- hoofd- en bijgebouwen dienen een evenwichtige en samenhangende compositie te vormen.
- dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Alle afvoeren zoveel mogelijk bundelen in de schoorste(e)n(en).

### Gevelopbouw

- hoekpercelen verdienen extra aandacht. Belangrijk is dat hoekwoningen ook gevelopeningen hebben in de zijgevel en geen blinde gevel hebben. Door het plaatsen van ramen in de zijgevel ontstaat als het ware een dubbele oriëntatie.
- de indeling van de gevel(s) bestaat uit een rustig, evenwichtig en in-verhouding- stand beeld (open-dicht).
- trapgevels, klokgevels en doorgetrokken topgevels zijn niet toegestaan.
- toevoegingen aan woningen (aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakramen) zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

### Materialen en kleuren hoofdvlakken

- daken worden bedekt met gebakken dakpannen (blauw gesmoord of rood), riet of natuurleien (monsters ter beoordeling aan welstand).
- geglazuurde dakpannen en golfplaten zijn niet toegestaan.
- zonnecollectoren en zonnepanelen dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in het dakvlak.
- als hoofdmateriaal voor de gevels wordt (waalformaat)baksteen gebruikt in kleurenpalet rood/bruin/antraciet (zie foto's) (monsters ter beoordeling aan welstand).
- onbezande, geglazuurde en sterk/bont genuanceerde bakstenen zijn niet toegestaan.
- de gevels kunnen voorzien zijn van onderschikte houten geveldelen. Kunststof, volkernplaat, spiegelen oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels. Imitatiehouten delen zijn toegestaan als deze de uitstraling hebben van houten geveldelen.
- er is consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in relatie tot de massavorm en gevelopbouw (architectonische karakter).
- er is sprake van een evenwichtige, samenhangend en ingetogen materiaal- en kleurgebruik.
- minimaliseren veelheid materialen per woning.





*Relatie hoofd- en bijgebouw*



*Diverse boerderijtypologieën*

## **B Deelaspecten**

### Compositie massa-onderdelen (geledingen)

- hoofd- en bijgebouwen dienen een evenwichtige en samenhangende compositie te vormen.
- toevoegingen aan woningen (aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakramen) zijn ondergeschikt aan de woning.

### Gevelindeling

- er is rust, evenwicht en samenhang in de plaatsing van gevelelementen in het (gevel/dak)vlak.

### Materialen en kleuren deelvlakken

- de materialen van toevoegingen aan woningen (aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakramen) zijn afgestemd op de materialisering van de hoofdmassa. Aan-, uit en bijgebouwen mogen voorzien worden van houten delen (of imitatie houten delen) mits dit past binnen de architectuur van de hoofdmassa.
- kleurkeuze is afgestemd op hoofdmassa.

## **C afwijkingen**

- 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.







### 3.3 Beeldkwaliteitregels gebied 2

In gebied 2, zoals hiernaast in geel aangegeven, worden meer vrijheden wat betreft beeldkwaliteit geboden. Het gebied beslaat een groot gedeelte van de eerste fase van het plangebied. Een diversiteit in woningtypologieën in diverse stijlen worden toegelaten. De kapvormen, kleurgebruik en materiaalgebruik moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande woningen in Heusden. Ondanks dat er een diversiteit aan stijlen, vormen en materialen worden toegestaan zijn de belangrijkste uitgangspunten wel rust, eenvoud en harmonie. Hoofdzakelijk is het realiseren van een zekere rust in het straatbeeld. Woningen die verder van elkaar zijn gelegen verdragen een grotere variatie in architectuur terwijl dicht bij elkaar gelegen woningen meer op elkaar moeten worden afgestemd. Hierbij is een zekere afstemming op het gebied van architectuur en materialisering gewenst naast een stedenbouwkundige samenhang.

