

Beeldkwaliteitsplan Landhuizen Zanddijk/Zandweg

Bestaand gebied

Het plangebied bestaat uit een perceel van 21.780 m² gelegen op de hoek van de Zanddijk en de Zandweg in Kruiningen. De boomgaard is omringd door een windhaag met aan de zuidzijde een watergang met daarachter agrarische gronden. De toegang is aan de noordzijde is via een inrit vanaf de Zandweg. Aan de westzijde grenst het perceel aan de Zanddijk. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Zandweg 1a.

Ligging van het gebied



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: [redacted], bewerking [redacted])

Initiatief

Het voornemen is om op het perceel 4 vrijstaande woningen te realiseren ter plaatse van de huidige boomgaard. De boomgaard zal hiertoe gerooid worden.

Hoofdkenmerken

De Zandweg en de daaraan gelegen percelen worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. In het principebesluit van de gemeente is aangegeven dat de 4 landhuizen qua situering van de voorgevels en de bouwhoogte moet worden afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing.

Welstandsbeleid

Volgens de Welstandsnota Reimerswaal 2017 is het perceel gelegen in het Landelijk gebied. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de bebouwing een verwantschap is met de situatie en bebouwing in de omgeving. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtassen dienen (zoveel mogelijk) gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon.



Afbeelding 2 |

Welstandscriteria voor vrijstaande landhuizen

Algemeen

- Behouden van het ruimtelijke karakter van de verschijningsvorm in de lintbebouwing;

Situering:

- Behouden van lintvormige bebouwing met vrijstaande hoofdgebouwen;
- De hoofdgebouwen worden gerealiseerd in de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn verspringt 4 meter ten opzichte van de naastgelegen woning.

Massa en vorm:

- Hoofdgebouwen moeten in evenwichtige verhoudingen worden vormgegeven;
- hoofdgebouw maximaal 2 bouwlagen met een kap; kapvorm vrij;
- aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dienen passend te zijn bij de architectuur van de woning.

Kleur, materiaal en detaillering

- Kleur -en materiaalgebruik kan vrij worden toegepast in relatie tot de gekozen typologie;
- Contrasterende kleuren in relatie tot de omgeving zijn niet toegestaan;



Afbeelding 3