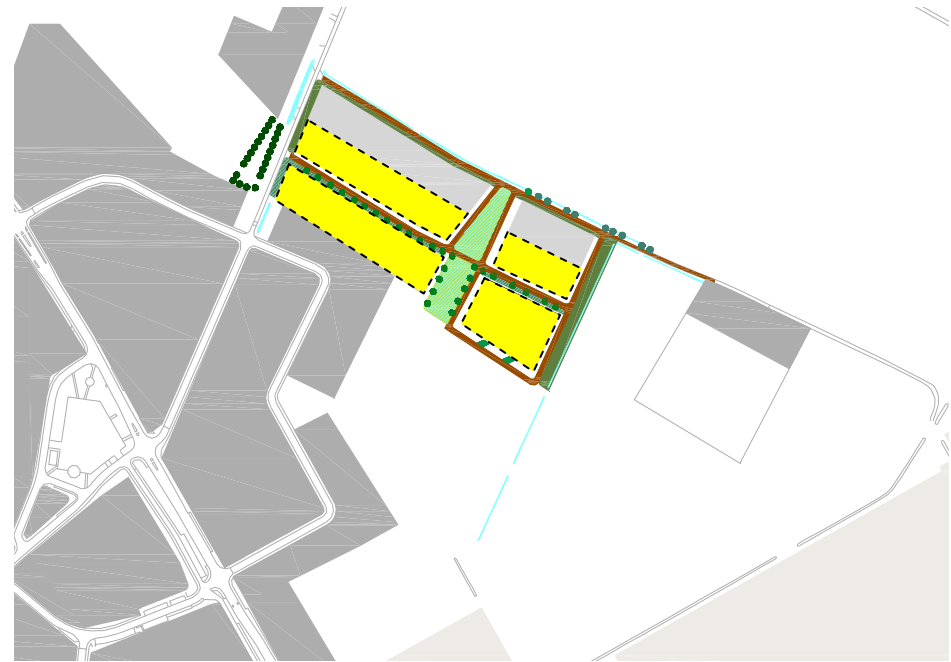
#### A hoofdaspecten

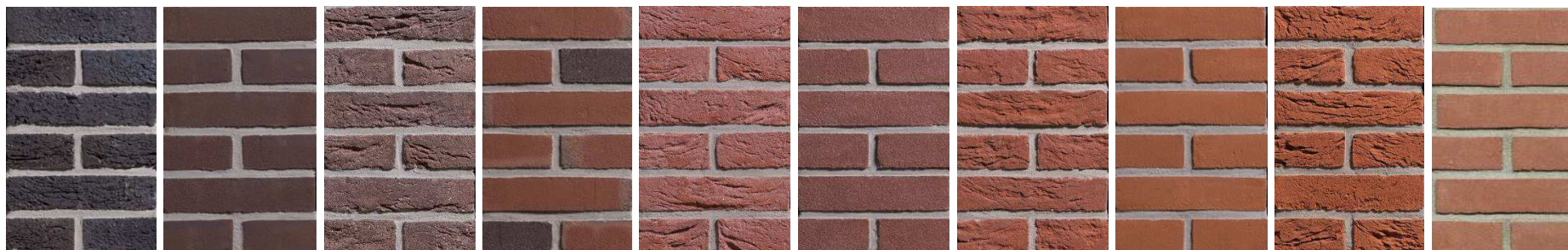
##### Algemeen

- traditionele tot moderne architectuur met ingetogen vormgeving.
- er is sprake van rust, eenvoud en harmonie in de woningen en tussen de woningen onderling.

##### Plaatsing / situering

- de woningen worden ruimtelijk/functioneel logisch op het kavel gesitueerd.
- de situering van het hoofd- en bijgebouw dient op elkaar afgestemd te zijn.
- de oriëntatie van de woningen is gericht op de openbare ruimte. Hoekpercelen verdienen extra aandacht. Op deze percelen dient extra aandacht besteed te worden aan de positie van de te realiseren woningen en bijgebouwen.

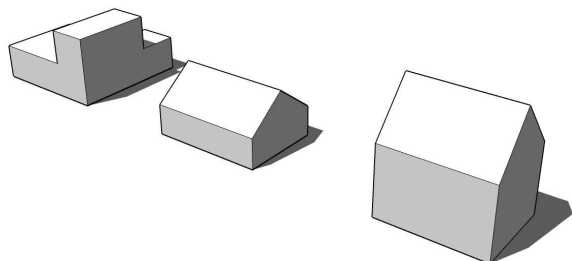




*Kleurenpalet gevelstenen*



*Gekeimde gevels*



*Toegestane basiskapvormen*

### Massavorm

- eenvoudig hoofdvolume met de mogelijkheid voor platte daken of zadeldaken met in mindere mate schilden, wolfseinden of mansardekappen.
- dakrichtingen mogen worden afgewisseld.
- lessenaarsdaken zijn toegestaan met een maximale nokhoogte van de ter plaatse toegestane goothoogte (indien van toepassing) met uitzondering van lessenaarsdaken waarbij de nok in het midden van de hoofdmassa is gelegen, hier geldt de maximale nokhoogte voor de nok (halve kap)
- dakhellingen voor zadeldaken min. 45° max. 60° (bij blauw gesmoorde dakpannen en natuurleien zonder schilden of wolfseinden min 30°) voor lessenaarsdaken min. 30° max. 60°
- hoekpercelen verdienen extra aandacht. Op deze percelen dient extra aandacht besteed te worden aan het bouwvolume (hoofd- bijgebouw) en de architectuur van de te realiseren woningen.
- hoofd- en bijgebouwen dienen een evenwichtige en samenhangende compositie te vormen.
- de hoofdmassa dient afgestemd te zijn op naastgelegen percelen gelet op de gewenste rust en harmonie in het straatbeeld.
- dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Alle afvoeren zoveel mogelijk bundelen in de schoorste(e)n(en).

### Gevelopbouw

- hoekpercelen verdienen extra aandacht. Belangrijk is dat hoekwoningen ook gevelopeningen hebben in de zijgevel en geen blinde gevel hebben. Door het plaatsen van ramen en/of erkers in de zijgevel ontstaat als het ware een dubbele oriëntatie.
- de indeling van de gevel(s) bestaat uit een rustig, evenwichtig en in-verhouding-staand beeld (open-dicht).
- trapgevels en klokgevels zijn niet toegestaan.

### Materialen en kleuren hoofdvlakken

- daken worden plat afgedekt of bedekt met gebakken dakpannen (blauw gesmoord of rood), riet of natuurleien.
- geglazuurde dakpannen en golfplaten zijn niet toegestaan.
- zonnecollectoren en zonnepanelen dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in het dakvlak.
- als hoofdmateriaal voor de gevels wordt (waalformaat)baksteen gebruikt in kleurenpalet rood/bruin/antraciet (zie foto's).
- onbezande, geglazuurde en sterk/bont genuanceerde bakstenen zijn niet toegestaan.
- baksteengevels van enkele woningen of een cluster woningen van gelijke architectuur kunnen worden gekeimd of deels worden gestuct.
- de gevels kunnen voorzien zijn van onderschikte houten geveldelen. Kunststof, volkernplaat mogen bij beplating van gevels enkel worden toegepast als de uitstraling een goede kwaliteit biedt. Spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- er is consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in relatie tot de massavorm en gevelopbouw (architectonische karakter).
- er is sprake van een evenwichtig, samenhangend en ingetogen materiaal- en kleurgebruik.
- minimaliseren veelheid materialen per woning.





*Diversiteit aan stijlen*



## **Deelaspecten**

### Compositie massa-onderdelen (geledingen)

- hoofd- en bijgebouwen dienen een evenwichtige en samenhangende compositie te vormen.
- toevoegingen aan woningen (aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakramen) zijn ondergeschikt aan de woning.

### Gevelindeling

- er is evenwicht, rust en samenhang in de plaatsing van gevelelementen in het (gevel/dak)vlak

### Materialen en kleuren deelvlakken

- de materialen van toevoegingen aan woningen (aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakramen) zijn afgestemd op de materialisering van de hoofdmassa. Aan-, uit en bijgebouwen mogen voorzien worden van houten delen (of imitatie houten delen) mits dit past binnen de architectuur van de hoofdmassa.
- kleurkeuze is afgestemd op hoofdmassa

## **C afwijkingen**

- 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.